

<i>Sorszám:</i> Ny/15.	<i>Tárgy:</i> A Prevail Co. Kft. kérelméről döntés
<i>Döntéshozatal módja:</i> Minősített többség a Vagyronrendelet 10. § (4) bekezdése alapján	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyílt ülés	<i>Előkészítette:</i> Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

2018. december hónapban érkezett a Prevail Co. Kft. (5630 Békés, Szent Pál sor 3., cégjegyzékszám: 1309107245, adószám: 11054429-2-13) képviseletében eljáró Guti László kérelme a Békés Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, Békés, 3778 helyrajzi számú, 6040 m² terület nagyságú ingatlan megvásárlására vonatkozóan.

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete korábban döntött, hogy a 3736/13 helyrajzi számú, 27.754 m² terület nagyságú, beépítetlen terület megjelölésű ingatlant értékesíti a Prevail Co. Kft. részére. A kérelmező, az általa megvásárolt területen a GINOP-1.2.6-8.3.4-16 kódszámú Élelmiszeripari komplex beruházások támogatása kombinált hiteltermékkel elnevezésű pályázat keretein belül 5.000 m² alapterületű édesipari üzem létrehozását tervezi, melynek megvalósulása során mintegy 60-70 fő munkavállaló foglalkoztatását tudná biztosítani.

A kérelmező leírja, hogy a korábban benyújtott pályázat pozitív elbírálásban részesült, a pályázat során megvalósítani kívánt édesipari üzem elhelyezéséhez szeretné megvásárolni a 3778 helyrajzi számú területet. A kérelmező által felajánlott vételi ár 2.114.000,- Ft (350 Ft/m²).

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI. 29.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: *Vagyronrendelet*) 7. § (1) alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja. A *Vagyronrendelet* 12. § (2) alapján a forgalomképes vagyontárgyak esetén a képviselő-testület minősített többséggel dönt az értékesítésre kerülő vagyontárgyak köréről, az értékesítés módjáról, és a szerződés lényeges elemeiről. Az ingatlan az üzleti vagyonelem részét képezi, a Képviselő-testület döntésétől függően értékesíthető. Az ingatlan értékbecslését a Moling Kft. végezte el, mely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 2.000.000,- Ft (331 Ft/m²).

Mivel az értékbecslő által megállapított forgalmi érték nem éri el a Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 5. § (5) c) pontjában meghatározott 25 millió forintos összeghatárt, ezért a fent megnevezett vagyonelem a *Vagyronrendelet* 13. §-ban foglaltak szerint értékesíthető.

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. január 31-i ülésére

A Vagyontörvény 13. § d) pontja alapján 25 millió forintos értékhatár alatti önkormányzati vagyontárgy elidegenítése esetén a pályázati felhívás közzétételétől a képviselő-testület abban az esetben is eltekinthet, ha a vagyontárgy értékesítése magánszemély, jogi személy vagy jogi személynek nem minősülő gazdálkodó szervezet részére történik. Ebben az esetben a Képviselő-testület által megállapított áron történhet a vagyontárgy értékesítése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását, és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati vagyontárgy elidegenítéséről és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012 (VI. 29) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján a Békés, 3778 helyrajzi számú, 6040 m² terület nagyságú ingatlan értékesítése kapcsán a pályázattól eltekint.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező Békés, 3778 helyrajzi számú, 6040 m² terület nagyságú ingatlant a Prevail Co. Kft. (5630 Békés, Szent Pál sor 3., cégjegyzékszám: 1309107245, adószám: 11054429-2-13) részére bruttó 2.114.000,- Ft vételár megfizetése ellenében.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a szükséges jognyilatkozatok megkötésére és aláírására.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2019. január 24.


Izsó Gábor
polgármester


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző

Tisztelt Polgármester Úr!

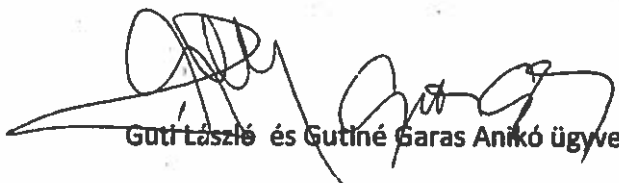
Alulírott Prevail Co.Kft. (5630. Békés. Szent Pál sor 3., adószám:11054429-2-04) hivatalos képviselői, meg kívánjuk vásárolni a Békés 3778 hrsz. címen lévő területet.

Célunk: A 3736/13 hrsz. területen egy édesipari üzem felépítését kezdjük meg 2019 tavaszán. Jelenleg a tervezési szakaszban vagyunk, és az épület elhelyezése miatt, szükségünk lenne a szomszéd telekre is.

Ajánlati vételár: 350.- Ft/m²

Köszönettel várjuk pozitív választ, a vételi ajánlatunkra.

Békés, 2018. 12.18.



Gutfi László és Gutfiné Garas Anikó ügyvezetők

PREVAIL Co. KFT.
5630 Békés, Szent Pál sor 3.
Adószám: 11054429-2-04
Á.



1. számú példány

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

5630 Békés, Vágóhíd utca 3778 helyrajzi számú
ingatlan piaci értékéről



FIABCI

MOLING Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft.

a Magyar Ingatlanszövetség tagja FIABCI tag

5600 Békéscsaba Hargita utca 4. Pf.: 145 e-mail: ingatlan@moling.axcelero.net, T/F.: 66/540-620.



INGATLANÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő társaság:	MOLING Ingatlanközvetítő és Értékbecslo Kft.
Szakértő(k) neve:	<i>Molnár László</i>
Helyszíni szemle időpontja:	<i>2019. január 10.</i>
Értékelés dátuma:	<i>2019. január 10.</i>
Értékelés célja:	<i>Piaci érték meghatározás</i>
Megbízó neve:	<i>Békés Város Polgármesteri Hivatala</i>
Megbízó címe:	<i>5630 Békés, Petőfi u. 2.</i>
Az ingatlan helyrajzi száma:	<i>Békés 3738</i>
Az ingatlan címe:	<i>5630 Békés, 3778 hrsz.</i>

Piaci (forgalmi) érték meghatározása

Értékelési módszerek	
Piaci összehasonlító adat elemzéses módszer	<i>2.000.000,-</i>
Piaci költségalapú értékelési módszer	-----
Hozam (maradvány) értékelés módszere	-----
Végső (súlyozott) piaci érték:	<i>2.000.000,- Ft</i> <i>azaz kétmillió 00/100 forint</i>

Felhasznált mellékletek:	
1. Tulajdoni lap	X
2. Ingatlannyilvántartási térképmásolat	X
3. HÉSZ részlet	
4. Fotók	X
Egyéb :	X

Molnár László
Molnár László
ügyvezető



1. Bevezetés

1.1 Előzmények

Békés Város Polgármesteri Hivatala (Békés) megbízást adott tárgyi ingatlan piaci értékének meghatározására.

1.2 Az értékelés tárgya

5630 Békés, Vágóhíd utca végében lévő 3778 helyrajzi számon nyilvántartott beépítetlen terület.

Az értékelés célja és felhasználása

Az értékbecslés adjon objektív és hiteles információt az ingatlan állapotáról jelenlegi piaci értékéről.

2. Adatszolgáltatás

Az ingatlan értékeléséhez szükséges adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre. Az értékelés során a következő adatok álltak a rendelkezésünkre:

- az értékelt ingatlan tulajdoni lap másolata (2019-01-14.)
- hivatalos térkép másolat; (2019-01-04.)
- Békés Város szabályozási terve (HÉSZ).

Azokban az esetekben, amikor az adatszolgáltatás nem volt teljes, az általános szakmai gyakorlatban elfogadott közelítéseket alkalmaztuk.

2.1 Helyszíni vizsgálat

Az ingatlan helyszíni bejárására 2019. január 10-én került sor. A helyszíni szemle során bejártuk a területet. A helyszíni szemle kiterjedt az értékelt ingatlan környezetének szemrevételezésére is.

Az ingatlan piaci értékének megállapításánál annak fekvését, megközelíthetőségét, környezetét, formáját, beépíthetőségét, közmű ellátottságát vettük figyelembe.

Értékelésünk során a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk.

NYILATKOZAT : Az értékbecslés megfelel a TEGoVA által kiadott, European Valuation Standards (2016.) szerinti előírásoknak, valamint a

többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelete szerint a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elveknek az óvatosság és a valóság elvét követve.

A piaci érték (EVS 2016. EVSI szabvány) : „az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben , megfelelő marketing után , amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt állat volna.

2.2 Az ingatlan-nyilvántartás adatai

Az alábbiakban, táblázatos formában összefoglaljuk az ingatlanok tulajdoni viszonyait, valamint a jogi helyzettel kapcsolatos lényeges adatokat. A táblázatokban szereplő adatokat a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lapból szereztük, annak közhitelességét nem vizsgálatuk.

Az ingatlan helyrajzi száma:	<i>Békés 3778</i>
Az ingatlan címe:	<i>5630 Békés, Vágóhid utca 3778 hrsz</i>
Telek összes területe	<i>6.040 m2</i>
Az ingatlan megnevezése:	<i>Beépítetlen terület</i>
Az ingatlan hasznosítási formája:	<i>Beépítetlen terület</i>
Tulajdonos:	<i>Békés Város Önkormányzata 1/1-ed rész</i>
Szerzés jogcíme:	<i>Tulajdonba adás</i>
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	<i>Nincs</i>
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, ill. egyéb terhek:	<i>Bejegyzést nem tartalmaz</i>
Felépítmények darabszáma	<i>nincs felépítmény</i>

3. Az értékelt ingatlan bemutatása

Az alábbiakban röviden bemutatjuk az értékelt ingatlant, különös tekintettel az értékelés során figyelembe vett tényezőkre.

3.1 Az ingatlan településen belüli fekvése, megközelíthetősége, környezetére vonatkozó megállapítások

Békés város Békés megye középső részén Békéscsabától É-ra a 470-es főút mellett helyezkedik el. Megközelíthető Budapestről a 46-os főúton Mezőberényig, onnan a 470-es főúton.

Békés alföldi város, a lakosainak a száma 19 622 fő (KSH 2018.01.01.) .

A város a Kettős-Körös bal partján terül el, Békéscsabától 10 km-re É-ra fekszik.

Tárgyi ingatlan Békés város Ny-i szélén a Murony felé kivezető út jobb oldalán lévő Vágóhid utca végében közvetlenül a rekultivált szeméttelep

mellett helyezkedik el.

Környezetében gazdasági hasznosítású és beépítetlen területek találhatóak, közvetlen szomszédja É-felől a rekultivált szeméttelep. Megközelíthető minden évszakban aszfaltozott közúton, majd 100m földúton

3.2 Közmű ellátottsága

A telek részleges közművesíthetősége biztosított: a vezetékes vízhálózatra és az elektromos energia lekötés biztosított, a többi közműhöz (földgáz, szennyvíz csatorna) gerinc vezeték építésre is szükség van, ~ 100 m.

3.3 Telek

A telek szabálytalan sokszög alakú, sík területen fekszik, szemrevételezéssel környezetszennyezés nem tapasztalható. A rekultivált szeméttelrakó itt léte a piaci viszonyoknak nem kedvez!

Békés Város Helyi Építési Szabályzata szerint Ev., azaz véderdő besorolású.

BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 42/2007. (IX. 7.) r e n d e l e t e BÉKÉS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL, VALAMINT ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL₁

Ev jelű övezet

- (1) A terület védőerdő elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen épület nem helyezhető el.
- (3) A területen nyiladék csak közművek, illetve mezőgazdasági épületek megközelítésére alakítható ki.

Az Önkormányzat mint tulajdonos mérlegeli az átminősítést a szomszédos GKs-1 övezetté a számítást ennek figyelembevételével végezzük el, mivel a jelenlegi besorolással gyakorlatilag a terület forgalomképtelen.

3.4 Értékelendő ingatlan jellemzői

Az ingatlan beépítetlen terület, jelenleg nem található rajta felépítmény.,

3.5. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők

- Békés város belterületén, a helységtáblától 400 m-re helyezkedik el, közvetlenül a rekultivált szeméttelrakóval határos.
- Véderdő besorolású terület, de GKs-1. övezetként értékeljük.

4. Értékelési módszerek

4.1 Általánosan elfogadott értékelési módszerek

Az értékelés során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott értékelési módszereket – a piaci összehasonlító megközelítést alkalmaztuk.

Az említett értékelési módszereket az alábbiakban részletesen ismertetjük.

Piaci összehasonlító megközelítés

A piaci összehasonlításon alapuló érték-megközelítés az a folyamat, amelynek során a hasonló ingatlanok piacának elemzése és ezen eszközöknek a vizsgált vagyontárggyal való összehasonlítása révén készül piaci értébecslés. Az összehasonlító elemzés az eszközök és az értékre ható tényezők közötti hasonlóságokra és eltérésekre összpontosít. Az értékelő az értékelt ingatlan és az összehasonlító piaci adatok közötti hasonlóság, illetve különbség fokát az összehasonlítás különböző szempontjainak figyelembe vételével becsüli meg, és kiigazításokat végez az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; elhelyezkedés; az ingatlan fizikai jellemzői, jellege, állaga és kora; jövőbeni hasznosíthatóság; gazdasági, környezeti tényezők; valamint pénzügyi feltételek.

Földterület, vagy beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci megközelítésnek jelentős szerepe van, amikor is az értékelendő vagyontárgy bizonyos körzetében, hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanokkal végzünk összehasonlításokat. Amennyiben közvetlen összehasonlításra alkalmas értékesítési információk nem állnak rendelkezésre, akkor ezek hiányában, egyéb hasonló vagyontárgyakat is figyelembe veszünk, mivel így kijelölhetünk egy olyan egységártartományt, amelyen belül a jelenlegi piac mozog, és amelyen belül a szóban forgó vagyontárgy várhatóan értékesíthető lesz a nyílt piacon. Ezen technika megbízhatósága az egyes értékesítéseknek a szóban forgó vagyontárggyal való hasonlósági fokától, az értékelés és az értékesítés időpontjának viszonyától függ, figyelembe véve az időközben bekövetkezett piaci változásokat valamint az árat, vagy az értékesítés feltételeit befolyásoló bármilyen szokatlan körülményt.

5. Forgalmi érték kialakítása

5.1 Piaci összehasonlító megközelítés

INGATLAN MEGNEVEZÉSE	beépítetlen terület	
Város	Békés	Irányítószám 5630
Ulica/út/tér, házszám	Vágóhid utca	
Helyrajzi szám	3778	
Telek alapterülete (m2)	6040	

	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		adásvétel	adásvétel	adásvétel
Postai irányítószám	5630	5630	5630	5630
Település neve	Békés	Békés	Békés	Békés
Ingatlan címe	Vágóhid utca	beltérület	beltérület	beltérület
művelési ág	ipartelep	telék	telék	telék
Szintszám	2	0	0	0
Telek alapterülete (m2)	6 040	6 062	8 087	3 687
Összes számított hasznos alapterület	0	0	0	0
Fekvés, elhelyezkedés		10%	10%	10%
megközelíthetőség		0%	0%	10%
alak, forma, méret		0%	5%	10%
beépítettség		0%	0%	0%
beépíthetőség		0%	0%	10%
esztétikai benyomás		0%	0%	0%
közművesítettség		0%	0%	10%
kerítettség		0%	0%	0%
gazdasági környezet		0%	0%	0%
övezeti besorolás - hasznosíthatóság		-5%	5%	5%
domborzat, lejtés viszonyok		0%	0%	0%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Összes korrekció		-15%	-10%	15%
Eladási ár		2 424 800	3 204 800	846 800
adásvétel / kínálat éve		2018	2018	2018
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%
Jelen ár (HUF)		2 424 800	3 214 800	846 800
Fajlagos alapterületi ár (HUF/m2)	0	400	400	230
Korrigált fajlagos érték (HUF/m2)		340	360	264
Korrigált átlagos érték (HUF/m2)	321			
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		1 941 100		
Becsült fajlagos érték	HUF/m2	321		
Kerekített forgalmi érték		2 000 000		

FŐ ÖSSZESÍTŐ

Módszer megnevezés	Súlyozás	Érték
Piaci összehasonlító módszer	100%	2 000 000 Ft
Hozadéki maradvány értékelés	0%	—
Piaci érték		2 000 000 Ft

6. Értékelési feltételek

- Az értékelést a TEGoVA által kiadott European Valuation Standards (2012-2016.) szerinti előírásoknak megfelelően készítettük.
- 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 alakított ki. Az értékelési következtetés - mint szakmai vélemény – objektív tényeket és szubjektív értékítéletet ötvöz.
- Hacsak erről az értékelési jelentés másképp nem rendelkezik az értékelési következtetés a meghatározott értékelési időponttól számított 3 hónapig érvényes.
- Az értékelés során minden teher és visszatartási jog mentes ingatlant/eszközt vettünk figyelembe.
- Nem végeztünk környezeti hatást vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételeztük, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották.
- A megállapított érték nem tartalmazza az ÁFA-t, az átruházási illetéket, a tőkenövekményre fizetendő adókat, vagy bármilyen más adózási és illeték kötelezettséget, mely az ingatlan/eszköz értékesítése során fizetendő. Nem vettük figyelembe az értékesítés során fellépő egyéb költségeket sem.
- Az ingatlan forgalomképes, értékesíthetősége 90-180 napon belül reális.
- A szakvélemény 11 számozott és szárazbélyegzővel hitelesített oldalt tartalmaz és csak így érvényes.

Békéscsaba, 2019. január 15.


Molnár László
jogi szakokleveles közgazdász
felsőszintű ingatlanértékelő
EUFIM ingatlanszakértő
névj. szám: II.5899-2/1993



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Békési Járási Hivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4. Pf: 11.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/140/2019

2019. 01. 04

Szektor : 53

BÉKÉS

Belterület 3776 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

növelési ág/kivett megnevezés/

nin.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

alrészlet adatak

kat.jöv.

ha m2 k.Fill.

Kivett beépítetlen terület

0

6040

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30423/1991.02.14

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5630 BÉKÉS Petőfi utca 2

törzsszám: 15343006

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33971/2016.08.26

Önálló szöveges bejegyzés részterülete beolvadt a 3742/2016. 177/4 helyrajzi számú ingatlanokba.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Békési Járási Hivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4. Pf.: 11.

E-hiteles térképmásolat

2017.08.21 11:54:34

Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 3736/12

Megrendelés szám: 7/417/2017

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 06520970002017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Békés Megyei Kormányhivatal Békési Járási Hivatal
Békés 563 | Kossuth utca 4. Pf.: 11.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

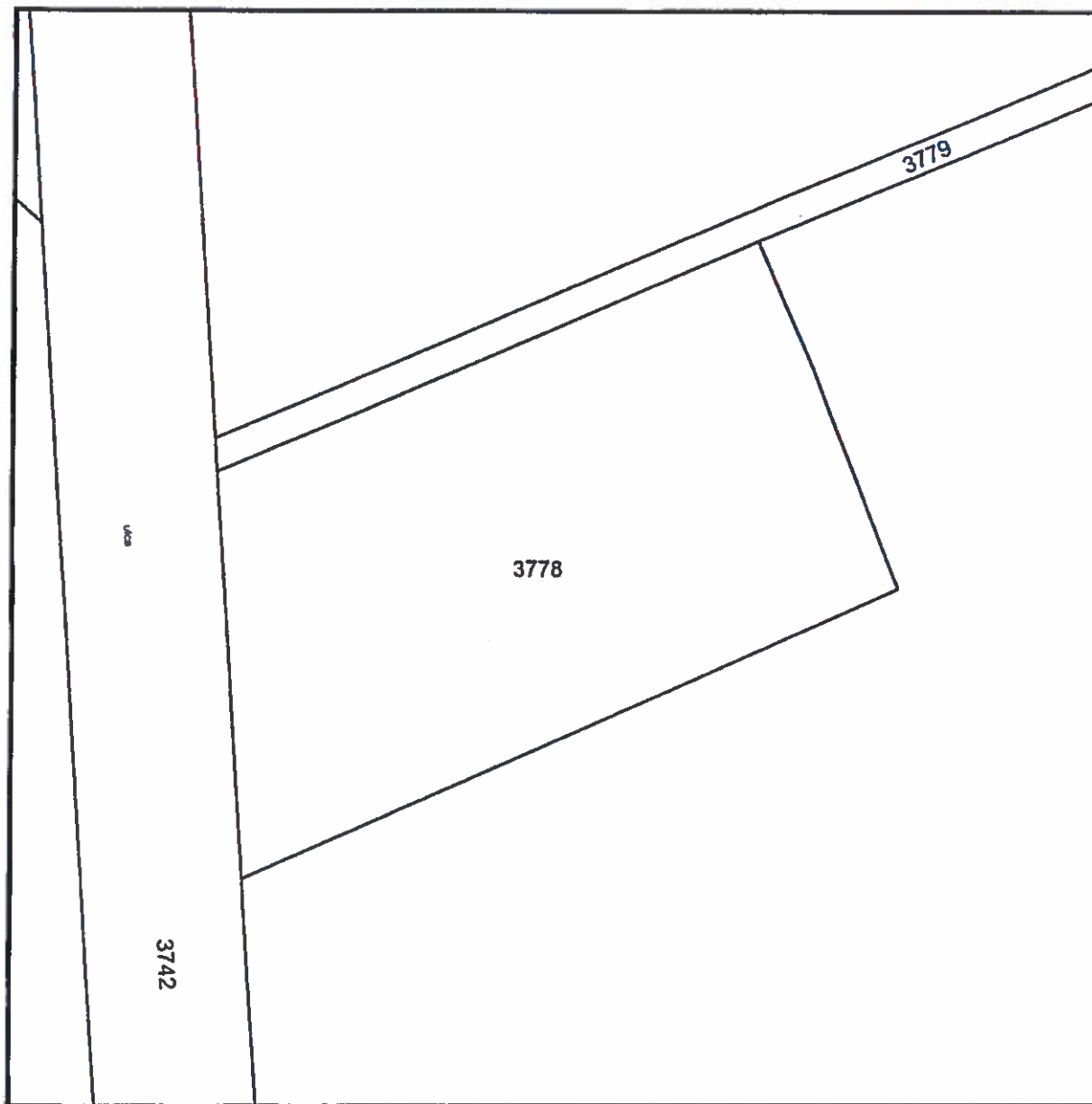
2019.01.04 08:41:13

Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 3778

Megrendelés szám: 7/5/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 07086610002019



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

