



8.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2023. szeptember 28.** napján tartandó **rendes nyilvános** ülésére

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	TM/599-165/2023.
Tárgy:	A Törökszentmiklós 3672/3 helyrajzi szám alatti ingatlan értékesítéséről
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, <u>Határozat-tervezet</u> , Tájékoztató, Beszámoló
Melléklet:	1 db határozat-tervezet 1 db értébecslés
Döntéshozatal módja:	Egyszerű többség
Készítette:	Kleinné Nagy Magdolna osztályvezető-helyettes
Véleményezésre megküldve:	a Képviselő-testület Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága részére
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	2023. szeptember 13.

Tisztelt Képviselő-testület!

Hevesi István és Hevesi-Elekes Nóra 5200 Törökszentmiklós, Deák F. út 111. szám alatti lakosok Törökszentmiklós Városi Önkormányzathoz érkezett megkeresésükben kérelmezték 50-50 % tulajdoni hányadban a 3672/3 helyrajzi számú terület megvásárlását.

A Törökszentmiklós Városi Önkormányzat tulajdonában lévő Törökszentmiklós 3672/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartot, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 411 m² nagyságú ingatlan természetben a Törökszentmiklós, Deák F. út 111/B. szám alatt található. A terület a Rendezési Terv szerint önállóan beépíthető ingatlan.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017. (XII.01.) önkormányzat rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 24. § (5) bekezdése alapján a beépítetlen lakótelkeket, telephelyeket, és egyéb megnevezésű területeket értékesítés útján kell hasznosítani.

Önkormányzatunk az ingatlanról értébecslést készített, amely szerint az ingatlan forgalmi értéke bruttó 4.200.000.-Ft. Hevesi István és Hevesi-Elekes Nóra a vételárat elfogadja. Értébecslés az előterjesztés **1. számú mellékletét** képezi.

Az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017. (XII.01.) rendelet 8.§-a szerint:

(1)Lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint forgalomképes ingatlan elidegenítéséről a Képviselő-testület egyedileg határoz.

Javasoljuk a 3672/3 helyrajzi számú Törökszentmiklós, Deák F. utca 111/B. szám alatti ingatlan értékesítését Hevesi István és Hevesi-Elekes Nóra 5200 Törökszentmiklós, Deák F. utca 111. szám alatti lakosok részére bruttó 4.200.000.- Ft vételárért.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem fentiek alapján az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Törökszentmiklós, 2023. szeptember 13.


Markót Imre
polgármester

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete**___/2023. (IX.28.) számú****Határozata****A Törökszentmiklós 3653/2 helyrajzi szám alatti ingatlan értékesítéséről**

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017. (XII.01.) önkormányzati rendelet 8. §-ában biztosított hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozta:

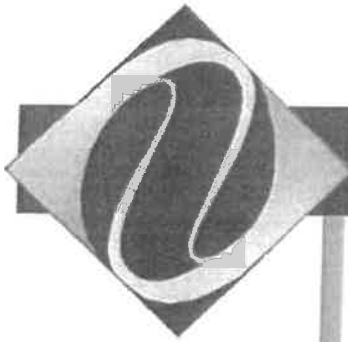
1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete értékesíti az Önkormányzat tulajdonát képező, 5200 Törökszentmiklós, 3672/3 helyrajzi szám alatt felvett, 411 m² területű ingatlant Hevesi István és Hevesi-Elekes Nóra 5200 Törökszentmiklós, Deák F. utca 111. szám alatti lakosok részére bruttó 4.200.000.- Ft összegű eladási áron.
2. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Markót Imre polgármestert, hogy az adásvétel ügyében teljes joggal eljárjon, valamint az adásvételi szerződést aláírja.

Felelős: Marsi Péter városfejlesztési osztályvezető

Határidő: 2023. október 30.

Erről értesül:

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Varga Imre jegyző
3. Városfejlesztési Osztály
4. Közpénzügyi Osztály
5. Hevesi István és Hevesi-Elekes Nóra
6. Irattár



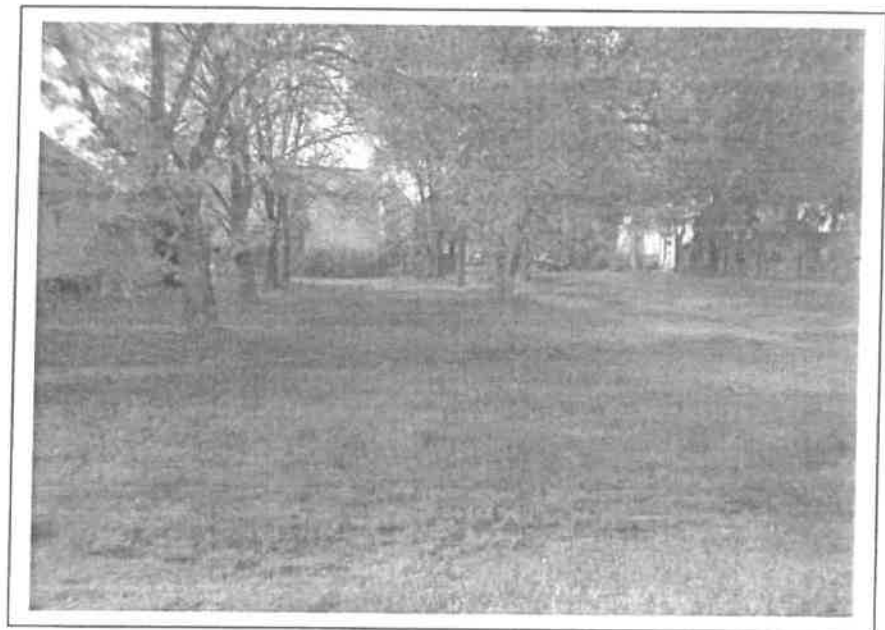
"INVESTÁCIÓS 2000" KFT

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Törökszentmiklós, Deák Ferenc út 111/B

szám alatti ingatlanról.



H-5200 Törökszentmiklós,
Kossuth tér 6/g
Pf.: 73
T: 56/390-431
F: 56/590-692
M: 30/9387-130
www.investacios.hu
investacios@t-online.hu
Céj.szám: 16-09-005374
Adószám: 11508313-2-16



Magyar
Ingatlanszövetség

Törökszentmiklós, 2023. április 28.

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
1. Előzmények	5
2. Helyszíni szemle.....	5
3. A vagyonértékelés módszertana	5
4. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
5. Az ingatlan természetbeni adatai.....	6
6. Az ingatlan környezete, megközelíthetősége	6
7. A telek általános jellemzői	7
8. A telek közművesítettsége	8
9. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	9
10. A végső piaci érték meghatározása	10
11. Alapfeltételek, korlátozások	11
Mellékletek:	12
Fényképek	
Tulajdoni lap másolat	
Térképmásolat	
Település/Megye térkép	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGRENDELŐ

Megrendelő neve:	Törökszentmiklós Városi Önkormányzat
Megrendelő címe:	5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. út 135.

AZ INGATLAN TULAJDONI LAP SZERINTI ADATAI

Település:	Törökszentmiklós
Utca, házsám, emelet, ajtó:	Deák Ferenc út 111/B
Helyrajzi szám:	3672/3
Megnevezés/művelési ág:	beépítetlen terület
Tehlerlap bejegyzés:	nincs bejegyzés
Széljegyek:	nincsenek

AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI

Cím:	5200 Törökszentmiklós, Deák Ferenc út 113/A
Megnevezés/művelési ág:	beépítetlen terület
Ingatlan várható címe:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

AZ INGATLAN TERÜLETI ADATAI

Telek mérete:	411 m ²
---------------	--------------------

MEGÁLLAPÍTOTT BECSÜLT ÉRTÉKEK

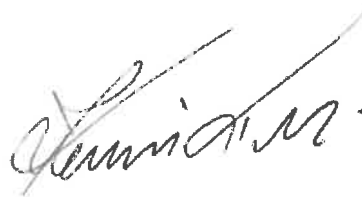
Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:	4'200'000 Ft
Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke:	.
(A megállapított értékek ÁFÁ-t tartalmaznak, amennyiben az ÁFA törvény hatálya alá tartozik.)	

ÉRTÉKBECSLÉSEL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK

Az értékelés típusa:	Elsődleges értékelés
Helyszíni szemle dátuma:	2023. április 25.
Az értékbecslés érvényessége:	90 nap
Értékelés célja:	Hitelfedezet biztosítása
Értékelés alapja:	Helyszíni szemle felméréssel
Értékesíthetőség:	360 napon túl
Kiinduló adatok, információk:	Tulajdoni lap másolat, térképmásolat.
Az értékbecslés fordulónapja:	2023. április 28.
Az értékelő szervezet:	„INVESTÁCIÓS 2000” KFT 5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6/g

A szervezetet képviselő szakértő:

„INVESTÁCIÓS 2000” KFT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS
Kossuth tér 6/g
Pf.: 73 Tel.: 56/390-431



Karancsi Szilárd
ügyvezető igazgató
felsőfokú ingatlan vagyoneértékelő
(XIX. 10973-2/2007)
igazságügyi szakértő
(005872)

1. ELŐZMÉNYEK:

A Törökszentmiklós Városi Önkormányzat megbízásából az ingatlan forgalmi érték meghatározása céljából kértek vagyoneértékelést az "INVESTÁCIÓS 2000" KFT-től.

2. HELYSZÍNI SZEMLE:

Időpont: 2023. április 25.

Jelen vannak: megbízó képviselője
ingatlan vagyoneértékelő

A szemle módja: részletes felmérés, állapotrögzítés
környezettanulmány
szemrevételezés, értékesíthetőség vizsgálata
állapotrögzítő fényképfelvételek készítése

3. A VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA:

Az értébecslések a 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben előírtaknak megfelelően, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai alapján készülnek.

A forgalmi érték meghatározása telek értékelés esetén kizárólag a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása adásvételi/kínálati adatokból.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m²) szorzataként.

4. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA:

Ingatlan címe	5200 Törökszentmiklós, Deák Ferenc út 111/B
Helyrajzi száma	3672/3
Az ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés/művelési ág	beépítetlen terület
Telek mérete	411
Széljegy bejegyzés	nincs bejegyzés
Teherlap bejegyzés	nincs bejegyzés
Tulajdoni lap kiállításának dátuma	2023. 04. 15.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI:

Cím	5200 Törökszentmiklós, Deák Ferenc út 113/A
Megnevezés/művelési ág	beépítetlen terület
Ingatlan várható címe	-
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Tulajdoni hányad szöveges jellemzése	teljes ingatlan

6. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, MEGKÖZELÍTÉSE:**TELEPÜLÉS**

Területi elhelyezkedés	Törökszentmiklós Szolnoktól 20 km-re keletre fekszik, a Nagykunság szélén. Északról természetes határként a Tisza, valamint annak fegyverneki holtága határolja, szomszédos továbbá Fegyvernek, Örményes, Kuncsorba, Kétpó, Tiszatenyő, Szajol, Tiszapüspöki településekkel is.
Település jellemzése	Törökszentmiklós Jász-Nagykun-Szolnok vármegye harmadik legnagyobb települése, a Törökszentmiklói járás székhelye.

KÖRNYEZET

Elhelyezkedés	a település középső részén, a központtól 600 m távolságra, a Deák Ferenc és az Alkotás út sarkán
Építési övezet	lakó
Építési övezet típusa	Lk-5
Környezete	környezetében kertes, családi házak találhatóak
Árterület	nem
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény	nincs

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Megközelítés	aszfaltozott úton lehetséges
Parkolás	ingatlan előtt lehetséges
Tömegközlekedés	vasútállomás 650 m-re, távolsági buszmegálló 600 m-re

7. A TELEK ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI:**TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK**

Kialakítása	saroktelek
Alakja	szabályos négyszög
Domborzat, lejtés	sík, domborzatmentes
Tájolás	utcai homlokzata DK-i és ÉK-i

MŰSZAKI ADOTTSÁGOK

Beépítés módja	oldalhatáron álló
Jelenlegi beépítettség	0%
Építési alkalmasság	építésre alkalmas, 30%-os beépíthetőség

Utcafront hossza	13 és 30 m
Kerítettsége	kerítéssel nem lehatárolt

GAZDASÁGI ADOTTSÁGOK

Művelési ága	fásított terület
Fák, telepítmények	7 db fa
Talajszerkezet	kötött

EGYÉB

Környezetszennyezés	nincs
Egyéb megjegyzés	-

8. A TELEK KÖZMŰVESÍTTETTSÉGE:

Elektromos energia ellátás	Nem biztosított.
Vízellátás	Nem biztosított.
Szennyvízelvezetés	Nem biztosított.
Gázellátás	Földgázellátás nem kiépített.
Csapadék elvezetése	Gravitációsan történik.
Egyéb	Az utcáról az összes közmű bekötése megoldható.

9. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

A telek értékének számítása:	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása:	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Irányítószám:	5200	5200	5200
Település:	Törökszentmiklós	Törökszentmiklós	Törökszentmiklós
Utca, házszám (hrs.):	központban	Petőfi u.	Vásárhelyi P. u.
Telek területe:	411 m ²	856 m ²	363 m ²
Eladás/kínálat éve:	2023.	2023.	2023.
Eladási/kínálati ár:	5'500'000 Ft	7'900'000 Ft	6'000'000 Ft
Fajlagos m ² ár:	13'382 Ft	9'229 Ft	16'529 Ft
Környezeti korrekció:	0%	10%	5%
Elhelyezkedési korrekció:	10%	10%	10%
Infrastruktúra korrekció:	-20%	-20%	-40%
Területi korrekció:	0%	10%	0%
Kínálati ár korrekció:	-10%	-10%	-10%
Egyéb korrekció:	0%	0%	0%
Korrekció összesen:	-20%	0%	-35%
Korrigált fajlagos m ² ár:	10'706 Ft	9'229 Ft	10'744 Ft
Korrigált átlagos m ² ár:	10'226 Ft		

A telek értéke:	$411 \text{ m}^2 \times 10'226 \text{ Ft/m}^2 = 4'202'886 \text{ Ft} \sim$	4'200'000 Ft
------------------------	--	---------------------

10. A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA:

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapításakor a telek jellegéből adódóan kizárólag a valós összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával történő számítást alkalmaztuk.

A fentiek alapján a forgalmi érték az alábbi:

4'200'000 Ft

11. ALAPFELTÉTELEK, KORLÁTOZÁSOK:

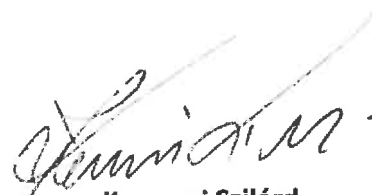
A vagyoneértékelő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Az ingatlan forgalom képességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal.

A vagyoneértékelő megállapításait szemrevételezéssel, a helyszíni szemle alapján, a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével tette. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget.

A megállapított érték nem tartalmazza az ingóságok vagy mobil eszközök értékét.

Törökszentmiklós, 2023. április 28.



Karancsi Szilárd
ügyvezető igazgató
felsőfokú ingatlan vagyoneértékelő
(XIX. 10973-2/2007)
igazságügyi szakértő
(005872)

„INVESTÁCIÓS 2000” KFT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS
Kossuth tér 6/g
Pf.: 73 Tel.: 56/390-431



JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 501465/4/2023

2023.04.15

Szektor: 53

TÖRÖKSZENTMIKLÓS

Belterület 3672/3 helyrajzi szám

5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Deák Ferenc út 111/B. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett beépítetlen terület

0

411

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34047/1991.04.02

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 135.

törzsszám: 15732767

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.04.25 10:06:37

Helyrajzi szám: TÖRÖKSZENTMIKLÓS belterület 3672/3

Megrendelés szám: 7/341/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 21630920002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

TÉRKÉPEK

