

III/2.

Előkészítette: Molnár Zoltán Imre

ELŐTERJESZTÉS

**A Medgyesegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2014. február 4.-i ülésére**

Tárgy: 0147/35. hrsz. ingatlan értékesítése

Tisztelt Képviselő – testület!

A „**HALADÁS PLUS**” Mezőgazdasági Szolgáltató Kft. (5666 Medgyesegyháza Dózsa u. 26.) 2014. január 2.-án kelt kérelmében vételi szándékát jelezte a 0147/35. hrsz. Medgyesegyháza Város Önkormányzata tulajdonában lévő 1817 m² területű kivett saját használatú földútra. Vételi szándékának indokait abban jelölte meg, hogy a fenti út félig a telepbe ékelődve helyezkedik el, így más földtulajdonos nem tudja használni mivel zsákút, illetve elnyert pályázati pénzből be kívánják keríteni a telepet és zárhatóvá kívánják tenni.

Az értékesítés előkészítéseként megbíztuk Hőgye István ingatlanforgalmi szakértőt a fenti ingatlan vagyonértékelési bizonylatának elkészítésére, ami 2014.01.20.-án elkészült és a forgalmi értéket 179.400 Ft.- összegben állapította meg. Ezzel párhuzamosan az Önkormányzat vagyonrendeletében a 0147/35. hrsz. ingatlant átminősítettük a korlátozottan forgalomképes vagyonkörből, a forgalomképes vagyon körébe.

HATÁROZATI JAVASLAT

Medgyesegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonát képező 0147/35. hrsz.-ú 1817 m² területű kivett saját használatú földút megnevezésű ingatlanát értékesíti „**HALADÁS PLUS**” Mezőgazdasági Szolgáltató Kft. (5666 Medgyesegyháza Dózsa u. 26.) részére Ft. vételárért.

A vevőt terheli a jogügylet ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges eljárás költsége.

Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére és a szükséges intézkedések megtételére a jogügylet lebonyolítása érdekében.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Ruck Márton polgármester
Dr. Horváthné dr. Barta Edit

Medgyesegyháza, 2014. év január hó 22. napján


Ruck Márton
polgármester







„HALADÁS PLUS” Mezőgazdasági Szolgáltató KFT

H-5666 Medgyesegyháza, Dózsa utca 26., Pf.: 17.

Tel. / Fax: 06-68/440-001, 06-68/440-014

e-mail: haladasiroda@invitel.hu

Medgyesegyházi Közös Önkormányzati Hivatal

Medgyesegyháza

Kossuth tér 1.

Medgyesegyházi Közös Önkormányzati Hivatal Medgyesegyháza	
Erkezési szám: 6/100	Az érkezés napja: 2014. JAN 03
Dr. Horváth Edit	1b melléklet

Tárgy: Szándéknyilatkozat

Dr. Horváthné dr. Barta Edit Jegyző Asszony részére!

Tisztelt Cím!

Az Önkormányzat tulajdonában lévő 0147/35. helyrajzi számú, földút művelési ágú, 1.879 m²-es terület a „HALADÁS PLUS” Kft 0146/1. hrsz-on szereplő Szarvasmarhatelepe mellett, illetve a telepbe beékelődve helyezkedik el. Ezt az utat más földtulajdonos nem tudja használni, mivel zsákút.

A jelzett út mellett lévő, 0147/38. helyrajzi számú szántóföld területet a tulajdonosok megközelíthetik egy mellettük lévő földútról, tehát ezen terület hozzáférhetősége közlekedés szempontjából biztosított.

A Kft azzal a kéréssel fordul a Tisztelt Címhez, hogy a 0147/35. helyrajzi számú földutat szíveskedjen részünkre eladni.

Indokunk:

A fentiekén túl azért kívánjuk megvásárolni a földutat, mert elnyert pályázati pénzből be kívánjuk keríteni, így zárhatóvá tenni a telepünket, és célszerű volna, ha a telepbe beékelődött útszakaszt is be tudnánk keríteni. Ez pedig csak akkor lehetséges, ha ez a földterület a társaság tulajdonába kerülne.

Kérem a kérelmünk pozitív elbírálását.

Maradok tisztelettel:

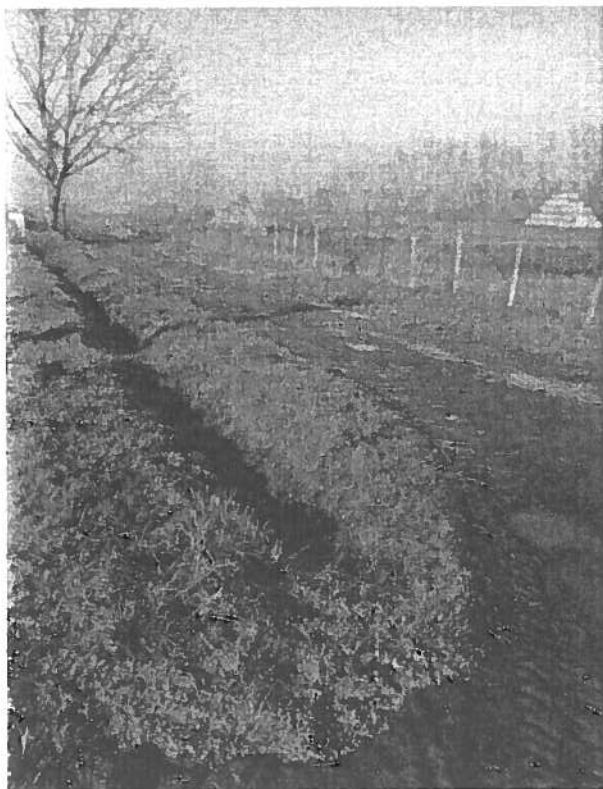
Machnicz Endre
ügyvezető

Medgyesegyháza, 2014. január 02.

VAGYONÉRTÉKELEÉS

a

**Medgyesegyháza, Kültérület 0147/35 hrsz, Saját használatú út,
Forgalmi érték megállapítása.**



Megbízó: **MEDGYESEGYHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
MEDGYESEGYHÁZA Kossuth tér 1.
5666

Készítette: **HÓGYE ISTVÁN II-307/1994**
5600 Békéscsaba, Degré utca 68.
Telefon: 30 / 748-5809
E-mail: hogyeistvan@t-online.hu

Békéscsaba. 2014-01-20

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék	2
A.) VAGYONÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY.....	3
<i>Vagyonértékelési összesítő.....</i>	3
B./ INGATLANÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY.....	4
C.) AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	4
Az ingatlan-nyilvántartás adatai:	4
Helyszíni szemle módja:	5
Ingatlan elhelyezkedése, megközelítése:	5
D.) Értékbecsülés számítása:	6
E.) INGATLANÁR:	9
F.) FOTO:	9
G.) ZÁRADÉK:	10
H.) Tulajdoni lap másolat-szemle:	11
I.) Térképmásolat:	12

A.) VAGYONÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A vagyonerőtelés célja:

A számviteli szabályoknak megfelelően, a felértékelt udvar, nyíltpiaci értékének meghatározása.

Az értékeléssel a társaság feleljen meg a többször módosított 2000. évi C. tv. Előírásainak és saját számvitel politikájának a valós értéken történő nyilvántartás elvének.

Az értékelés során az udvar piaci forgalmi értékét, eladhatóságát, és jelenlegi funkcióját vettem figyelembe.

A fentiekre való tekintettel kijelentem, hogy a valódiság és az óvatosság elvét követve, tárgyi ingatlan forgalmi könyvszerinti értéke a valós piaci kereslet-kínálatot figyelembe véve megfelel az értékelésben megjelölt értéknek

2014-01-20.-i fordulónappal

Vagyonerőtelési összesítő		
Cím	helyrajzi szám	Bruttó érték
Medgyesegyháza, Kültérület 0147/35 hrsz	0147/35	180 000,- HUF
ÖSSZESEN		180 000,- HUF

Az értékbefolyásoló tényezők figyelembevételével

**Medgyesegyháza, Kültérület 0147/35 hrsz. Saját használatú út értékét
2014-01-20.-i fordulónap állapotnak megfelelő nyílt piaci értéke a jelzálogterhelések
figyelembe vétele nélkül a jelenlegi állapotukban, az értékelésben szereplő
részletezések szerint nem több mint 180 000.- HUF
azaz Egyszáznyolcvanezer ⁰⁰/₁₀₀ HUF. Határozom meg.**

Ez az érték ÁFA-t és vagyónátruházási illetéket nem tartalmaz.

Högye István
Műszaki ellenőr, Felelős műszaki vezető
Ingatlanforgalmi értékelő,
Költségvetés készítő
5600 Békésesaba, Degre u. 68.
Adószám: 44702203-1-24
Nyilvántartási szám: 3613167
Számilatszám: 11773339-00388386


Högye István
Ingatlanforgalmi értékelő
II-307/1994

B./ INGATLANÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő társaság:	Hőgye István
Szakértő(k) neve:	Hőgye István
Helyszíni szemle időpontja:	2014-01-16
Értékelés dátuma:	2014-01-20
Értékelés célja:	Nyiltpiaci érték meghatározása
Megbízó neve:	MEDGYESEGYHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Megbízó címe:	MEDGYESEGYHÁZA Kossuth tér 1.
Az ingatlan helyrajzi száma:	0147/35
Az ingatlan címe:	Medgyesegyháza, Külterület 0147/35 hrsz

Felhasznált mellékletek:	
1. Tulajdoni lap	X
2. Ingatlan nyilvántartási térképmásolat	X
3. Alaprajz	-
4. Fotók	X
5. Egyéb	X

C.) AZ ÉRTÉKELEÉS CÉLJA

Az értékbecslés adjon objektív és hiteles információt az ingatlan állapotáról, 2014-01-20. nap nyiltpiaci értékéről.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

Címe:	Medgyesegyháza, Külterület 0147/35 hrsz
Helyrajzi száma:	0147/35
Területe:	0 ha 1817 m ²
Művelési ág:	Kivett saját használatú út
Tulajdonos:	MEDGYESEGYHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Címe:	Medgyesegyháza Kossuth tér 1
Tulajdoni hányad:	1/1
A szerzés jogcíme:	tulajdonba adás
Jogállás:	tulajdonos
Bejegyző határozatok:	35675/2009.06.08
Terhelés:	Vezeték jog
Jogosult neve:	EDF DÉMÁSZ HÁLÓZATI ELOSZTÓ
Címe:	Medgyesegyháza Kossuth tér 1

Szemrevételezési és vizsgálati szempontok:

- Helyszíni szemle módja: műszaki szemrevételezés.
- Az ingatlan településen belüli fekvése, megközelíthetősége, környezetére vonatkozó megállapítások.
- Közmű ellátottság.
- A telek adottságai.
- Felépítmények, térburkolatok.
- Könyvszerinti értéket befolyásoló tényezők.
- Nyíltpiaci érték megállapítása.

Helyszíni szemle módja:

Műszaki szemrevételezés, helyszíni adatellenőrzéssel kiegészítve.

A bejárás során felhasználtam a korabeli tervlapokat, korábbi értékelésünk adatait, vizsgálati időpontba eladásra került, és ki függesztet hasonló eladásra kerülő telkek, valamint a tulajdonos képviselőjének szóbeli információit is.

A megbízás értelmében nem alkalmaztam feltáráson, mintavételen, vagy műszeres bemérésen alapuló diagnosztikai eljárást.

A nyíltpiaci érték kialakítása során feltételeztem, hogy az értékesítés kényszermentesen, megfelelő piaci körülmények között zajlik.

Az ingatlan településen kívüli fekvése, megközelíthetősége, környezetére vonatkozó megállapítások:

Ingatlan elhelyezkedése, megközelítése:

Az ingatlan külterületi részen fekszik, Kétegyháza közút melletti területen. A közútról lecsatlakozó Önkormányzati földútról csatlakozik le az értékelte saját használatú út (lásd mellékelt helyszínrajzot.) Az értékelte útról csak a Haladás Plus Kft. ingatlanjait lehet megközelíteni, így az út használaton kívül van.

Az értékelte földút a helyi Haladás Plus Kft ingatlanjai, közé van beékelődve, gyakorlatilag kettészeli a Kft. ingatlanát.

Közmű ellátottsága: nincs

Részletes rendezési tervszerinti besorolása a területnek: Ma-1

A területen veszélyes anyagokra utaló jelet nem találtam.

Az ingatlanon nagyfeszültségi vezeték van:

Településtől, városközponttól mintegy 2 000 m. Szilárd közút + 530 m földút.

D.) Értékbecslés számítása:

I. Ingatlan könyvszerinti értéke szerint

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

Lapszám: 001

Ingatlan-azonosító: 21125-0064

Helyrajzi szám: 0147/35/



Résztulajdoni adatok

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28.1	Vagyongkezelő	kód:	a képviselőtestület hivatala - 1
		név:	
		cím:	
I 29.1	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó:	kód:	a képviselőtestület hivatala - 1
		név:	
		cím:	

Az ingatlan értékadatai

I 30	Üzemeltetésre átadott			
	Megnevezés	Év	Értékváltozás (Ft)	Bruttó érték egyenleg (Ft)
I 31.1				0
I 31	Könyv szerinti bruttó érték	2009.05.27		186 250
I 32	Becsült érték	2009		186 250
I 33	Állagmutató	3 (20-39 %)		30 %

Megjegyzések

Adatrögzítés: Adatellenőrzés:

Kelt:

Aláírás:

Kelt:

Aláírás:

Kelt:

Aláírás:

II. Ingatlan értéke piaci összehasonlító megközelítés szerint

	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlítás 1.		Piaci összehasonlítás 2.		Piaci összehasonlítás 3.	
Cím/azonosítás	Medgyesegyháza 0147/35 hrsz út	Medgyesegyháza 060 hrsz külterület		Medgyesegyháza Külterület 058/2 hrsz út		Medgyesegyháza Külterület k	
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	korrekció	Adat leírás	korrekció	Adat leírás	korrek
Telek területe m2:	1817	1691	-7%	757	-58%	881	-51%
Felépítmények összesen: m2							
Felépítmények össz. Hasznos területe m2:							
Iroda, szoc. egyéb ép. hasznos területe							
Raktár ép. Hasznos területe	-	0		-		-	
Kínálati ár / vételár		147 000 Ft		73 375 Ft		85 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2013		2013		2013	
Fajlagos ár / vételőkínálat		87 Ft		97 Ft		96 Ft	
Elhelyezés	Külterület	Külterület		Külterület		Külterület	
Közműellátottság (víz, villany, gáz, szennyv.)	nincs	nincs		nincs		nincs	
Beépítés súlyozása:							
Beépítési hányad:	0%	0%		0%		0%	
Beépíthetőség:							
Felépítmények minősítése:							
Felépítmények jellemzői: Építés éve, jelentős felújítás éve, tartalma: szerkezete, műszaki állapota, funkciója, fűtés van-nincs, átlag belmagasság, egyéb fontos szempontok:	Földút	szántó		út fásítva		telek	
Épületek fizikai állapota:							
Épületek műszaki tartalma							
Korrektció A.							
Korrektció B.							
Korrigált fajlagos ár: Ft/m2	56 Ft	81 Ft		41 Ft		47 Ft	
Korrektció engedélyezve:		ok	-7%	ok	-58%	ok	-51%
Ingatlan értéke piaci összehasonlító megközelítés szerint, kerekítve:						102 000 Ft	

III. Ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint

DIREKT TŐKÉSÍTÉS

Épület megnevezése:	Telek
Funkció	út
Fizikai állapot	jó
Nettó terület m ²	1 817
Nettó terület m ²	1 817
Bérbe adható terület, m ²	1 817
Bérbe adható terület, m ²	1 817
Bérleti szerződés év.	
Bérleti díj, Ft/m ² /hó	5,0 Ft
Bérleti díj, EU/m ² /hó	
Kihasználtság %	50%
Behajtási veszteség %	10%
Realizálható bérleti díj, Ft/év	49 059 Ft
Realizálható bérleti díj (kerekítve), Ft/év összesen:	49 060 Ft
Ingatlanadó, Ft/m ² /év	3
Ingatlanadó, Ft/év	5 451
Biztosítási költség 2-5 %	3%
Biztosítási költség Ft/év	1 472
Felújítási alap, %	10%
Felújítási alap, Ft/év	4 906
Management díj, árbevétel %-ban	15%
Management díj, Ft/év	7 359
Összes költség, veszteség, Ft/év	19 188
Összes költség, veszteség, Ft/év	19 188 Ft
Eredmény, Ft/év	29 871 Ft
Eredmény kerekítve, Ft/év	30 000 Ft
Tőkésítési ráta	12%
Piaci érték, Ft	250 000
Piaci érték kerekítve, összesen Ft	250 000 Ft

ÉRTÉKEGYEZTETÉS - VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

I. Ingatlan könyvszerinti értéke szerint	186 250 Ft
Könyvszerinti értéke állagmutató súlyozás szerint	100%
II. Ingatlan értéke piaci összehasonlító megközelítés szerint	102 000 Ft
Költség alapú megközelítés súlyozása	90%
III. Ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	250 000 Ft
Hozadéki megközelítés súlyozása	90%
I. Ingatlan egyeztetett nettó kerekített piaci értéke: 1/1 tulajdoni hányad:	179 400 Ft

E.) INGATLANÁR:

	épület megnevezése	Ingatlan Piaci nettó forgalmi értéke	Szabadulási nettó értéke
0	Telek 0147/35 hrsz út	179 400 Ft	126 000 Ft
Külterületi használható út forgalmi nettó értéke:		180 000 Ft	130 000 Ft

F.) FOTO:



G.) ZÁRADÉK:

- 1.) Jelen ingatlanértékelés az óvatosság és a valódiság elvét betartva készült.
- 2.) Semmi olyan nem jutott tudomásomra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- 3.) Nem vállalom felelősséget mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
- 4.) Ez a jelentés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel.
- 5.) Szakértői véleményem kialakításához olyan szóbeli és írásbeli információkat kaptam, amelyek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam.
- 6.) Jelen szakvélemény -12- számozott oldalt tartalmaz és csak így érvényes.
- 7.) Az értékelést a TEGOVA által kiadott European Valuation Standards (2003.) szerinti előírásoknak megfelelően készítettem.
- 8.) Az értékelési következtetések az értékelő olyan független becslését tükrözik, amelyet legjobb tudása, a megbízási szerződésben rögzített értékelési módszerek, valamint az értékelési jelentésben felsorolt általános és speciális feltételezések alapján alakítottam ki. Az értékelési következtetés - mint szakmai vélemény - objektív tényeket és szubjektív értékítéletet ötvöz.
- 9.) Hacsak erről az értékelési jelentés másképp nem rendelkezik az értékelési következtetés a meghatározott értékelési időponttól számított 60 napig érvényes.
- 10.) Az értékelés során minden teher és visszatartási jogmentes ingatlant/eszközt vettem figyelembe.
- 11.) Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlan/eszközkezelést feltételeztem.
- 12.) Feltételeztem, hogy minden adat, amelyet jelentésemben közlések helytálló és pontos. Nem vállalom sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, és elemzésem elkészítésében felhasználtam.

Békéscsaba, 2014-01-20

Hőgye István
Műszaki ellenőr, Felelős műszaki vezető
Ingatlanforgalmi értékbecselő,
Költségvetés készítő
5600 Békéscsaba, Degré u. 68.
Adószám: 44702203-1-24
Nyilvántartási szám: 3613167
Számhívószám: 11773339-00338386


Hőgye István
Ingatlanforgalmi értékbecselő
II-307/1994

H.) Tulajdoni lap másolat-szemle:

Nem hiteles tulajdoni lap

Ne

Nem hiteles tulajdoni lap

Mezőkovácsháza Város Földhivatala

Mezőkovácsháza 5801 Mezőkovácsháza, Hárfa 1 3 P 55

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/179/2014

2014.01.07

MEGYESEGYHÁZA

Szektor :

Külterület 0147/35 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jov. alom
ha m2 k.fili

1. Kivett saját használatú út

0

1917

3.00

2. bejegyző határozat: 33226/1998.05.05

A 0147/20. hrsz. megosztásából keletkezett.

3. bejegyző határozat: 34812/1999.08.19

A 0147/32 hrsz. megosztásából keletkezett.

4. bejegyző határozat: 37198/2006.10.04

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a CAT forgalombahelyezésével

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33188-3/2009/1998.07.09

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: MEGYESEGYHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5666 MEGYESEGYHÁZA Kossuth tér 1

törzsszám: 15725211

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35675/2009.06.08

Vezetékjog

A földterület vezérajzon ábrázolt 93 m² területre vonatkozóan.

jogcím:

név: EDF ORÁSI HÁLÓZATI ELCSŐTÖRTŐK címszám: 13792679

cím: 6720 SZÉKES Klastál tér

Ez a tulajdoni lap közzéadásra: eljárás céljából került kiadásra. Másra használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

I.) Térképmásolat:

