

<i>Sorszám:</i> Ny/15.	<i>Tárgy:</i> Döntés a Békés, Bodoky u. 38. szám alatti (1819/21 hrsz) ingatlan értékesítéséről
<i>Döntéshozatal módja:</i> Minősített többség az SZMSZ 18. §-a alapján	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyilvános ülés	<i>Előkészítette:</i> Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

2019. július hónapban érkezett Kerepeczki Tamásné (szül: Gyula, 1982. 03. 25.) és Kerepeczki Tamás (Békéscsaba, 1976. 03. 11.) 5630 Békés Bocskai utca 2. szám alatti lakosok kérelme a Békés Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, **Békés, 1819/21** helyrajzi számú, 297 m² terület nagyságú, **kivett beépítetlen terület** besorolású ingatlan megvásárlására vonatkozóan.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI. 29.) önkormányzati rendeletének *(a továbbiakban: Vagyonrendelet)* 7. § (1) alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

A Vagyonrendelet 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 750.000,- Ft.

Mivel az értékbecslő által megállapított forgalmi érték nem éri el a Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (5) c) pontjában meghatározott 25 millió forintos összeghatárt, ezért a fent megnevezett vagyonelem a Vagyonrendelet 13. §-ban foglaltak szerint értékesíthető.

A Vagyonrendelet 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.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben *(a továbbiakban: Nvtv.)* 14. § (2) bekezdése értelmében helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre,

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2019. augusztus 29-i ülésére

Nvtv. 14. § (5) alapján (5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

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

Határozati javaslat:


- 1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI. 29) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján a Békés, 1819/21 helyrajzi számú, 297 m² terület nagyságú ingatlan értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.**
- 2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező Békés, 1819/21 helyrajzi számú ingatlant Kerepeczki Tamásné (szül: Gyula, 1982. 03. 25.) és Kerepeczki Tamás (Békéscsaba, 1976. 03. 11.) 5630 Békés Bocskai utca 2. szám alatti lakosok részére bruttó 750.000,- Ft vételár megfizetése ellenében.**
- 3. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a szükséges jognyilatkozatok megkötésére és aláírására.**

Határidő: értelem szerint
Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2019. szeptember 19.


Izsó Gábor
polgármester


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző

KÉRELEM

Önkormányzati tulajdonú telek megvásárlása
iránt!

Tisztelt Testület!

Alulírott Kerepesi Jánosné Kriszta Szilvia
(Szül: Gyula, 1982. 03. 25.) és Kerepesi János (Szül.
(Békéscsaba, 1976. 03. 11.) bejelentjük, hogy a 1819/21 h.n.sz.
Bécs, Dinyés belterület Belsőy Károly utcán lévő
telek saját részünkre megvásárlású vásárolni!
Ezúton kérjük a Tisztelt Testületet, hogy
számunkra kedvező döntést hozzon!

Kérem Önöket, hogy a fenti nyilatkozatom
alapján a telek eladásával kapcsolatosan
intézkedni szíveskedjenek!

Bécs, 2019. 07. 17.

Kerepesi Jánosné
Utóirat

Kerepesi János
Utóirat

intézkési cím, elérhetőség
Kerepesi Jánosné Kriszta Szilvia
5030, Bécs Belsőy u. 2.
06 30 519 14 98
email cím : kerepes@freemail.hu

szóval: Tisztelettel!

BÉKÉSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett:	2019 JUL. 24
Ikt. szám:	HK/10513/2019
Előszám: db
Kapja: Szerv. egység:	Ügyintéző: NY



1. számú példány

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

**5630 Békés, Bodoki Károly utca 38. szám alatt lévő
1819/21 hrsz-ú kivett beépítetlen terület piaci értékéről**



FIABCI

MOLING Ingatlanközvetítő és Értébecslő Kft.

a Magyar Ingatlanszövetség tagja, FIABCI tag

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



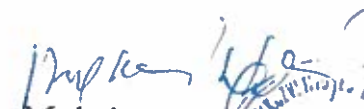
INGATLANÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY


Az értékelő társaság:	MOLING Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft.
Szakértő(k) neve:	Molnár László
Helyszíni szemle időpontja:	2019. augusztus 16.
Értékelés dátuma:	2019. augusztus 16.
Értékelés célja:	Piaci érték meghatározás
Megbízó neve:	Békés Város Polgármesteri Hivatala
Megbízó címe:	5630 Békés, Petőfi u. 2.
Az ingatlan helyrajzi száma:	Békés 1819/21
Az ingatlan címe:	5630 Békés, Bodoki Károly utca 38.

Piaci (forgalmi) érték meghatározása

Értékelési módszerek	
Piaci összehasonlító adat elemzéses módszer	750.000,-
Piaci költség alapú értékelési módszer	-----
Hozam (maradvány) értékelés módszere	-----
PIACI érték:	750.000,- Ft azaz hétszázötvenezer forint

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


Molnár László
ügyvezető



1. Bevezetés

1.1 Előzmények

Békés Város Polgármesteri Hivatala (Békés) megbízást adott tárgyi ingatlan piaci értékének meghatározására, azonnali értékesítési ár kialakítása céljából.

1.2 Az értékelés tárgya

5630 Békés, Bodoki Károly utca 38. szám alatt lévő 1819/21 helyrajzi számú, kivett hétvégi ház, udvar művelési ágú ingatlan.

Az értékelés célja és felhasználása

Az értékbecslés adjon objektív és hiteles információt az alapító okiratban jelzett albetét állapotáról jelenlegi piaci értékéről, azonnali értékesítési ár kialakítása céljából.

2. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap másolat (2019.08.06.)
- hivatalos térképmásolat

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

2.1. Alapfogalmak, nyilatkozat, helyszíni vizsgálat

Az ingatlan helyszíni bejárására 2019. augusztus 16-án került sor. A helyszíni szemle során bejártuk az ingatlant és megtekintettük a környezetet is.

A bejárás során felhasználtuk a tulajdonos képviselőjének szóbeli információit is.

A vizsgálat során feltételeztük, hogy az ingatlannak nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik.

Az ingatlan piaci értékének megállapításánál annak fekvését, megközelíthetőségét és a hasonló adottságú ingatlanok iránt megmutatkozó keresleti-kínálati viszonyok alakulását is figyelembe vettük.

NYILATKOZAT : Az értékbecslés megfelel a TEGoVA által kiadott, European Valuation Standards (2012.-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,

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 álltak volna”.

Az értékeléséhez szükséges adatokat megbízó bocsátotta rendelkezésünkre

2.2 Az ingatlan-nyilvántartás adatai

Az ingatlan helyrajzi száma:	<i>Békés 1819/21</i>
Az ingatlan címe:	<i>5630 Békés, Bodoki Károly utca 38.</i>
telek területe	<i>297 m²</i>
Az ingatlan megnevezése:	<i>kivett beépítetlen terület</i>
Tulajdonos :	<i>Békés Város Önkormányzata 1/1-ed</i>
Szerzés jogcíme:	<i>tulajdonba adás</i>
Az esetleges széljegyzet tartalma:	<i>Nincs</i>
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, ill. egyéb terhek:	<i>Bejegyzést nem tartalmaz</i>
Szolgalmi jog	<i>nincs</i>

3. Az értékelt ingatlan bemutatása

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

Békés alföldi város, a lakosainak a száma 19 622 fő (KSH 2018. 01.01.). A város a Kettős-Körös bal partján terül el, a D-i részén található Dánfok üdülőtelep. A város Békéscsabától 10 km-re északra található.

Tárgyi ingatlan Békés D-i részén, Dánfok üdülőtelep területén a Bodoki Károly utca és az Élővíz Csatorna – Kettős Körös összekötő Dánfokéri Csatorna közötti területen helyezkedik el, az üdülőközpont 700 m-re van.

3.2. Közmű ellátottsága

Az ingatlanra nincs lekötve közmű, a telekre merőlegesen biztosított az ivóvíz, a szennyvíz csatorna, az elektromos energia és a földgáz rákötés. Megközelíthető zúzott köves javított földúton.

3.3. A telek

Szabályos négyszög alakú, sík területen fekszik, környezetszennyezés nem tapasztalható. A telek végétől 15m-re van a Dánfokéri Csatorna, amely a Körösvidéki Horgász Egyesületek Szövetsége kezelésében van és rendszeres haltelepítést biztosít, ezért a horgászok kedvelt helye lehet ez a telek.

Különleges üzleti érdeke lehet a 1819/20 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának, amely felár megfizetését is jelentheti, mert a telek közepén lévő aszfaltozott út ennek hátsó gépkocsi tárolójához vezet!

A területre az alábbi építési előírások vonatkoznak.

**BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
42/2007. (IX. 7.) r e n d e l e t e BÉKÉS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL,
VALAMINT ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL (Hatályos: 2017. február 14-től)**

Lk-7 jelű építési övezet

- (1) A területen csak az alábbi létesítmények helyezhetők el:
 - a.) lakóépület
 - b.) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c.) szálláshely szolgáltató épület maximum 4 vendégszobával,
 - d.) sportépítmény.³¹
- (2) A kialakítható legkisebb telekméret 400 m².
- (3) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (4) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - előkert 5,0 méter,
 - oldalkert mérete 5,0 méter,
 - hátsókert mérete 5,0 méter
- (5) A telek beépíthetősége maximum 20 %.
- (6) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter.
- (7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) Zöldterület legkisebb mértéke 60%.
- (9) Terepszint alatti építmények közül tűz- és robbanásveszélyes nem létesíthető
- (10) Az épületet magastetővel kell ellátni, a tetőgerinc irányának a két szomszédos épület valamelyikének tetőgerinc irányával meg kell egyeznie.
- (11) A területen melléképület kiegészítő funkciójú épületrész csak a főépülettel egy épülettömegben, azzal összeépítve helyezhető el.³²

3.4. Felépítmények, kerítés, térburkolatok:

Nincs felépítmény a telken.

3.5. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

- Békés-Dánfok üdülő környezet fejlődése jól érzékelhető.
- Tárgyi ingatlan kisvárosias jelölésű jó helyen lévő összközműves telek.
- A farmezsgye mögött csendes horgász hely található.

4. Értékelési módszerek

4.1 Általánosan elfogadott értékelési módszerek

Az értékelés során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott értékelési módszert a piaci összehasonlító megközelítést vettük figyelembe.

Az említett értékelési módszert 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
Utca/út/lér, házzszám	Bodoki K. u.38.	
Helyrajzi szám	189B	
Telek alapterülete (m2)	297	

Adat forrása	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
		adásvétel	adásvétel	adásvétel
Postai irányítószám	5630	5630	5630	5630
Település neve	Békés	Békés	Békés	Békés
Ingatlan címe	Bodoki K. u.38.	belterület	belterület	belterület
művelési ág	beépítetlen terület	telek	telek	telek
Szintszám	0	0	0	0
Telek alapterülete (m2)	297	328	870	1 054
Összes számított hasznos alapterület	0	0	0	0
Fekvés, elhelyezkedés		15%	-10%	0%
megközelíthetőség		5%	0%	0%
alak, forma, méret		0%	10%	15%
beépítettség		0%	0%	0%
beépíthetőség		5%	5%	0%
esztétikai benyomás		0%	0%	0%
közművesítettség		0%	0%	0%
kerítettség		5%	0%	0%
gazdasági környezet		0%	0%	0%
övezeti besorolás - hasznosíthatóság		0%	0%	0%
domborzat, lejtés viszonyok		0%	0%	0%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Összes korrekció		30%	5%	15%
Eladási ár		500 000	2 500 000	2 000 000
adásvétel / kínálat éve		2018/III. név.	2018/II. név.	2018/II. név.
árváltozási korrekció		5%	5%	5%
Jelen ár (HUF)		525 000	2 625 000	2 100 000
Fajlagos alapterületi ár (HUF/m2)	0	1 601	3 017	1 992
Korrigált fajlagos érték (HUF/m2)		2 081	3 168	2 291
Korrigált átlagos érték (HUF/m2)	2 513			
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		746 477		
Becsült fajlagos érték	HUF/m2	2 513		
Kerekített forgalmi érték		750 000		

Főösszesítő

Módszer megnevezés	Súlyozás	Érték
Piaci összehasonlító módszer	100%	750 000 Ft
Költségalapú módszer	0%	0 Ft
Direkt tőkésítés módszere	0%	0 Ft
D&F módszer	0%	0 Ft
Piaci érték		750 000,- forint

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 1 évig érvényes.
- Az értékelés során minden teher és visszatartási jog mentes ingatlant/eszközt vettünk figyelembe.
- 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, reális értékesíthetősége 90-180 nap.
- Jelen szakvélemény 8 számozott és szárazbélyegzővel hitelesített oldalt tartalmaz és csak így érvényes, 1 elektronikus és 1 eredeti példányban készült.

Békéscsaba, 2019. augusztus 21.


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



