

ELŐTERJESZTÉS

Battonya Város Önkormányzata
Képviselő-testületének 2019. május 30-i ülésére

Tárgy: „Trafik”üzlethelyiség értékesítése

Tisztelt Képviselő - testület!

Battonya Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Battonya Fő utca és a Kossuth utca kereszteződésében lévő, 6 m² alapterületű „Trafik” megnevezésű ingatlan, mely meg van hirdetve értékesítésre. Az ingatlan felértékelése megtörtént.

Az ingatlanra vételi ajánlatot nyújtott be Sztanoj János 5830 Battonya, József A. u. 92. sz. alatti lakos egyéni vállalkozó, aki jelenleg is bérlí az üzlethelyiséget. Vételi ajánlata bruttó 200.000 Ft, mely a felértékelt árral azonos.

Javasoljuk a vételi ajánlat elfogadását!

Határozati javaslat

Battonya Város Önkormányzatának képviselő-testülete értékesíti az önkormányzat tulajdonában álló, a Battonya Fő utca és a Kossuth utca kereszteződésében lévő, 6 m² alapterületű „Trafik” megnevezésű ingatlant 157.480 Ft+áfa összegben Sztanoj János 5830 Battonya, József A. u. 92. sz. alatti lakos egyéni vállalkozónak.

M megbízza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírásával.

Határidő: azonnal

Felelős: Marjai János polgármester

Battonya, 2019. május 30.


 Marjai János
 polgármester

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

Pocsony

Leszing Kft
Békéscsaba
Andrássy u. 11-17.

3873

2019. május 2.
BAT/4186-1

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

*5830 Battonya, Fő utca 89. szám alatti sarki ingatlan
előtt elhelyezkedő pavilon épület forgalmi értékéhez*



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

LESZING KFT.
5600 Békéscsaba, Andrássy út 11-17.
Telefon 06/328-018 Tel./Fax 06/66-40-450
Erste Bank Rt. 11000006-00000000-
37717587
Adószám: 11806082-2-04

Készült : *Békéscsaba, 2019. május 2.*

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 *Felépítmény leírás*
- 6.5 *Az ingatlanpiac bemutatása*

7. ÉRTÉKBECSLÉS

- 7.1 *Értékbecslés piaci összehasonlítás alapján*
- 7.2 *Összevetés, a végső forgalmi érték meghatározása*

8. MELLÉKLETEK

- Fotók
- Térképmásolat
- Vázrajz

3. ALÁÍRÓLAP

az

*5830 Battonya, Fő utca 89. szám alatti ingatlan előtt elhelyezkedő
pavilon forgalmi értékéhez*

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

Igazságügyi ingatlanforgalmi és magasépítő-ipari szakértő:

LESZING KFT.
5600 Békéscsaba, Andrassy u. 11-17.
Telefon: 66/328-018 Tel./Fax: 06/66/540-450
Erste Bank HÍ 1-600000-0000000-
07717537
Adószám: 11806032-2-04

Leszkó György
szakértői ig. sz.: 3970

Békéscsaba, 2019. május 2.

4. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

MEGBÍZÁS TÁRGYA AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: Battonya
Utca, házszám	: Fő utcai pavilon épület
Irányítószám	: 5830

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad	: tul. lap szerint
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: tul. lap szerint

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan/ok típusa	: pavilon-üzlet
Közmű-ellátottság	: részben közművesített (villany)

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2019. május 2.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Bruttó forgalmi érték	:	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 elhelyezkedését, 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: 66/328-018 Tel/fax: 66/540-450
Erste Bank NL 11800000-00000000-
07717587
Adószám: 11800052-2-04

5. MEGBÍZÁS

5.1 Előzmények

A tárgyi ingatlan tulajdonosa – BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZATA – megbízott azzal, hogy az 5830 Battonya, Fő utca 89. szám alatti ingatlannal szemben található pavilon – üzlet ingatlan forgalmi értékét meghatározzam.

A helyszíni szemle a megbízó kérésére 2019. áprilisában volt.

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

1. A Megbízó az ingatlanról tájékoztatást adott, az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta.
2. A munka során ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat szintén a Megbízó bocsátotta rendelkezésre, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak.
3. Az értékelés során az épület esetében a helyszíni felmérés szerinti alapterületével számoltunk.
4. Az ingatlant megtekintettük. Az értékelő jelentést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, a rendelkezésre bocsátott adatok és dokumentációk, ill. a tulajdonos által szolgáltatott információk alapján készítettük el.
5. Az ingatlanrész használatát, ill. a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomásunk.
6. Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.
7. Az értékbecslés szemrevételezés alapján történt, mely során statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk.
8. Az ingatlan értékelését egyedül végeztem el. Aláírással igazolom, hogy az itt szereplő elemzések, következtetések tőlem származnak.
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 méretekre és a területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésemre. Ezeknek az adatoknak az ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát.
11. Nem végeztünk geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai és egyéb hasonló vizsgálatokat.
12. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az ingatlan értékét.

5.2 Az értékelés módszere

Értékelésünk célja, hogy 2019. május 2.-ai érvénnyel véleményt alkossunk a korábban jelzett ingatlan forgalmi értékéről.

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

- a piaci összehasonlító elemzésen alapuló módszert vettük 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 vételárát/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” szülő 25/1997 (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltakhoz, valamint az Értékelők és Pénzügyi Elemzők Magyarországi Szövetsége (ÉMSZ) ingatlanértékelési sztenderdjeihez az EVS 2016 ajánlásaihoz.

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

6. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS

6.1 Az ingatlan ismertetése

Az értékelendő ingatlan Mezőhegyes város belterületén, a város központjában, a Fő utca 89. szám alatti sarki ingatlannal szemben, a közterületen helyezkedik el. Az ingatlan környezetében lakóingatlanok, valamint üzleti, szolgáltató és kereskedelmi ingatlanok találhatók.

Megközelíthető aszfaltozott úton és járdán keresztül. Az ingatlan infrastruktúrális kapcsolata gyenge, jelenleg csak villamos hálózattal ellátott, de környezete közművesített, igény esetén a bekötések biztosítottak, míg a tömegközlekedési kapcsolata megfelelő. Köz és szolgáltató létesítmények, tömegközlekedési és bevásárlási lehetőség a közelben megtalálható. A helyi és az átmenő forgalom számára aszfaltozott úton, gépjárművel jól megközelíthető. Az ingatlan adottságai, fekvése, beosztása, infrastruktúrája, hasznosíthatóságát, lehetséges funkcióinak megfelelő tevékenységi körét jól szolgálják.

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - Funkciója | : pavilon-üzlet |
| - Épületrészek nettó alapterülete | : 9,50 m ² |

6.2 Terület leírása

Battonya város a Dél-Alföldi régióban, Békés megyében, a Mezőkovácsházi kistérségben található. Megközelíthető autóúton és vasúton egyaránt. Az Alföld a megye délkeleti részén, a Száraz-ér mellett, a román határtól 1 km-re található. Határátkelőhely Tornyán át Romániába. A határ kb. 6 km-re van. A megyeszékhelyétől, Békéscsabától cca. 60 km-re, D-re, a magyar – román határ közelében található. A legközelebbi városok Mezőhegyes és Mezőkovácsháza. A város lélekszáma cca. 5960 főre tehető.

6.3. Telek közművei

- Vízellátás: környezete közművesített, lekötés biztosított
- Szennyvízelvezetés: környezete közművesített, lekötés biztosított
- Elektromos energia: hálózatról
- Gázellátás: környezete közművesített, lekötés biztosított

6.4 Felépítmény leírás

Az értékelt felépítmény hagyományos építési móddal, beton alappal, téglafalazattal, részben külső hőszigeteléssel, lambéria burkolattal, és fa szerkezetű magas tetős kialakítással és cserép fedéssel épült. Fűtése jelenleg nincs, de igény esetén biztosítható, mivel a kémény kiépített. Az épületet elsősorban pavilon-üzlethelyiségnek alakították ki. Közvetlenül utcafronti elhelyezkedésű, jól megközelíthető. Állapotát figyelembe véve teljes felújításra, korszerűsítésre szorul.

Az elmúlt időszakban üres, kihasználatlan volt, műszaki állapota a korábbi évekhez képest tovább romlott.

6.5 Az ingatlanpiac bemutatása

A környék ingatlanpiaca a jelenlegi ingatlanpiaci környezet mozgásait követi. Egyes kormányzati intézkedések (CSOK, Áfa, stb.) hatására a piaci környezet élénkült, növekedést mutat, mely azonban a település regionális és környezeti elhelyezkedésétől, gazdasági környezetétől, a lakosság összetételétől, valamint az ingatlan településen belüli elhelyezkedéstől is nagymértékben függ.

Az adatgyűjtésem során megállapítottam, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű összehasonlítható adat állt rendelkezésemre. Az adatok esetében részben eladási, részben kínálati adatokra támaszkodtam.

Forgalomképessége a település jellegéből adódóan átlagos. Önállóan forgalomképes.

<p>Battonyai ingatlanforgalmi értékek kialakulásánál meghatározó az átlagos lakóingatlanok m² ára, mivel elsősorban ezek forgalma jellemző és egyéb más jellegű ingatlanok forgalma kis mértékű. Illetve a más jellegű ingatlanok forgalmi értéke lakóingatlanokból kialakított egyéb üzlethelyiségek a jellemzőek.</p>
--

7. ÉRTÉKBECSLÉS

7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés				
	<i>Az ingatlan</i>	<i>Ingatlan 1</i>	<i>Ingatlan 2</i>	<i>Ingatlan 3</i>
Adat forrása		eladás	eladás	kiálat
Postai irányítaszám	5830	5830	5830	5830
Település	Battonya	Battonya	Battonya	Battonya
Utca/út/ter	Fő u.	Fő u.	Damjanich u.	Hunyadi u.
Az ingatlan típusa	pavilon - üzlet	családi ház	családi ház	családi ház
Jellemzők	Fentiek szerint	Battonya belterületén, a Fő utcában lévő 100 m ² -es 2 szobás átlagos állapotú komfortos vegyes szerkezeti családi ház.	Battonya belterületén, a Damjanich utcában lévő 96 m ² -es 3 szobás részben felújítandó állapotú komfortos vegyes szerkezeti családi ház.	Battonya belterületén, a Hunyadi utcában lévő 120 m ² -es 3 szobás részben felújítandó állapotú konvencionális fűtési családi ház.
Összes számított nettó alapterület (m ²)	9,5	100	96	120
Elhelyezkedési korrekció		10%	10%	10%
Kínálat korrekció		0%	0%	-10%
Jogi jelleg korrekció		-10%	-10%	-10%
Allapot korrekció		-20%	-15%	-15%
Hasznosíthatóság korrekció		-20%	-20%	-20%
Alapterület korrekció		20%	20%	20%
Értékesítés éve		2018	2018	2019
Jelen ár (M Ft)		2.400	2.500	3.350
Fajlagos alapterületi ár (Ft/m ²)		24 000	26 042	27 917
Átlagos fajlagos alapterületi ár (Ft/m ²)		25 986		
Korrekciók		-20%	-15%	-25%
Alkalmazott átlagos korrekció		-20%		
Korrekciókkal módosított fajlagos ár (Ft)	20 789			
Piaci összehasonlító adatokon alapuló kerékfetté ért.:		Módosított fajlagos ár:	200 000 Ft	20 789

7.2 Összevetés, a végső forgalmi érték meghatározása

Alkalmazott módszer	Becsült nettó forgalmi érték
Piaci összehasonlítás	200.000,-Ft

Battonyai ingatlanforgalmi értékek kialakulásánál meghatározó az átlagos lakóingatlanok m² ára, mivel elsősorban ezek forgalma jellemző és egyéb más jellegű ingatlanok forgalma kismértékű. Illetve a más jellegű ingatlanok forgalmi értéke lakóingatlanokból kialakított egyéb üzlethelyiségek a jellemzőek.

Az elmúlt időszakban a felépítmény üres, kihasználatlan volt, műszaki állapota a korábbi évekhez képest tovább romlott.

Az érték viszonya és a helyi ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján megállapított végleges, valós forgalmi érték a piaci értéket figyelembe véve:

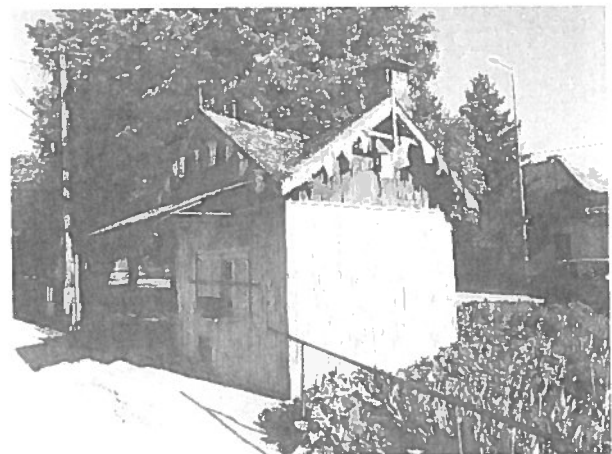
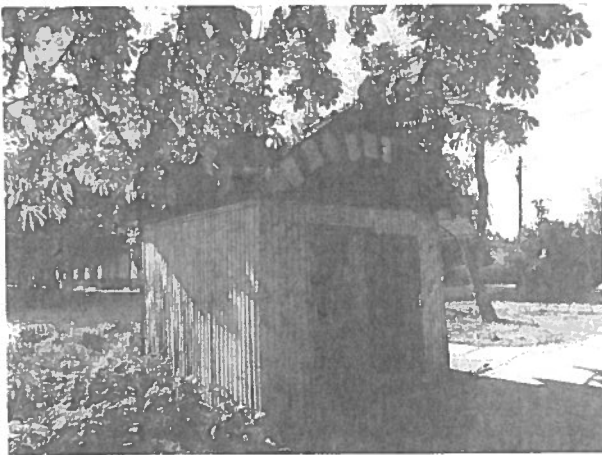
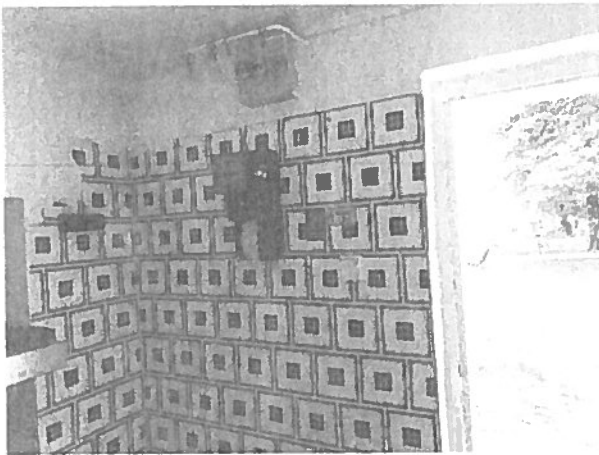
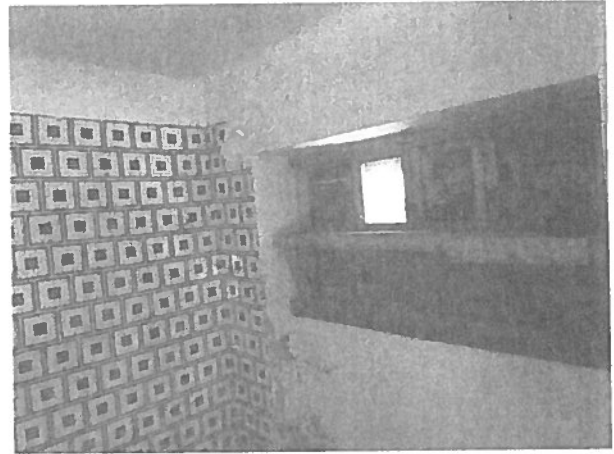
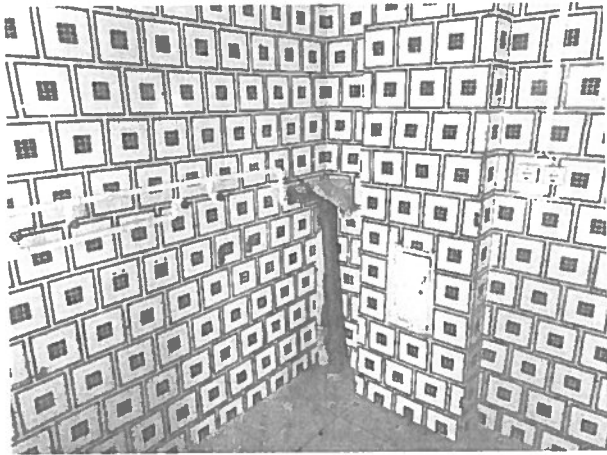
200.000,-Ft azaz
Kétszázezer - forint

Békéscsaba, 2019. május 2.

LESZING KFT.
5600 Békéscsaba, Andrassy ut 11-17
Telefon: 66/328-018; Fax: 66/540-450
Erste Bank Rt. 10000000-00000000-
07717587
Adószám: 11906082-2-04

Leszkó György
Szakértő

Képek: 5830 Battonya, Fő utca 89. szám alatti sarki ingatlan előtt elhelyezkedő pavilon épület



Békés Megyei Köormányhivatal Mezőkovácsházai Járási Hivatal
Mezőkovácsháza 5801 Mezőkovácsháza, Hársfa u. 3. Pf.55.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.04.24 14:02:32

Helyrajzi szám: BATTONYA belterület 1

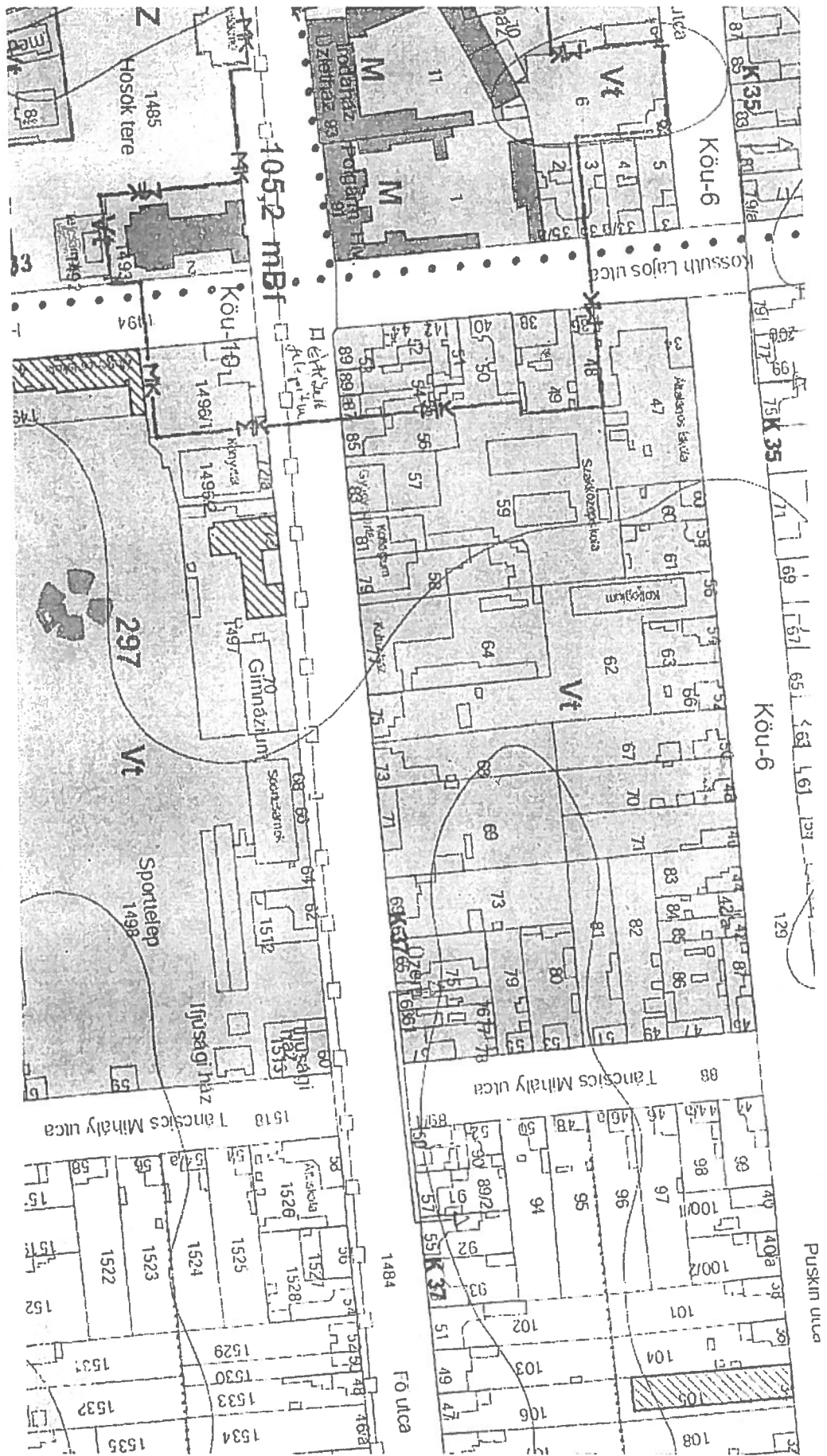
Megrendelés szám: 7/207/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 11407660002019



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



Sztanoj János
5830 Battonya
József A. u. 92.

Battonya Város Önkormányzata
5830 Battonya
Fő u. 91.

Tárgy: vételi ajánlat

2019 MÁJ 17. 2019 MÁJ 17.	
4616	BAT/4683-1

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott Sztanoj János (5830 Battonya, József A. u. 92.) vételi ajánlatot teszek az Önkormányzat tulajdonában álló, a Fő utca és a Kossuth utca kereszteződésében lévő „Trafik” megnevezésű ingatlanra, melyet a képviselő-testület 49/2019. (III.28.) Kt. határozata alapján én bérelek 2019. április 1. napjától 2024. március 31. napjáig. Ajánlati ár bruttó: 200.000 Ft.

Kérem ajánlatom elbírálását!

Battonya, 2019. május 17.


.....
Sztanoj János