

Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal  
Műszaki Iroda

6600 Szentes, Kossuth tér 6.

63/510-300

Ügyiratszám: U - 508/2017.

Témafelelős: Bálint Ágnes

Tárgy: A város különböző részein levő telkek értékesítési árának újbóli meghatározása, építési telkek kedvezményes tulajdonba adása

Melléklet: 1. Térképmásolat 4 db  
2. Értékbecslés  
3. Pályázati felhívás tervezet  
4. Adásvételi szerződés tervezet

Szentes Város Önkormányzata  
Képviselő-testülete

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület!

Szentes város belterületén levő, 100%-ban önkormányzati tulajdonú ingatlanok, valamint a „vegyes tulajdonú” ingatlanok hasznosításáról a Képviselő-testület az 5/2016. (I.14.) számú határozatban rendelkezett, amelyben meghatározta ezen ingatlanok értékesítésének módját, valamint az értékesítésére vonatkozó minimális árakat. Az ingatlanok árai 2017. február 28-ig érvényesek.

Az elmúlt évben az ingatlanok értékesítése céljából a pályázat kiírása 2 alkalommal megtörtént, azután pedig a város honlapján volt látható folyamatosan. A vegyes tulajdonú ingatlanok esetében a tulajdonosoknak levelet küldtünk, melyben tájékoztattuk őket a vásárlás lehetőségéről és a telkek kedvezményes áráról.

A 2007-2008 évi gazdasági válság következtében az ingatlanpiacon tapasztalható jelentős visszaesés miatt az utóbbi években az önkormányzat már jelentősen csökkentette az értékesítésre kijelölt ingatlanok árát. Az eladási ár csökkentésének ellenére azonban mérsékelt volt az érdeklődés. A 2016-os év azonban a kedvezményes értékesítésre kijelölt lakótelek esetén javulást mutatott, és az ingatlanok iránti kereslet növekedett. Ennek oka lehet, hogy bevezetésre került a családok otthonteremtési kedvezménye (CSOK) és a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII.6.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 2016.01.01 utáni módosítása után „az építkezés helyéül szolgáló építési telkek vételárához az építési telkek természetes személy tulajdonosa adó-visszatérítési támogatást igényelhet”, melynek „összege megegyezik az építkezés helyéül szolgáló építési telkek, valamint a lakás vagy lakóépület építéséhez megvásárolt anyagok és igénybe vett szolgáltatások számlájában feltüntetett és a kiállított számla szerint megfizetett általános forgalmi adó összegével, de legfeljebb 5 000 000 forint.”

2016-ban az értékesítésre kijelölt ingatlanok 2 alkalommal lettek meghirdetve a helyi média útján. A meghirdetett telkek közül csak négy önkormányzati tulajdonú kedvezményes lakótelekre érkezett pályázat, melyek közül 2 pályázatot ítélt érvényesnek, 1 pályázatot érvénytelennek az AD HOC Bizottság, 1 pályázat esetében pedig a Képviselő-testület úgy módosította 5/2016. (I. 14.)

számú határozatát, hogy: „a 40. életévet be nem töltött” feltétel helyett „a 40. életévet be nem töltött, vagy a pályázat évében betöltő...” (290/2016.(XII.14.) számú határozat). Így 2016 évben 3 kedvezményes lakóteleknek lett új tulajdonosa.

A vegyes tulajdonú ingatlanok közül 2 db-ot sikerült értékesíteni.

Egyéb, értékesítésre kijelölt ingatlanra nem érkezett ajánlat. A Berekhát 13/C. számú ingatlan a Képviselő-testület 229/2016. (X.27.) számú határozatával kikerült az értékesítésre szánt ingatlanok közül, és újra szociális bérlakásként lett hasznosítva.

A fentieket figyelembe véve a 2017. évi ingatlan-értékesítésre az alábbiak szerint teszünk javaslatot:

A továbbiak során is értékesítésre tervezett ingatlanok árának újbóli meghatározására új értékbecslést készítettünk, mely az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Az ingatlanforgalmi szakértő az ingatlanok műszaki, közgazdasági és esztétikai értékelemre vonatkozó jellemzőit vizsgálta meg: műszaki állapot, parkolási lehetősége, légköri adottságok, légszennyezettség, építési övezet, közművetítettség, használati és szolgalmi jog, megközelíthetőség, esztétikai benyomás és szomszédság. Jelenlegi aktualitásként tekintettel volt a közelmúltra jellemző gazdasági helyzet élénkülését, a beruházási kedv javulását és a fizetőképes kereslet emelkedését.

A minimális ár meghatározásánál az értékbecslésben szereplő középárat javasoljuk elfogadni, és az előző évek gyakorlatát és az ingatlanforgalmi szakértő véleményét figyelembe véve javasoljuk, hogy az eladásra kijelölt ingatlanok árai 2018. február 28-ig legyenek érvényesek. Az ingatlanok a hatályos vagyonrendelet előírásainak megfelelően kétszer pályázat útján legyenek értékesítésre meghirdetve a Képviselő-testület által jóváhagyott minimális áron.

### I./ Kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése:

- a) Szentés - Nagyhegy, Gilicze Antal u. 15. szám (hrs: 3881/26) 1.250m<sup>2</sup>-es építési telek  
Értékbecslés szerinti forgalmi érték: 700 - 800,- Ft/m<sup>2</sup>+Áfa.  
Érték (kerekítve) az ingatlanok egészét tekintve: 875.000 – 1.000.000,- Ft + Áfa  
Javasolt minimális értékesítési ár: **940.000,- Ft + Áfa**
- b) Szentés, Új utca 7. szám (hrs: 5541/66) 489m<sup>2</sup>-es beépítetlen terület  
Értékbecslés szerinti forgalmi érték: 10.500 - 11.000,- Ft/m<sup>2</sup> + Áfa,  
Érték (kerekítve) az ingatlan egészét tekintve 5.134.500 – 5.379.000,- Ft + Áfa  
Javasolt minimális értékesítési ár: **5.250.000,- Ft + Áfa**
- c) Szentés, Vásárhelyi úti Peugeot autószalon mögött, a Nagyvölgy csatorna partján elhelyezkedő 1 db beépítetlen terület (6441/19 helyrajzi számon nyilvántartott beépítetlen telephely). A Szabályozási Terv előírásai alapján az ingatlan terület-besorolása: Gazdasági terület-kereskedelem, szolgáltatás. Területe: 3045m<sup>2</sup>.  
Értékbecslés szerinti forgalmi érték: 1.100 – 1.200,- Ft/m<sup>2</sup> + Áfa.  
Érték (kerekítve) az ingatlan egészét tekintve 3.349.500 – 3.654.000,- Ft + Áfa.  
Javasolt minimális értékesítési ár: **3.500.000,- Ft + Áfa**

### II. Kedvezményesen tulajdonba adható ingatlan

A Képviselő-testület a korábbi évekhez hasonlóan az 5/2016. (I.14.) és 290/2016. (XII.14.) számú határozataiban döntött a kedvezményes telkek juttatásainak feltételeiről. Ilyen kedvezményesen tulajdonba adható ingatlan mára csak egy maradt: a Szentés - Nagyhegy, Gilicze Antal u. 15. szám-ú (hrs: 3881/26) 1.250m<sup>2</sup>-es építési telek. Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület

járuljon hozzá, hogy az önkormányzat az előző évekhez hasonlóan továbbra is kedvezményesen biztosítsa a még meglévő telket az építkezni szándékozó lakosoknak.

A pályázati felhívás tervezet az előterjesztés 3. melléklete. A kedvezményes telekjuttatásra vonatkozó, 2016-ban már jóváhagyott adásvételi szerződés tervezet az előterjesztés 4. melléklete.

Javasoljuk továbbá, hogy az előző években meghatározott pályázati feltételek továbbra is érvényben maradjanak azzal a kiegészítéssel, hogy egy telekre érkezett több ajánlat esetén a 3 gyermeket vállalók, CSOK-ot igénybe vevők előnyt élvezzenek, és a pályázók köre bővüljön a pályázat évében 40. életévüket betöltőkkel a 290/2016. (XII.14.) számú határozat szerint.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyona feletti tulajdonjog gyakorlásának, hasznosításának és vagyonkezelésbe adásának szabályairól szóló Szentés város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2013. (VII.17.) számú önkormányzati rendelete 11. §. (9) bekezdése alapján javasoljuk, hogy a pályázatokat a Lakásügyi, a Pénzügyi és Tulajdonosi valamint az Egészségügyi és Szociális Bizottságok tagjaiból delegált bizottság bírálja el.

Tekintettel arra, hogy a kedvezményesen értékesíthető lakótelkek száma egyre csökkent, a Műszaki Iroda elkezdte a megfelelő helyszínek keresését (közműcsatlakozási lehetőség, út megléte, városon belüli elhelyezkedés, ...) újabb építési telkek kialakítására. Az önkormányzat tulajdonában nem találtunk olyan ingatlant, amely minimális ráfordítással (csak a telekalakítás költsége – ez is min. 150-200 eFt) megfelelő lenne újabb kedvezményesen tulajdonba adható építési telkek kialakítására. A lehetséges ingatlanok nem rendelkeznek megfelelő út- vagy közműcsatlakozással. Ezek kiépítése igen jelentős összeg, és a ráfordítás nem térül meg, tekintve a kedvezmény magas mértékét. Figyelemmel arra is, hogy városszerte sok eladó építési telek és üresen álló lakóház, lakás van, nem javasoljuk újabb kedvezményesen tulajdonba adható építési telkek kialakítását.

Az ingatlant vásárolni vagy építeni szándékozó fiataloknak az önkormányzat a lakhatás megvalósítását segítő támogatások keretében nyújthat segítséget a lakhatás megvalósítását segítő támogatásokról szóló 38/2011. (XII.31.) önkormányzati rendelete szerint, mely támogatás biztosítható

- a.) lakóingatlan, lakás építéséhez
- b.) lakóingatlan, lakás vásárlásához
- c.) lakóingatlan, lakás bővítéséhez, nagyobb lakás vásárlásához
- d.) lakóingatlan, lakás felújításához, korszerűsítéséhez
- e.) lakásvásárláshoz előtakarékossággal.

A támogatás formája: kamatmentes hitel 8 éves időtartamra, összege max. 500 eFt (5.208,- Ft/hó). A támogatásra fordítható keret egyrészt önkormányzati forrásból, másrészt az előző évek során kiutalt kamatmentes hitelek visszafizetett részleteiből tevődik össze. 2016-ban 4.160.000,- Ft támogatást vettek igénybe a lakosok, az év végére 168.000,- Ft kiutalható összeg maradt. A kamatmentes kölcsönöket lakóingatlanok, lakások felújításához, korszerűsítéséhez igényelték.

Mivel a támogatás nem vehető igénybe építési telek vásárlásához, számításba jöhet a helyi rendelet módosítása, amennyiben a Képviselő-testület továbbra is kívánja segíteni az első lakáshoz jutó fiatal házaspárokat telekvásárlásukban.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés értelmében az építési telkek értékesítése adóköteles, így a nettó ár áfá-ját köteles a pályázó megfizetni, viszont a Korm. rendelet értelmében ez teljes mértékben visszaigényelhető. Erre való tekintettel megfontolás tárgya lehet a kedvezmény mértékének módosítása úgy, hogy a telekár 5%-a helyett 10, 15 vagy 20%-ot kelljen a pályázónak vételárként megfizetnie. Javaslatunkat az alábbi

számításokkal támasztjuk alá, alapul véve a kedvezményes értékesítésre jelenleg javasolt nettó 940.000,- Ft-os vételárat. Az elmúlt években a kedvezményes telkek ára ez alapján:

- 2015-ig: befizetendő volt a telek nettó értékének áfa-ja, és a nettó érték 10%-a, azaz 253.800,- Ft + 94.000,- Ft = 347.800,- Ft, melyből nem volt visszaigényelhető összeg, a nyertes pályázó költsége: 347.800,- Ft volt.
- 2016-ban: befizetendő volt a telek nettó értékének áfa-ja, és a nettó érték 5%-a, azaz 253.800,- Ft + 47.000,- Ft = 300.800,- Ft, melyből már visszaigényelhető az áfa, így a nyertes pályázó költsége: 47.000,- Ft volt.
- 2017-ben javaslatunk alapján:
  - befizetendő a telek nettó értékének áfa-ja, és a nettó érték **10%-a**, azaz 253.800,- Ft + 94.000,- Ft = 347.800,- Ft, melyből visszaigényelhető az áfa, így, a pályázó költsége: 94.000,- Ft lenne.
  - befizetendő a telek nettó értékének áfa-ja, és a nettó érték **15%-a**, azaz 253.800,- Ft + 141.000,- Ft = 394.800,- Ft, melyből visszaigényelhető az áfa, így, a pályázó költsége: 141.000,- Ft lenne.
  - befizetendő a telek nettó értékének áfa-ja, és a nettó érték **20%-a**, azaz 253 800,- Ft + 188.000,- Ft = 441.800,- Ft, melyből visszaigényelhető az áfa, így, a pályázó költsége: 188.000,- Ft lenne.

Amennyiben a Képviselő-testület megemeli a pályázó által befizetendő telekárhányadot a jelenlegi 5%-ról, akkor a földhivatali átvezetési költségek kifizetése után a fennmaradó összeggel növelhető a lakhatás támogatását szolgáló alap a 38/2011. (XII.31.) önkormányzati rendelet módosítása esetén.

### III./ Vegyes tulajdonú ingatlanok árának meghatározása

Szentes város területén több olyan ingatlan van, amelynél a beépített terület és a rajta levő felépítmény tulajdonjoga nem azonos. A telek tulajdonosa az Önkormányzat, míg az önálló ingatlanként nyilvántartott felépítmény tulajdonosa magánszemély. Ezekben az esetekben a felépítmény mindenkorai tulajdonosát az alatta levő beépített területre ingyenes földhasználati jog, a Ptk. rendelkezései szerint a telek és a rajta levő önálló ingatlan tulajdonosait kölcsönösen elővásárlási jog illeti meg. Ezek az ingatlanok a Nyár utcában, Sopron soron, Munkás, Derzsi Kovács Jenő, Hétvezér, Juhász Gyula, Bihari, Magyarai Imre, Lavotta és Dankó Pista utcákban találhatók.

A területi elhelyezkedés szempontjait figyelembe véve három csoportba sorolhatók:

- a város külső részéhez közeli utcák,
- a volt „Termál lakótelep” illetve
- a Bihari utca környéke.

Az ilyen, építési céllal ingyenesen használatba adott építési telkeken történő építkezések az 1950-es évek elejétől a '70-es évekig voltak. Ingyenes földhasználati jog biztosítására elsősorban rászorultság alapján került sor. Az ingyenes földhasználati jog biztosítása minden esetben jogszabály alapján történt, a használati jog az épület fennállásáig illeti meg a mindenkorai tulajdonost. Minden esetben pontosan meghatározott volt az ingyenes földhasználati jogban részesíthetők köre (elsősorban szociális rászorultság alapján lásd Sopron sor, Dankó Pista utca stb., majd később a belvízkárt szenvedett lakóházak tulajdonosai).

Ezeknek a lakótelkeknek szabadpiaci forgalmi értékük nincs, mivel a felépítmény mindenkorai tulajdonosát megillető ingyenes használati jog miatt másnak birtokba nem adhatók. A telkek közös jellemzője, hogy arra a felépítmény, a lakóház tulajdonosának elővásárlási joga van.

Az elmúlt években az önkormányzat kedvező feltételekkel próbálta értékesíteni ezeket a földterületeket, több földingatlant is megvásároltak a felépítmények tulajdonosai, 2016. évben 2 db-ot. Az önkormányzat számára ezen ingatlanok megléte – mivel a felépítmény magánszemélyek tulajdonában van - érzékelhető előnyökkel nem jár, az adott ingatlannal nem rendelkezik szabadon. Azonban továbbra is cél, hogy a földterületeket megvásárolják a felépítmény tulajdonosai, s így a vegyes tulajdonú ingatlanok megszűnjenek. Speciális tulajdoni formáról és helyzetről van tehát szó, ezek az ingatlanok (mint megnevezésük is mutatja, beépített területek) nem tartoznak a jogilag rendezett ingatlanok körébe.

Sem az önkormányzatnak, sem az ügyfélnek nem érdeke a fenti tulajdoni forma megtartása, ezért célszerű ismételtén direkt módon, személyre szóló értesítéssel felhívni a tulajdonosok figyelmét a telek megvásárlásának lehetőségére a Képviselő-testület által meghatározott áron.

A Sopron sori, a Munkás, a Derzsi Kovács Jenő, a Hétvezér és a Juhász Gyula utcai, továbbá a Bihari, a Lavotta, a Magyarai Imre és a Dankó Pista utcai ingatlanok városon belüli elhelyezkedése periférikus, azonban teljes körű közművesítettséggel bírnak. A szakértő a korábban meghatározott telekár kis mértékű emelését tartja indokoltnak, tekintve a gazdaság emelkedését is.

A Sopron sori, a Munkás, a Derzsi Kovács Jenő, a Hétvezér és a Juhász Gyula utcai telkek esetében a lakásépítési, -bővítési, -vásárlási támogatások következtében várható a vásárlási kedv megélénkülése.

A Nyár utcai ingatlanok városon belüli elhelyezkedése kedvező, közművesítettséjük teljes körű.

A Bihari, Lavotta, Magyarai Imre és Dankó Pista utcákban levő ingatlanok területe igen kicsi, mindössze 280 m<sup>2</sup>. A hatályos településrendezési előírások szerinti 30%-os beépíthetőség ezen ingatlanok bővítését továbbra ellehetetleníti, ami a forgalmi érték csökkenését okozza.

Ez alapján javasoljuk az értébecslésben meghatározott áron értékesíteni ezeket az ingatlanokat:

- A Sopron sor, Munkás, Derzsi Kovács Jenő, Hétvezér, Juhász Gyula utcákban levő ingatlanok hasonló adottságúak, víz, villany és gáz közművekkel rendelkeznek, a szennyvízcsatorna is megépült. Javasoljuk a **nettó 400.-Ft/m<sup>2</sup>** telekárat elfogadni.
- A Nyár utcában levő beépített ingatlanok esetében javasoljuk a **nettó 600.-Ft/m<sup>2</sup>** telekárat elfogadni.
- A Bihari, Lavotta, Magyarai Imre és Dankó Pista utcákban lévő beépített ingatlanok esetében javasoljuk a **nettó 120.-Ft/m<sup>2</sup>** árat elfogadni.

A vegyes tulajdonú ingatlanok értékesítése a vásárlási igény jelentkezésekor, folyamatosan történik, az árat 2018. február 28-ig javasoljuk fenntartani.

Tisztelt Képviselő-testület, kérem, hogy az ingatlanok ármeghatározására és értékesítésére vonatkozó előterjesztést tárgyalja meg, és hozza meg határozatát.

...../2017. (I. 26.)

Tárgy: A város különböző részein levő telkek lejárt értékesítési árának újbóli meghatározása, építési telkek kedvezményes tulajdonba adása

Melléklet: 1. Adásvételi szerződés tervezet

2. Pályázati felhívás tervezet

### Határozati javaslat

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az önkormányzati tulajdonú ingatlanok 2018.02.28-ig érvényes értékesítési árának meghatározására és értékesítésére vonatkozó előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete a kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő beépítetlen ingatlanok árait alábbiak szerint határozza meg:

a) Szentes Gilicze Antal u. 15. szám 1.250m<sup>2</sup>-es építési telek, hrsz: 3881/26

Minimális értékesítési ár: 940.000,- Ft + Áfa

b) Szentes Új utca 7. szám 489m<sup>2</sup>-es beépítetlen terület, hrsz: 5541/66

Minimális értékesítési ár: 5.250.000,- Ft + Áfa

c) Szentes, Vásárhelyi úti Peugeot autószalon mögött, a Nagyvölgy csatorna partján elhelyezkedő 1 db 3.045m<sup>2</sup> beépítetlen terület. Hrsz.: 6441/19.

Minimális értékesítési ár: 3.500.000,- Ft + Áfa

2. A Képviselő-testület a Gilicze Antal utcai építési telket kijelöli kedvezményesen tulajdonba adható ingatlanok az alábbiak szerint:

Szentes, Gilicze A. u. 15. (3881/26 hrsz) értéke 940.000,- Ft + Áfa

A pályázó köteles befizetni a pályázat benyújtásakor a telek nettó vételárának

„A” változat: 5%-át,

„B” változat: 10%-át,

„C” változat: 15%-át,

„D” változat: 20%-át,

majd a pályázó nyertes pályázat esetén a szerződéskötést megelőzően a telekár áfa-ját.

Sikertelen pályázat esetén a pályázat benyújtásakor befizetett összeg visszautalásra kerül.

Az ingatlan értékesítésére a határozat mellékletében szereplő pályázati felhívás tervezet szerint első ízben, 2017. márciusában, majd szükség szerint 2017. szeptemberében pályázatot kell kiírni.

A pályázatok elbírálása 2017. májusában és novemberében történjen meg, és azok elbírálásánál előnyt élveznek a 3 gyermeket vállalók, vagy a 3 vagy több gyermekes pályázók, illetve a CSOK-ot igénybe vevők.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, az adásvételi szerződés aláírására a határozat mellékletét képező adásvételi szerződés tervezetben foglaltak szerint.

3. Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete a vegyes tulajdonban lévő ingatlanok telekárát 2018. február 28-ig következő összegben határozza meg:

- Sopron sor, Munkás, Derzsi Kovács Jenő, Hétvezér, Juhász Gyula utcákban levő vegyes tulajdonú ingatlanok telekára nettó 400,- Ft/m<sup>2</sup>,
- Nyár utcában levő vegyes tulajdonú ingatlanok telekára nettó 600,- Ft/m<sup>2</sup>,
- Bihari, Lavotta, Magyar Imre és Dankó Pista utcákban levő vegyes tulajdonú ingatlanok telekára nettó 120,- Ft/m<sup>2</sup>.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

4. A nem kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok esetében a hirdetményt 2017. márciusában meg kell jelentetni a nyomtatott médiában, majd folyamatosan hirdetni kell a város honlapján.

Felelős: Műszaki Iroda

Határidő: folyamatos

A határozatról értesítést kap:

Szentes Város Polgármestere

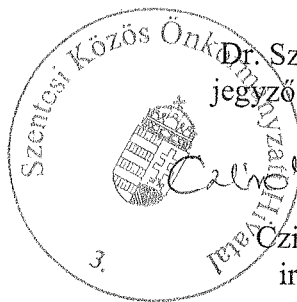
Szentes Város Jegyzője

Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Számviteli és Tervezési Iroda

Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Közigazgatási Iroda

Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Műszaki Iroda

Szentes, 2017. január 11.



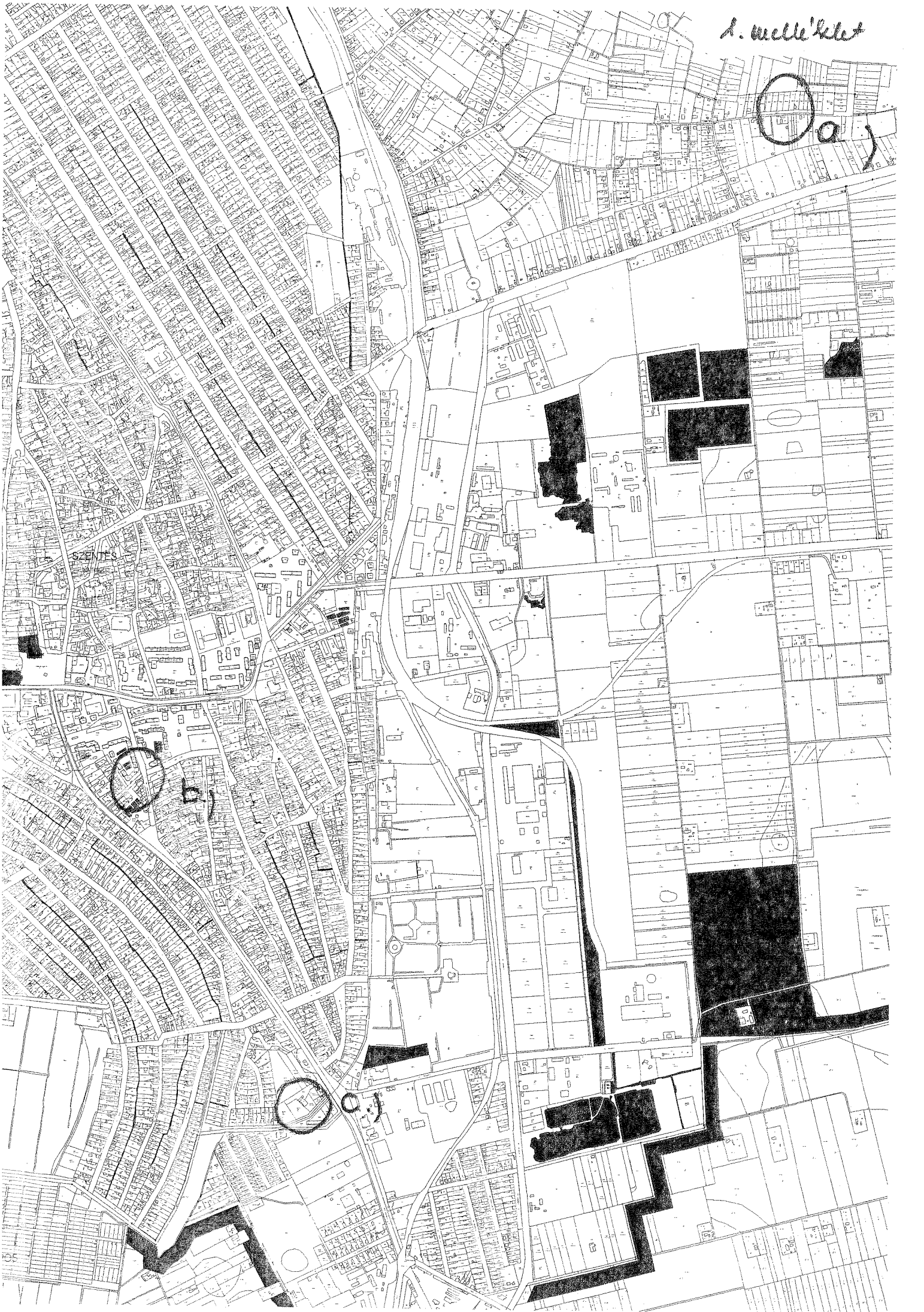
Dr. Sztantics Csaba  
jegyző megbízásából:

*Czirok Jánosné*

Czirok Jánosné  
irodavezető



*1. melléklet*



*a*

SZENTES

*b*

*c*





rület

3880/2

beépítetlen terület

3881/28

beépítetlen terület

3881/29

3881/30 út

beépítetlen terület

3881/22

beépítetlen terület

3881/23

beépítetlen terület

3881/24

beépítetlen terület

3881/25

beépítetlen terület

3881/26

3881/11

beépítetlen terület

3881/12

beépítetlen te

3881/13

3881/27 út

út

saját használatú út

3868 út

út 3

közút

433

432

431

430

3860

beépítetlen terület

beépítetlen terület

19558/1

K3

a)

beépített terület  
beépített terület  
beépített terület

5541/117  
5541/12  
5541/13  
5541/120  
5541/121  
5541/126  
5541/127  
5541/128  
5541/129  
5541/130  
5541/131  
5541/132  
5541/133  
5541/134  
5541/135  
5541/136  
5541/137  
5541/138  
5541/139

5541/66  
beépített terület

5541/150  
5541/149  
5541/148  
5541/147  
5541/146  
5541/145  
5541/144  
5541/143  
5541/142  
5541/141  
5541/140  
5541/139  
5541/138  
5541/137  
5541/136  
5541/135  
5541/134  
5541/133  
5541/132  
5541/131  
5541/130  
5541/129  
5541/128  
5541/127  
5541/126  
5541/125  
5541/124  
5541/123  
5541/122  
5541/121  
5541/120  
5541/119  
5541/118  
5541/117

5562  
5539  
5525/10  
5525/9  
5525/8

5525/39  
5525/40  
5525/41  
5525/43  
5525/44  
5525/48  
5525/92  
5525/91  
5525/90  
5525/89  
5525/88  
5525/87  
5525/86  
5525/85  
5525/84

5176/23  
5176/59  
55811  
József Attila utca  
5525/39  
5525/40  
5525/41  
5525/43  
5525/44  
5525/48

utca

utca

Új utca

József Attila utca



Alakáca utca 6837

Csaba utca 6623

Vajdatelep 6599

C.

Összefoglaló  
/AKTUALIZÁLÓ/  
Ingatlanforgalmi szakértői vélemény

2017 évben értékesíteni kívánt önkormányzati és vegyes tulajdonú  
az alábbi szakvéleményben megjelölt helyrajzi számok alatti  
telek és egyéb ingatlanok 2017. évre vonatkozó várható forgalmi értékéről

Az értékbecslést készítette

Név: Tályai Boglárka

Cím: 6625 Fábiánsebestyén, Szabadság utca 21/3

Telefonszám: 0670 /427-5833

### **Értékbecslői nyilatkozat:**

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint, lelki ismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltottak ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában, hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy személyes hozzáértés hiányainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

TALYAI ISTVÁN e.v.  
5625 Fabianszékcsanak, Szabadság u 21/3  
Adószám: 67260304-1-26  
Nyilvántartási szám: 44547055  
Számiaszám: 11600006-00000000-75409432  
**értékelő**

### **Feltételezések és korlátozások:**

Az értékelés az alábbi feltételezések és korlátozások mellett érvényes:

Minden felhasznált adat és információ, melyek alapján az értékelést készítettem, legjobb tudásom szerint, megbízható forrásból származik, de pontosságukért, valóságukért nem vállalok felelősséget.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptam.

Feltételeztem, hogy a tulajdon jogforgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem jelentésemben, illetve amelyek az ingatlan -nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az ingatlanokat kötetmi terhektől mentes állapotukban értékeltem.

Az ingatlan magába foglalja a földrészletet és annak alkotórészeként a felépítményt /Telkek esetében csak a területet/, de az értékelésnél figyelmen kívül hagytam minden egyéb, az épület részét nem képező gépet, felszerelést.

Az értékelés a szakvéleményben megadott időpontban érvényes, időbeli hatálya

korlátozott, A megállapított érték a gazdaság és ingatlanpiac jelenlegi állapotán alapul.

Az ingatlan méretére és területére vonatkozó adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptam, azokat a felépítményekre vonatkozóan nagyságrendi szinten ellenőriztem. A vagyonértékelő jelentésben jellemzett állapotot a helyszíni szemlén tapasztaltak, továbbá a tulajdonos megbízottjának szóbeli tájékoztatása, valamint a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be.

Az értékeléshez geodéziai felmérés nem készült, feltételezzük, hogy a vizsgált ingatlan valós birtokhatárai megegyeznek az ingatlan-nyilvántartásban szereplőkkel.

Előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül e jelentés tartalma sem részben, sem egészben nem hozható nyilvánosságra, nem sokszorosítható.

A szakvélemény csak a megjelölt célra használható fel, minden további felhasználás csak a szakvélemény készítőjének írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

Ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködést nem képezi feladatomban, amennyiben nincs a megrendelővel előzetesen kötött más tartalmú megállapodás.

Megbízás –előzmények: 2016 december megbízást kaptam a szentesi Közös önkormányzati Hivatal Műszaki Irodájának vagyongazdálkodási csoportjától, hogy összefoglaló /aktualizáló/szakértői véleményben utóbb felsorolásra kerülő ingatlanok 2017. évre vonatkozó, reális várható forgalmi értékét határozzam meg.

Az értékmeghatározás kapcsán elemezzem a teljesen vagy részben önkormányzati tulajdonú ingatlanok várható piaci értékének alakulását, az ingatlanok 2017. évre vonatkozó eladási értékét.

A belterületi ingatlanok forgalmi értékmeghatározása esetében a 25/1997 (VIII.1.) PM számú rendeletben foglaltakat vettem figyelembe, ill. vizsgáltam az adott ingatlanok műszaki, közgazdasági és esztétikai értékeleit is.

Mint:

- műszaki állapot
- parkolási lehetőségek
- légköri adottságok
- légszennyezettség
- építési övezetekre
- közművesítettségre
- használati és szolgalmi jogra
- megközelíthetőségre
- esztétikai benyomás
- szomszédság



A jelenlegi forgalmi értékek meghatározásakor fokozottan figyelembe vettem még a közelmúltra jellemző gazdasági helyzet élénkülését, beruházási kedv javulását és a fizetőképes kereslet emelkedését.

***Jelenlegi aktualitásként figyelembe vettem még :***

- a befektetési célok megfigyelhető átrendeződésére,
- a növekvő lakásberuházásokra,
- az egyéb célú beruházások növekedésére,
- a fizető képes kereslet kellő mértékű emelkedésére,
- a beruházási, építési kedv növekedésére, ami a család támogatási rendszernek köszönhetően megélénkülésére,
- az építési telkek nagymértékben megnövekedett keresletére.

A fenti szempontok figyelembe vételével az előző évekhez képest az ingatlan, telek árak nem csökkennek tovább. Az ingatlan piacon 2015 óta stabil emelkedés érzékelhető.

Az érték meghatározás az érték módosító tényezők figyelembevételével a 2017-es évben várható ingatlanpiaci értékeket jeleníti meg.

*Piaci érték* alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés határnapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszerei közül a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.

## **Ezek a módszerek a következők:**

- piaci összehasonlító
- költségalapú
- hozamalapú

A kialakult gyakorlat szerint az értékelési mód meghatározásánál mindig azt a módszert kell alkalmazni, amelyhez a legtöbb adat és információ áll rendelkezésre.

Ezt támasztja alá a 32/2000 (VIII. 29.) PM. számú rendelet, mely a többféle módszer esetleges együttes használata helyett a lakóingatlanok esetében elegendőnek tartja az összehasonlító adatokra támaszkodó értékelési módszert.

A lakóingatlanok forgalmi érték meghatározása esetében sem a hozamszámítás szerinti sem a pótlási értéken alapuló számítás aggálytalanul nem alkalmazható.

Jelen ingatlanok reális érték meghatározásához az összehasonlító módszert alkalmazom 100 %-ban.

## **1. Piaci összehasonlító módszer**

**Az eljárás fő lépései:** A piaci összehasonlító módszer szerinti értékelést már meglévő konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esettel való összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad csak figyelembe venni, amelyek elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, valamint ezen ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlanéval. Minimálisan három tényadatot kell az összehasonlításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és joghelyzeteket (pl. tehermentes ingatlan) szabad összehasonlítani, vagy az eltérő értékformák és joghelyzetek között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlított adatokból kerül sor az összehasonlító érték megállapítására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként kell megállapítani.

(Az elvet az 25/1997. (VIII.1.) FM rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.)

- Az alaphalmaz kiválasztása
- Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok vizsgálata
- A fajlagos alapár meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- A fajlagos alapár módosítása
- A végső érték kiszámítása a módosított alapár és az ingatlan méretének szorzatával

**Az alaphalmaz kiválasztása:** Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely elhelyezkedése, környezete, megközelíthetősége, közművesítettsége, típusa a vizsgált ingatlanhoz képest azonos vagy hasonló. Az alaphalmaz adatainak átlagát nagymértékben befolyásoló szélső értékeket figyelmen kívül kell hagyni.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása csak az értékformákat és jogokat szabad összehasonlítani, a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. A részletes összehasonlítás csak abban az esetben lehet elvégezni ha az adott ingatlant a szakértő megsejmelheti. de erre nem minden esetben van lehetőség. Célrá vezetőbb és objektivebb összehasonlító adatokat biztosít, különösen a vizsgált ingatlanok esetében az, hogy összehasonlító adatként azon ingatlanokat jelölöm meg, melyeknél az adott vagy az ehhez közeli időpontban ingatlanpiaci vagy hitelfedezeti történések következtek be. Ezen ingatlanok helyszíni szemléjekor mód volt az összehasonlításhoz szükséges adatok megszerzésére.

**Fajlagos alapérték meghatározása:** Az elemzett adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték a fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

**Érték módosító tényezők elemzése:**

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőket csak olyan jelentős értéket befolyásoló tényező vehető fel, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolót fel kell tüntetni, lehetőség szerint számszerűen is meg kell határozni.

Ez idáig az ingatlan forgalmi értékére hatást gyakorló körülményekből azok kerültek felsorolásra melyek a vizsgált időszakban ismert adottságként vagy kiszámítható következményként figyelembe vehetők.

#### **Egy-egy településrész ingatlanpiaci értékeit egységesen befolyásolja:**

Bizonyos település részekre és az ott található ingatlanokra lehet hatással az önkormányzat egy-egy döntése. Az ingatlanok forgalmi értékét befolyásoló önkormányzati döntések köre széles körű lehet. Elsősorban ide tartoznak az egyes területek építési szabályozását tartalmazó döntések, építési tilalmak, részletes rendezési terv elfogadása, a Helyi Építési Szabályozás, forgalom átszervezés, stb.

Jelentős hatása lehet a helyi ingatlan értékekre a nagyobb munkáltatóknak, foglalkoztatónak a döntései, esetleges csődje.

Kellő figyelembe kell venni azon körülményt melynek az értékmeghatározásnál jelentős szerepe van, a szomszédok viszonya, magatartása az adott ingatlan birtokosához, tulajdonosához. Egy ingatlan értékét jelentősen befolyásolja ha a szomszédban szociálisan összeférhetetlen lakók élnek.

A fent említett körülmények mindegyikére jellemző, hogy azok az ingatlan értékét jelentősen módosíthatják. Amennyiben ezek a szakvélemény készítésének időpontja előtt következtek be, kikerülhetetlen módon érték csökkentő tényezőként jelennek meg.

#### **Az érték módosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:**

Műszaki szempontok: Károsodások, műszaki hibák, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, eltérő alapterületek, födémek megoldásai, tetőszerkezet megoldása kialakítása, nyílászárók, burkolatok minősége, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, épülettartozékok.

Annak érdekében, hogy a végső érték a valós piaci értéket mutassa, a helyi adottságok figyelembe vételével a piaci összehasonlító módszert 100 %-ban alkalmaztam.

**Építészeti szempontok:** felépítmény célja, alkalmassága az adott funkcióra, helyiségek száma, elrendezése, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

**Használati szempontok:**

Komolyabb káresemények ,építés felújítás éve ,üzemeltetés, rendeltetésszerű használat, esztétikai benyomás. ezen belül mindazon tényezőket vizsgálni kell amelyek az adott ingatlan értékének növekvő vagy csökkenő módon közrehatnak :

- alternatív hasznosítás szempontjai alapján: átépíthetőség, megoszthatóság, bővítés, funkcióváltásra való alkalmasság.
- infrastruktúra: elektromos energia, gáz, vízellátás, csatornázottság, szemétszállítás, közlekedés, tömegközlekedés, iskolák, óvodák, intézmények, megközelíthetőség, szabadidős létesítmények.
- környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények.
- jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon , résztulajdon, kapcsolódó jogok, az ingatlan nyilvántartásba egyéb nem bejegyzett egyéb jogok és tények, OTÉK és helyi építési szabályozás.

Az alaphalmaz az értékelttel összevethető, ahhoz a lehető legnagyobb mértékben hasonlító ingatlanok csoportját jelenti. A magyar gyakorlatban a szakértő ezt a halmazt széles körből gyűjti össze.

**A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása:** az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában területre nm –re vetítve de egyes esetekben más kapacitás számok is alkalmazhatóak .

**Érték módosító tényezők elemzése:** A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmodosító tényezők alkalmazásával történik. Értékmodosító tényezőként csak olyan jelentős értéket befolyásoló tényező vehető fel amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

**Piaci érték számítása:**

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. egyes esetekben , amikor megfelelő az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre a fenti módszer ingatlan részenkénti alkalmazása külön- külön is értékelhetőek.

**2. Költség alapú módszer:**

A költség alapú módszer lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az avulást, és ehhez hozzá kell adni az épülethez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat . Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott épületeknél, tartart műtárgynál , valamint olyan esetekben alkalmazható , ahol más módszer nem áll rendelkezésre.

(A módszert a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.)

A költség alapú módszer aggályos lenne, mivel az építési technológia és az alkalmazott anyagok kapcsán a lakóépületek és lakások négyzetméterenkénti értékei rendkívül nagy szóródást mutatnak . A jelenleg alkalmazott anyagok a 20-30 évvel ezelőttiekkel nehezen összehasonlíthatóak.

**Az eljárás fő lépései:**

- A bruttó újraelőállítási költség kiszámítása
- Az avulások számbavétele

- A nettó újraelőállítási költség kiszámítása (bruttó újraelőállítási költségből az avulások levonása)
- A telek értékének meghatározása
- Az ingatlan piaci értékének megállapítása (a nettó újraelőállítási költség és a telek értékének összege)

#### **A telekérték meghatározása :**

A földterület értékét annak üres állapotában kell meghatározni, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

#### **A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása:**

a pótlási költség olyan szerkezeteket vagy építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateemtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és újraépítési költség együttesen nem más mint az újraelőállítási költség, az újra előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. az épület újraelőállítási költségébe bele kell érteni az épületgépészeti és a belsőépítészeti elemeket is. Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Avulások számítása: Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

**3 fő eleme :** - a fizikai romlás,

- a funkcionális avulás,

- és a környezeti értékvesztés.

Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy nem javíthatóak.

a fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva.



A funkcionális avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hasznosítható élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell alkalmazni, **mely:**

- Téglá épületek esetében 60-90 év ,
- Szerelt szerkezetű épületek esetében 40-40 év,
- kertvárosi, falusi épületek esetében 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületeknél 25-50 év.

A funkcionális avulás a fellelhető és az értékelés időpontjában már meg nem felelő ,gazdaságtalan , korszerűtlen megoldásokat jelenti .

A környezeti avulásban figyelembe kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást , amelynek negatív illetve pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre. Az avulás mértékét a három avulási kategóriában százalékosan kell megadni. A számítása történhet becslés alapján vagy részletesebb elemzések útján .a műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön – külön kell értékelni.

### **3. Hozamalapú értékelési módszer**

- A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenbeli értéke.
- (A módszert a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza.)

**Az elemzés előtt megvizsgáltam és rendben találtam, így kijelentem a következőket:**

- Az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek.

- Az ingatlan forgalomképes. - Az ingatlan szabadon eladható.
- Az ingatlanon teher nincs
- A vegyes tulajdonú ingatlanoknak szabad piaci forgalmi értékük nincs mivel a felépítmény mindenkori tulajdonosát megillető ingyenes használati jog miatt másnak birtokba nem adhatók. Nem tartoznak a jogilag rendezett ingatlanok közé.

Az értékebecslés célja: 2017. évben értékesíteni kívánt önkormányzati és vegyes tulajdonú az alábbi szakvéleményben megjelölt helyrajzi számok alatti telkek és egyéb ingatlanok 2017. évre vonatkozó várható forgalmi értékének meghatározása, aktualizálása.

#### **Az értékebecslést az alábbiak alapján végeztem el:**

- Az ingatlant az aktuális állapot alapján értékeltem.
- Az ingatlan tulajdoni lapját és a térképmásolatot 2016 decemberében személyesen betekintettem a szentesi Földhivatalban tekintettel arra, hogy a jelen dokumentum kizárólag piaci érték meghatározás célból készült, újabb, friss tulajdoni lapot és térképmásolatot nem kértem ki, betekintést kértem a szóban forgó tulajdoni lapba, és ennek alapján büntetőjogi felelősséget vállalok azért, hogy a tulajdoni lap tartalmában semminemű változás nem történt 2016 december óta! (Tisztában vagyok azzal, hogy értékebecslési szakvéleményhez hiteles tulajdoni lap szükséges.)
- Az értékebecsléshez előzőleg (2016 december 14.- én) helyszíni szemlét tartottam részben a tulajdonosok részvételével.

A jelen értékelés tárgyát képező ingatlan piaci értéke az értékelés fordulónapján, azaz 2016 december 18-án:

1. Szentes, Új utca 7 szám ( Hrsz.: 5541/66) 489 nm-es beépítetlen terület .

Értékebecslés szerinti forgalmi érték: 10500 -11000 Ft/nm +ÁFA

Érték az ingatlan egészét tekintve: 5 134 500Ft- 5379000 Ft

**Javasolt minimális értékesítési ár: 5 200 000 Ft**

A beépítetlen telek értékét a belvárosi környezet növeli, illetve a építkezési kedv megnövekedése. A telek összközműves, többszintes épülete és társasház építésére kiválóan alkalmas. A környező városokban a belváros és ahhoz közeli telkek pár hónapon

belül elkelték. Új társasházak felépítése céljából építései vállalkozók vásárolták meg. Ezért a telek jól értékesíthetővé vált. A telek teljes közművesítettségi környezettel rendelkezik .

2. Szentes, vásárhelyi út Peugeot autószalon mögött, a Nagyvölgy csatorna partján elhelyezkedő 1db beépítetlen terület ( Hrsz.: 6441/19) helyrajzi számon nyilvántartott beépítetlen telephely.

A szabályozási terv előírásai alapján az ingatlan terület besorolása: gazdasági terület, kereskedelem, szolgáltatás. A terület tulajdonosa Szentes város önkormányzata.

területe: 3045 nm

Értékbecslés szerinti forgalmi érték: 1100-1200 nm Ft /nm +ÁFA

**Érték az ingatlan egészét tekintve: 3349000 Ft -3654000 Ft**

A telephely megközelíthetősége és elhelyezkedése miatt teljes mértékben kihasználható. A telephely normális költség szint mellett teljes körűen közművesíthető. Területe rendezetlen , több helyen szemetet ugyanúgy leraknak mint az előző években, szemle ideje alatt veszélyes anyagot (hordók ) is próbáltak elhelyezni. Beruházási költséget növelni fogja a terep rendezés , a telek feltöltése szükségszerű,de ettől függetlenül jól eladható , jól kihasználható terület. Az ingatlan területe valamikor anyagnyerő helyként hasznosult, mely utóbb fokozatosan feltöltődött , illetve feltöltésre került. A szintbeli elhelyezkedése a környezetéhez képest alacsony. Ezért a feltöltést a továbbiakban javasolt folytatni. A feltöltések miatt a leendő épületek alapozásakor többlet költségek merülhetnek fel. A telek ipari és kereskedelmi területként, kiválóan kihasználható.

Megközelíthetősége: A telek a benzinkút és a mellette található autómosó között húzódó javított földburkolatú úton közelíthető meg. Az út tulajdonosa szentes város önkormányzata. A telek a mellette húzódó 6446-os Hrsz -ú útról is megközelíthető a Nagyvölgy- csatornán épített átjárón keresztül.

A beépítetlen belterületi telkekre és beépítetlen gazdasági kereskedelmi területekre, telephelyekre a forgalmi érték növelése indokolt. Az elmúlt év ingatlan értékesítési tapasztalatai alapján a kereslet ezen területekre nagymértékben megnőtt!

Szentes területén az Új utca 7. szám és a Peugeot szalon mögött elhelyezkedő beépítetlen telephelyhez nagymértékben megegyező adottságokkal rendelkező

telkek, területek mind elkelték 1 éven belül. A kereslethez képest a kínálat alacsony. Az építkezési kedv is növekvő tendenciát mutat, az elkövetkezendő években emelkedni fog tovább. Az építkezési kedv növekedéséhez és a beruházásokhoz nagyban hozzájárult a családi támogatási rendszer kedvezősége és elérhető pályázatok kedvezősége is .

Az érték meghatározás kapcsán figyelembe vettem még, bár az ingatlan belterületi elhelyezkedésű, az előzőekben foglaltakon túl a külterületi ingatlanokra vonatkozó értékelemeket is. valamint az 54/1997.(VIII.1) FM rendelete 2. számú mellékletében rögzítetteket. Ezeket mint értéknövelő és érték csökkentő tényezőként értékeltem .

Így vizsgáltam a felsorolt ingatlanok :

- alakját, területét
- az ingatlanok fekvését , elhelyezkedését, megközelíthetőségét, a megközelíthetőségre szolgáló útviszonyokat.
- domborzati, lejtési viszonyokat
- az esetleges vízjárás rendezettségét
- a művelést gátló tereptárgyakat
- esztétikai benyomást
- a környékre vonatkozó különféle korlátozásokat
- a szokásost meghaladó fagy , jég és vadkár valószínűségét
- környezeti szomszédságát
- öntözési lehetőségét
- a művelést gátló körülményeket , épületek esetleges meglétét
- a gazdasági környezetét
- az ingatlan környezetében lévő települések megélhetési viszonyait és az ingatlanra vonatkozó mindazon körülményeket amelyek a vizsgálatkor a tudomásomra jutottak.

mindezekből kiindulva és ezeket összegezve ,tekintettel a helyszíni szemle tapasztalataira , az értéknövelő és érték csökkentő tényezőkre, az ingatlanpiaci értéke az előzőekben említett értékcsökkentő hatásán túl csökkenti még a terület

feltöltése miatt prognosztizálható, hogy épület beruházás esetén az alapozási munkák jelentős többletköltséggel valósíthatóak meg.

### **Vegyes tulajdonú ingatlanok:**

Szentes város területén több olyan ingatlan van, ahol a felépítmény és a telek tulajdonosa nem azonos. A telek tulajdonosa az önkormányzat, míg a felépítmény tulajdonosa magánszemély. 1950-70 között történtek ezek az építkezések. A használati jog az épület fennállásáig illeti meg a mindenkori tulajdonost. Ezekben az esetekben az ingatlan mindenkori tulajdonosát az alatta lévő beépítetlen telekre ingyenes használati jog illeti. A telek és az ingatlan tulajdonosát kölcsönös elővásárlási jog illeti meg. Ezeknek a telkeknek szabad piaci értékük nincs, mivel az ingatlan tulajdonosát megillető ingyenes használati jog miatt másnak birtokba nem adható. Nem tartoznak a jogilag rendezett ingatlanok körébe.

### **1, Sopron sor , Munkás utca, Derzsi Kovács Jenő utca, Hétvezér utca, Juhász Gyula utca. :**

Vegyes tulajdonú ingatlanok. A telek önkormányzati tulajdonú a felépítmény magántulajdonú. A tulajdonosoknak hátrányt nem jelent az esetleges meg nem vásárlásuk, mivel a birtoklásban használatban hátrányuk nincs. Az önkormányzati telkek hitelfedezeti célra a tulajdonos beleegyezése nélkül nem alkalmasak. A telkek értékét a továbbiakban csökkenteni nem szükséges. Szentes város területén a telkek értéke megnőtt , párhuzamot természetesen a magántulajdonú telkek értéke között és ezen telkek közt nem lehet vonni, de az önkormányzati telkek teljes elértéktelenedése sem megengedhető. Az adott ingatlannal való rendelkezés hiánya az a tényező ,mellyel az előzőek miatt érték csökkenéssel meghatározott értékű telkek megvásárlását az önkormányzat kezdeményezheti illetve ösztönözheti a vételt a telek használója felé. Ugyanis a telek tulajdonos hozzájárulása nélkül az a ott ingatlan hitelfedezet céljára nem alkalmas. *Igy korlátozottan forgalomképesek. a telek megvásárlási szándék felkeltéséhez a kellő*

mértékű gazdasági növekedés mellett szól ,**hogy a további számottevő értékcsökkenés realizálása gazdaságtalan lenne.** A felépítmények tulajdonosaival folytatott beszélgetések szerint nem a telkek területe, elhelyezkedése, beépíthetősége stb. okok eredményezik a vásárlási szándék elmaradását. Az önkormányzati telkek teljes értéktelenedésére várnak. Ha lehetőségük is van rá tisztázni a jogi helyzetet , akkor sem tennék. A felsorolt utcákban elhelyezkedő vegyes tulajdonú ingatlanok városon belüli elhelyezkedése igencsak periférikus. Közművesítettségük teljes körűnek tekinthető. *Az esetleges vásárlási hajlandóságot szükségtelen további értékcsökkentéssel ösztönözni. A lakás építési , vásárlási támogatások bevezetésével ezen ingatlanok iránt a vásárlási kedv is felélénkült.*

Értékbecslés szerinti forgalmi érték: 400 Ft/nm +ÁFA

**2, Nyár utca :**Városon belüli elhelyezkedése kedvező. Kertvárosias, nyugodt környezet, a belváros könnyen megközelíthető. Közművesítettsége teljes körű. ***korlátozottan forgalomképesek. a telkek megvásárlási szándék felkeltéséhez a kellő mértékű gazdasági növekedés mellett szól , hogy a további számottevő értékcsökkenés realizálása gazdaságtalan lenne.*** Az 1, es pontban leírtak vonatkoznak erre az ingatlanra is értékesíthetőség szempontjából.

Értékbecslés szerinti forgalmi érték:600 Ft /nm +ÁFA

**3,Bihari János utca ,Lavotta János utca, Magyarai Imre utca ,Dankó Pista utca:** Városon belüli elhelyezkedésük szintén periférikus. A telkek mérete 280 nm csak, beépíthetősége 30 % , a telkek beépíthetőségnek emelése nem növelné a vételi szándékot . a beépítettsége több helyen elérte a 50 % -ot is, de a felépített ingatlan részek nem szabály szerűek több esetben baleset veszélyesek is. A terület közművesítettsége teljes körű. A kialakított lakókörnyezet , épületek esztétikája, utcakép nagy mértékben elértékteleníti a telkeket is. A korlátozott forgalom képesség ezen ingatlanok esetében kiemelten fennáll. Ezen ingatlanok tulajdonosai a roma, etnikai kisebbséghez tartozó magánszemélyek, alacsony jövedelmi viszonyokkal rendelkeznek.

Értékbecslés szerinti forgalmi érték:120 Ft/nm + ÁFA

**4, Szentes- Nagyhegy** , a kikelet utcától keletre, az abból megközelíthető út mellett kialakított építési telek eladási értékének meghatározásakor további értékcsökkentő tényező, ezen telkeknek a városközpontozóhoz való jelentős távolsága és periférikus fekvésük. Az utóbbi pár évben jelentősen megnőtt a vásárlók köre ezen a területen ,ami értéknövelő hatással bír . Legfőképp fiatal családok látó körébe került ez a terület ,nyugodt , csendes környezete és a mezőgazdasági adottságai miatt (talajon termesztés alkalmazható ). A telek salái házak építésére, elhelyezésére alkalmasak. Sok helyen a mezőgazdasághoz elengedhetetlen vízmennyiséget és most már az ingatlanok meleg hidegvíz ellátását is fűrt kutakból nyerik.

**hrs:3881/26 :** 1250,0 nm

Városon belüli elhelyezkedése ellenére környezete közművekkel való ellátottsága teljes körű. A terület közüzemi szennyvíz csatorna hálózatának kiépítése befejeződött. Eladási értékük a már említett értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével 700-800 Ft /nm -ben realizálható.

**jelenlegi forgalmi értékük összesen (kerekítve ) :**

1250nm x 700-800 Ft = 875 000- 1000 000 Ft

***Összehasonlító adatok az ingatlanforgalmi szakértői véleményben felsorolt ingatlanok forgalmi érték meghatározásához:***

A felsorolt városközpontozóhoz közeli telkek ,tekintettel azok adottságaira,közművesítettségi szintjére és korlátozott számukra, a város ingatlanpiaci szempontból igen értékes ingatlanjai közé tartoznak.


Az ingatlanforgalmi érték meghatározásakor az előzőekben említett szempontokon kívül a felsorolt ingatlanok adottságait is figyelembe vettem.

**Az összehasonlításhoz felhasznált ingatlanok a következők:**



- 1, Szentes, Bálint utca összközműves telek ( 798nm) lakóingatlannal 11,3 millióért került eladásra. Ebből a telek értéke 5 millió Ft.
- 2, Szentes, Árpád utca összközműves telek(750nm) lakható ingatlannal 4,9 millió Ft ért kelt el, ebből a telek értéke 2 millió Ft .
- 3, Szentes, Mező utca összközműves telek (996 nm) lakóingatlannal, 22,2 millió Ft ért kelt el, ebből az értékből a telek értéke 5 Millió Ft.
- 4, Szentes, Nádasdi utca összközműves telek (700 nm) lakóingatlannal 8 millió Ft ért került eladásra, ebből a telek értéke 3,5 millió Ft.
- 5, Szentes, Arany János utca összközműves telek (543 nm)lakóingatlannal, frekventált helyen 17,5 Millió Ft ért került eladásra ,ebből a telek értéke 7 Millió Ft .
- 6, Szentes, Damjanich utca. összközműves telek (1119 nm) lakóingatlannal, 8,3 millió Ft ért került eladásra, ebből a telek értéke 3 millió Ft.
- 7, Szentes, Vásárhelyi út . összközműves telek (360 nm )lakóingatlannal ,12,2 millió Ft ért kelt el , ebből a telek értéke 3 millió Ft.
- 8, Szentes, Nagyörvény utca, összközműves telek (1039 nm), 14,2 millió Ft ért kelt el, ebből a telek értéke 5 millió Ft.
- 9, Szentes, Nagyörvény utca, összközműves telek ( 850nm) , 6,5 millió Ft ért kelt el, ebből a telek értéke 4 millió Ft.
- 10, Szentes, Négyesi utca, összközműves telek ( 8931nm ) 10,9 millió Ft ért kelt el, ebből a telek értéke 5 millió Ft.

Szentes,2016.12.18.

alíírás :   
szentes, 6625 Fábiansébestyén Szabadság u 21/3  
Adószám: 67260304-1-26  
nyilvántartási szám: 44547055  
Szám szám: 11600006-00000000-75409432

Nyilvántartási száma : 44547055

Értékelő neve : Tályai Boglárka

Értékelő címe : 6625 Fábiansébestyén ,Szabadság utca 21/3

Telefon száma: 06 70/ 427-5833

Az értékelést csak az abban megjelölt célra lehet felhasználni, minden további felhasználás csak a szakvélemény készítőjének írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

A Szentés Város Önkormányzata tulajdonába levő beépítetlen területek pályázat útján történő értékesítésére

Szentés Város Önkormányzata .../2017. (I./26.) számú Kt. határozata alapján kedvezményesen értékesítésre meghirdeti a tulajdonában levő alábbi beépítetlen területet:

- Szentés, Gilicze A. u. 15. (3881/26) hrsz értéke 940 000,- Ft, bruttó értéke 1 193 800,- Ft.

A kedvezmény mértéke: a pályázati feltételek teljesítése esetén a telek nettó értéke.

Pályázhatnak: 40. életévüket be nem töltött, vagy a pályázat évében betöltő házastársak és regisztrált élettársi kapcsolatban élők, amennyiben 3 hónapnál régebbi, igazolt bejelentett állandó szentesi lakcímmel vagy munkahellyel rendelkeznek.

Benyújtási határidő: 2017. május 15.

A beérkezett pályázatokat az elbírálásra létrehozott bizottság bírálja el. A telekre vonatkozó több pályázat esetén a bizottság dönt a sikeres pályázó személyéről. A pályázatok elbírálásánál a bíráló bizottság értékeli a pályázók szociális helyzetét és azt, milyen eséllyel valósíthatják meg a pályázat céljának megfelelően a lakóépület megépítését. Előnyben részesülnek azok a pályázók, akik első lakáshoz jutnak, a 3 gyermeket vállalók, vagy a 3 vagy több gyermekes pályázók, illetve akik a lakásépítési támogatásról szóló módosított 256/2011. (XII.6.) Kormányrendelettel szabályozott családok otthonteremtési kedvezményét (CSOK) igénybe veszik.

A településrendezési terv szerint a pályázattal érintett építési telkek lakóövezetbe tartoznak, lakóépülettel beépíthetőek. A nagyhegyi Gilicze Antal utcában fekvő építési telek falusias lakóövezetbe helyezkedik el, engedélyezett építménymagasság 5,5m (földszint + tetőtér).

Pályázatot elbíráló bizottság: három tagú

A bizottság tagjai:

- Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság delegált tagja,
- Lakásügyi Bizottság delegált tagja,
- Egészségügyi és Szociális Bizottság delegált tagja.

A bizottság tagjai sorából elnököt választ.

Sikeresnek minősíthető az a pályázat, amelyben a pályázó vállalja, hogy az önkormányzattal kötött szerződés keltétől számított 4 éven belül a lakóépületet rendeltetésszerű használatra kész állapotra felépíti, és erről a jogerős használatbavételi engedélyt vagy a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet (továbbiakban: kormányrendelet) szerint az építésfelügyeleti hatóság által kiállított hatósági bizonyítványt bemutatja. Köteles továbbá a szerződés keltétől számított 1 éven belül az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 33/A. §. és a kormányrendelet szerinti egyszerűsített bejelentést megtenni, és az építési napló azonosító számáról, valamint a bejelentés időpontjáról tájékoztatni.

Amennyiben a kivitelezés 1 éven belül nem kezdődik meg, a szerződés felbontásra kerül.

A lakóépület kivitelezésének határidőn belüli megkezdése, de határidőn belül be nem fejezése esetén a pályázó tudomásul veszi, hogy az önkormányzat választhat az alábbi lehetőségek közül:

- 4 éves beépítési határidőt egy alkalommal, egy évvel meghosszabbítja,
- amennyiben az épület készültsége nem éri el az 50%-t, az önkormányzat dönt arról, hogy – a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint – értékbecslés alapján az addig végzett munkálatok értékét megtéríti-e, melynek folytán a telek, valamint a felépítmény is az önkormányzat tulajdonába kerül,
- a pályázó a telek szerződés szerinti nettó értékének a jegybanki alapkamat kétszeresével növelt összegének egyösszegű megfizetésével annak végleges tulajdonosává válik.

Sikeres pályázat esetén a pályázott ingatlan a pályázó tulajdonába kerül. A tulajdonjog átruházására vonatkozó okirat alapján az önkormányzat javára jelzálogjog, és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a telek nettó vételára és járulékai erejéig 5 évre a pályázati feltételek teljesítésének biztosítására.

**A pályázó a pályázat benyújtásával egyidejűleg köteles a kiválasztott telek nettó vételárának 5 %-át befizetni az Önkormányzat OTP Banknál vezetett 11735043-15726920 számú számlájára.**

Közlemény rovatban kérjük feltüntetni: pályázó neve, „építési telek vételár 5%”.

A befizetett összeg fedezetet nyújt a tulajdonjogot rendező, a jelzálogjog és az ahhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalomról rendelkező okirat elkészítésére, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás során felmerülő költségekre.

A pályázónak nyilatkoznia kell arról, hogy a telek tulajdonba adásával kapcsolatban felmerülő ÁFA fizetési kötelezettség megfizetését, valamint a pályázati kiírás egyéb feltételeit vállalja.

Sikertelen pályázat esetén a befizetett összeg visszafizetésre kerül.

**A pályázati eljárással, annak feltételeivel kapcsolatban felvilágosítás kérhető: Dr. Nagy György jogtanácsos Polgármesteri Hivatal I. emelet 222. sz. szoba, telefon: 510-343.**

Szentés, 2017. március 10.

Szurbik Imre sk.  
polgármester

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET

Amely létrejött egyrészről **Szentes Város Önkormányzata** (Székhely: 6600 Szentes, Kossuth tér 6., Törzskönyvi azonosító szám: 726928, KSH statisztikai számjel: 15726920-8411-321-06, Adószám: 15726920-2-06), **képviseli: Szirbik Imre Polgármester**, továbbiakban, mint **Eladó**,

másrészről ..... születési név: .....  
 lakcím: ..... anyja neve: .....  
 adóazonosító jele: ..... születési hely, idő: .....  
 személyi azonosító jele: ..... lakcímet igazoló hatósági okmány száma: ..... és  
 .....(név)..... születési név: .....  
 lakcím: ..... anyja neve: .....  
 adóazonosító jele: ..... születési hely, idő: .....  
 személyi azonosító jele: ..... lakcímet igazoló hatósági okmány száma: .....  
 továbbiakban **Vevők** között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. Szentes Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a Szentes belterület..... helyrajzi szám alatt nyilvántartott.....m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület. A beépítetlen terület Szentes város rendezési terve és az övezetre érvényes építési előírások szerint lakóépülettel beépíthető. Szentes város Önkormányzata a telket ..... számú határozatával kedvezményes feltételekkel pályázat útján történő értékesítésre kijelölte. Ezen adásvételi szerződés a vevők által benyújtott pályázaton, illetve a Pályázati kiírás feltételein alapszik.
2. A telek vételárát a Képviselő-testület állapította meg. Eszerint a nettó vételár ..... Ft, azaz ..... forint, amelyet ..... Ft, azaz ..... forint ÁFA fizetési kötelezettség terhel. **Vevők** az adásvételi szerződés aláírását megelőzően befizették az ÁFA összegét, ..... Ft-ot, azaz ..... forintot továbbá a nettó vételár 5%-át, ..... Ft-ot, azaz ..... forintot Szentes Város Önkormányzatának, az OTP Bank Szentesi Fiókjánál vezetett 11735043-15726920 számú számlájára. A nettó vételár 5%-a a szerződés készítésével kapcsolatos költségek és eljárási díjak fedezetére szolgál.
3. **Vevők** tudomásul veszik, hogy a szerződés keltétől számított 1 éven belül jogerős építési engedély vagy a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016.(VI.13.) Korm. rendelet (továbbiakban: kormányrendelet) szerinti bejelentés alapján kötelesek megkezdeni a lakóépület kivitelezési munkáit. Vállalják továbbá, hogy a szerződés keltétől számított 4 éven belül a lakóépület jogerős használatba vételi engedélyt vagy a kormányrendelet szerint az építésfelügyeleti hatóság által kiállított hatósági bizonyítványt bemutatják. Amennyiben **Vevők** 1 éven belül nem kezdik meg a lakóépület kivitelezési munkáit, az önkormányzatot megilleti a jog, hogy a szerződéstől elálljon, ebben az esetben az eredeti állapot kerül visszaállításra a vevők költségére. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga az önkormányzat nevére kerül visszaállításra. A kivitelezési munkák szerződés szerinti megkezdése esetén, ha a szerződés keltétől számított 4 éven belül nem sikerül a lakóépületre használatba vételi engedélyt vagy a kormányrendelet szerint az építésügyi hatóság által kiállított dokumentumot beszerezni – az Önkormányzatot az alábbi választási lehetőségek illetik meg:
  - a.) 4 éves beépítési határidőt egy alkalommal maximum egy évre meghosszabbíthatja,
  - b.) amennyiben az épület készültsége nem éri el az 50%-ot, az önkormányzat dönt a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján értékbecslést beszerezve az addig végzett értéknövelő beruházásokat megtéríti és a telek a felépítménnyel az önkormányzat tulajdonába kerül,
  - c.) a pályázó a telek szerződés szerinti nettó értékének egyösszegű a jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfizetésével a tehermentes telek tulajdonosává válik.
4. **Eladó** hozzájárul ahhoz, hogy, **Vevők** tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásba vétel jogcímen 1/2- 1/2 arányban bejegyeztessék. Ezzel egyidőben az e szerződésben foglalt kötelezettségek biztosítására

Szentes Város Önkormányzata javára a nettó telekár összegéig, ami ..... Ft, azaz .....forint és járulékaik erejéig, jelzálog jog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre, rangsorban az első helyen az ingatlan nyilvántartásba ezen okirat keltétől számított 5 éves időtartamra. **Felek** szándéka jelzálog jog és elidegenítési és terhelési tilalom létesítésére irányul és közösen kéri a fenti feltételekkel történő ingatlan nyilvántartási bejegyzésüket.

5. Az ingatlan birtokba adásának napja megegyezik a jelen okirat keltével.
6. **Eladó** kijelenti, hogy belföldi jogi személy. **Vevők** kijelentik, hogy belföldi természetes személyek, akiknek szerzős képességi jogi korlátba nem ütközik, így a jogügylet megkötésének nincs akadálya.
7. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a hatályos adó- és illeték jogszabályokról szóló tájékoztatást megértették, és annak megfelelően járnak el. A szerződés készítésével kapcsolatos költség, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos illeték **Vevőket** terheli, mely összegeket megelőlegeztek.
8. **Felek** kijelentik, hogy ezen okirat megszerkesztésére valamint bármely azzal összefüggő hivatali eljárás lefolytatására ..... ügyvédnek adnak megbízást.
9. A szerződés hat eredeti példányban készült melyet a felek elolvasás és egybehangzó értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták, majd a megbízott jogtanácsos ellenjegyzésével látta el az okiratot.

Szentes, 2017. ....

Szirbik Imre  
Polgármester  
Eladó képviselőként

Vevő(k)

*Tanúsítom és ellenjegyzem:*  
Szentes, 2017. ....

Dr. Nagy György jogtanácsos

Pénzügyi ellenjegyzés:  
Szentes, 2017. ....

Hajdúné Bánfi Ilona Mária  
Pénzügyi ellenjegyző  
Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal  
Számviteli és Tervezési Iroda