



SZERENC S VÁROS POLGÁRMESTERE

3900 Szerencs, Rákóczi út 89.
telefon: (47) 565-200 • fax: (47) 565-210 • e-mail: polgarmester@szerencs.hu • www.szerencs.hu

Iktatószám: VFO/40.180-3/2019

ELŐTERJESZTÉS

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. október havi munkaterv szerinti ülésére

Az előterjesztés címe: 61/19 helyrajzi számú ingatlan értékesítésre történő kijelölése

Előterjesztő: Polgármester

Előterjesztést készítette: Szabó Lászlóné osztályvezető.....

Előterjesztés tárgya: A Tiszáninneri Református Egyházkerület területvásárlási szándéka alapján a Szerencs belterület 61/19 helyrajzi számú ingatlan értékesítésre történő kijelölése

Tartalom:

1. előterjesztés
2. határozati javaslat
3. értébecslés


Tárgyalás módja: nyilvános

Döntéshozatal módja: egyszerű többség

Véleményezésre megkapta:
Pénzügyi Bizottság

Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:
Pénzügyi Osztály

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:
Dr. Barva Attila jegyző


..... (aláírás)

A döntés végrehajtásáért felelős:
Polgármester, VFO osztályvezető

A döntés végrehajtásának határideje: 2019. október 31.



SZERENCSS VÁROS POLGÁRMESTERE

3900 Szerencs, Rákóczi út 89.
telefon: (47) 565-200 • fax: (47) 565-210 • e-mail: polgarmester@szerencs.hu • www.szerencs.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tiszáninneri Református Egyházkerület Elnöksége vételi szándékát jelezte Szerencs Város Önkormányzatának tulajdonát képező, Szerencs belterület 61/19 helyrajzi számú 5222 m² nagyságú ingatlanra. A megvásárolni kívánt ingatlan természetben a Rákóczi Zsigmond téren található, a Rákóczi Zsigmond Református Kéttannyelvű Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola előtti térburkolattal ellátott területet, a burkolt terület melletti zöldterületet és a Zeneiskola előtt kialakított parkolót foglalja magába. A Tiszáninneri Református Egyházkerület intézményhálózatának bővítését – óvoda építését - tervezi, erre a célra már megvásárolta a Kassa utcán lévő 71 helyrajzi számú beépítetlen területet, mely közvetlenül határos az Önkormányzat tulajdonában lévő, jelenleg kivett közterület besorolású 61/19 helyrajzi számú ingatlannal. A vételi szándékkal érintett ingatlan a hatályos Településrendezési Terv szerint részben „Vegyes terület”, részben pedig „Közlekedési terület” övezeti besorolású. Fejlesztési szándékainak megvalósítása érdekében az Egyházkerület kéri, hogy a készülő új településrendezési tervben a teljes ingatlan „Vegyes terület” övezeti besorolásba kerüljön, ennek akadályja nincs.

Az eladásra történő kijelölés előkészítéseként elkészítettük az ingatlan forgalmi értékbecslését, mely a folyamatban lévő övezeti átsorolást is figyelembe véve a forgalmi értéket 5.100 Ft/m² fajlagos árral kalkulálva nettó 26.632.000 Ft-ban állapítja meg.

Tekintettel arra, hogy eladás esetén az Önkormányzatot Áfa fizetési kötelezettség terheli, javaslom, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő beépítetlen földterületek elidegenítéséről szóló 12/2009. (III.19.) számú önkormányzati rendelet szerinti árverésre az induló vételárat az Áfa mértékével növelt forgalmi értéken, 26.632.000 Ft + 7.190.640 Ft Áfa = 33.822.640 Ft összegben állapítsa meg.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy a terület eladásra történő kijelöléséről dönteni szíveskedjenek.

Szerencs, 2019. 10. 03.




Nyíri Tibor



SZERENC S VÁROS POLGÁRMESTERE

3900 Szerencs, Rákóczi út 89.

telefon: (47) 565-200 • fax: (47) 565-210 • e-mail: polgarmester@szerencs.hu • www.szerencs.hu

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2019. (.....)

Határozat

Tárgy: A Tiszáninneri Református Egyházkerület területvásárlási szándéka alapján a Szerencs belterület 61/19 helyrajzi számú ingatlan értékesítésre történő kijelölése

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a polgármester előterjesztését megtárgyalta, és az alábbi döntést hozza:

Szerencs Város Önkormányzata a Szerencs belterület 61/19 helyrajzi számú ingatlant eladásra kijelöli. *Az önkormányzat tulajdonában lévő beépítetlen földterületek elidegenítéséről szóló 12/2009. (III.19.) számú önkormányzati rendelet szerinti árverésre az induló vételárat az Áfa mértékével növelt forgalmi értéken, 26.632.000 Ft + 7.190.640 Ft Áfa = 33.822.640 Ft összegben állapítja meg.*

A Képviselő-testület utasítja a Polgármesteri Hivatalt, hogy eredményes árverés esetén az adásvételi-szerződés megkötéséhez a közterületi besorolás módosításához szükséges intézkedést tegye meg.

Határidő: 2019. október 31.

Felelős: jegyző

Szerencs
„közterület”
ingatlan

(hrsz.: 61/19)

F O R G A L M I
ÉRTÉKBECSLÉSE

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A Szerencs Város Önkormányzata (3900 Szerencs, Rákóczi u.89. sz.) megbízásából elkészítettem az alábbi ingatlan piaci forgalmi értékbecslését:

Szerencs, belterület (hrsz 61/19)

„közterület” ingatlan becsült nettó forgalmi értéke

26.632.000,- Ft

azaz

huszonhatmillió-hatszázharminckétezer forint

Megjegyzés:

Fenti értékek az ÁFÁ-t nem tartalmazza, kiürített, per-igény és tehermentes állapotra vonatkozik. Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben előírtaknak megfelelően készült.

Az értékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Jelen szakvélemény 3 példányban készült, melyből 2 pld. a megbízóé, 1 pld. a szakértőé.

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2019. szeptember 23.


Gombos Ágnes
szakértő
isz: 2908

Telek méret:

5222 m²

3. ÉRTÉKKÉPZÉS

Az érték megállapításánál a TEGOVA által javasolt módszert alkalmaztam. A hitelbiztosítéki érték meghatározását 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletet írja elő.

A tartalmi és formai követelményeknél a PM rendeletben előírtakhoz tartottam magamat.

3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszközértékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- az újraelőállítási (pótlási) költség
- a piaci érték
- az üzleti hasznosításból származó profit

Jelen esetben az értékelés célját és jelenlegi hasznosítást a piaci módszer alkalmazható.

Az alkalmazott módszer leírása:

A nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll egy, az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az

előírásai az alábbiak:

- Kialakítható legkisebb telekterület: meglévő teleknagyság, illetve 2000 m²
- Beépítési mód: szabadon álló, kialakult helyzet,
- Beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8,0 m lehet.

Az ingatlan értékelése

3.2.2. Alkalmazott módszer:

Az ingatlan értékét a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával közelítettem meg a reális piaci forgalmi érték meghatározása érdekében.

3.2.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Ingatlanforgalmazói és rendszerben lévő összehasonlító adatok

s. sz.	cím	hrsz	év	telek m2	kínálati ár	fajlagos ár
1	Kassa u	71	2019	2076	13 494 000	6 500 Ft
2	LIDL részére telek	2902/4	2007	9902	79 215 000	8 000 Ft
3	TESCÓ részére telek	2902/10	2007	22984	183 872 000	8 000 Ft

A telek értékének megállapítására több, megbízható forrásból származó adat – annak hiányában – nem áll rendelkezésemre. A telek fajlagos értékét a közel 40 éves szakmai gyakorlatom és képzettségem alapján **5.100.- Ft/m²** értékben véleményezem.

Értéknövelő tényező az ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, közművesítettsége, jövőbeli hasznosíthatósága, ingatlanfejlesztési lehetősége.

forgalmi érték:

$$5222 \text{ m}^2 \times 5.100.- \text{ Ft/m}^2 = 26.632.200.- \text{ Ft}$$

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült nettó forgalmi értékét

a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel

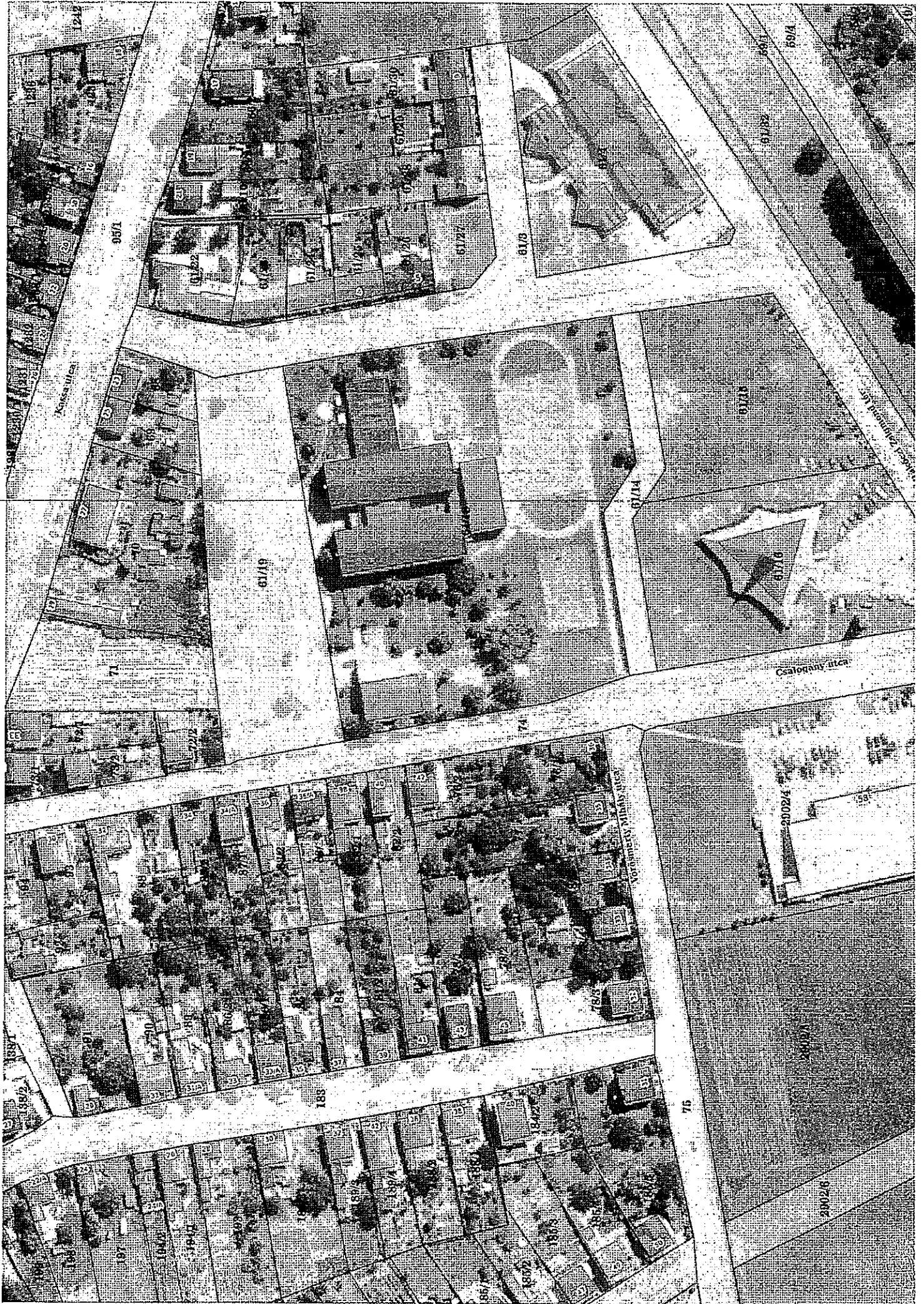
26.632.000,- Ft

azaz

huszonhatmillió-hatszázharminckétezer forint

összeben véleményezem.

Ennek az értékelési bizonyítványnak sem az egészét, sem bármelyik részét, se, a rá való hivatkozást nem szabad szerepeltetni semmiféle publikálásra szánt iratban, körlevélben vagy nyilatkozatban és egyéb módon sem szabad nyilvánosságra hozni anélkül, hogy az értékelő



Szerencsi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

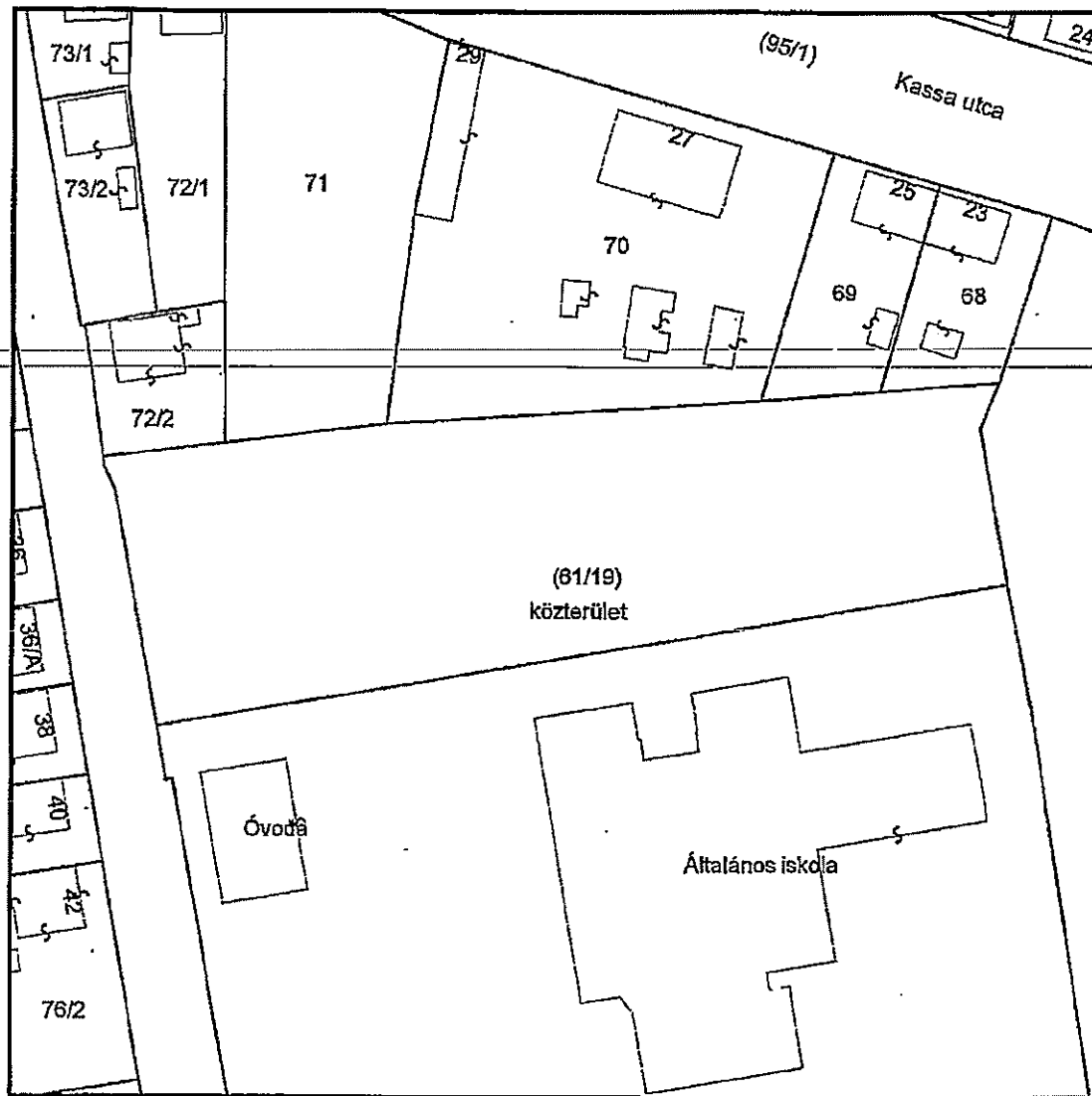
2019.09.19 15:29:02

Helyrajzi szám: SZERENCSS belterület 61/19

Megrendelés szám: 7/864/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 12649940002019



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

