

TÁRGYMUTATÓ**Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. június 1-ei rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéhez**

79/2017.(VI.01.) sz. önk.hat.	Napirendek elfogadásáról
80/2017.(VI.01.) sz. önk.hat.	A Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Egyesített Gyógyító-Megelőző Intézet támogatásáról
81/2017.(VI.01.) sz. önk.hat.	A Bervent Hő- és Légtechnikai Kft. által benyújtott Fegyvernek, Kiss János Alt. út 11/d. sz. alatti ingatlanra vonatkozó vásárlási igényről

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Fegyverek Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. június 1-ei rendkívüli ülésén.

Ülés helye: Fegyvernek Városháza tárgyalóterme

Jelen vannak: Ambrus Dénes, Burján Attila, Herman József alpolgármester, Magyar Lászlóné, Molnár Barna, Szatlóczki Edit, Dr. Tatár Gábor alpolgármester, Tháler József és Tatár László polgármester képviselők, dr. Pető Zoltán jegyző,

Tatár László polgármester köszönti a képviselőket, megállapítja, hogy **9 képviselő jelen van**, a testület határozatképes és az ülést megnyitja.

Jegyzőkönyv hitelesítésére Magyar Lászlóné képviselőt kéri fel.

Tatár László polgármester kéri a képviselőket, hogy kézfeltartással jelezzék, ha egyetértenek a meghívóban szereplő napirendek tárgyalásával.

A képviselők **9 igen szavazattal** az alábbiak szerint fogadják el a napirendeket:

79/2017.(VI.01.) sz.

önkormányzati határozat:

Napirendek elfogadásáról

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján az alábbi határozatot hozza:

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete a meghívóban feltüntetett napirendeket elfogadja.

Erről értesül:

- 1.) Tatár László polgármester
- 2.) dr. Pető Zoltán jegyző
- 3.) Képviselő-testület tagjai

- 1.) **napirend: A Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Egyesített Gyógyító-Megelőző Intézet támogatásáról**
Előadó: Tatár László polgármester

Tatár László polgármester: Az Intézet minden évben kérelmet nyújt be az önkormányzat felé, a testület utoljára 2013. évben támogatta az intézet működését.

Kérdés, vélemény nem hangzik el, a képviselők **9 igen szavazattal** az alábbi határozatot fogadják el.

80/2017.(VI.01.) sz.

önkormányzati határozat:

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Egyesített Gyógyító-Megelőző Intézet támogatásáról

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bek. b.) alapján az alábbi határozatot hozza:

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2017. évi költségvetésének terhére 992.000,- Ft támogatást nyújt a Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Egyesített Gyógyító Megelőző Intézet működéséhez.

Erről értesül:

- 1.) Dr. Lukács Zsuzsanna igazgató főorvos, a Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Egyesített Gyógyító-megelőző Intézet vezetője
- 2.) Tatár László polgármester
- 3.) dr. Pető Zoltán jegyző
- 4.) Képviselő-testület tagjai
- 5.) Polgármesteri Hivatal pénzügyi csoportvezetője

2.) napirend: A Bervent Hő- és Légtechnikai Kft. által benyújtott Fegyvernek, Kiss János Alt. út 11/d. sz. alatti ingatlanra vonatkozó vásárlási igényről
Előadó: Tatár László

Tatár László polgármester: A Kft. több éve bérlő az önkormányzat tulajdonában lévő épületet, ahol a vállalkozását működteti. A Kft. vezetője vásárlási szándékot jelezte, javaslom az ingatlan értékesítését.

A képviselők vita nélkül, **9 igen szavazattal** egyetértenek az ingatlan eladásával és az alábbi határozatot hozzák:

81/2017.(VI.01.) sz.

önkormányzati határozat:

A Bervent Hő- és Légtechnikai Kft. által benyújtott Fegyvernek, Kiss János Alt. út 11/d. sz. alatti ingatlanra vonatkozó vásárlási igényéről

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b/ pontja alapján az alábbi határozatot hozza:

- 1.) Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete a fegyverneki 1317 hrsz-ú természetben 5231 Fegyvernek, Kiss János Altábornagy út 11/d. beépített terület értékesíti a Bervent Hő- és Légtechnikai Kft, részére bruttó: 4.700.000,- Ft-ért (3.700.787,- Ft + 27 % ÁFA 999.213,- Ft).
Az értékesítéssel kapcsolatban felmerülő költségeket vevő viseli.

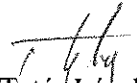
- 2.) Megbízta a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésével.

Erről értesül:

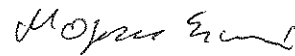
- 1.) Tatár László polgármester
- 2.) dr. Pető Zoltán jegyző
- 3.) Nardai Dániel településmenedzser
- 4.) Képviselő-testület tagjai
- 5.) Polgármesteri Hivatal pénzügyi csoportvezetője
- 6.) Bervent Hő- és Légtechnikai Kft.

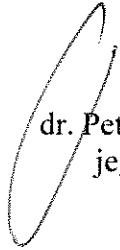
Napirendek utáni hozzászólás nincs.

Tatár László polgármester megköszöni a résztvevők közreműködését és a rendkívüli ülést 15.35 órakor bezárja.


Tatár László
polgármester

Kmft.


Magyar Lászlóné
jkv. hitelesítő

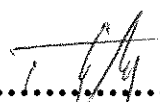

dr. Pető Zoltán
jegyző

J E L E N L É T I Í V

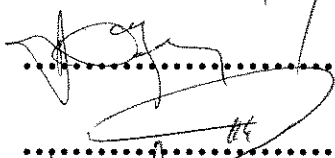
Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2017. június 1-ei rendkívüli üléséről

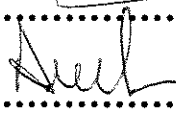
Tatár László polgármester

.....



Herman József alpolgármester

.....


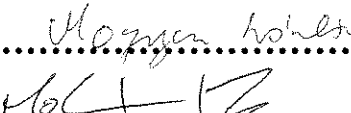
dr. Tatár Gábor alpolgármester

.....


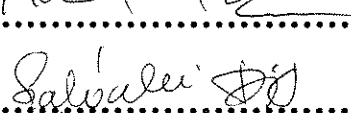
Ambrus Dénes

.....


Burján Attila János

.....


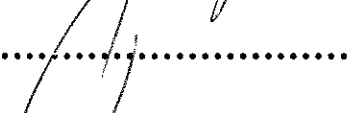
Magyar Lászlóné

.....


Molnár Barna

.....


Szatlóczi Edit

.....


Tháler József

.....


dr. Pető Zoltán jegyző

.....


Fegyvernek Város Polgármestere
5231 Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171.
Tel.: 56/556-010

Meghívó

**FEGYVERNEK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
2017. JÚNIUS 1-én – CSÜTÖRTÖKÖN – 15,00 ÓRAKOR
RENDKÍVÜLI ÜLÉST TART**

Melyre tisztelettel meghívom

Helye: **Városháza tárgyalóterme**

Napirendi javaslat:

- 1.) napirend: A Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Egyesített Gyógyító-Megelőző Intézet támogatásáról**
- 2.) napirend: A Bervent Hő és Légtechnikai Kft. által benyújtott Fegyvernek, Kiss János Alt. út 11/d. sz. alatti ingatlanra vonatkozó vásárlási igényéről**

Előadó: Tatár László polgármester

Meghívottak:
Képviselő-testület tagjai
dr. Pető Zoltán jegyző

Fegyvernek, 2017. május 30.

Tatár László
polgármester

FEGYVERNEK VÁROS POLGÁRMESTERE
5231 Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171.

ELŐTERJESZTÉS

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. június 1-ei ülésére a Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Egyesített Gyógyító-Megelőző Intézet támogatásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Lukács Zsuzsanna a Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Egyesített Gyógyító-Megelőző Intézet igazgató főorvosa levelében kérte Fegyvernek Város Önkormányzatát, hogy pénzügyi támogatással segítsük a Törökszentmiklós város által működtetett Városi Önkormányzat Egyesített Gyógyító Megelőző Intézet 2017. évi működését.

A támogatást kérő levél mellékleteként megküldött kimutatás szerint Fegyvernek esetében a 2017. évi támogatás összege 992.000,- Ft.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

...../2017.(VI. 01.) sz.

határozati javaslat:

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Egyesített Gyógyító-Megelőző Intézet támogatásáról

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bek. b.) alapján az alábbi határozatot hozza:

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2017. évi költségvetésének terhére 992.000,- Ft támogatást nyújt a Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Egyesített Gyógyító Megelőző Intézet működéséhez.

Erről értesül:

- 1.) Dr. Lukács Zsuzsanna igazgató főorvos, a Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Egyesített Gyógyító-megelőző Intézet vezetője
- 2.) Tatár László polgármester
- 3.) dr. Pető Zoltán jegyző
- 4.) Képviselő-testület tagjai
- 5.) Polgármesteri Hivatal pénzügyi csoportvezetője

Fegyvernek, 2017. május 30.

Tatár László
polgármester

Fegyvernek Város Polgármestere
Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171.

Előterjesztés

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. május 25-ei ülésére a Bervent Hő- és Légtechnikai Kft. által benyújtott Fegyvernek, Kiss János Alt. út 11/d. sz. alatti ingatlanra vonatkozó vásárlási igényéről

Tisztelt Képviselő-testület!

2016. december 06-án a Bervent Hő- és Légtechnikai Kft. (5231 Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171.) ingatlan vásárlási igényt nyújtott be az önkormányzat tulajdonát képező, a Kft. által 20 éve bérelt 5231 Fegyvernek, Kiss János Altábornagy út 11/d., 1317 helyrajzi számú ingatlanra.

A megvásárolni kívánt terület jelenleg a Kft., székhelye, az ingatlant a telephely további fejlesztése céljából kívánják megvásárolni.

Az ingatlan értékbecslő által meghatározott forgalmi értéke nettó 3.700.787,- Ft + 27 % ÁFA 999.213,- Ft, bruttó 4.700.000 Ft.

A Kft. az értékbecslésben foglaltakat tudomásul vette.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és az alábbi alternatívák közül választva hozza meg döntését.

...../2017.(VI.01.) sz.

határozati javaslat:

A Bervent Hő- és Légtechnikai Kft. által benyújtott Fegyvernek, Kiss János Alt. út 11/d. sz. alatti ingatlanra vonatkozó vásárlási igényről

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b/ pontja alapján az alábbi határozatot hozza:

- 1.) Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete a fegyverneki 1317 hrsz-ú természetben 5231 Fegyvernek, Kiss János Altábornagy út 11/d. beépített terület értékesíti a Bervent Hő- és Légtechnikai Kft, részére bruttó: 4.700.000.- Ft-ért (3.700.787,- Ft + 27 % ÁFA 999.213,- Ft).
Az értékesítéssel kapcsolatban felmerülő költségeket vevő viseli.
- 2.) Megbízza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésével.

Erről értesül:

- 1.) Tatár László polgármester
- 2.) dr. Pető Zoltán jegyző
- 3.) Nardai Dániel településmenedzser
- 4.) Képviselő-testület tagjai
- 5.) Polgármesteri Hivatal pénzügyi csoportvezetője
- 6.) Bervent Hő- és Légtechnikai Kft.

Fegyvernek, 2017. május 11.

Tatár László
polgármester

2017 - 01 - 31

796-6/2017/1F

Telkes Istvánné

felsőfokú műszaki értékbecslő 8505/94/BME

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő IM 5846

a Kecskeméti Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

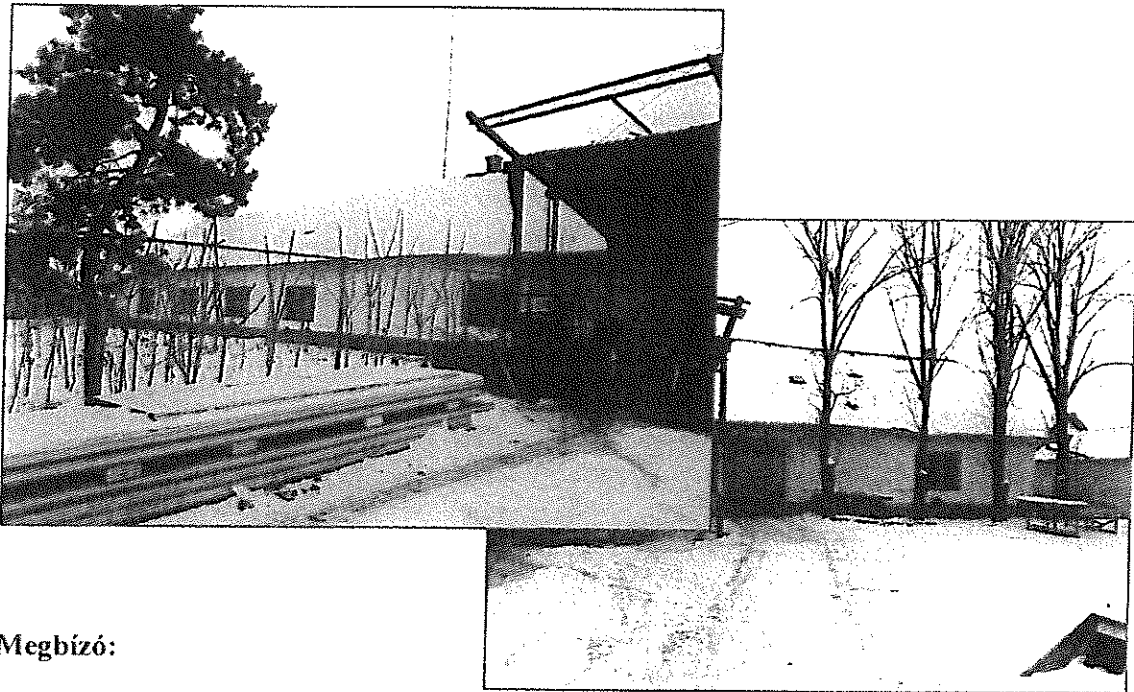
5008. Szolnok, Simon Ferenc út 36. fszt.3.

Tel: 56/422-498. Mobil: 06-30-9670-210.

e-mail: telkesi@pr.hu

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Fegyvernek, Kiss János altábornagy út 11/d szám alatti, 1317 hrsz-ú üzemi ingatlan forgalmi értékéről.



Megbízó:

Fegyvernek Város Önkormányzata
5231 Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171.

Készült:

2 példányban, melyből 1 pl.a T. Megrendelő
1 pl. házi irattár

2017. január 27.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A Fegyvernek Város Önkormányzata (5231 Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171) felkérésére helyszíni szemle megtartása után, összehasonlító értékadatokat felkutatásával elvégeztem a fegyverneki 1317 hrsz-ú „kivett üzem” megjelölésű belterületi ingatlan értékbecslését.

Az összehasonlító értékadatokat saját számítógépes adatbankomból, ingatlanközvetítő és értékbecslő kollégáktól, az internetről szereztem be. Vizsgáltam a kínálati árak között is, valamint hagyatkoztam több mint 30 éves szakmai tapasztalatomra.


A szakvéleményben a piaci értékelést és a hozamszámításon alapuló értékelést alkalmaztam az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához, melynek eredményeképp azt

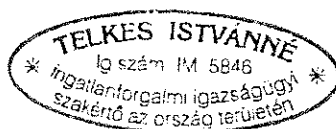
4.700.000.-Ft-ban,

azaz: Négymillió-hétszázezer,- forintban határoztam meg.

Az értékelési metodika és az ingatlan általános jellemzőinek ismertetése következik.

Szolnok, 2017. január 27.


Telkes Istvánné
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
IM 5846



ELŐZMÉNY

A Fegyvernek Város Önkormányzata (Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171.) megbízott azzal, hogy állapítsam meg a fegyverneki 1317 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett üzem” megjelölésű ingatlan forgalmi értékét, mely természetben a Kiss János altábornagy út 11 szám alatt található.

A megbízást elfogadtam, mivel velem szemben a Pp. 13.§ - ában meghatározott kizáró ok nem áll fenn .

AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az ingatlan forgalmi értékének (piaci árának) meghatározása, pénzügyi jogügylet bonyolításához, elidegenítési szándékhoz.

Az ingatlanok piaci értékének meghatározása napjainkban elengedhetetlen feladat, hiszen a köznapi életben az ingatlan árak folyamatosan változnak.

Az ingatlanok értékelése a köznapi szóhasználat szerint gazdasági értékelési tevékenységet jelent.

Az értékelés azonban lényegesen szélesebb körű tevékenységet foglal magába. A forgalmi érték meghatározása összetett feladat: műszaki, közgazdasági és jogi ismereteket egyaránt feltételező eljárás.

Az értékalkotás az adott piac résztvevőinek kollektív, elvont és nem tökéletes ítélete.

Az ingatlan értékelést ez a kettősség, az objektív érték megállapítás és a szubjektív jelentéstartalom hatja át.

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

A forgalmi érték meghatározásához a külföldi – és hazai gyakorlatban egyaránt három fő módszer terjedt el:

- forgalmi, illetve piaci értékelés,
- hozadéki értékelés,
- nettó pótlási költségelvű értékelés.

Az egyszerű összehasonlítás elvét,(piaci értékelést) és a hozadéki értékelést alkalmaztam munkám során.

A piaci megközelítés

Valós adatok összehasonlítása (OPEN MARKET VALUE), mely olyan eljárások sora, ahol az értékelő úgy határozza meg az értéket, hogy összehasonlítja az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek az utóbbi időben eladásra kerültek.

Ehhez megfelelő összehasonlítási mértékegységeket használ, s az összehasonlítás elemeinek alapján elvégzi a módosításokat az összehasonlított tulajdonok eladási áraival.

A piaci érték definíciója a TEGOVA útmutatója szerint az alábbi:

a piaci érték azt az árat jelenti amely összegért egy vagyontárgyban levő érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására – figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet – ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül a piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- az átlagosnál eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci érték adott időponthoz kötődik, ezért nem általános érvényű. Piaci értékről, mint bármely pénzüsszegegről csak egy időponttal együtt van értelme tehát beszélni.

Hozamszámításon alapuló módszer

A hozam alapú eljárásmodnál az a hangsúly, hogy az ingatlan jelenlegi helyzetéről és piaci viszonyairól áttevődik annak jövőbeli helyzetére.

Az értékelő úgy határozza meg a jelenlegi értéket, hogy az ingatlan hasznosításából származó jövőbeli jövedelmeket tőkésíti, s a jövőbeli jövedelmek, hozamok jelenértékét számítja ki.

A jövőbeli hozamok bevezetésére két eljárás használatos, amelynek megfelelően a hozam alapú eljárás is két alaptípusra osztható:

- DFE (Discounted Future Earnings) a jövőben várható tiszta nyereségek áramait diszkontáljuk jelenértékre az adott befektetés megtérülésének megfelelő tőkésítési rátával.
- DCF (Discounted Cash Flow) a jövőbeli nettó pénzáramokat diszkontáljuk jelenértékre az adott befektetés megtérülésének megfelelő tőkésítési rátával.

A módszert elsősorban olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, melyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik

A Budapesti Műszaki Egyetem Mérnöktovábbképző Intézetének iránymutatása alapján a nemzetközi viszonylatban évtizedes gyakorlatra támaszkodik e számítási módszer, mely a vagyontárgyak hasznosításából, várható jövedelemből következtet annak értékére.

Természetesen ezen jövedelem alakulása szoros összefüggésben van az adott ország gazdasági helyzetével, így egy kockázati tényezővel is számolni kell.

Ez a tőkésítési ráta, melyet a piac határoz meg. A fejlett nyugati országokban ez 8-10%, de ismerve hazánk jelenlegi gazdasági helyzetét-akkor járunk el helyesen, ha figyelembe véve a nagyobb kockázatot magasabban, 12% körül állapítjuk meg.

Az alábbi tőkésítési képlet a folyamatos pénzfolyam alapul vételével jut el a vizsgált ingatlan értékéhez:

$$NPW = \frac{A}{i} \times \left(\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n} \right)$$

Ahol:

- NPW=jelenérték (az ingatlan jelenkori becsértéke)
- A=az egyenletes, egyforma nagyságú pénzfolyam egy eleme (éves bérleti díj)
- i=tőkésítési ráta (hozamlehetőség, kockázati költség)
- n=tőkésítési időszakok száma

AZ ÉRTÉKELÉSI FELADAT ELVÉGZÉSE

Munkám elvégzése érdekében előzetes egyeztetés után helyszíni szemlét tartottam a vizsgált ingatlanon, mely szemlén Nardai Dániel települési menedzser és az ingatlant jelenleg bérlő BERVENT Kft. ügyvezetője Bercsényi János Sándor vett részt, akik lehetővé tették számomra az ingatlanba való bejutást.

Összehasonlító értékadatokat a saját számítógépes adatbankomból, ingatlanközvetítő és értékbecslő kollégáktól szereztem be. Vizsgálodtam a kínálati árak között is az interneten, valamint hagyatkoztam több mint 30 éves szakmai tapasztalatomra.

Elemzéseimet, állásfoglalásaimat a szakvélemény elkészítésekor az Ingatlanközvetítők és Értékbecslők Országos Egyesülete által elfogadott, az „Ingatlanértékelési Gyakorlat Egységes Normái „ – nak és a 25/1997 (VIII.1.) PM. számú rendeletben foglaltaknak megfelelően végeztem.

A forgalmi érték kialakításában figyelemmel voltam az ingatlanértékelésre vonatkozó nemzetközi szabályozás jelenlegi legnagyobb hatású dokumentuma a TEGOVA által kiadott EVS 2003 (European Valuation Standards – Európai Vagyoneértékelési Sztenderek) című szakkönyv irányelveire, az alábbi értékbefolyásoló tényezőre:

- az ingatlan helységen belüli elhelyezkedése, fekvése,
- megközelítési lehetősége, közlekedési , tömegközlekedési feltételek,
- közműellátottsága,
- telek nagysága, adottsága,
- felépítmények kora, állaga, funkcionális adottsága,
- környezete,
- keresettség

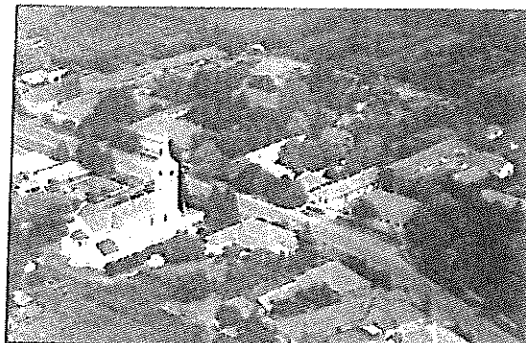
Az önkormányzat rendelkezésemre bocsátotta a TAKARNET-ről levett és a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalnál nyilvántartott tulajdoni lap másolatot, melyet az értékbecsléshez mellékelek.

A TELEPÜLÉSRŐL RÖVIDEN

Fekvése

Jász-Nagykun-Szolnok megyében, a Nagykunságban fekvő település. Törökszentmiklós 12 km, Tiszabő 7,5 km, Bánhalma 9,5 km, Kenderes 10,5 km, Kisújszállás 16 km távolságra található.

2013-ban városi rangot kapott, városavató ünnepségét szeptember hónapban tartotta.



Megközelítése:

Közúton elérhető a 4-es számú főközlekedési úton. Vasútállomása (Fegyvernek-Örményes) a Budapest – Szolnok – Debrecen –Nyíregyháza - vasútvonalon található, a településtől kb. 7 km-re.

Lakosainak száma **7.200 fő** körüli.
Területe **71,48 km²**

Külterületét a Tisza is érinti, a folyó 13 km hosszú holtága pedig a település belterületéig nyúlik.

A településen 2743 lakás van melyek színvonala jó, infrastruktúrája fejlett, az ivóvíz, a gáz- elektromos- és telefonvezeték hálózat teljes mértékben lefedi a lakossági igényeket. A város szennyvíz- csatornázottsága megoldatlan, de a Tisza Védelmi Program keretében tervezet született. A település szennyvíztisztító művel rendelkezik, de a szennyvízhálózat kiépítése a közeljövő feladata.

A belterületi burkolt úthálózat kiépítettsége jó, megközelíti a 90 %-ot.

A település rendelkezik ipartelepítésre alkalmas, részben közművesített 8 ha - os területtel.

Ingatlan forgalma átlagosnak mondható.

AZ INGATLANRÓL

A vizsgált ingatlan a város belterületi, de nem központi ingatlana, mely a főútról leágazó Kiss János altábornagy út jobb oldalán fekszik.

Az ingatlan minden időszakban (csapadékos is), jól megközelíthető gyalogosan és gépjárművekkel, tekintettel arra, hogy az utca pormentesített beton út.

Telekkönyvi adatok:

Helyrajzi száma	fegyverneki 1317
Fekvése	belterület
Megjelölése :	kivett üzem
Telek területe	3988 m ²
Tulajdonosai	Fegyvernek Város Önkormányzata 1/1-ed arányban
Szerzés jogcíme	tulajdonba adás az 1991.11.26-i bejegyzéssel

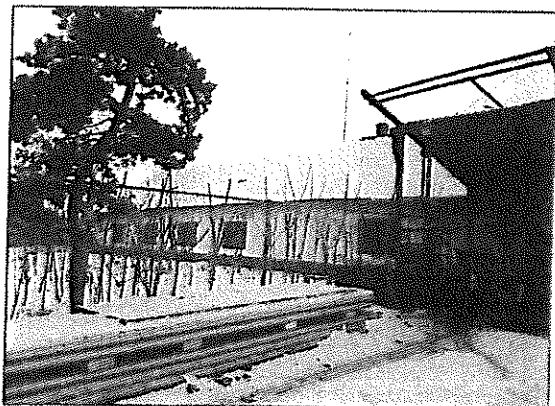
A tulajdoni lap III. része vezetékjog bejegyzését tartalmazza, jelzálogjoggal nem terhelt, azaz az ingatlan tehermentes.

A telek ingatlan lakóházas övezetben található, formáját tekintve négyszögletes, szabályos négyzet alakú terület, a helyben szokásos teleknagyságot lényegesen meghaladó nagyságú, 3988m², melynek szinte a közepén helyezkedik el az üzem épület.

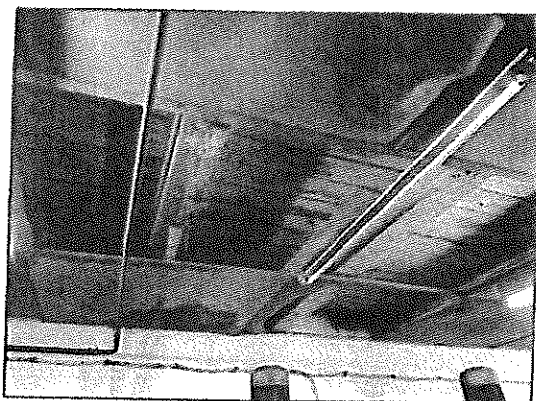
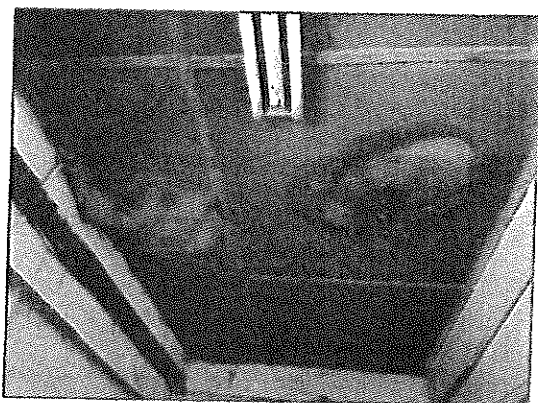
A FELÉPÍTMÉNYRŐL

Az üzem épület építésének pontos ideje nem ismert, vélelmezni lehet az építési anyagokból, az építési stílusból, korábbi hasznosításából (elmondás alapján magtár volt), hogy mintegy 70-80 éves.

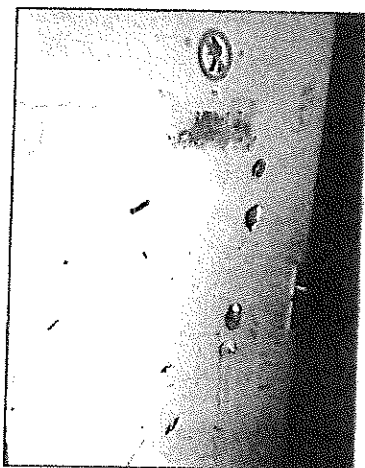
Az évek folyamán felújítási munkák nem, vagy csak elvétve voltak, melyek inkább csak állagmegóvásnak nevezhető „tűzoltó” munkák voltak, így az épület állapota igen siralmas.



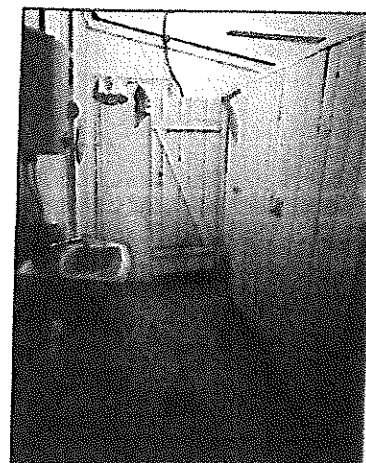
A nyeregtetős épület téglafalazatú, tetőszerkezete fa szerkezet, tetőfedése szögletes pala, mely igen elhasználódott állapotban van, töredezett, hiányos, így a mennyezet több helyen leázott. Álmennyezet van felszerelve pozdorja lemezből, de ezek a lemezek is leázottak és hiányosak. Az épület korábbi hasznosításának megfelelően a padlásolása megerősített fa földem.

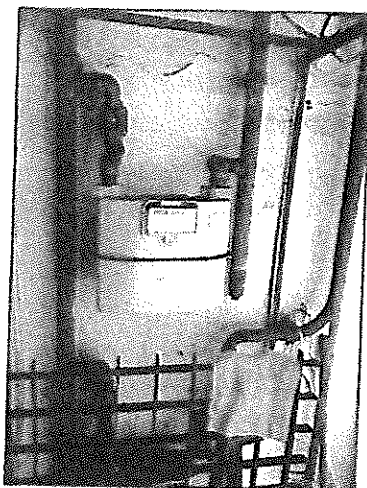


Nyílászárói szintén rossz állapotúak, az ablakok üvegezése helyenként hiányos, az ajtólapokon itt – ott van kilincs, és azt kell mondani, hogy teljes cserére szorulnak.

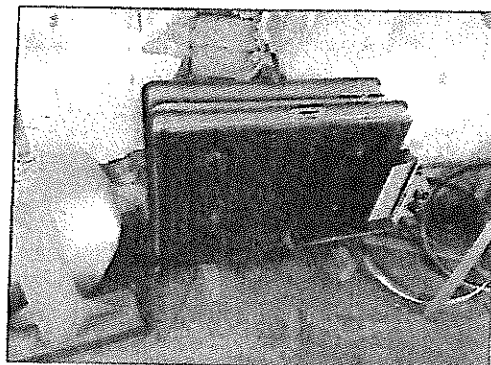


A vizesblokk (WC-k) állapota minősíthetetlen:

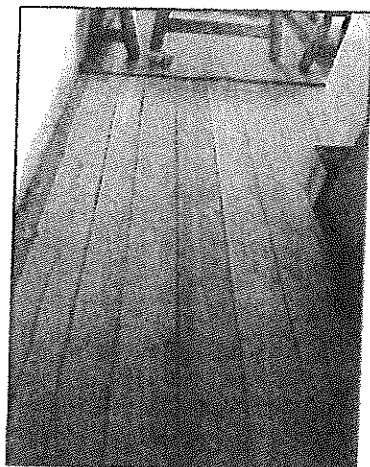




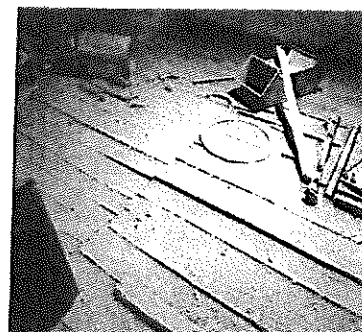
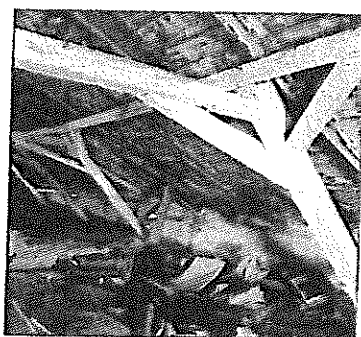
Az épület közműellátottsága teljesnek mondható, hálózati víz, villany (380V.is), földgáz. Fűtése gáz konvektorokon keresztül megoldott.



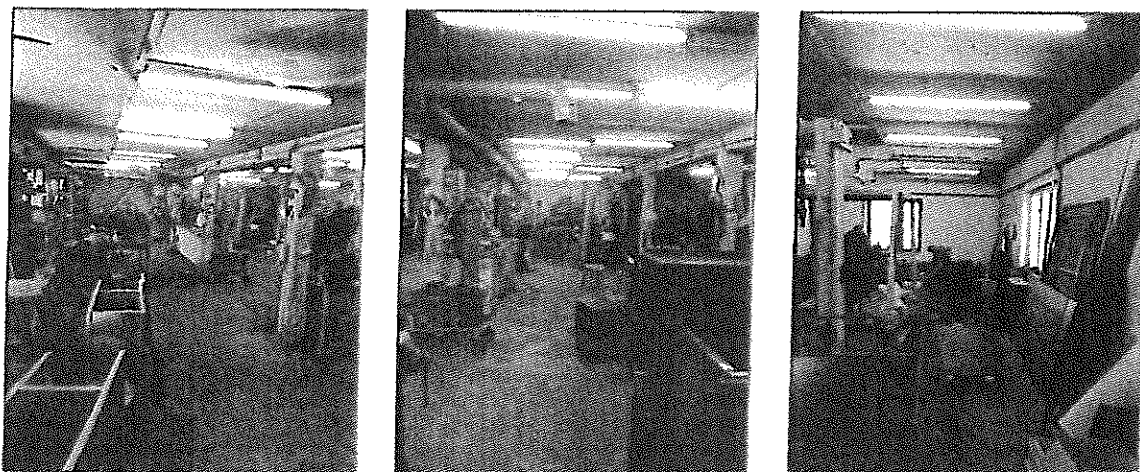
Padlózata vegyes, deszkapadló, régi cementlap és simított (kitöredezett) beton.



Pár fotó a tető és földém szerkezetről:



Fotók az üzembről:



Összességében azt kell mondanunk, hogy az épület használói nem a „jó gazda módjára” tartják karban az ingatlant, azon felújítási munkák nyomai évekre visszamenőleg nem látszanak.

Mindezek után:

FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A rendelkezésemre álló adatok és a helyben kialakult ingatlan árak, valamint a fent leírtak együttes mérlegelése után a Fegyvernek, 1317 hrsz-ú ingatlan egészének jelenlegi piaci árát az alábbiakban jelölöm meg:

Összehasonlító módszerrel:

beépített telek	3988m ²	x	250.-Ft.	=	997.000.-Ft.
felépítmény	365,65m ²	x	10.000.-Ft.	=	<u>3.656.500.-Ft.</u>
Összesen:					4.653.500.-Ft.

A hozamszámításon alapuló módszer segítségével:

A vizsgált ingatlannal hasonló paraméterekkel bíró vagyontárgyak éves bérleti díjának átlaga 700.000.-Ft/év.

$$NPW = (700.000.-Ft./0,12) \times 0,817 = 4.765.833-Ft.$$

A két értékelési móddal számítottak alapján közel azonos forgalmi értéket kapunk, így azok átlagát figyelembe véve az ingatlan egészének mai piaci árát

4.700.000.-Ft.

azaz: **Négymillió-hétszáz ezer,-** forintban jelölöm meg.

ÖSSZEGEZVE.

Az előzőekben bemutatott ingatlan 4.700.000.-Ft. forgalmi értéket képvisel itt és most, per,- teher,- illetőleg igénymentes állapotban.

Értéknövelő tényező:

ez a működő üzem munkahelyeket biztosító telephely, nagy telek területtel és jó funkcionális adottságokkal (nagy terek) rendelkező összközműves épülettel.

Értécsökkentő tényező:

az épület elhanyagoltsága, lepusztult állapota.

Kijelentem, hogy az érték a szakmában elfogadott és gyakorolt értékelési módszer alkalmazásával lett meghatározva minden érdekeltség és befolyástól mentesen.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabályi előírásoknak, a szakmai előírásokban, ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el, az etikai normák maximális betartása mellett.

A legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet a szakvéleményemben ismertettem, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzésem elkészítésében felhasználtam.

A munkám során részletesen nem vizsgáltam az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelés során azt feltételeztem, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsen olyan megkötés, amely egyszerű eljárással ne lenne tisztázható.

A szakvéleményben ismertetett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.

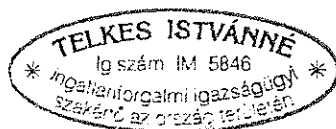
Megjegyezni kívánom, hogy a közgazdasági és piaci viszonyok előre nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakvélemény forgalmi értékre tett megállapításait, ezért annak felülvizsgálata 6 hónapon túl indokolt lehet.

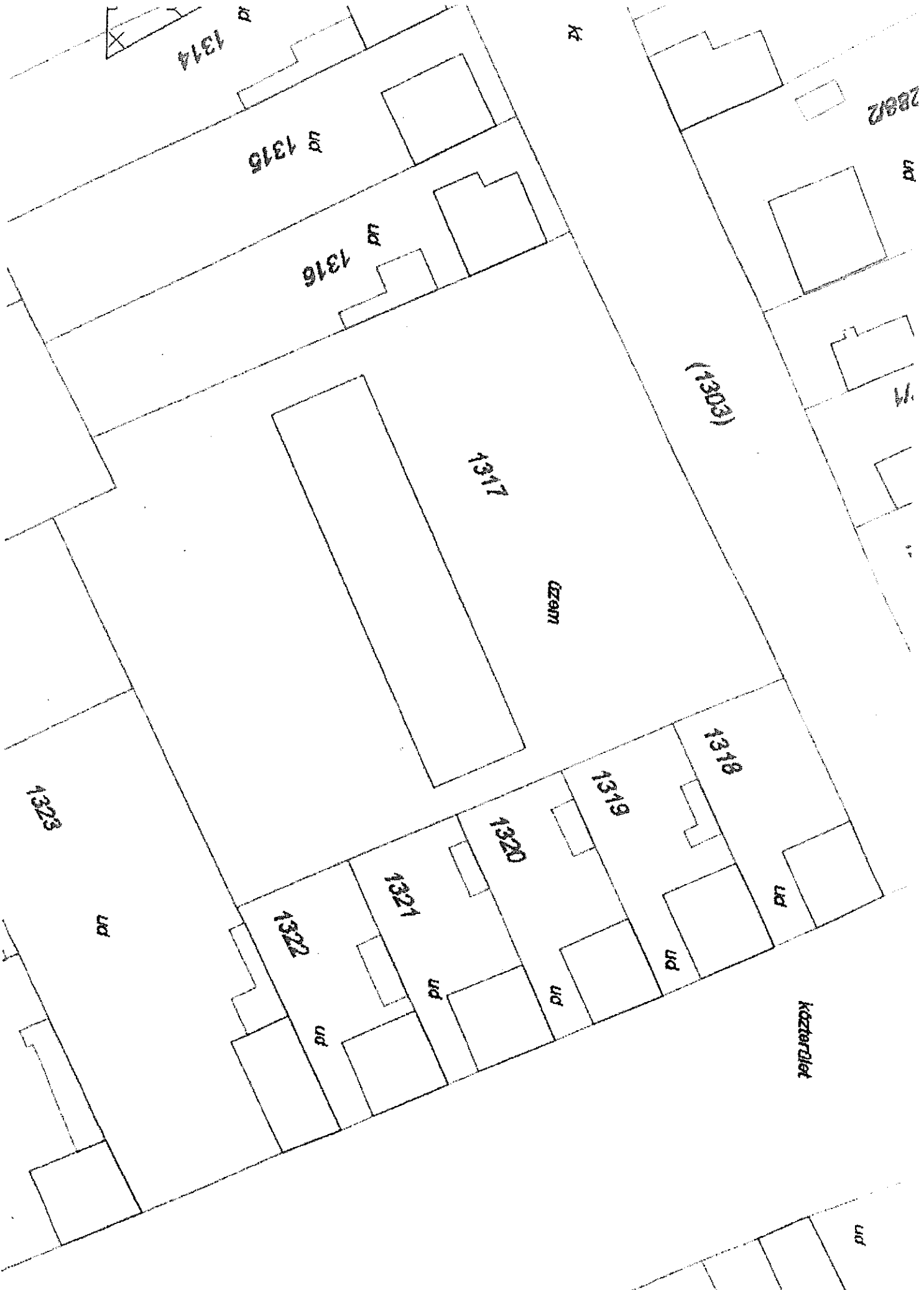
Szolnok, 2017. január 27.



Telkes István

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
IM 5846





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Törökszerencsés Járás Hivatal Földhivatali Osztály
Törökszerencsés Kossuth Lajos út 135/A 5200

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1986/2017

2017.01.23

Szektor : 53

FEGYVERNEK

Bolterület 1317 helyrajzi szám

5231 FEGYVERNEK Kiss János altábornagy út 11-9. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alóérték	adatok
növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	kat.jöv
			ha m2	k.fill
Kivett üzem	0	3988	0,00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38688/1991.11.26

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: FEGYVERNEK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5231 FEGYVERNEK Szent Erzsébet út 171

törzsszám: 15736534

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30085/3/2013/2012.12.20

Vezetékjog

0,4 kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre a vezetéknek és a területkimutatásának megfelelően 10 m²-re.

jogosult:

név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

TULAJDONILAP VEGE

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