

**Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal
Műszaki Iroda**

✉ 6600 Szentes, Kossuth tér 6.

☎ 63/510-300

Ügyiratszám: U-9128/2018.**Témafelelős:** Bálint Ágnes**Tárgy:** Vételi ajánlat a Szentes 4389/2 hrsz-ú ingatlanra**Melléklet:** Értékbecslés**Szentes Város Önkormányzata
Képviselő-testülete****Helyben**

Tisztelt Képviselő-testület!

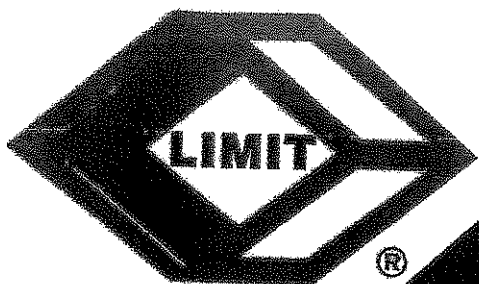
Horváth Miklós, mint a Trenalux Hungária Kft. (telephely: 6600 Szentes, Vásárhelyi út 169.) ügyvezető igazgatója vételi ajánlatot nyújtott be az önkormányzat tulajdonát képező Szentes 4389/2 hrsz-ú ingatlanra.

A kérelemmel kapcsolatban a 2018. november havi rendes testületi ülésre elkészült az előterjesztés, 14. sorszámmal. A Jogi és Ügyrendi Bizottság javaslatára – mivel az értékbecslés nem felel meg a szakmai követelményeknek-, a Képviselő-testület egyetértésével lekerült a napirendről.

A Műszaki Iroda a Limit Kft-vel (Szeged, József A. sgt. 2.) újból elkészítette az ingatlan értékelését, mely mellékelve van. Mindkét értékbecslés azonos árat állapított meg, így kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az eredeti előterjesztést, a jelenlegi értékbecsléssel szíveskedjenek tárgyalni! Ennek megfelelően szíveskedjék a novemberi ülés 14. sorszámú előterjesztését magával hozni.

Szentes, 2018. december 5.

Dr. Sztantics Csaba jegyző
felhatalmazása alapján:



SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

6600 Szentes, belterület 4389/2 hrsz. alatt felvett
ingatlan jelenlegi forgalmi értékének
megállapításáról

LIMIT

Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft.

6721 Szeged, József A. sgt. 2.

☎ (62) 551-650 Fax: (62) 551-661

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: kivett közterület

Település (város, kerület): Szentes

Utca, házszám: --

Irányítószám: 6600

Hrsz.: belterület 4389/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Szentes Város Önkormányzata

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogállás / forgalomképesség: tulajdonos / forgalomképes

Értékelt érdekeltség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telekterület: 2329 m²

Felépítmény területe: -- m²

Közmű-ellátottság: --

Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: piaci forgalmi érték meghatározás

Értékelés módszere: összehasonlító módszer

hozamelvű értékelési módszer (nem alk.)

költségalapú módszer (nem alk.)

Helyszíni szemle időpontja: 2018. november 30.

Szaktelemény érvényessége: fordulónaptól számított 180 nap

MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉK

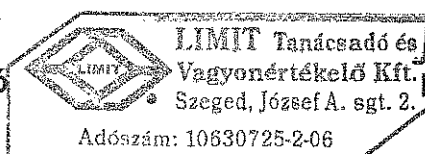
Forgalmi érték: 2.900.000,- Ft,


azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint

A forgalmi érték per-, igény- és teher-mentes tulajdoni viszonyok mellett, kényszermentes értékesítésére vonatkozik. A fenti érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Szeged, 2018. december 05.


Tóth László
értékbecslő




Bozsó Balázs
ügyvezető

1. Megrendelő adatai, utasításai

Megrendelő neve: Szentés Város Önkormányzata
Megrendelő címe: 6600 Szentés, Kossuth tér 6.
Megrendelés tárgya: A 6600 Szentés, belterület 4389/2 hrsz. alatti „kivett telephely” megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Az ingatlan helyszíni szemlét 2018. november 30. napján tartottuk meg, melyen a LIMIT Kft. képviselőjében Tóth László volt jelen.

Az értékelés során felhasznált információk:

- hivatalos forrásokból beszerzett adatok, tények
- helyszínen készített fotók
- tulajdonostól kapott információk és dokumentumok
- médiából beszerzett információk

A szakértői vélemény összeállításában résztvevők megnevezése:

LIMIT Tanácsadó és Vagyoneertekelő Kft.
Szeged, József Attila sgt. 2.
Cégjegyzékszám: Cg. 06-09 001326
Igazságügyi nyilvántartási szám: 009051

Bozsó Balázs
ügyvezető

Tóth László
értékbecslő

2. Értékelés célja

Jelen szakértői véleményünket Megbízó kérésére saját célú felhasználásra, döntés előkészítéshez készítettük.

Jelen szakértői véleményünk felett minden jogot fenntartunk, az értékelőn, Megbízón és tulajdonos(ok)on, valamint azok jogi képviselőin kívül egyéb természetes, illetve jogi személy részére csak írásbeli engedéllyel adható ki.

3. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelt ingatlan Szentés belterületén, a központtól kb. 2,0 km távolságra délre, a Vásárhelyi útról nyíló Ipartelepí út mellett helyezkedik el. Megközelítése a fenti aszfalt burkolatú úton és bekötőúton keresztül lehetséges. Tömegközlekedési eszközök közül autóbusszal érhető el, melynek megállóhelyei az ingatlantól kb. 400 m-re találhatók. Környezetében családi lakóházak, valamint ipari telephelyek, kereskedelmi és szolgáltató egységek kaptak helyet.

A terület közművesítettsége teljes, mivel a vezetékes víz-, gáz- és elektromos energiaellátás mellett a szennyvíz- és csapadék-vízvezető csatornahálózat is kiépítésre került. Tárgyi ingatlan területére a rendelkezésre álló közművek nem kerültek bevezetésre.

4. Az ingatlan ismertetése

Ingatlan nyilvántartási adatok (2018. november 26-i nem hiteles tulajdoni lap alapján)

Faliszám:	--	
Helyrajzi szám:	6600 Szentés, belterület 4389/2 hrsz.	
Megnevezése:	kivett telephely	
Terület:	2329 m ²	
Jogállás:	tulajdonos	
Tulajdonos bejegyzetten	II/1. Szentés Város Önkormányzata	1/1
Terhek, szolgáalom:	--	
Széljegy, egyéb:	--	

Az ingatlan leírása, műszaki ismertetése:

Az értékelt ingatlan háromszög alakú telekterülettel rendelkezik, határai felépítménnyel, vb. és dróthálós kerítéssel határoltak, melyen felépítmény, szilárd térburkolat nem található, a sík felszín fás, bokros.

Szabályzási terv előírásai:

Szentes Város Képviselő-Testületének 5/2009. (III.09.) számú rendelete (Építési Szabályzat) tárgyi ingatlant Gip-MSZ-74665 gazdasági területbe sorolja, mely

MSz: Munkahelyi, szabadonálló beépítési mód

7. Legkisebb telekméret 2.000 m²
4. Maximális beépíthetőség 30%
6. Minimális zöldfelület 25%
6. Legnagyobb építménymagasság 9,5 m
5. Szintterületi mutató 1,2

A Szabályozási Terv szerint a telek Déli oldalán 12 m-széles közlekedés célú közterület húzódik közüzalékos felülettel.

5. Az értékelés módszere

Használt fogalmak értelmezése

Ingtalan: az a körülhatárolható, elkülönítetten hasznosítható, birtokolható, átruházható vagyontárgy, amely állaga sérelme nélkül nem mozgítható el, mivel a földdel tartós kapcsolatban áll. Egy ingatlan értéke a telek és az azon található építmény(ek) értékét foglalja magában.

Összehasonlítási adatok: azon tényleges, ill. kínálat útján megjelenő ingatlanforgalmi tranzakciókról szóló információk, melyek az értékelés időpontjához viszonyítva lehetőség szerint egy éven belüli intervallumban realizálódtak és azok tárgya az értékelt ingatlannal összevehető.

Korrekciós tényező: az a százalékosan megadott érték, amely tükrözi az értékelt ingatlan és az összehasonlítási adatokban feltüntetett ingatlanok közötti különbséget, különös tekintettel annak elhelyezkedésére, környezeti szempontjaira, infrastrukturális ellátottságára, műszaki állapotára, funkcionális hasznosíthatóságára, jogi és hatósági megfelelőségére stb.

Fajlagos alapérték: az összehasonlítási adatokból képzett fajlagos érték, amely egy négyzetméter ingatlanterület egységárát mutatja.

Piaci érték:

a piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra, vevő hajlandó a megvételre,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- a piaci feltételek lehetővé teszik a szabályos ügyrendezést,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembe vételére nem kerül sor.

“Reális piaci érték az a pénzbeli vagy azzal egyenértékű eszközökben kifejezett ár, amelyért a tulajdon gazdát cserél a vásárolni kész vevő és az eladni kész eladó között, amennyiben a felek kellő információval rendelkeznek a vonatkozó tényekkel kapcsolatban, és egyikőjük sem cselekszik kényszer hatása alatt.”

(Shannon P.)

Forgalmi érték:

szabad piaci adásvétel keretében elérhető árat jelenti, elsősorban a korábban megtörtént tényleges adás-vételek alapján. A forgalmi értékben megjelenik a tárgyi épület állapota, használhatósága, jövedelme a még várható gazdaságos élettartalma és egy hozzá hasonló új épület felépítési költsége is. Ezt az értéket a kereslet-kínálat, az ingatlanpiaci és a pénzpiaci viszonyok, továbbá a spekulatív célú vállalkozások is befolyásolhatják. Az ingatlanforgalmi értékadatok alapján olyan ingatlanok forgalmi értéke is megbecsülhető, amelyek nem kerülnek eladásra.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál annak fekvését, megközelíthetőségét, környezeti szempontjait, műszaki paramétereit, közművesítettségét, hasznosíthatóságát, beépíthetőségét, övezeti előírásait, valamint a hasonló adottságú ingatlanok iránt megmutató keresleti-kínálati viszonyok alakulását vettük figyelembe.

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása a TEGOVA Európai Értékelési Szabványai alapján (EVS) továbbá a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet módszertani elvei szerint készült.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékbecslésben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A piaci forgalmi érték kialakítása során feltételeztük, hogy az értékesítés kényszermentes, megfelelő piaci körülmények között zajlik.

6. Korlátozó feltételek

Az ingatlanra megállapított érték forgalomképes, birtokba vehető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogra vonatkozik, a helyszínen megismert és rögzített állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket. Az értékelő nem vállal felelősséget az ingatlanhoz kapcsolódó, az alapidokumentumokból meg nem állapítható esetlegesen fennálló jogok és terhek tekintetében.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semmi nemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, a meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékbecslő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult.

Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: környezetre ártalmas anyagok jelenléte, stb.) az értékelő felelősséget nem vállal.

A szakértői véleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az értékelés során figyelemmel voltunk az állami, önkormányzati, ill. szakhatósági előírásokra. Feltételeztük, hogy az ingatlan hasznosításához szükséges valamennyi engedély beszerezhető.

Az értékelés effektív időpontja a helyszíni szemle dátuma, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 3. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

7. Értékképzés

A lehetséges értékelési módszerek ismertetése

Gyakorlatban az ingatlanok érték meghatározására három fő módszert alkalmaznak:

- 1.) Piaci megközelítés: összehasonlítási adatok elemzése alapján
- 2.) Hozamelvű megközelítés: nyereségtőkésítési módszer alapján
- 3.) Költség alapú megközelítés: újraelőállítási-, pótlási költségek alapján

1.) Piaci megközelítés

Ez a módszer a piacképes, megfelelő számú tranzakcióval rendelkező vagyontárgyak esetében alkalmazható, melyekről elegendő információ áll rendelkezésre az összehasonlításhoz. Az összehasonlító módszerrel forgalmi érték, bérleti érték, használati érték, vállalkozási érték és hitelbiztosítéki érték is megállapítható.

A vagyontárgy értékelése a piaci környezet tanulmányozásából indul ki, a közelmúltban megtörtént adásvételek képezik az összehasonlítás alapját. Az összehasonlító adatok alkotnak egy alaphalmazt (min. 3 adat), melyek az értékelt vagyontárgyra jellemző körből származnak, ahhoz leginkább hasonlító, azzal összevethetők.

Az alaphalmazra jellemző átlagos érték az alapár (pl. négyzetméter, négyszögöl, folyóméter, légköbméter, szobaszám, ágyszám stb.). A fajlagos alapárat értékmódosító tényezők alkalmazásával változtatjuk az értékelendő vagyontárgy tulajdonságainak, jellemzőinek megfelelően, majd azt követően a módosított fajlagos alapár segítségével meghatározzuk a vagyontárgy piaci forgalmi értékét.

2.) Hozamelvű megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, azaz a tiszta jövedelemből vezeti le az értéket. A nyereségtőkésítési, hozamelvű módszer szintén piaci összehasonlításokon alapul, mely esetben a vagyontárgytól várható hasznokat, hozamokat becsüljük meg, más hasonló adottságú bérbe adott vagyontárgyak hasznosításából származó piaci adatok felhasználásával.

A módszer a befektetésekből elvart, ill. valószínűleg elvárható bevételek, hozamok számításából indul ki, és a bevételekből származó tőkeértéket elemzi, mely alapján következtet a vagyontárgy értékére. A módszer piaccal rendelkező, bérbe adható, hasznot termelő vagyontárgyak értékelésénél alkalmazható, melynek alapelve, hogy minden vagyontárgy annyit ér, mint a belőle származó tiszta jövőbeni bevételek jelenértéke.

A módszer jövőbeni, még nem ismert, csak a múltból és a jelenből következtetett hozamokat feltételez, mely jövőre vonatkozó jelenbeli becsléseinken alapul, azokban sok a folyamatosan változó külső-belső tényező, melyek miatt az értékelés eredménye szubjektív. A módszerrel forgalmi érték, használati érték, befektetési érték, vállalkozási érték és hitelbiztosítéki érték is megállapítható.

Az értékelés első lépéseként meg kell határozni a lehetséges használati módokat, azok kielemezése után ki kell választani a legmegfelelőbb használati módot az ingatlan jogi-, műszaki-, építészeti-, kiadhatósági-, fedezési, hozamtermelési stb. szempontjai alapján.

A kiválasztott használati módra vonatkoztatva összehasonlítási adatokból, esetlegesen a meglévő szerződésekből származtatott bérleti díjak alapján meg kell becsülni a lehetséges bruttó bevételt, melyet a várható kihasználtság mértékével csökkentve megkapjuk a tényleges bruttó bevételek (EGI) összegét. A következő lépésben meghatározzuk a várható működési költségeket (közüzemi díjak, karbantartás, takarítás, személyzet, biztosítás, őrzés, ingatlan adó stb.), melyeket a tényleges bruttó bevételből levonva, megkapjuk a nettóműködési bevételt (NOI). A piaci forgalmi érték a nettóműködési bevételből, ill. banki hiteltörlesztés fennállása esetén, az adósságszolgálattal (ADS) csökkentett nettóműködési bevételből (NOI) kapott tiszta jövedelemből (CASH FLOW-ból) származtatható, oly módon, hogy a befektetések kockázatának mértékét magába foglaló hozamráta alkalmazásával jelenértéket számolunk, és így megkapjuk a tárgyi ingatlan piaci forgalmi értékét.

Fejlesztési ingatlanok esetében, ill. hogyha egy ingatlan kihasználtsága, feltöltöttsége még teljes mértékű, abban az esetben a vagyontárgy jellegétől függően tervezett időintervallumokra számított működési bevételek jelenértékének összegéhez hozzáadjuk a feltételezett maradványérték jelenértékét és megkapjuk a vagyontárgy hozamszámítás alapján meghatározott piaci forgalmi értékét.

3.) Költségalapú megközelítés

A módszer használhatósága "szűkített", csak olyan esetekben ajánlott, ha a másik két módszer valamilyen ok miatt nem használható pl. befejezetlen épületek értékelése esetében, vagy amikor nincs megfelelő összehasonlítási alapot szolgáltató ingatlan, a szabad piacon nem, vagy csak ritkán jelennek meg ilyen jellegű vagyontárgyak, továbbá más eljárás kiegészítéseként alkalmazható.

A módszerrel forgalmi érték, maradvány érték, műszaki érték, biztosítási érték és hitelbiztosítéki érték is megállapítható.

Az értékelés alapvetően "műszaki szemléletű", a módszer alkalmazása során meg kell becsülni azokat a folyó költségeket (tervezés, szervezés, építés, beüzemelés, használatba vétel stb.), amelyek a földterületen létesült építmény(ek) újraelőállításához vagy pótlásához szükségesek. Ezt a bruttó előállítási költséget kell csökkenteni az elhasználódásból származó fizikai, hasznosíthatóságból adódó funkcionális, elhelyezkedésből, gazdasági közegből adódó környezeti, erkölcsi és a keresleti-kínálati viszonyokból adódó piaci tényezők miatti avulások összegével. A kiszámított nettó előállítási költséghez hozzá kell adni a földterület (telek) - piaci értékelés módszerével, összehasonlítási adatokkal meghatározott - értékét, mely összeg a vagyontárgy költség alapú forgalmi értékét adja.

Az értékelési módszer(ek) kiválasztása

Piaci megközelítés: összehasonlító értékelés alkalmazása indokolt, mivel a megbízás alapján piaci forgalmi érték megállapítása a feladat, a tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú és elhelyezkedésű, értékesített, ill. értékesítésre kínált ingatlanokra vonatkozó adatok rendelkezésre állnak, mely alapján az értékelés nagy biztonsággal elvégezhető.

Hozamelvű értékelés: nem alkalmazott.

Költségalapú értékelés: nem alkalmazott.

8. Forgalmi érték számítás

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A környezet fajlagos telekárjai

Ingatlan címe		Szentes, belterület	Szentes, Berekhát	Szentes, belterület
Környezete		kereskedelmi övezet	ipari ingatlan	ipari park
Jelleg, funkció		ipari telek	ipari telek	ipari telek
Infrastr. adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)		részleges közmű, kerített, irodaépülettel	részleges közmű, kerített	részleges közmű
Telek (m ²)		54 100	5 500	15 000
Szabályozás	besorolás	gazdasági terület	gazdasági terület	ipari terület
	leírás	vegyes beépítési mód, max. 30% beépíthetőség, 9,5 m építménymagasság	vegyes beépítési mód, max. 30% beépíthetőség, 9,5 m építménymagasság	szabadonálló beépítési mód, max. 30% beépíthetőség, 9,5 m építménymagasság
Tranzakció típusa (adásvétel/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat
Eladási, vagy kínálati ár	(Ft)	100 000 000	12 400 000	16 000 000
	(Ft/m ²)	1 848	2 255	1 067
Dátum (év, hó)		2018.	2018.	2018.
Adat forrása		fair-m.hu/22049	maxapro.hu/370463	megvesztlak.hu/2433592343
Kínálati ár / Árváltozás		-15%	-15%	-10%
Módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		1 571	1 916	960
Korrekciós tényezők:				
- alak, forma		-10%	-10%	-10%
- területi méret		10%		5%
- elhelyezkedés, környezet		5%	5%	
- kerítettség				5%
- közművesítettség		-10%	-10%	-10%
- meglévő épület		-10%		
- önállóan nem beépíthető				
- megközelíthetőség		-5%	-5%	-5%
Összesen		-20%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos alapár: (Ft/m ²)		1 257	1 629	864

A telekérték megállapítás

TÉ=	m ² x	Ft / m ² =	Ft
	2 329	1 250	2 911 250
Összesen:			2 911 250

Előzőek alapján az ingatlan jelenlegi, terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke az összehasonlító elemzésen alapuló érték-megállapítás szerint kerekítve

2.900.000,- Ft

összegre tehető.



út
SZ
01349033

SZ 2
01349034

SZ 2
01349035

SZ 2
01349036

SZ 2
01349037

SZ 2
01349038

01349039

4389/7
parter

Felújít: Szociális Vállalat
Tervező

4389/2
Települési
közterület

4389/10
Települési
közterület

4389/3

4389/4

4389/5

4389/6

4389/7

4389/8

4389/9

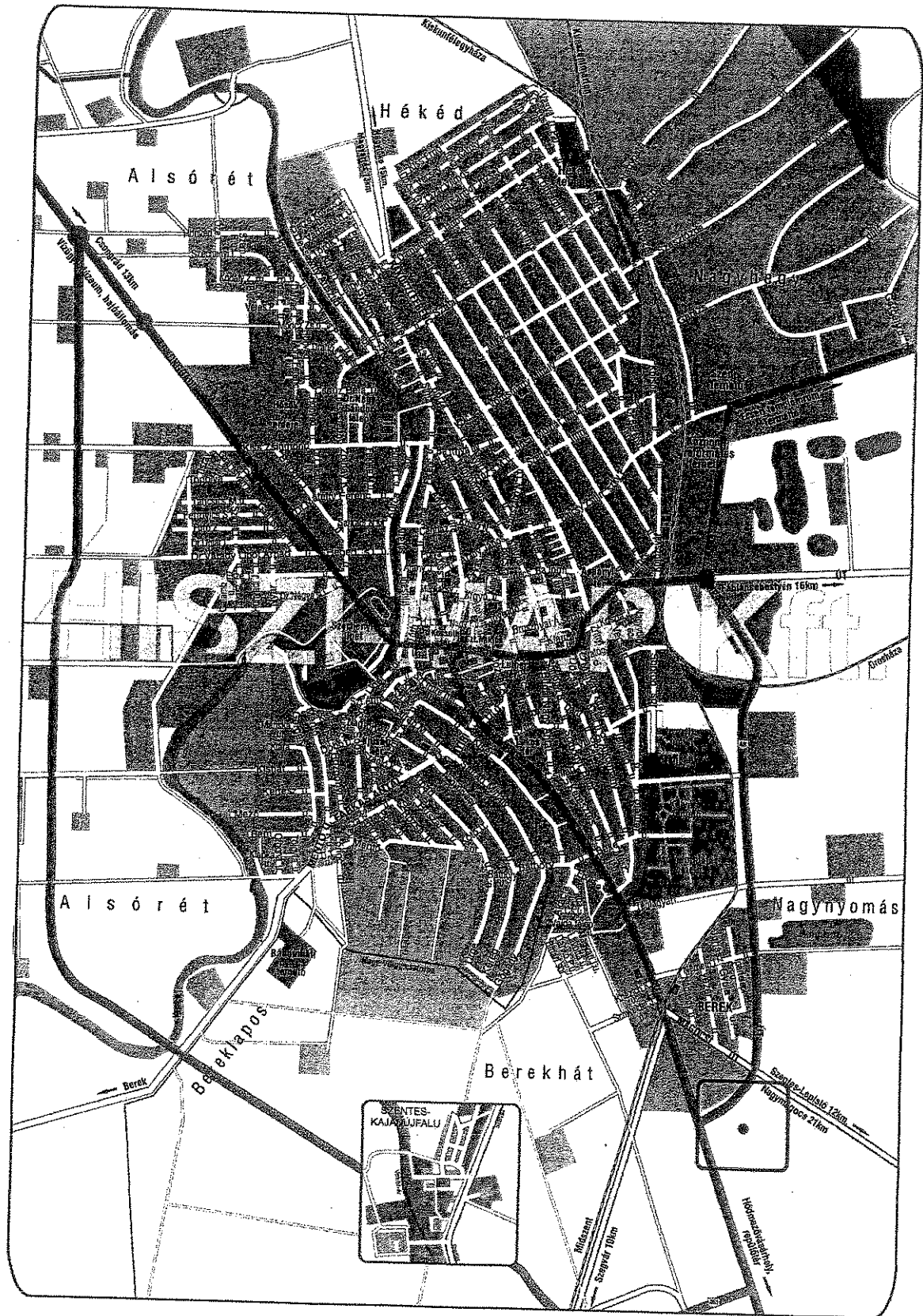
Spartacus út

Vasvárosi út

15/0

Települési közterület

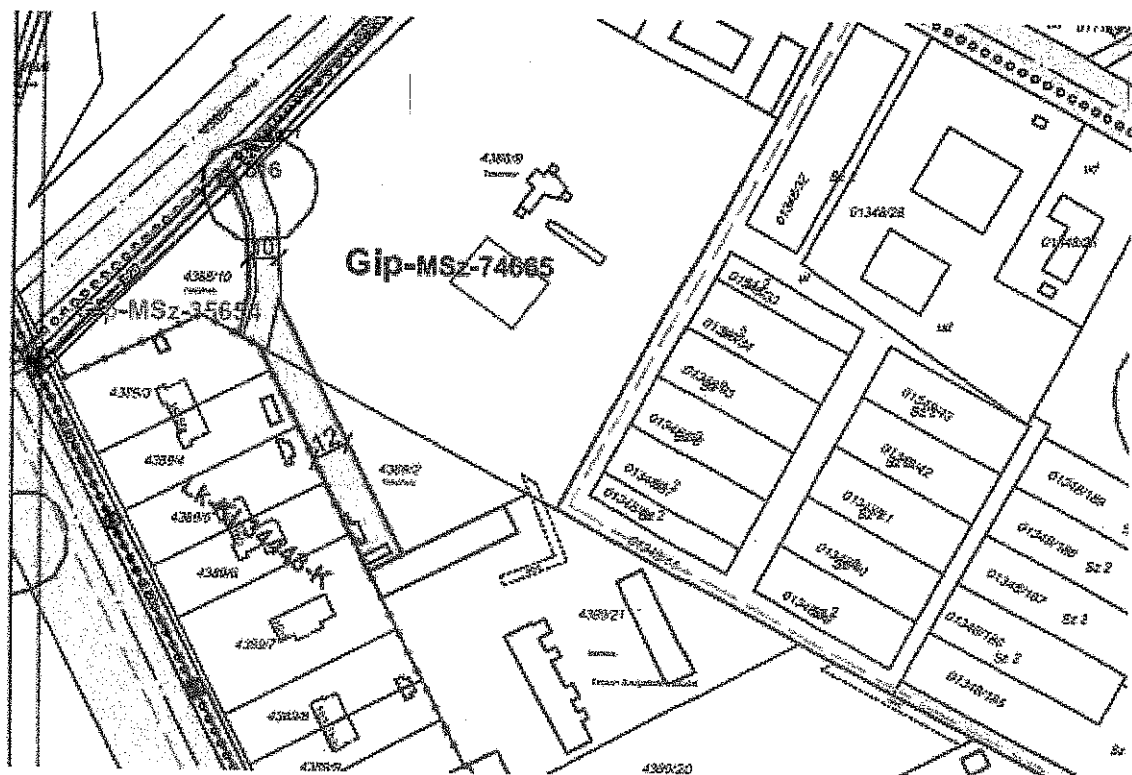
TELEPÜLÉSTÉRKÉP



MŰHOLDFELVÉTEL



SZABÁLYOZÁSI TERVLAP-RÉSZLET



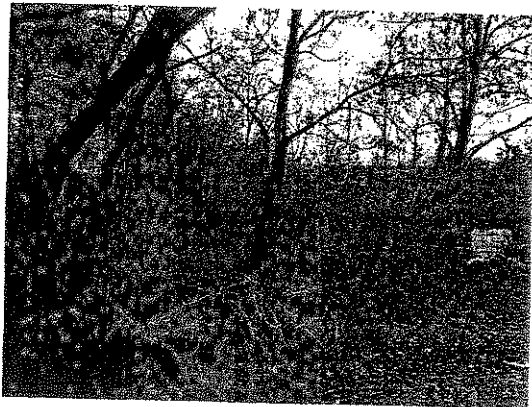
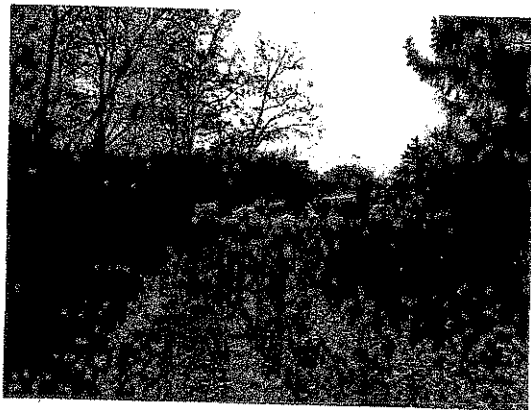
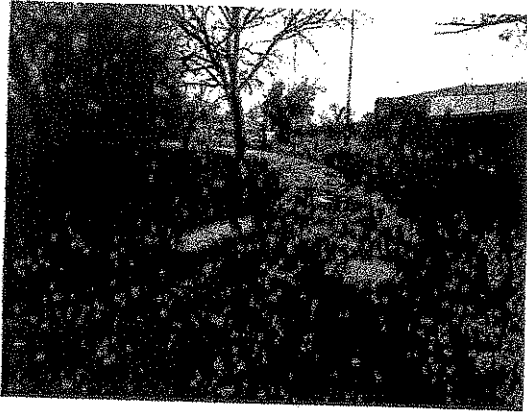
LIMIT Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft.
6721 Szeged, József Attila sgt. 2.
www.limit.hu

Telefon: +3662-551-650*
+3630-9400-400*
Fax: +3662-551-661

FÉNYKÉPEK JEGYZÉKE

a

6600 Szentés, belterület 4389/2 hrsz. alatti ingatlanról





Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal
Műszaki Iroda

✉ 6600 Szentes, Kossuth tér 6.

☎ 63/510-300

Ügyiratszám: U-9128/2018.

Témafelelős: Bálint Ágnes

Tárgy: Vételi ajánlat a Szentes 4389/2 hrsz-ú ingatlanra

Melléklet: 1. Vételi ajánlat

2. 80-I.1. számú Szabályozási Tervlap-részlet

3. Változási vázrajz

4. Értékbecslés

5. Nyilatkozat

Szentes Város Önkormányzata

Képviselő-testülete

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület!

Horváth Miklós, mint a Trenalux Hungária Kft. (telephely: 6600 Szentes, Vásárhelyi út 169.) ügyvezető igazgatója vételi ajánlatot nyújtott be az önkormányzat tulajdonát képező Szentes 4389/2 hrsz-ú ingatlanra (1. melléklet).

Az ingatlan a természetben a Vásárhelyi út – Ipartelepi út kereszteződéséhez közel helyezkedik el. Területe 2329 m², megnevezése: telephely. Az ingatlan a Szabályozási tervvel érintett, a területen 12 m széles út kialakítása van tervezve, mely a Vásárhelyi út 153-161. számú ingatlanokhoz gépjárművel történő bejutását biztosítja. A természetben ezt az utat az ott lakók „kialakították”, használják (2. és 3. melléklet)

Kérelmező tulajdonát képezi a vételi ajánlattal érintett ingatlan melletti 4390/21 hrsz-ú, ipartelep megnevezésű terület. Ennek bővítésére szeretné az önkormányzati tulajdonú ingatlant megvásárolni.

A Szabályozási Terv érintettsége miatt egyeztetést folytattunk Wittek Krisztina Főépítész Asszonnyal. Álláspontja szerint a terület megosztása mindenképpen szükséges, majd utána az útterület kivételével a visszamaradó területrészt értékesítését támogatja. Kérelmező vállalja az ingatlan telekalakításának költségeit. Az így kialakuló, vételi ajánlattal érintett terület 1459 m² (4. melléklet).

A Műszaki Iroda elkészítette az ingatlanra vonatkozó értékbecslést, mely alapján az Szentes 4389/2 hrsz-ú ingatlan jelenlegi forgalmi értéke: 2.900.000,- Ft, 1250,- Ft/m². Kérelmező az ingatlan értékét azzal a feltétellel fogadta el, hogy a területet az önkormányzat kitakarítja (5. és 6. melléklet). Az így kialakult vételár 1459 m² x 1250,- Ft/m² + Áfa = 2.316.163,- Ft.

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyona feletti tulajdonjog gyakorlásának, hasznosításának és vagyonkezelésbe adásának szabályairól szóló 15/2013. (VII.17.) rendelete alapján ingatlan adásvétele 2 mFt feletti értékhatár esetén Képviselő-testületi hatáskör.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és hozza meg döntését.

...../2018. (XI. 22.)

Tárgy: Vételi ajánlat a Szentes 4389/2 hrsz-ú ingatlanra

Határozati javaslat

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Szentes 4389/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó vételi ajánlattal kapcsolatos előterjesztést.

„A” változat:

1. A Képviselő-testület hozzájárul a Szentes Város Önkormányzata tulajdonát képező Szentes 4389/2 hrsz-ú ingatlan értékesítésre kerüljön a Trenalux Hungária Kft. részére az értékbecslésben szereplő 1250,- Ft/m² + Áfa vételárért.
2. A Képviselő-testület felkéri a Szentes Városellátó Nkft-t, hogy a Szentes 4389/2 hrsz-ú ingatlan tisztítsa meg, az ott található hulladékot szállítsa el.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a Jogi és Ügyrendi Bizottság által jóváhagyott adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: SzKÖH Műszaki Iroda

Szentes Városellátó Nkft.

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete Jogi és Ügyrendi Bizottsága

Határidő: folyamatos

„B változat”:

A Képviselő-testület nem járul hozzá a Szentes Város Önkormányzata tulajdonát képező Szentes 4389/2 hrsz-ú ingatlan értékesítéséhez.

Értesítést kapnak:

- 1/ Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzői Iroda
- 2/ Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Számviteli és Tervezési Iroda
- 3/ Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Közigazgatási Iroda
- 4/ Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Műszaki Iroda (irattár)

- 5/ Szentes Városellátó Nkft
- 6/ Trenalux Hungária Kft.
- 7/ Dr. Szántó Ágota közjegyző

6600 Szentes, Kossuth tér 6.
6600 Szentes, Vásárhelyi út 169.
6600 Szentes, Horváth M. u. 12. fsz. 3.

Szentes, 2018. november 7.

Dr. Sztantics Csaba jegyző
felhatalmazása alapján:

