

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2011. június 23 – án tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Gorkij u. 1. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása

Iktatószám: 5269/2011 Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Horváth László műszaki referens

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, Jogi és Ellenőrzési Bizottság	SZMSZ 1. sz. melléklet IV/C. 11; 13. pont
Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság	SZMSZ 1. sz. melléklet II/C 28; 32. pont

Tisztelt képviselő-testület!

A Komló, Gorkij u. 1. sz. alatti többlakásos lakóépületben lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanokat évtizedeken át a Nagy László Gimnázium használta kollégiumi és oktatási célokra. 2005. évben az oktatási intézmény fenntartója, a Baranya Megyei Önkormányzat, a használatában álló ingatlanok közül – mivel az iskolának már nem volt rá szüksége – az 1333/A/17, 1333/A/18 és 1333/A/19 hrsz. alatti ingatlanokat önkormányzatunk rendelkezésére bocsátotta. Akkor ezen ingatlanokon egy kétszobás és egy háromszobás lakás kialakítása történt meg szakemberek letelepítése céljából.

Mivel 2010. év nyarán a gimnázium a „Kökönyösi Oktatási Központ kialakítása” elnevezésű projekt keretében felújított, átalakított Alkotmány utcai feladat-ellátási helyre költözött, így a Gorkij u. 1. sz. alatti épületben addig használt helyiségekre az iskolának már nincs szüksége. A felszabadult 1333/A/9, 14, 15, és 16 hrsz. alatti, együttesen 211,36 m² terület nagyságú ingatlanok hasznosítására két megoldás kínálkozik.

Az egyik változat szerint az ingatlanokon 3 db lakás (1db 2 szobás 53,16 m²-es, 1 db 3 szobás 75,62 m²-es, 1 db 3 szobás 82,58 m²-es) kerülhet kialakításra, melyek beruházási költsége a csatolt 1. számú melléklet szerint 6.084.600.-Ft, melyet a lakásértékesítési alap terhére biztosíthat önkormányzatunk.

A másik lehetőség, hogy az ingatlanokat egyben vagy külön-külön licit eljárás lefolytatásával jelen állapotában eladjuk a legkedvezőbb ajánlatot tevő(k)nek. Ez utóbbi hasznosítási forma jogszerű és gazdasági szempontból hátrányt nem okozó lebonyolításához szükséges volt az ingatlan jelenlegi valós értékét tükröző értébecslés beszerzése (2. sz. melléklet), mely alapul szolgálhat a kikiáltási ár megállapításához.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlanok mostani állapotukban nem szolgálják az önkormányzati feladatellátást, valamint az idő múlásával folyamatosan romlik állapotuk, veszítenek értékükből, indokolt azok értékesítése vagy bérlakássá történő átalakítása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az illetékes bizottságok állásfoglalásának figyelembevételével döntsön az ingatlanok hasznosításának módjáról.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, valamint a pénzügyi, jogi és ellenőrzési bizottság és a gazdasági, településfejlesztési bizottság állásfoglalása alapján – megtárgyalta a Komló, Gorkij u. 1. sz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok hasznosításáról szóló előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

A képviselő-testület a Komló, Gorkij u. 1. sz. alatti 1333/A/9, 14, 15, 16 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok hasznosítását az alábbiak szerint hagyja jóvá:

A.) Az ingatlanokon 1 db kétszobás (53,16 m²) és 2 db háromszobás (75,62 m², 82,58 m²) bérlakás kialakítását rendeli el 6.084.600.- Ft bekerülési költséggel.

Az átalakítási munkák fedezetül a költségvetési rendeletben szereplő lakásértékesítési alap szolgál.

Határidő: 2011.december 31.

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

B.) Az 1333/A/ 9, 14, 15, 16 hrsz-ú ingatlanok közül a 14 és 15-ös albetét alatti ingatlanokat a korlátozottan forgalomképes vagyoni körből kivonja és forgalomképesé minősíti, továbbá valamennyi érintett ingatlant értékesítésre kijelöli.

Utasítja a jegyzőt, hogy a társasházi alapító okirat és az ingatlan nyilvántartás adatainak egyeztetését és a szükséges összhang megteremtését követően az ingatlanok értékesítését célzó liciteljárást folytassa le.

Határidő: 2011. december 31.

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2011. június 14.

Polics József
polgármester



Székhely: 1139 Budapest, Béke tér 7. fsz. 2.
Levelezési cím: 7300 Komló, Pécsi út 6.
Telefon: 72 / 281-738 Fax: 72 / 581-012



Villamossági és Építőipari kft

www.vkelektrocom.hu

Cím : Komló Város Önkormányzata
Komló Városház tér 3.

Címzett: Horváth László Úr

Készült: 2011.06.15

Tárgy : Lakás felújítási költségbecslés

Ajánl.sz: 2011-033

T. Cím!

Örömmel vettük ajánlatkérésüket a tárgyi munkával kapcsolatban, melyre cégünk az alábbi előzetes költségbecslést teszi a három lakás kialakításának tekintetében:

megnevezés	meny	egys	egys ár	össz ár
Meglévő burkolatok berendezési tárgyak bontása elszállítása lerakóhelyre	211	m2	1 100 Ft	232 100 Ft
elektromos munkák vezetékek , szerelvények cseréje	3	klt	225 000 Ft	675 000 Ft
víz-szennyvízszerelési munkák	3	klt	135 000 Ft	405 000 Ft
fűtősszerelés kombinált gázkazánal	3	klt	490 000 Ft	1 470 000 Ft
gázszerelés, szükséges engedélyezési tervek készítése	3	klt	245 000 Ft	735 000 Ft
épületesztalos munkák, nyílászárók javítása, passzintása	3	klt	140 000 Ft	420 000 Ft
padlóburkolatok javítása , cseréje	211	m2	2 500 Ft	527 500 Ft
válaszfalak építése	1	klt	255 000 Ft	255 000 Ft
fürdőszobák kialakítása kompletten	3	klt	455 000 Ft	1 365 000 Ft
összesen:				6 084 600 Ft

Tisztelettel:

VK Elektrocom
Villamossági és Építőipari kft
Szh.: 1139 Budapest, Béke tér 7. fsz. 2.
Levelezési cím: 7300 Komló, Pécsi út 6.
Tel.: 72 / 281-738 Fax: 72 / 581-012
Adószám: **Kalman Robert**
Banksz.: 11731063-20048000

..WWW.VKELEKTROCOM.HU...

Villamossági és Építőipari kft



EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Irodavezetője, Horváth László megbízást adott arra, hogy a Komló Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő, a **komlói 1333/A/9, 1333/A/14 - 16. helyrajzi számon** nyilvántartott ingatlanok egyszerűsített ingatlanforgalmi értékbecslését készítsük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése

Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok alapján.

Az ingatlan adatai:

Helyrajzi szám: **komlói 1333/A/9**

Művelési ág: **iroda**

Területe: **53 m²**

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

Ingatlan terhei: **Tehermentes**

Helyrajzi szám: **komlói 1333/A/14**

Művelési ág: **egyéb helyiség**

Területe: **76 m²**

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

Ingatlan terhei: **Tehermentes**

Helyrajzi szám: **komlói 1333/A/15**

Művelési ág: **egyéb helyiség**

Területe: **29 m²**

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

Ingatlan terhei: **Tehermentes**

Helyrajzi szám: **komlói 1333/A/16**

Művelési ág: **egyéb helyiség**

Területe: **29 m²**

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

Ingatlan terhei: **Tehermentes**

Az ingatlanok rövid leírása:

A lakóépület 1955. évben épült, felújítva nem volt. Az épület földszinti részén üzletek és egyéb helyiségek, I. emeletén az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok, míg a II. emeleten 2 db lakás található.

Az értékbecslés tárgyát képező 4 db - összesen: 211 m² területű - ingatlan Komló, Gorkij u. 1. sz. alatti társasház I. emeletén találhatóak. Az ingatlanokat a korábbi években a Nagy László Gimnázium használta tanterem és egyéb célra. Az ingatlanokban a közművek közül a víz, villany, szennyvízelvezetés rendelkezésre áll.

Az ingatlanok leromlott műszaki állagúak (padozat felújításra, cserére szorul, a nyílászárók rosszul záródnak ...stb.). Korábbi funkciójukra a továbbiakban nem használhatóak, jelentős költségráfordítással lakásokká átalakíthatóak.

Összehasonlító adatok:

Lakások:

Komló, Gorkij utca
Terület: 75 m²
Vételár: 86.666,-Ft/m²
2011. évi adásvétel

Komló, Nagy László utca
Terület: 53 m²
Vételár: 56.600,-Ft/m²
2010. évi adásvétel

Komló, Ságvári E. utca
Terület: 60 m²
Vételár: 86.666,-Ft/m²
2010. évi adásvétel

Fajlagos négyzetméter ár: 76.644,-Ft/m².

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek:

Komló, Pécsi út
Megjelölés: Szociális otthon, gazdasági épület, udvar
Területe: 4507 m²
Vételár: 9.984,-Ft/m²
Adásvétel éve: 2008.

Komló - Sikonda
Területe: 537 m²
Vételár: 28.000,-Ft/m²

Komló, Pécsi út (volt Május 1. Ruhagyár épület)
Területe: 4507 m²-ből 439/4990 tulajdoni hányad
Vételár: 46.900,-Ft/m²
Adásvétel éve: 2007.

Komló, Altáró út
Megjelölés: Irodaépület
Területe: 420 m²
Vételár: 25.624,-Ft/m²
Adásvétel éve: 2008.

Fajlagos négyzetméter átlagár: 27.627,-Ft

Az összehasonlító adatok közül, a lakásokra vonatkozó adatokat figyelmen kívül kell hagyni. Leginkább az egyéb helyiségekre vonatkozó szabadpiaci ingatlanforgalmi adatok vehetők figyelembe.

Ez alapján:

$211 \text{ m}^2 \times 27.627 \text{,-Ft/m}^2 = 5.829.297 \text{,-Ft}$

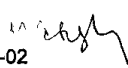
20 %-os korrekciós tényező alkalmazásával: 4.663.437,-Ft

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét, amely a szabadpiaci forgalomban eladható lenne, kerekítve:

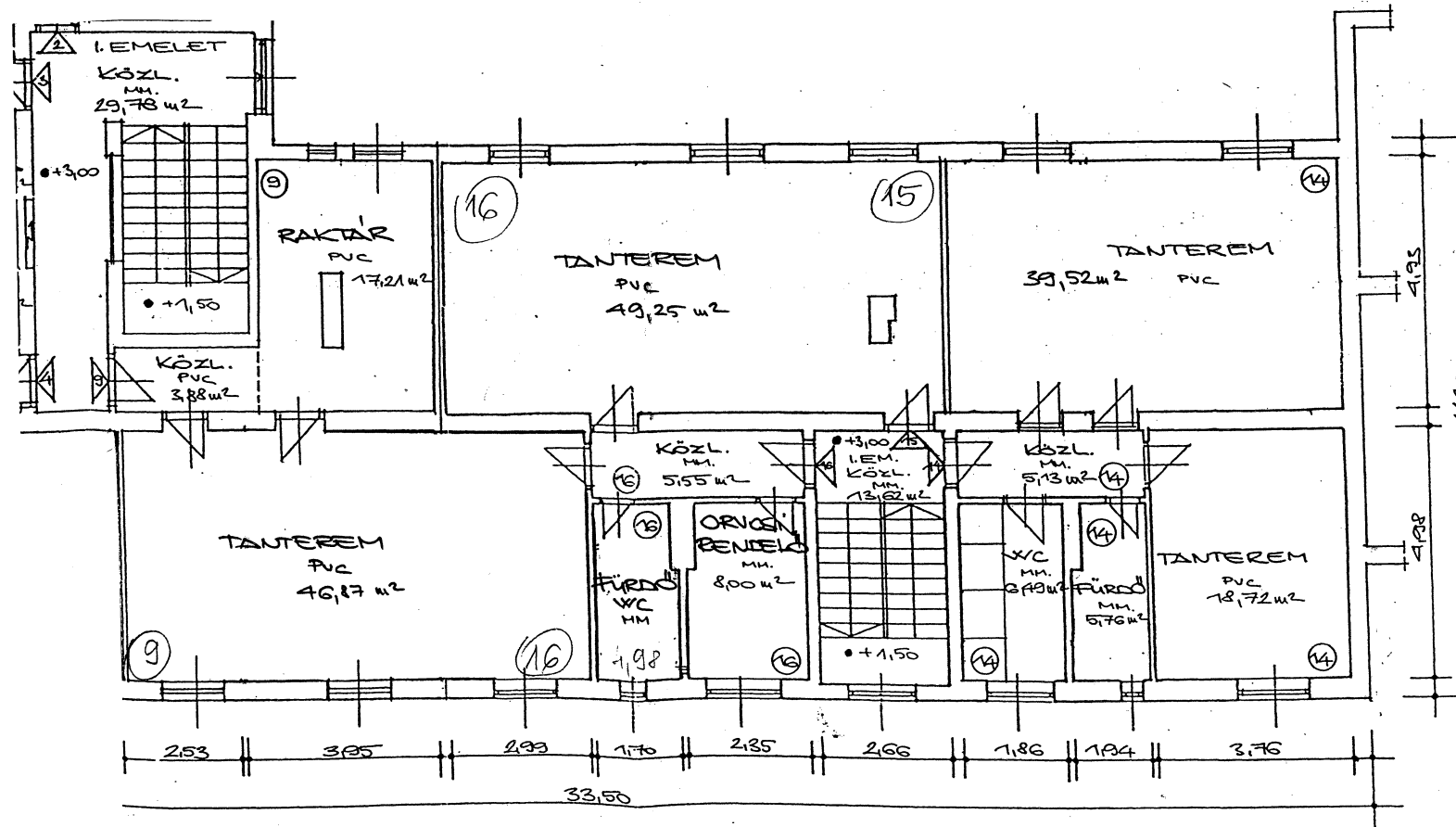
4.700.000,-Ft
(azaz: Négymillió-hétszázezer forint)

összegre becsüljük:

Komló, 2011. június 15.

ADVOCATUS BT.
7300 Komló,
Városház tér 4. 
Adószám: 20019718-1-02
Szisz.: 50800142-10501935
ADVOCATUS BT.

EREDETI ÁLLAPOT



TERVEZETT LAKÁSOK

