

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2018. november 29-i ülésére

Tárgy: Battonya Város Önkormányzata tulajdonában lévő Battonya, Fő u. 88. 1/5. szám alatti lakóingatlanra érkezett vételi ajánlat elfogadása.

Tisztelt Képviselő - testület!

Battonya Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Battonya, Fő u. 88. 1/5. szám alatti lakóingatlan, mely meg van hirdetve értékesítésre. A fenti ingatlanra vételi ajánlatot nyújtott be Hegedüs István 2440 Százhalombatta, Kodály sétány 4. 8.em. 25. szám alatti lakos, 2.100.000 Ft ajánlati áron. Az ajánlati ár a felértékelt árnál 4,5 %-kal alacsonyabb, de ez az eltérés még így is az elméleti 5%-os eltérési értékhatáron belül van.

Javasoljuk a vételi ajánlat elfogadását.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület a Battonya Város Önkormányzata tulajdonában álló Battonya, Fő u. 88. 1/5. szám alatti, 2523/A/5 helyrajzi számú lakóingatlant 2.100.000 Ft-ért Hegedüs István 2440 Százhalombatta, Kodály sétány 4. 8.em 25. sz. alatti lakos részére elidegeníti.

Megbízta a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésével.

Határidő: azonnal

Felelős: Marjai János polgármester

Battonya, 2018. november 29.

Marjai János
polgármester



Előterjesztő:	
Előterjesztést készítette:	Pozsárné Illin Éva pü-i ügyintéző
Előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	Varga István jegyző
Tárgyalta:	Pénzügyi Bizottság
Mellékletek:	1 db vételi ajánlat és 1 db értékbecslés
Előterjesztéshez meghívott:	-
Szükséges döntés:	

Handwritten signature

Önkormányzat
Battonya
Fő utca 91

Tárgy: Vételi ajánlat

POLGÁRMESTERI HIVATAL		
2018.11.12.	2018.11.12.	2018.11.12.
2018.11.12.	2018.11.12.	2018.11.12.
2018.11.12.	2018.11.12.	2018.11.12.

Tisztelt Önkormányzat

Alulírott Hegedüs István (2440. Százhalombatta Kodály sétány 04. 8. em. 25.)
vételi ajánlatot teszek a Battonya Fő utca 88. I/5 számú lakásra 2 100 000 azaz
Kettőmillió egyszázezer Ft. összegben.

Üdvözlettel.

Szászhalombatta 2018.11.12.

Handwritten signature of István Hegedüs
Hegedüs István

Leszing Kft
Békéscsaba
Andrássy u. 11-17.

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

*5830 Battonya, Fő utca 88. belterület 2523/A/5 hrsz. -mal
(1.emelet 5.sz. lakás)
nyilvántartott ingatlan forgalmi értékéhez*



Készítette : Leszing Kft
Leszko György
ingatlanforgalmi szakértő
okl.ép.ü.mérnök

LESZING KFT.
5600 Békéscsaba, Andrássy út 11-17.
Telefon: 66/328-018 Tel./Fax: 66/540-450
Erste Bank Rt.: 11600006-00000000-
07717587
Adószám: 11806082-2-0

Készült : *Békéscsaba, 2016. február 5.*

2. TARTALOMJEGYZÉK

1. CÍMLAP

2. TARTALOMJEGYZÉK

3. ALÁÍRÓLAP

4. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

5. MEGBÍZÁS

5.1. *Előzmények*

5.2 *Az értékelés módszere*

5.3 *Az értékelő feladata*

6. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS

6.1 *Az ingatlan ismertetése*

6.2 *Terület leírása*

6.3 *Telek közművei*

6.4 *Épület leírás*

6.5 *Az ingatlanpiac bemutatása*

7. ÉRTÉKBECSLÉS

7.1 *Értékbecslés piaci összehasonlítás alapján*

7.2 *Hosszú távú előrejelzés az ingatlan piaci árára vonatkozóan*

7.3 *Összevetés, a végső forgalmi érték meghatározása*

8. MELLÉKLETEK

- Fotók

- Tulajdoni lap ingatlan leíró (2016. február 5.)

3. ALÁÍRÓLAP

az

*5830 Battonya, Fő utca 88. belterület 2523/A/5 hrsz. -mal
(1.emelet 5.sz. lakás)
nyilvántartott ingatlan forgalmi értékéhez*

*Az értékelést a Leszing Kft (Békéscsaba, Andrásy u. 11-17.)
készítette.*

Igazságügyi ingatlanforgalmi és magasépítő-ipari szakértő:

LESZING KFT
5600 Békéscsaba, Andrásy u. 11-17
Telefon: 06/328-018-19, Fax: 06/66/540-450
Erste Bank Rt. 11007034-00000000-
07775567
#dószám: 11806082-2-ni

Leszkó György
szakértői ig. sz.: 3970

Békéscsaba, 2016. február 5.

4. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : Battonya
Utca, házszám : Fő utca 88. 1.em. 5.
Irányítószám : 5830
Hrsz. : 2523/A/5

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve(i), tul. hányad(ok) : tul. lap szerint
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : tul. lap szerint

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakás
Közmű-ellátottság : víz, villany, gáz, csatorna

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító X
Értékelés fordulónapja : 2016. február 5.

MEGÁLLAPÍTOTT BRUTTÓ ÉRTÉK

Piaci összehasonlító módszerrel : 2.200.000.-Ft

- A mellékelt szakvéleményben részletezett adatok alapján a Leszing Kft tanúsítja, hogy a megadott összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul és figyelembe veszi a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piacon ténylegesen realizálódó tulajdonjog értékesítések adatait is.

- Jelen érték tanúsítványban szereplő összeg 180 napig érvényes, ezen időszak után azt felülvizsgálni, ill. aktualizálni szükséges.

Leszko György
szakértő
eng. sz.: 3970

LESZING KFT.
5600 Békéscsaba, Andrassy u. 11-17
telefon: 06 326-018 / fax: 06/66/540-450
Erste Bank Rt. 11800008-00000000-
0777887
postai: 11806082-2104

5. MEGBÍZÁS

5.1 *Előzmények*

A Battonya Városi Önkormányzat megbízott azzal, hogy az 5830 Battonya, Fő utca 88. 1.em. 5., belterület 2523/A/5 hrsz-ú ingatlan esetében meghatározzam annak jelenlegi forgalmi értékét, valamint az előző szakvéleményben foglaltakat felülvizsgáljam.

Az értékbecsléshez a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumot:

- Tulajdoni lap ingatlan leíró (2016. február 5.)

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

1. A Megbízó az ingatlanról pontos tájékoztatást adott, az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta.
2. A munka során ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat szintén a Megbízó bocsátotta rendelkezésre, azokat ismételten nem ellenőriztem, feltételeztem, hogy azok pontosak és helytállóak.
3. Az értékelés során a tulajdoni lapon feltüntetett terület szerinti területet, valamint a helyszínen felmért alapterületet vettem figyelembe.
4. Az ingatlant megtekintettem. Az értékelő jelentést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, a rendelkezésre bocsátott adatok és dokumentációk, ill. a tulajdonos által szolgáltatott információk alapján készítettem el.
5. Az ingatlan használatát, ill. a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomásom.
6. Kijelentem, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik, továbbá, hogy a munkám díjazása független a megállapított érték nagyságától.
7. Az értékbecslés szemrevételezés alapján történt, mely során statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztem. Az adatok a tulajdoni lap és helyszíni felmérés szerint kerültek megállapításra.
8. Az ingatlan értékelését egyedül végeztem el. Aláírással igazolom, hogy az itt szereplő elemzések, következtetések tőlem származnak. Aláírásom mellett feltüntettem az ingatlanértékelésre és a hitelbiztosítéki érték megállapítására vonatkozó jogosultságomat is.

9. Az értékelést végző felelősséget vállal az értékbecslés tartalmáért, ill. a megállapított értékért, azonban nem vállal felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

10. A területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésemre. Ezeknek az adatoknak az ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát.

11. Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai és egyéb hasonló vizsgálatokat.

12. Nincs meg a képesítésem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az ingatlan értékét.

5.2 Az értékelés módszere

Értékelésem célja, hogy 2016. február 5.-ei érvénnyel véleményt alkossak a korábban jelzett ingatlan értékéről.

A valós piaci érték meghatározásánál ez esetben az ingatlan jellegéhez illeszkedő módon a:

- a piaci összehasonlító elemzésen alapuló módszert

vettem figyelembe.

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, ill. értékesítésre felkínált ingatlanokat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlító elemzés körébe több, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlanok azon jellemzői alkotják, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető tényezőt a következő hat összehasonlítási alapelemmel lehet lefedni:

- * eladás / ajánlat ideje
- * eladás / ajánlat körülményei
- * környezet, az ingatlan elhelyezkedése
- * az adott ingatlan típusra ható piaci körülmények
- * fizikai jellemzők
- * használati mód

5.3 Az értékelő feladata

A jelentésben használt fogalmak, területi mérőszámok és kifejezések illeszkednek a „Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről” szóló 25/1997 (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltakhoz, valamint az Értékelők és Pénzügyi Elemzők Magyarországi Szövetsége (ÉMSZ) ingatlanértékelési sztenderdjeihez.

Jelen értékelés csak a fent megnevezett célra használható fel.
Más célra a jelentést csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni.

Az adatok a tulajdoni lap és helyszíni felmérés szerint kerültek megállapításra.

6. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS

6.1 Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan (1.emelet 5-ös számú lakás) Battonya város belterületén, a Fő utcán található, a városközpontban. Megközelíthető aszfaltozott úton keresztül. A Fő utca 88 szám alatt lévő ingatlan egy 5 lakásos társasházi ingatlan, melyből jelen értékelés során az 1.emelet 5. sz. lakás kerül értékelésre, mely a tulajdoni lapon szerint lakás művelési ág megnevezésű. Alapterülete 45 m². 2 egész szobás, eszmei hányada 147/1000. A társasház alapító okirat szerint egy 5,9 m²-es tároló is tartozik hozzá, mely a külön álló melléképületben található.

- Helyrajzi száma : 2523/A/5
- Funkciója : lakás
- Lakás számított területe : 45 m²
- Tulajdonos és tul. arányok : tul. lap szerint
- Terhek : tul. lap szerint

6.2 Terület leírása

Az értékelt ingatlan Battonya város belterületén, a Fő utcán található, a városközpontban. Közvetlen környezetében eltérő építési idejű és módú ingatlanok, családi lakóházak, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények találhatóak. Köz és szolgáltató létesítmények, tömegközlekedési és bevásárlási lehetőség a közelben megtalálható. Az ingatlan kiépített, pormentes úton keresztül megközelíthető.

6.3. *Telek közművei*

Az ingatlanon a víz, villany, gáz, valamint a szennyvízelvezetés biztosított.

6.4 *Épület leírás*

A társasházi lakóépület 1952-ben épült hagyományos szerkezetben, mely földszint és emelet kialakítású. Az épületben 5 külön használatú lakás lett kialakítva. Az épület korának megfelelő gyenge-közepes állapotú, több helyen szerkezeti károsodások nyomai láthatóak.

A tárgyi lakás, mely az emeleten található 45 m²-es. Megközelíthető a közös használatú lépcsőházból közvetlenül. A helyszíni szemle során szerkezeti károsodások nyomai nem voltak láthatóak. Belső műszaki állapota megfelelő, átlagos. Jelenleg a lakás üres, már jó ideje nem lakják, ezért a használaton kívüliségből fakadóan műszaki és esztétikai hibák jelentkezhetnek.

Fűtés gázkonvektorral megoldott, melegvízellátás: gázbojleren keresztül.

A telekingatlanon találhatóak még garázsok és tároló helyiségek, melyek szintén külön használatban vannak.

6.5 *Az ingatlanpiac bemutatása*

A környék ingatlanpiaca beállítottnak tekinthető, a kereslet és kínálat kiegyenlíti egymást.

Az adatgyűjtésem során megállapítottam, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű összehasonlítható adat állt rendelkezésemre a statisztikai adat-elemzéséhez.

Az összehasonlítható adatok esetében elsősorban kínálati adatokra támaszkodtam. Tekintettel a szakvélemény céljára, az adatokat nem közlöm beazonosítható módon.

7. ÉRTÉKBECSLÉS

Értékelt ingatlanrész: 5830 Battonya, Fő u. 88. Hrsz.: 2523/A/5. (1.emelet 5.sz.lakás)

7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés				
	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		kínálat	kínálat	kínálat
Postai irányítószám	5830	5830	5830	5830
Település	Battonya	Battonya	Battonya	Battonya
Utca/út/tér	Fő u. 88. 1.em. 5.	Belváros	Belváros	Belváros
Az ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás
Jellemzők	Fentiek szerint	Battonya belvárosában lévő 50 m ² -es 2 szobás egyedi cirkó fűtésű jó állapotú 2.emeleti erkélyes panel lakás.	Battonya belvárosában lévő 50 m ² -es 2 szobás egyedi cirkó fűtésű átlagos állapotú 1.emeleti erkélyes panel lakás.	Battonya belvárosában lévő 55 m ² -es 2 szobás egyedi cirkó fűtésű jó állapotú 1.emeleti erkélyes panel lakás.
Összes nettó redukált alapterület (m ²)	45	50	50	55
Elhelyezkedési korrekció (%)		-5	-5	-5
Kínálati adat korrekció (%)		-15	-15	-15
Állapot korrekció (%)		-15	-15	-15
Fűtési rendszer korrekció (%)		-15	-15	-15
Alapterület korrekció (%)		0	0	5
Értékesítés/Kínálat éve		2016	2016	2016
Jelen ár (MFt)		5 200 000	5 200 000	5 800 000
Fajlagos alapterületi ár (Ft/m ²)		104 000	104 000	105 455
Átlagos fajlagos alapterületi ár (Ft/m ²)			104 485	
Korrekciók (%)		-50	-50	-45
Alkalmazott átlagos korrekció (%)			-48	
Korrekciókkal módosított fajlagos ár (Ft/m ²)	53 984			
Piaci viszonyok miatti korrekció:	-10%			48 585
Piaci összehasonlító adatokon alapuló kerekített ért. (Ft):			Módosított fajlagos ár (Ft/m ²):	2 200 000

7.2 Hosszú távú előrejelzés az ingatlan piaci árára vonatkozóan

Nem várható olyan jelentősebb új fejlesztési folyamat, mely a mai helyzetet közép- vagy rövidtávon megváltoztatná. A korábbi értékeléshez képest az ingatlan műszaki és esztétikai állapota tovább romlott, elsősorban annak is köszönhető, hogy az ingatlant már többé-kevésbé nem lakják, s a szükséges állagmegóvási munkálatok hiányoznak. Ezért a korábbi szakvéleményben megállapított forgalmi értékhez képest csökkenés tapasztalható.

7.3 Összevetés, a végső forgalmi érték meghatározása

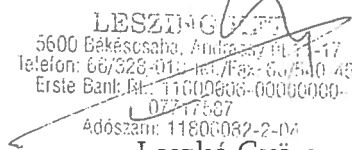
Alkalmazott módszer	Piaci érték
Piaci összehasonlítás	2.200.000.- Ft

A megállapított piaci forgalmi értékből:

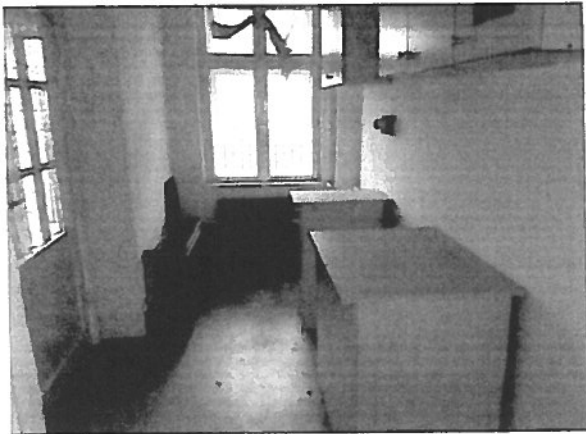
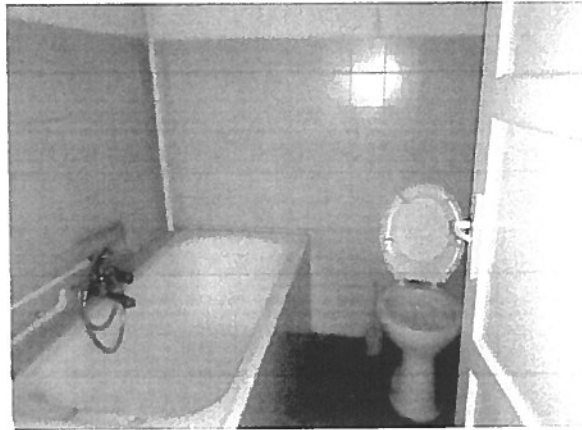
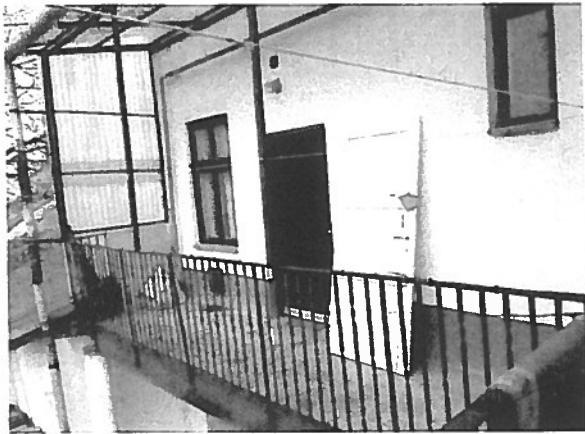
A helyi ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján megállapított végleges, valós forgalmi érték a piaci összehasonlítást figyelembe véve:

**2.200.000.-Ft azaz
kétfélmillió – kétszázézer forint**

Békéscsaba, 2016. február 5.


LESZING KFT.
5600 Békéscsaba, Andrásy u. 11-17.
Telefon: 66/328-018; tel./Fax: 66/540-450.
Erste Bank, Ikt.: 11600606-00000000-
07717687
Adószám: 11800082-2-04
Leszko György
igazságügyi szakértő
szakértői ig. sz.: 3970

Képek: 5830 Battonya, Fő u. 88. 5.sz. lakás



Ingatlan leíró adatai

Békés Megyei Kormányhivatal Mezőkovácsházai Járási Hivatal Mezőkovácsháza 5801 Mezőkovácsháza, Hársfa u. 3. Pf.55.				
Ingatlan leíró adatai 2016.02.05				
BATTONYA Belterület 2523/A/5 helyrajzi szám				
I. rész				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	45	2 0	147/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 34092/2013.08.07				
2. bejegyző határozat: 34092/2013.08.07 Az alapító okirat szerint hozzátartozó helyiségekkel.				