

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2019. január 31-i ülésére

Tárgy: Battonya Város Önkormányzata tulajdonában lévő Battonya, Petőfi tér 8. II/8. szám alatti lakóingatlanra érkezett vételi ajánlat elfogadása.

Tisztelt Képviselő - testület!

Battonya Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Battonya, Petőfi tér 8. II/8. szám alatti lakóingatlan, mely meg van hirdetve értékesítésre. A fenti ingatlanra vételi ajánlatot nyújtott be Klemm Richárd 5830 Battonya, Ady Endre u. 64. szám alatti lakos, 3.250.000 Ft ajánlati áron. Az ajánlati ár a felértékelte áránál 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, Petőfi tér 8. II/8. szám alatti, 2876/4/A/8. helyrajzi számú lakóingatlant 3.250.000 Ft-ért Klemm Richárd 5830 Battonya, Ady Endre u. 64. sz. alatti lakos részére elidegeníti.

Megbízta a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésével.

Határidő: azonnal

Felelős: Marjai János polgármester

Battonya, 2019. január 31.


 Marjai János
 polgármester

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

Датова Уайос Ӗткӧмӧдӧзата

5800 ДАТОВА

70 u. 91. 02.

Tisztelt Úr!

Алиш КЛЕПР РИЧАК (ӧзӱл: Гӱмӱс, 1995. nov. 05,
ан: Навы Зузианна) 5800 Датова, Ады Ӗ у 64,
ӱзӱм алати лӱкӱс аз Ӗткӧмӧдӧзат хуајдӱд -
ван лӱвӱ Датова, Пелӱји дӱ 8. 11/8 сӱдӱм алати
лӱкӱд 3.250.000 Ft - ас вӱтелӱнӱ мӱфӱлӱнӱ
ва'са'лӱнӱ.

Датова, 2019. 01. 07.

Tisztelettel:

Клеп

Pozsán

Sióréti László
értékbecslő szakértő
Battonya, Puskin u. 52. tel: 20/359-2402 (engedélyszám: 6861/1994)

2015 APR 20

2015 APR 20

2071

6156

Pozsán Éva

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

Battonya, Petőfi tér 8. szám alatti

TÁRSASHÁZ INGATLAN

önkormányzati tulajdonban lévő bérlakásokról

Hrsz.: 2876/4/A/1; 2876/4/A/4; 2876/4/A/6; 2876/4/A/7; 2876/4/A/8

Készítette:


Sióréti László
értékbecslő szakértő

Készült:

Gyula, 2015. 04. 22.

Az értékbecslés fordulónapja: 2015. április 22.

I. ELŐZMÉNYEK

Battonya Városi Önkormányzat, (Battonya, Fő u. 91.) megbízást adott a Battonya, Petőfi tér 8. szám (2876/4 Hrsz.) alatti 8 lakásos, többszintes társasház **5 db önkormányzati tulajdonban lévő lakóegysége** piaci forgalmi értékének megállapítására, illetve az ingatlannal kapcsolatos szakértői vélemény elkészítésére.

II. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az ingatlan lakásonkénti, piaci forgalmi értékének meghatározása
Megbízó: Battonya Városi Önkormányzat

III. AZ ÉRTÉKELŐI FELADAT

Az ingatlan jelenlegi reális piaci forgalmi értékének meghatározása, figyelembe véve a funkció szerinti

- ▀ területi elhelyezkedést
- ▀ műszaki állapotot
- ▀ értékesítési lehetőségeket.

IV. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

- ▀ Helyszíni szemle
- ▀ Az ingatlan jogi viszonyai
- ▀ Az ingatlan természetbeni leírása, környezeti elhelyezkedése
- ▀ Megbízó által szolgáltatott adatok, tények rögzítése elemzése
- ▀ Összehasonlító érték meghatározás piaci megközelítés alkalmazásával

V. A MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Battonya, Petőfi tér 8. szám alatti 8 lakásos, társasház 5 db önkormányzati lakóegysége piaci forgalmi értékének meghatározása.

A lakások újraértékelése, aktualizálása, a jelenlegi piaci gazdasági viszonyok, műszaki állapot figyelembevételével

A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK

Az értékelt ingatlan megnevezése: 1. lakás

Az ingatlan címe, azonosítása: Battonya, Petőfi tér 8. földszint 1.Hrsz: 2876/4/A/1

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosa: Battonya Városi Önkormányzat
Címe: Battonya, Fő u. 91.
Teherlapon bejegyzés: nincs
Ingatlan nyilvántartási bejegyzés: nincs

Értékelt jog: tiszta tulajdonjog

Értékelés célja: ingatlanértékesítéshez piaci forgalmi érték meghatározása

Ingatlan leírása / bemutatása:

Épület szintszáma: 3
Szerkezete: házgyári panel
Építési ideje: 1983
Állapota: közepes
Lakás szobáinak száma: 3
Könnyűfokozata: összkönnyűfokozatos
Tájolása: K-NY
Állapota: jó
Nettó területe: 66 m²
A lakáshoz tartozó egyéb helyiség: közös helyiség

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció: lakás
Legelőnyösebb/leggazd. használat: a jelenlegi

Valós piaci érték:

Értékelés elve: piaci megközelítés
Figyelembe vett „értékesítési időtartam”: 90 nap
Értékelés fordulónapja: 2015. április 22.

Ingatlan megállapított értéke (igény-, per- és tehermentes állapotban): 4.158.000 Ft

Megjegyzés: a megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak



Az értékelt ingatlan megnevezése: 4. lakás

Az ingatlan címe, azonosítása: Battonya, Petőfi tér 8., 1. emelet 4.Hrsz: 2876/4/A/4

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosa:	Battonya Városi Önkormányzat
Címe:	Battonya, Fő u. 91.
Teherlapon bejegyzés:	nincs
Ingatlan nyilvántartási bejegyzés:	nincs

Értékelt jog: tiszta tulajdonjog

Értékelés célja: ingatlanértékesítéshez piaci forgalmi érték meghatározása

Ingatlan leírása / bemutatása:

Épület szintszáma:	3
Szerkezete:	házgyári panel
Építési ideje:	1983
Állapota:	közepes
Lakás szobáinak száma:	2
Komfortfokozata:	összkomfortos
Tájolása:	NY
Állapota:	jó
Nettó területe:	48 m ²
A lakáshoz tartozó egyéb helyiség:	közös helyiség

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció:	lakás
Legelőnyösebb/leggazd. használat:	jelenlegi

Valós piaci érték:

Értékelés elve:	piaci megközelítés
Figyelembe vett „értékesítési időtartam”:	90 nap
Értékelés fordulónapja:	2015. április 22.

Ingatlan megállapított értéke (igény-, per- és tehermentes állapotban): 3.024.000 Ft

Megjegyzés: a megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

Az értékelt ingatlan megnevezése: 6. lakás

Az ingatlan címe, azonosítása: Battonya, Petőfi tér 8., 2. emelet 6. Hrsz: 2876/4/A/6

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosa:	Battonya Városi Önkormányzat
Címe:	Battonya, Fő u. 91.
Teherlapon bejegyzés:	nincs
Ingatlan nyilvántartási bejegyzés:	nincs

Értékelt jog: tiszta tulajdonjog

Értékelés célja: ingatlanértékesítéshez piaci forgalmi érték meghatározása

Ingatlan leírása / bemutatása:

Épület szintszáma:	3
Szerkezete:	házgyári panel
Építési ideje:	1983
Állapota:	közepes
Lakás szobáinak száma:	2
Komfortfokozata:	összkomfortos
Tájolása:	K-NY
Állapota:	jó
Nettó területe:	54 m ²
A lakáshoz tartozó egyéb helyiség:	tároló

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció:	lakás
Legelőnyösebb/leggazd. használat:	a jelenlegi

Valós piaci érték:

Értékelés elve:	piaci megközelítés
Figyelembe vett „értékesítési időtartam”:	90 nap
Értékelés fordulónapja:	2015. április 22.

Ingatlan megállapított értéke (igény-, per- és tehermentes állapotban): 3.402.000 Ft

Megjegyzés: a megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

Az értékelt ingatlan megnevezése: 7. lakás

Az ingatlan címe, azonosítása: Battonya, Petőfi tér 8., 2. emelet 7. Hrsz: 2876/4/A/7

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosa:	Battonya Városi Önkormányzat
Címe:	Battonya, Fő u. 91.
Teherlapon bejegyzés:	nincs
Ingatlan nyilvántartási bejegyzés:	nincs

Értékelt jog: tiszta tulajdonjog

Értékelés célja: ingatlanértékesítéshez piaci forgalmi érték meghatározása

Ingatlan leírása / bemutatása:

Épület szintszáma:	3
Szerkezete:	házgyári panel
Építési ideje:	1983
Állapota:	közepes
Lakás szobáinak száma:	2
Komfortfokozata:	összkomfortos
Tájolása:	NY
Állapota:	jó
Nettó területe:	48 m ²
A lakáshoz tartozó egyéb helyiség:	tároló

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció:	lakás
Legelőnyösebb/leggazd. használat:	a jelenlegi

Valós piaci érték:

Értékelés elve:	piaci megközelítés
Figyelembe vett „értékesítési időtartam”:	90 nap
Értékelés fordulónapja:	2015. április 22.

Ingatlan megállapított értéke (igény-, per- és tehermentes állapotban): 3.024.000 Ft

Megjegyzés: a megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

Az értékelt ingatlan megnevezése: 8. lakás

Az ingatlan címe, azonosítása: Battonya, Petőfi tér 8., 2. emelet 8.Hrsz: 2876/A/8

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosa:	Battonya Városi Önkormányzat
Címe:	Battonya, Fő u. 91.
Teherlapon bejegyzés:	nincs
Ingatlan nyilvántartási bejegyzés:	nincs

Értékelt jog: tiszta tulajdonjog

Értékelés célja: ingatlanértékesítéshez piaci forgalmi érték meghatározása

Ingatlan leírása / bemutatása:

Épület szintszáma:	3
Szerkezete:	házgyári panel
Építési ideje:	1983
Állapota:	közepes
Lakás szobáinak száma:	2
Komfortfokozata:	összkomfortos
Tájolása:	K-NY
Állapota:	jó
Nettó területe:	54 m ²
A lakáshoz tartozó egyéb helyiség:	tároló

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció:	lakás
Legelőnyösebb/leggazd. használat:	a jelenlegi

Valós piaci érték:

Értékelés elve:	piaci megközelítés
Figyelembe vett „értékesítési időtartam”:	90 nap
Értékelés fordulónapja:	2015.április 22.

Ingatlan megállapított értéke (igény-, per- és tehermentes állapotban): 3.402.000 Ft

Megjegyzés: a megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

VI. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

VII.1. KÖRNYEZET

Az értékelt lakótömb Battonya város központjában helyezkedik el, jól megközelíthető. Környezete parkosított, bejárata előtt a Száraz-ér partján játszótér található. 100 méteren belül elérhető az autóbusz állomás, a körzeti orvosi rendelők, gyógyszertár, általános iskola, Városháza, valamint a központban található üzletek.

VII.2. ÉPÜLET ÉS LAKÁS LEÍRÁSA

VII.2.1. Épület leírása

A vizsgált lakótömb 1983-ban épült házgyári nagypaneles technológiával. Alápincézett, földszint + 2 emeletes, vasbeton paneles szerkezetű, lapos tetős kialakítású.

Az alagsorban társasházi közös tároló helyiségek vannak melyek a lakóegységek eszmei hányada szerinti

A lakások száma 8 db. A földszinten 2db, a további szinteken 3-3 a lépcsőházból nyíló lakás található. Lift és kaputelefon a lakótömbben nincs.

Jelenleg az épület állapota közepes minőségű, több lakás felújítást igényelne. 2005. év őszén a lakótömb lapos tető szigetelését kicserélték, illetve felújították.

A záró szinten lévő lakások beázása ezzel egyidejűleg megszüntetésre került. A 7. számú lakás felújításra került.

Az épület, illetve lakások központi fűtését és meleg víz ellátását korábban a pincehelyiségben elhelyezett központi kombi kazánról biztosították.

Jelenleg az önkormányzat tulajdonában lévő lakások fűtése és meleg víz ellátása nem megoldott, a közös fűtési rendszert kiiktatták, a belső gázvezeték a lakásokban egyedi fűtés kiépítéséhez alakították ki

Célszerű a lakások fűtését és meleg víz ellátását egyedi központi fűtéssel kialakítani, így a közös költségek felszámolhatók lennének.

Sióréti László
értékbecslő szakértő
Battonya, Puskin u. 52. tel: 20/359-2402 (engedélyszám: 6861/1994)

VII.2.2. LAKÁSOK LEÍRÁSA

Battonya, Petőfi tér 8.

	Földszint 1.lakás	1. emelet 4.lakás
Lakás alapterülete (m ²)	66	48
Szobák száma	3	2
Tájolás	K-NY	NY
Komfortfokozat	Összkomfortos	Összkomfortos
Vízellátás	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra
Melegvízellátás	nincs	nincs
Fűtési rendszer	nincs	nincs
Gázellátás	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra ($Q_{max}=5m_3/h$)	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra ($Q_{max}=5m_3/h$)
Szellőzés	Természetes szellőzés	Természetes szellőzés
Elektromos ellátás	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra (230V/16A)	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra (230V/16A)
Riasztó	nincs	nincs

Sióréti László
 értékbecslő szakértő
 Battonya, Puskin u. 52. tel: 20/359-2402 (engedélyszám: 6861/1994)

Battonya, Petőfi tér 8.

	II. emelet 6.lakás	II. emelet 7.lakás	II. emelet 8.lakás
Lakás alapterülete	54	48	54
Szobák száma	2	2	2
Tájéolás	K-NY	NY	K-NY
Komfortfokozat	Összkomfortos	Összkomfortos	Összkomfortos
Vizellátás	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra
Melegvízellátás	nincs	nincs	nincs
Fűtési rendszer	nincs	nincs	nincs
Gázellátás	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra ($Q_{max}=5m_3/h$)	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra ($Q_{max}=5m_3/h$)	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra ($Q_{max}=5m_3/h$)
Szellőzés	Természetes-szellőzés	Természetes szellőzés	Természetes szellőzés
Elektromos ellátás	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra (230V/16A)	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra (230V/16A)	Épület hálózatáról, egyedi mérőóra (230V/16A)
Riasztó	nincs	nincs	nincs

VII.2.2.1. HELYISÉGENKÉNTI ISMERTETÉS

Helyiségek és berendezési tárgyai	Földszint 1.lakás	I. emelet 4.lakás
Nagyszoba	19,25m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak	16,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak
Szoba	12,50m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak	14,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak
Szoba	12,25m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak	.....
Előszoba	6,8m ² , padlóburkolata PVC, falai tapétázottak	7,0m ² , padlóburkolata PVC, falai tapétázottak
Konyha	4,5m ² , padlóburkolat PVC, falai csempezettek+meszeltek, beépített szekrény, mosogató gáztűzhely	5,5m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek, beépített szekrény, mosogató gáztűzhely
Kamra	1,5m ² , padlóburkolat PVC, falai meszeltek	1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek
Fürdőszoba	3,0m ² , padlóburkolat PVC, falai csempezett+meszelt, fürdőkád, mosdókagyló	3,5m ² , padlóburkolat PVC, falai csempezettek, fürdőkád, mosdókagyló
WC helyiség	1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai meszeltek, beépített WC	1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai meszeltek, beépített WC
Étkező	7,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak	.....
Erkély	.....	50%-a: 2,1m ² , padlóburkolata beton, mellvédje kőporos
Erkély	.....	.....

Helyiségek és berendezési tárgyai	II. emelet 6.lakás	II. emelet 7.lakás	II. emelet 8.lakás
Nagyszoba	18,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai festettek	16,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai festettek	18,5m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak
Szoba	11,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai festettek	14,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai festettek	10,56m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai meszeltek
Szoba	.....	.....	.....
Előszoba	6,2m ² , padlóburkolata PVC, falai festettek	7,0m ² , padlóburkolata PVC, falai festettek	7,2m ² , padlóburkolata PVC, falai meszeltek
Konyha	6,5m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek, beépített szekrény, mosogató gáztűzhely	5,5m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek, beépített szekrény, mosogató gáztűzhely	5,8m ² , padlóburkolat PVC, falai meszeltek, beépített szekrény, mosogató gáztűzhely
Kamra	1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek	1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek	1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai meszeltek
Fürdőszoba	2,5m ² , padlóburkolat PVC, falai csempezettek, fürdőkáád, mosdókagyló	3,5m ² , padlóburkolat PVC, falai csempezettek, fürdőkáád, mosdókagyló	2,7m ² , padlóburkolat PVC, falai csempezettek, fürdőkáád, mosdókagyló
WC helyiség	1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek, beépített WC	1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai festettek, beépített WC	1,0m ² , padlóburkolat PVC, falai meszeltek, beépített WC
Étkező	6,0m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai festettek	.....	5,68m ² , padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétázottak
Erkély	50%-a: 2,6m ² , padlóburkolata beton, mellvédje festett	50%-a: 2,1m ² , padlóburkolata beton, mellvédje festett	50%-a: 2,4m ² , padlóburkolata PVC, mellvédje festett
Erkély	.....	.....	.....

VIII PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Település Battonya	Szoba szám	Funkció	Komfort- fokozat	Alapterület	Kínálati eladási ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Molnár C Pál ltp.	2+1	lakás	Összk.	58	4 600 000	79 310
Petőfi tér	3	lakás	Összk.	73	6 000 000	82 192
Molnár C Pál ltp.	1+ 2 fél	lakás	Összk.	58	5 000 000	86 207

Átlag

82 570

Figyelembe vett
érték

82 600

A piaci viszonyok miatti javasolt csökkentés -15 %, Központi fűtés meleg víz ellátás hiánya, műszaki állapot miatt további -10%

Számított fajlagos ár:

63.000 Ft/m²

Lakásonkénti értékek tételesen (piaci ár)

1.lakás	66 m ²	4.158.000 Ft
4.lakás	48 m ²	3.024.000 Ft
6.lakás	54m ²	3.402.000Ft
7. lakás	48 m ²	3.024.000Ft
8.lakás	54m ²	3.402.000Ft

Összesen:

17.010.000Ft

A fentieknek megfelelően a Battonya, belterület Petőfi tér 8. szám alatti 8 lakásos társasház ingatlan 5 db önkormányzati tulajdonban lévő lakóegységének piaci forgalmi értékét a társasházi alapító okiratban foglalt közös használatú tulajdonrészek és jelenlegi állapot figyelembe vételével igény-, per-, és tehermentes állapotában :

17.010.000Ft

azaz

tizenhétmillió-tízezer 00/100 forint összegre

értékelem.

IX ZÁRADÉK

Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslés során diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem került sor.

Ezen szakvélemény, vagy bármely részének más célú felhasználása, illetve korszerűsítése csak a tudtommal és írásos hozzájáruló nyilatkozattal lehetséges.

Jelen dokumentáció a helyszíni szemle alapján, valamint az ingatlan-nyilvántartás adatainak és a Megbízó adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékelést készítette:

Sióréti László értékbecslő szakértő

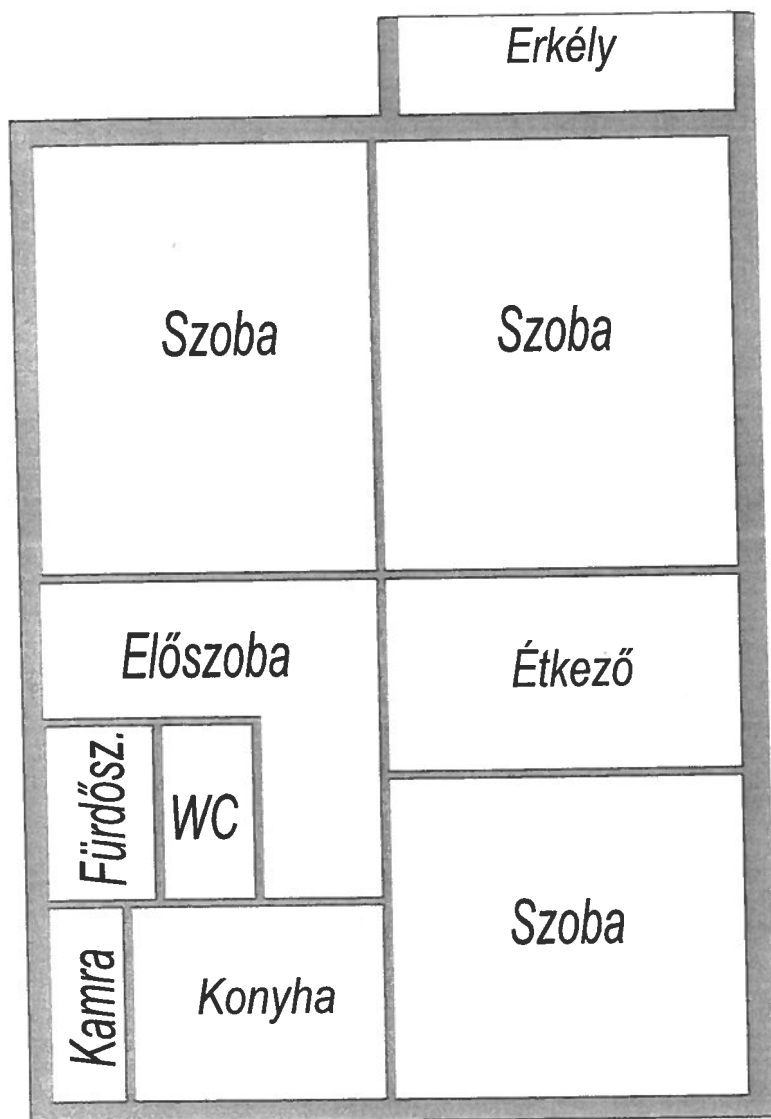
Gyula, 2015. április 22.

Sióréti László
értékbecslő szakértő

X MELLÉKLETEK

- ALAPRAJZOK

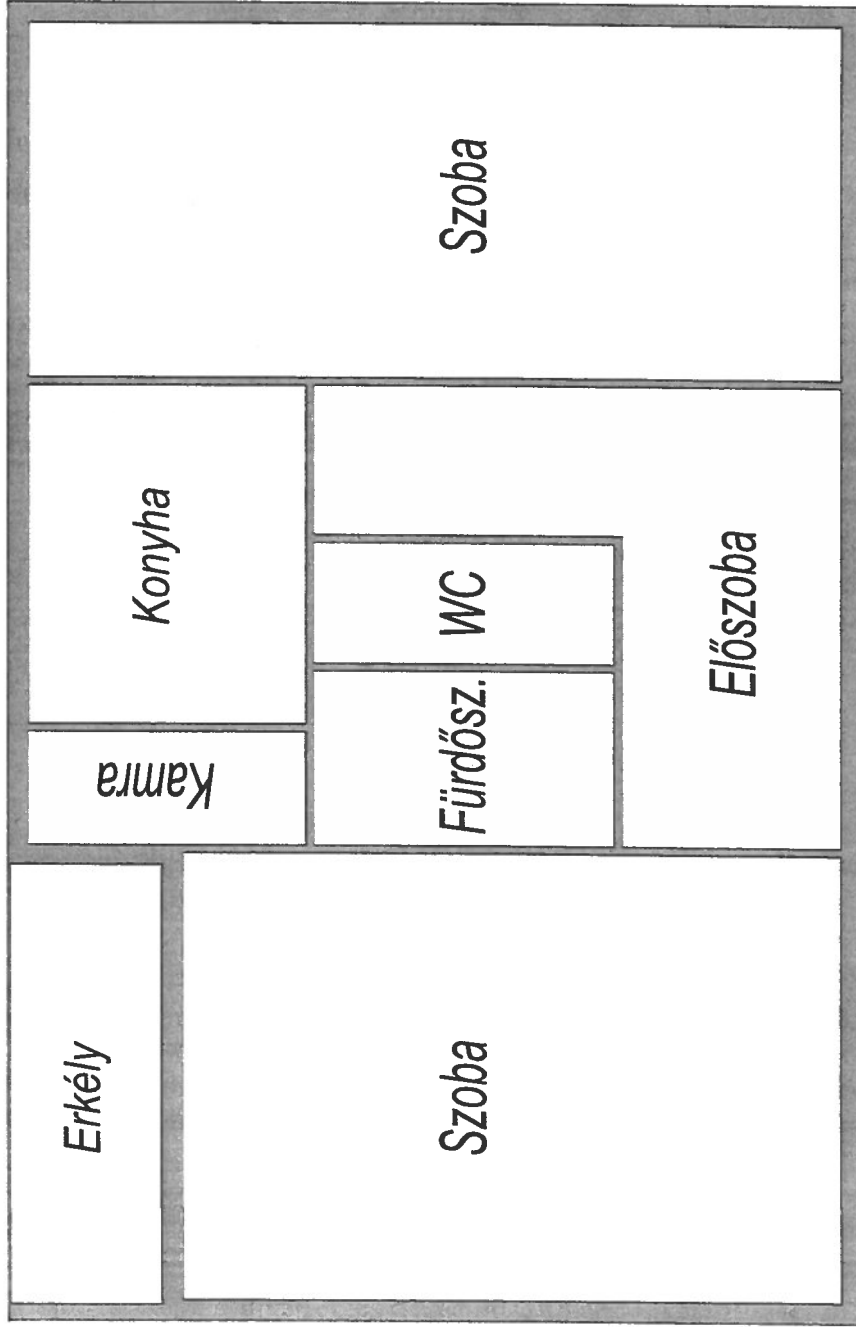
Cím: Battonya, Petőfi tér 8. Földszint 1.



Szoba	12,50
Szoba	18,25
Szoba	12,25
Előszoba	6,80
Konyha	4,50
Kamra	1,50
Fürdőszoba	2,50
WC	1,00
Étkező	7,00

Összesen: 66,30 m²

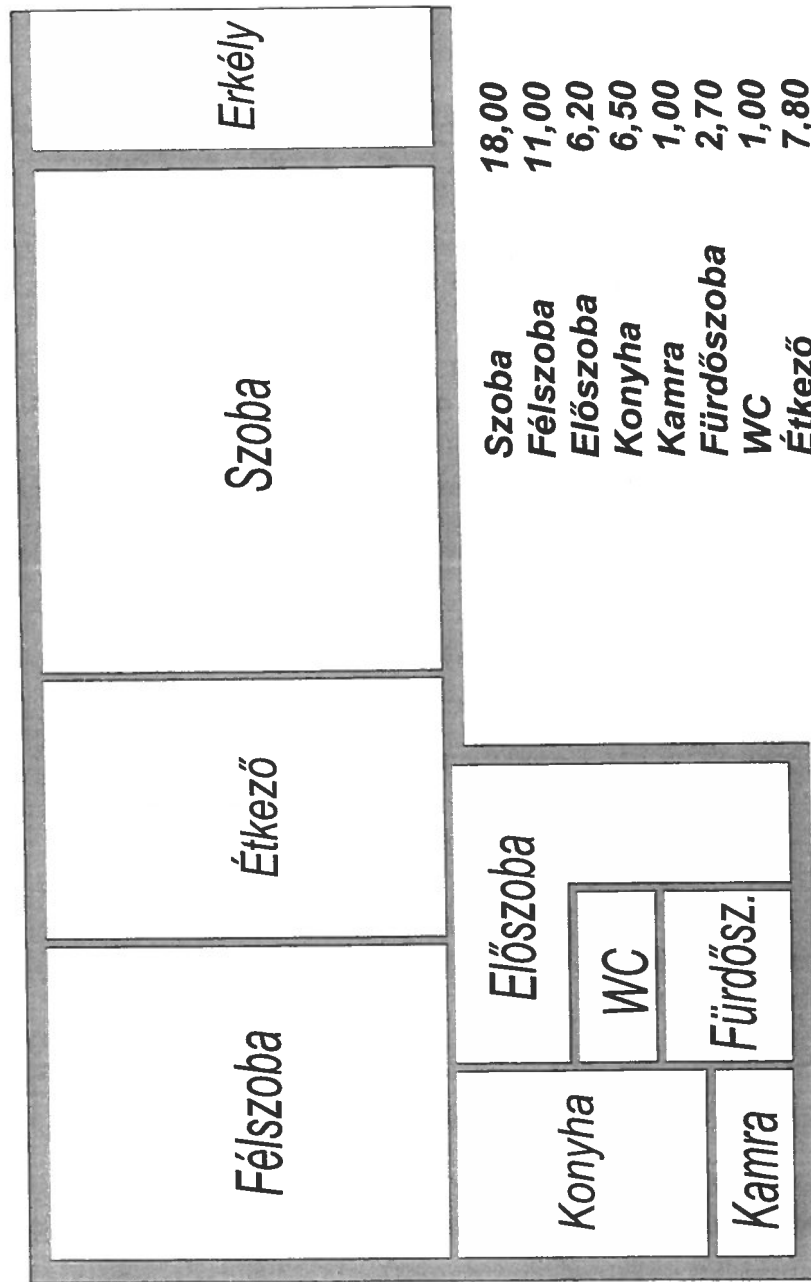
Cím: Battonya, Petőfi tér 8. 1. emelet 4.



Szoba	16,00
Szoba	14,00
Előszoba	7,00
Konyha	5,50
Kamra	1,00
Füüdőszoba	3,50
WC	1,00

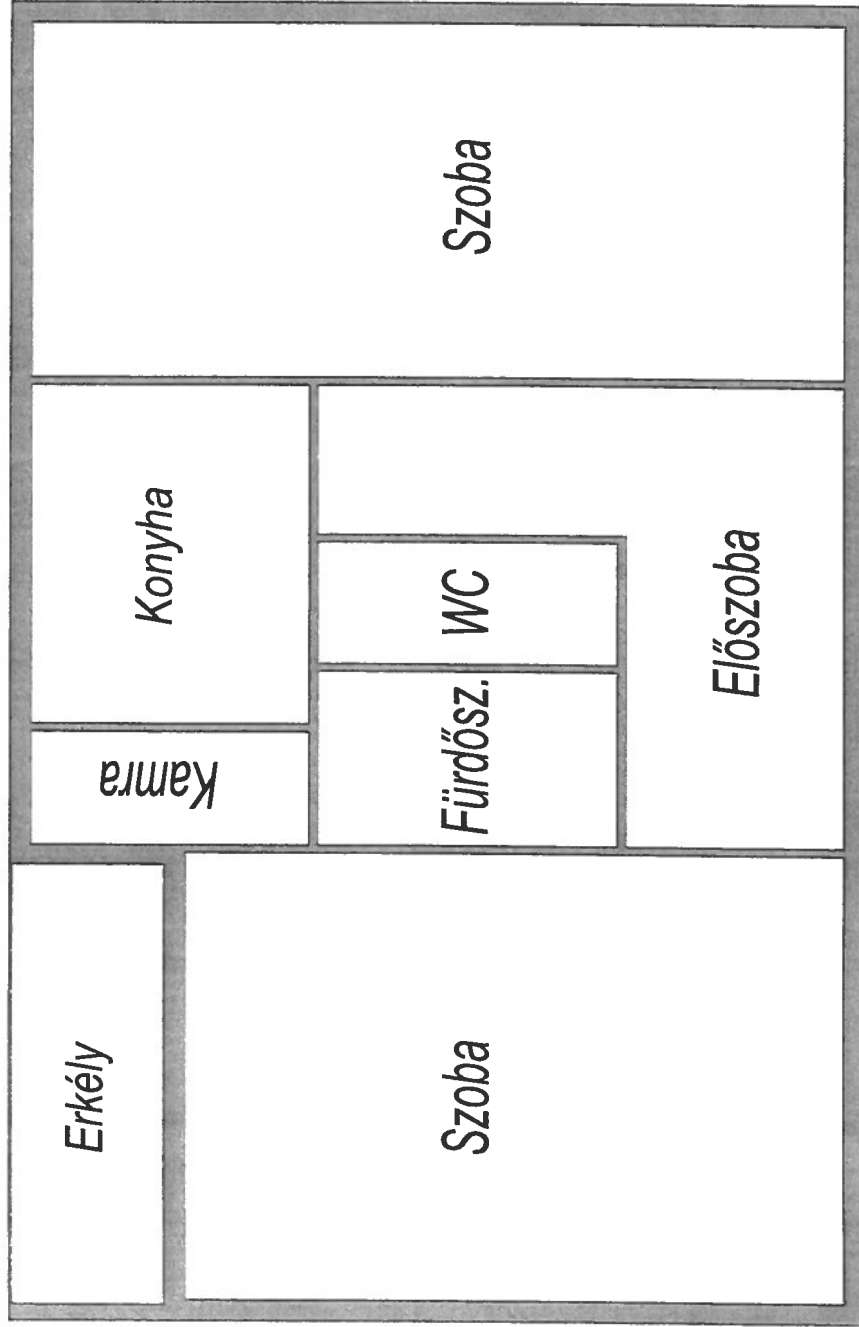
Összesen: 48,10 m²

Cím: Battonya, Petőfi tér 8. 2. emelet 6.



Összesen: 54,00 m²

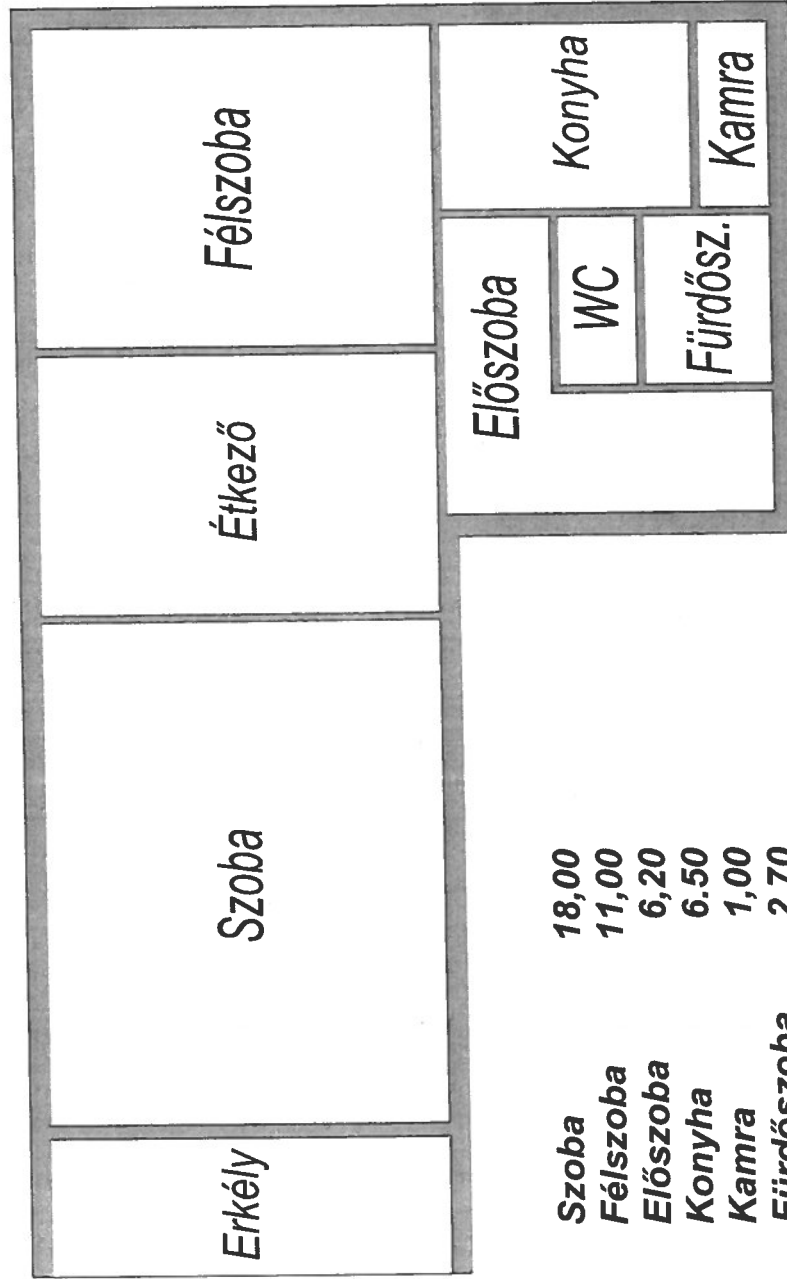
Cím: Battonya, Petőfi tér 8. 2. emelet 7.



Szoba	16,00
Szoba	14,00
Előszoba	7,00
Konyha	5,50
Kamra	1,00
Füüdőszoba	3,50
WC	1,00

Összesen: 48,00 m²

Cím: Battonya, Petőfi tér 8. 2. emelet 8.



Szoba	18,00
Félszoba	11,00
Előszoba	6,20
Konyha	6,50
Kamra	1,00
Fürdőszoba	2,70
WC	1,00
Étkező	7,80

Összesen: 54,00 m²