



5.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület
2016. július 28. napján tartandó **rendkívüli nyilvános** ülésére

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	2-151/2016. F-1.
Tárgy:	5200 Törökszentmiklós – Surjány Kőrísfa u. 10 szám alatti ingatlan megvételéről
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, <u>Határozat-tervezet</u> , Tájékoztató, Beszámoló
Melléklet:	1 db határozat tervezet, 1 db értékbecslés
Döntéshozatal módja:	Egyszerű többség
Készítette:	Kovács Béla intézményvezető Szilágyi Annamária vagyongazdálkodási ügyintéző
Véleményezésre megküldve:	a Képviselő-testület Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága részére
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	2016. július 14.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 30/2004.(VI.25.) önk. rendelet (továbbiakban vagyonrendelet) 7. § értelmében önálló ingatlan adásvétele, cseréje, a Képviselő- testület hatáskörébe tartozik.

Furuglyásné Farkas Gizella 5510 Dévaványa, Eke utca 3. szám alatti lakos megvételre felajánlotta a tulajdonában lévő 8315/3/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **5200 Törökszentmiklós- Surjány, Kőrísfa út. 10.** szám alatti lakó ingatlant.

A lakás 78 m² alapterületű 2 szoba, konyha, található benne, az udvaron gazdasági épülettel. A fürdőszoba nincs teljesen kész. A lakás az önkormányzattal közös tulajdonú udvarban van, ezért az önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Az ingatlan per, teher és igénymentes.

Annak érdekében, hogy a Tisztelt Képviselő-testület felelősségteljes döntését meg tudja hozni, az ingatlanról értébecslés készült. Az értébecslési szakvélemény **2.600.000,- Ft** forgalmi érték mellett **1.800.000,- Ft** hitelbiztosítási értéket állapított meg, melynek figyelembe vételével, a Törökszentmiklós Városi Önkormányzat **1.800.000,- Ft**, vételi ajánlatot tett az ingatlan megvásárlására.

Furuglyásné Farkas Gizella az ajánlat elfogadásáról írásban nyilatkozott.

Kérem a fenti előterjesztés és a mellékelt határozati javaslat megvitatását!



Markót Imre
polgármester

___/2016. () Kt. számú

Határozat

5200 Törökszentmiklós-Surjány Kőrísfa út 10. szám alatti ingatlan megvételéről

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 30/2004. (VI.25.) önk. rendeletben (továbbiakban: Rendelet) biztosított jogkörében eljárva az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület a 8315/3/A/2. hrsz alatt nyilvántartott, természetben Törökszentmiklós-Surjány Kőrísfa út 10. szám alatt lévő ingatlant 1.800.000 Ft, azaz Egymillió-nyolcszázézer forint vételáron meg kívánja vásárolni.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza Markót Imre polgármestert, hogy az adásvételben teljes joggal eljárjon, valamint a szükséges szerződéseket aláírja.
3. A Képviselő-testület az ingatlanok vásárlásának fedezetét a 2016. évi költségvetés terhére biztosítja.
4. A Képviselő-testület kéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy az ingatlanok tulajdonjog - változásának földhivatali bejegyzését követően készítse elő a vagyonrendelet módosítását az ingatlanvagyon felvétele és forgalomképesség szerinti besorolása érdekében.

Felelős: Kovács Béla intézményvezető

Határidő: 2016. augusztus 31.

Erről értesítést nyernek:

1. Markót Imre polgármester
2. Révi Attila alpolgármester
3. Dr. Majtényi Erzsébet jegyző
4. Városellátó Szolgálat
5. Közpénzügyi Osztály
6. Furuglyásné Farkas Gizella tulajdonos
7. Irattár

ÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve: Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Városlátó Szolgálat
 Megbízó címe: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos út 135.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település: 5200 Törökszentmiklós
 Utca, házszám: Kőrísfa utca 10
 Helyrajzi szám: 8315/3/A/2
 Az ingatlan megnevezése: lakás
 Jelenlegi hasznosítás: lakás

TULAJDONI VISZONYOK

Tulajdonosok neve, tulajdoni hányada: Farkas Csaba Pál
 Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

INGATLAN FŐBB ADATAI

Telek mérete (m²):
 A lakótér nettó alapterülete(m²): 78,00
 A lakótér hasznos alapterülete(m²): 78,00
 Felépítmények nettó alapterülete(m²): 78,00
 Felépítmények redukált alapterülete(m²): 78,00
 Komfortfokozat: félkomfortos

ÉRTÉKELÉS

Az ingatlan forgalmi értéke: **2 600 000 Ft**
 Az értékbecslés érvényessége: 90 nap
 Az értékbecslés fordulónapja: 2016. március 16.
 Az értékeltő szervezet megnevezése: **„INVESTÁCIÓS 2000” KFT**
 5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6/g
 A szervezetet képviselő szakértő:

INVESTÁCIÓS 2000 KFT
 TÖRÖKSZENTMIKLÓS
 KÖSSUTH TÉR 6/G
 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS

Karancsi Szilárd

igyevezető igazgató
 felsőfokú ingatlan vagyonerőértékelő
 (XIX. 10973-2/2007)
 igazságügyi szakértő
 (005872)

A KÜLÖNBÖZŐ MÓDSZEREKKEL SZÁMOLT ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE ÉS A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA:

Az ingatlan piaci forgalmi értékek megállapításakor a város összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával történő számítást tartottuk mérvadónak. Kiegészítő, ellenőrző számításként alkalmaztuk a költségalapú módszert, melyen belül a telek értékét a piaci összehasonlító módszerrel számoltuk.

A fentiek alapján a forgalmi érték az alábbiak szerint alakul:

Számítási módszer	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer	2 600 000 Ft	100%	2 600 000 Ft
Költségalapú értékelés	2 800 000 Ft	0%	- Ft
Összesen			2 600 000 Ft

AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA:Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Az ingatlanrész lakásként működik.
2. Forgalomképes.
3. Hosszútávon értéktartást várunk az ingatlantól.
4. Megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel, beköltözhető állapotban.
5. Követelés kényszerbefektetés kockázata

Forgalmi érték (F_e)	2 600 000 Ft
Hosszú távú értékállandóság kockázata	
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata	
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata	
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	30%
Összes kockázati elem (K_e)	780 000 Ft
Hitelbiztosítéki érték ($F_e - K_e$)	1 820 000 Ft

Hitelbiztosítéki érték kerekítve	1 800 000 Ft
---	---------------------

Az értébecslés tárgyát képező ingatlan a várható hitelbiztosítéki értéken 360 napon túl értékesíthető.

2. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

Az ingatlan értékének számítása:	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása:	kínálat	kínálat	kínálat
Irányítószám:	5200	5200	5200
Település:	Törökszentmiklós	Örményes	Tiszajenő
Utca, házszám (hrsz.):	na.	na.	na.
Telek területe (m ²):	1 200	1 884	771
Ingatlan típusa:	családi ház	családi ház	családi ház
Épület/lakás területe (m ²):	68	92	80
Építés éve:	na.	na.	na.
Kiadás/kínálat éve:	2016	2016	2016
Kiadási/kínálati ár:	1 800 000 Ft	3 000 000 Ft	2 800 000 Ft
Fajlagos m ² ár:	26 471 Ft	32 609 Ft	35 000 Ft
Örnyezeti korrekció:			
Helyezkedési korrekció:	10%	15%	10%
Infrastruktúra korrekció:			
Minőségi korrekció:	10%		
Időkorrekció:			
Területi korrekció:			
Kínálati ár korrekció:	-10%	-10%	-10%
Egyéb korrekció:			
Korrekció összesen:	10%	5%	0%
Horrigált fajlagos m ² ár:	29 118 Ft	34 239 Ft	35 000 Ft
Horrigált átlagos m ² ár:			32 786 Ft

Az ingatlan értéke:	78 m ² × 32786 Ft/m ² =	2 557 308 Ft
---------------------	---	--------------

Piaci összehasonlító módszerrel számolt érték kerekítve:	2 600 000 Ft
--	--------------

Kovács Zoltán 2016. JÚL 11.

Törökszentmiklós János Polgármestere

Tisztelt Márkó János polgármester úr!

ingyindokmány: 27-4/2016-F-1

Tárgy: válasz az állásfoglalásra
Műintéző: Kovács Zoltán

Elfogadó nyilatkozat

2016. július 6-án kézhez kapott levelükre válaszolok.
A helyi önkormányzat 8315/3/A/2. hrsz. alatt lévő ingatlanon
Törökszentmiklós Súrjén Könyves utca 10. sz. tét ajánlatukat:
a vételárát 1.800.000,- Ft. azaz egymilliónyolcszáz ezer forintot
elfogadom, mely összeget az adásvételi szerződés aláírásával
egyidejűleg kérem a bankszámlámra átutalni szíveskedjenek.
A vételi ajánlatukat elfogadtam, kérem Önöket, hogy leendő
12 évig, minél előbb át- illetve munkamegyen belül lehető legyen
a szerződés megkötésére és a kulcsok átadására.
Kérem, hogy teljesítenek közzétételre, hogy mikor utazzok
Törökszentmiklósi, mert még pár dolgot el kell látnom
az ingatlanból is. A víznyomás és víz órákat is el kell látnom az
átadáshoz.

Dévényes, 2016. július 08.

Tisztelettel:

Furcsigáncz Ferenc Gyula,
tel: 06 30 590 5016

U.T. A vételi ajánlatukat elfogadtam.

Törökszentmiklós Város POLGÁRMESTERI HIVATALA Központi iktató	
Érk.:	2016 JÚL 12
Szám:	27-5 / Melléklet: 2016 F 1