

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2010. május 6-án

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Majális tér 2. sz. alatti ingatlan értékesítése

Iktatószám: 5965 – 2 / 2010.

Melléklet: 4 db

A napirend előterjesztője: Páva Zoltán polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

| Bizottság | Hatáskör |
|-----------------------------|--|
| Pénzügyi Bizottság | SZMSZ 27. § (1) és (2) bekezdés, I. sz. melléklet II/C. 32. francia bekezdés |
| Városüzemeltetési Bizottság | SZMSZ 27. § (1) és (2) bekezdés |
| | |
| | |

Egyéb megjegyzés:

.....

.....

Tisztelt Képviselő-testület!

A komlói 954 hrsz-ú, 1187 m² nagyságú, természetben a Majális tér 2-3. sz. alatt elhelyezkedő – ½ részben Komló Város Önkormányzata tulajdonát képező – ingatlan, melyben korábban a kórház gazdasági hivatala működött, évek óta üresen áll.

A 148,21 m² hasznos alapterületű helyiségek 2008. december 1-től – a képviselő-testület döntése alapján – a Komlói Orvos Klub Egyesület ingyenes használatába kerültek.

Az egyesület a helyiségeket nem vette birtokba. Télen a radiátorok szétfagytak, a használni kívánt és kifestett helyiséget tönkretették. Tavasszal, a nagy viharok során az épület teteje beázott. A bérleménybe több alkalommal betörték. Fentiek miatt 2009. novemberében az egyesület kérte a használati szerződés felbontását.

Az épület külső és belső felújítására is szükség lenne, a tető is javításra szorul. A Városüzemeltetési Iroda által az épületrésről készített műszaki leírást az előterjesztéshez mellékeljük.

Az ingatlanrész eladásának nem lesz akadálya, ha azt a képviselő-testület értékesítésre kijelöli.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő az ingatlanrész forgalmi értékét **3.553.500,- Ft** összegben határozta meg (melyből a **telek 593.500,- Ft**, a **felépítmény 2.960.000,- Ft**).

Mivel a komlói önkormányzat nem kizárólagos tulajdonosa az ingatlannak, a társtulajdonos Baranya Megyei Önkormányzatot a licit során elővásárlási jog illeti meg.

Kérem a képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést és döntsön az ingatlan értékesítéséről.

Az előterjesztést a Városüzemeltetési és a Pénzügyi Bizottság a 2010. május 3-i és 4-i ülésén tárgyalja. Az értékesítéssel kapcsolatos javaslatukat, valamint a pénzügyi bizottság által meghatározott vételárat a bizottságok elnökei szóban terjesztik a képviselő-testület elé.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület - a polgármester előterjesztése, a Városüzemeltetési és a Pénzügyi Bizottság javaslata alapján – értékesítésre kijelöli a Komló Város Önkormányzata tulajdonát képező, Majális tér 2. sz. alatt lévő komlói 954 hrsz-ú, 1187 m² nagyságú ingatlan ½ részét.

A licit eljárás során értékesítendő ingatlanrész kikiáltási árát a pénzügyi bizottság: Ft összegben határozta meg (melyből a telek értéke Ft, az épület értéke Ft).

Utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen az ingatlanrész liciten történő értékesítéséről, felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

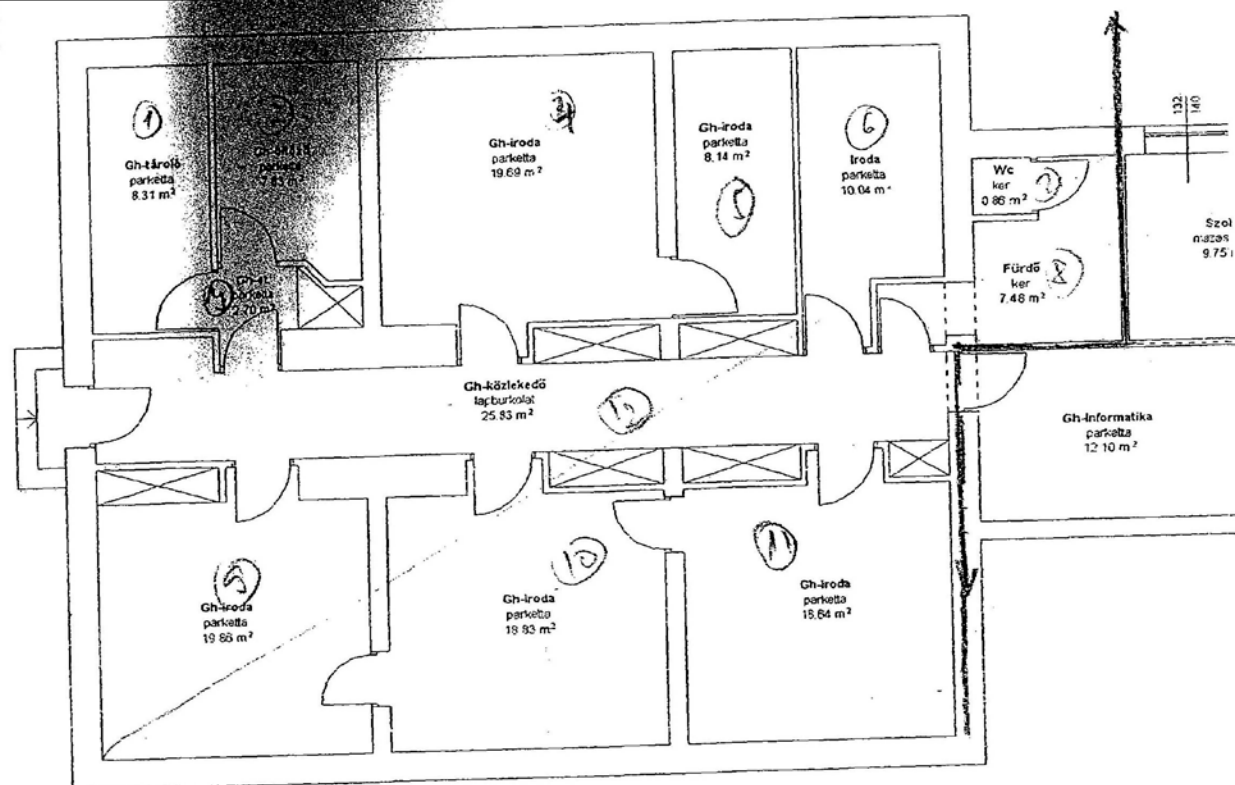
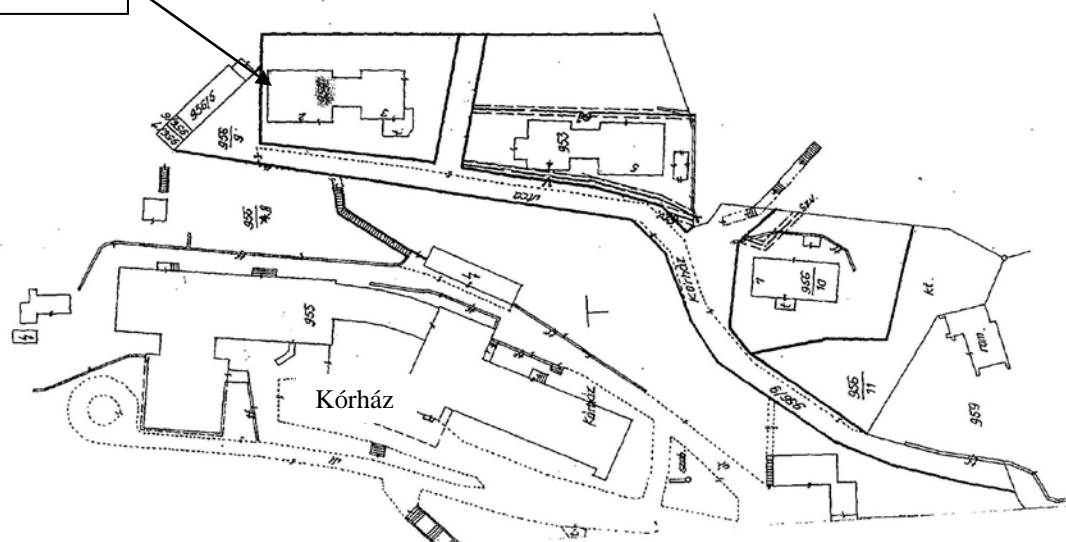
Határidő: 2010. augusztus 15.

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2010. április 20.

**Páva Zoltán
polgármester**

1. sz. melléklet

Majális tér 2.
alaprajzMajális tér 2-3.
954 hrsz

2. sz. melléklet

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Jegyzője megbízást adott arra, hogy a **komlói 954 helyrajzi számon** nyilvántartott, 1187 m² területű „*kivett lakóház, udvar*” megjelölésű ingatlannak az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő **1/2 tulajdoni hányadának** egyszerűsített ingatlanforgalmi értékbecslését készítsük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése.

Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok alapján.

Az ingatlan leírása:

Helyrajzi szám: **komlói 954**

Megjelölés: **kivett lakóház, udvar**

Területe: **1187 m²**

Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata** (7300 Komló, Városház tér 3.)

Ingatlan terhei: **Tehermentes**

Az ingatlan rövid leírása:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan nagyjából téglalap alakú, Ny-i tájolású, egy része bekerítetlen, sík terület.

Épület: sávalap

Lábazat: terméskő

Felmenő fal: tégl

Tetőszerkezet: faszerkezetű nyeregtető

Héjalása: hornyolt cserép

Burkolatok: Külső homlokzat: vakolt, fröcskölt

Fal: vakolt, festett fal, csempe

Aljzat: parketta, m.lap

Nyílászárók: típus faszerkezetek

Csapadékvíz-elvezetés: típus bádogos szerkezetek

Közművek: városi víz-, villanyhálózatra rácsatlakoztatva

Fűtés módja: távfűtés

Fekvése, megközelíthetősége:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan a városi Kórház felett, a Majális tér alatt fekvő ingatlan. A Kórház melletti bejáró szórt-kavicsos úton minden járművel viszonylag jól megközelíthető.

Összehasonlító adatok:

Komló, Kossuth L. u. 103.

Megjelölése: orvosi rendelő

Vételár: 35.000,-Ft/m² + áfa (alagsor: 20.000,-Ft/m²)
Értékesítés éve: 2008.

Komlói 954 hrsz-ú ingatlan ½ tulajdoni hányada
Megjelölése: lakóház, udvar
Vételár: 4.500.000,-Ft
(földterület: 1.200.000,-Ft, felépítmény: 3.300.000,-Ft)
Értékesítés éve: 2001.

Komló, Majális tér 943/5 hrsz.-ú területből 146 m²
Megjelölése: út
Vételár: 200,-Ft/m² + áfa
Értékesítés éve: 2009.

Komló, Majális tér
Megjelölése: beépítetlen terület
Vételár: 1.300,-Ft/m² + áfa
Értékesítés éve: 2007.

Komlói 956/3 hrsz. (Kórház melletti garázstelek)
Megjelölése: beépítetlen terület
Érték: 2.000,-Ft/m²
Értékesítés éve: 2008.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan ½ tulajdoni hányadának becsült értéke a Komlói Önkormányzat vagyongatássterében 3.420.000,-Ft.

Értékcsökkentő tényező:

- felépítmény leromlott állaga
- tető helyenként beázik
- belmagassága 3,42 m
- jelentős mértékű csökkent kereslet

Értéknövelő tényező:

- kedvező fekvés
- viszonylag jó megközelítési lehetőség

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan – valamennyi értékbefolyásoló tényező figyelembevételével - jelenlegi forgalmi értékét

Felépítmény: 148 m² x 25.000,-Ft/m² = 3.700.000,-Ft 20 %-os korrekciós tényező
(értékcsökkenés) alkalmazásával 3.700.000,-Ft x 0,8 = **2.960.000,-Ft**

Telek: 593,5 m² x 1.000,-Ft/m² = 593.500,-Ft

Telek + felépítmény összesen: 593.500,-Ft + 2.960.000,-Ft = 3.553.500,-Ft

Összesen: 3.553.500,-Ft

(azaz: Hárommillió-ötszázötvenháromezer-ötszáz)

összegben határozzuk meg.

Komló, 2010. február 09.

ADVOCATUS Bt.

3. sz. melléklet

Épület
Ny-i homlokzat



Épület
K-i homlokzat



Épület
É-i homlokzat



Irodahelyiség



Folyosórészlet



BEÁZÁSOK



4. sz. melléklet**Műszaki leírás****Készült: a Komló, Majális tér 2. (954. hrsz.) alatti épületrészeiről**

A Majális tér 2-3. sz. épület a Városi Kórház Gazdasági Hivatala volt.

A 3.sz. déli épületrészét jelenleg „Anyá otthon” céljára hasznosítják.

A Majális tér 2.sz., a tárgyi épületrész évek óta kihasználatlan, elhanyagolt állapotú.

Statikailag az épület stabil, süllyedésekre utaló repedések nincsenek. Födém leázások láthatóak három irodahelységben, mely az elmozdult, meglazult cserépfedés miatt következett be. A lécezés a szarufaközökben több helyen lehajlott a hőteher és a kis léckeresztmetszet miatt.

A tetőleázások miatt az irodákban a parketta felhullámosodott, dohosak, nyirkosak a helységek.

A bejárat melletti tárolóban a radiátoron 10 cm * 3 cm-es rés keletkezett. Valószínűleg e miatt ázott el a parketta.

A nyílászárók többségében fa szerkezetűek, az ablakok kétrétegű üvegezésűek, 3 helységben alumínium szerkezetűre cserélték.

Az épület távfűtéssel ellátott, jelenleg a rendszer nyitott, a radiátor szétfagyás nem lett javítva.

Külső járda szakaszok töredezettek, kontralejtésűek, a csapadékvíz elvezetés nem megoldott.

A padlástér nem beépített, külső tűzfalon lévő ajtón közelíthető meg.

Főbb szerkezetek:

| | |
|------------------|---|
| Falazat: | 38 cm kisméretű téglá |
| Alapozás: | úsztatott kőbeton |
| Válaszfal: | kisméretű téglá 12 cm |
| Ablak: | fa kétrétegű üvegezéssel, illetve alumínium hőszig. üveggel |
| Ajtó: | fa szerkezetű |
| Lábazat: | terméskő |
| Héjazat: | hornyolt cserép |
| Homlokzat: | kőporos burkolat |
| Fűtés, melegvíz: | távfűtés |

Összefoglalva az épületrész elhanyagolt állapotú, sürgős beavatkozást igényel.

Elsődlegesen a tetőoldali beázások szünttetendők meg, javítandó a lécezés, a cserépfedés és a szétfagyott fűtési rendszer.

A felázott parkettaburkolat nem javítható, teljes kiszáradás után csak cserélhető.

A felújításokat praktikusán hőtechnikai korszerűsítéssel együtt célszerű elvégezni: padló-, födém-, fal utólagos hőszigeteléssel, nyílászáró cserével és a gépészeti felújítással.

Komló, 2010-04-26

Gerst József
építészmérnök