

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2016. április 14-én

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Tompa M. u. 12. sz. alatti 3515/1/A/1 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Iktatószám: 4171 / 2016.

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyon-nyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Gazdasági és településfejlesztési bizottság	SZMSZ I. sz. melléklet II/C. 25. pont

Egyéb megjegyzés:

.....

.....

Tisztelt Képviselő-testület!

2015-ben megüresedett az önkormányzat tulajdonát képező, komlói 3515/1/A/1 hrsz-ú, 485 m² nagyságú, természetben a Tompa M. u. 12. sz. alatti társasház földszintjén elhelyezkedő ingatlan, melyben korábban a Városgondnokság működött. A társasházi közös tulajdonból 485/682 hányad tartozik az ingatlanhoz.

A társasház Alapító okirata szerint a közös tulajdonból kizárólagos használattal az ingatlanhoz tartozik a teljes telekből a betonozott udvar (kb. 715 m²), az udvart körülvevő kerítés és bejáratú kapu, valamint a külön tulajdonú ingatlan bejáratához vezető lépcsőszerkezet.

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

Az épület a város szabályozási terve szerint Vt/K (kialakult településközponti vegyes terület) övezetben található. Az OTÉK és helyi építési szabályrendelet szerint a településközponti vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- az OTÉK-ban előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület és termelő kertészeti építmény is.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét **26.000.000,- Ft** összegben határozta meg. (A két évnél régebbi használatbavételi engedéllyel rendelkező beépített ingatlanok értékesítése adómentes.)

Vevőnek az ingatlan vételárán felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslés díját **(200.000,- Ft + áfa, azaz 254.000,- Ft)**.

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

Az előterjesztést a Gazdasági és településfejlesztési bizottság tárgyalja. Az értékesítéssel kapcsolatos javaslatukat, valamint a bizottság által meghatározott vételárat a bizottság elnöke szóban terjeszti a képviselő-testület elé.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a Gazdasági és településfejlesztési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a Tompa M. u. 12. sz. alatti 3515/1/A/1 hrsz-ú ingatlan értékesítése tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A képviselő-testület értékesítésre kijelöli a Komló Város Önkormányzata tulajdonát képező, Tompa M. u. 12. sz. alatt lévő komlói 3515/1/A/1 hrsz-ú, 485 m² nagyságú ingatlant a hozzá tartozó 485/682 közös tulajdoni hányaddal.

A licit eljárás során értékesítendő ingatlan kikiáltási árát a gazdasági és településfejlesztési bizottság: **Ft** (áfa mentes) összegben határozta meg.

Vevőnek az ingatlan vételárán felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslés díját **(200.000,- Ft + áfa, azaz 254.000,- Ft)**.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.

Utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen az ingatlan liciten történő értékesítése, az elővásárlásra jogosult megkeresése, majd az adásvételi szerződés elkészíttetése és a vételár, valamint az értékbecslési díj befizettetése iránt. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

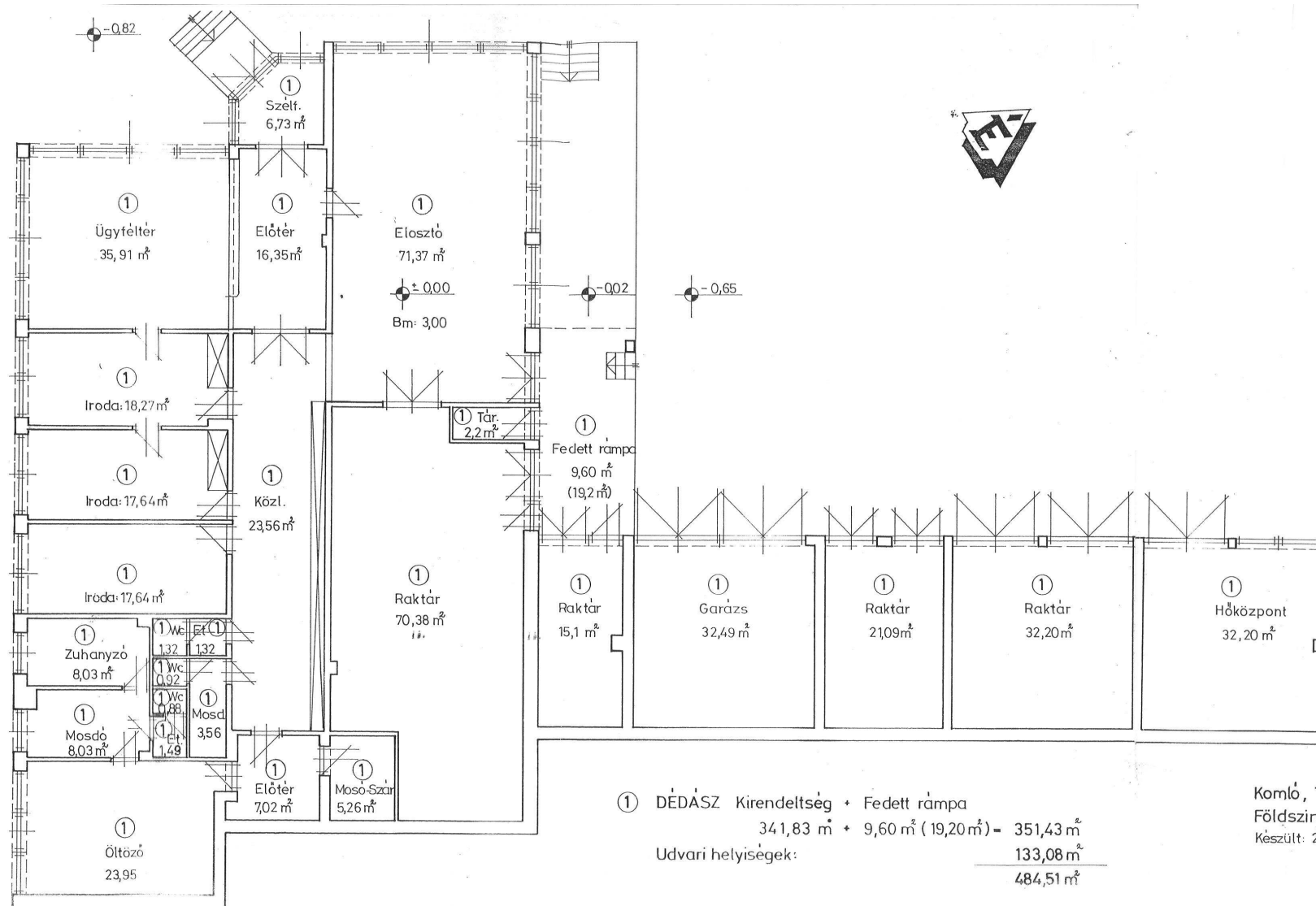
Határidő: 2016. július 30.

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2016. április 4.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet



ADVOCATUS INGATLANKÖZVETÍTŐ
INGATLANÉRTÉKBESZLŐ ÉS KERESKEDELMI
BETÉTI TÁRSASÁG
7300 Komló, Városház tér 4.sz.
Tel.: 72/486-902, 06-30-9593-810

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBESZLÉS
a
komlói 3515/A/1 helyrajzi számú
„iroda” megjelölésű ingatlanról

TANÚSÍTVÁNY

- 1./ Az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semmiféle jelenlegi vagy szándékolt érdekünk nem fűződik.
- 2./ Semmiféle személyes indíttatásunk vagy elfogultságunk nincs az értékelés tárgyával, illetve az értékbecslésben érdekelt felekkel kapcsolatban.
- 3./ Sem megbízásunk, sem pedig megbízási díjunk nem áll összefüggésben az értékbecslésben foglalt érték nagyságával.
- 4./ Az értékbecslés elkészítése során a megrendelőtől kapott adatokat kizárólag műszaki és gazdasági szempontból vizsgáltuk.
- 5./ Az értékbecslésben foglaltak és a levont következtetések, kizárólag a tanúsítványt aláíró munkája.
- 6./ Aláíró személyesen szemrevételezte az értékbecslés tárgyát képező ingatlant.
- 7./ Jelen érték az értékeléstől számított hatvan napig érvényes.

Komló, 2015. december 15.

ADVOCATUS BT.
7300 Komló, Városház tér 4.
Adószám: 20019718-2-02
Szlsz.: 11731063-20048570
ADVOCATUS BT.

I. ELŐZMÉNY

Komló Város Jegyzője Dr. Vaskó Ernő (7300 Komló, Városház tér 3.) megbízást adott arra, hogy Komló Város Önkormányzat tulajdonát képező, a komlói 3515/A/1 helyrajzi számú „iroda” megjelölésű, 485 m² területű belterületi ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslését készítsük el.

Az értékbecslés célja: Ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

II. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVEI, MÓDSZERE

A megbízást követően megvizsgáltuk és ellenőriztük az ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzést, a rendelkezésünkre bocsátott műszaki nyilvántartást, majd a helyszínen megtekintettük a megbízó jelenlétében az ingatlant.

A megtekintés módja: Egyszerű műszaki szemrevételezés.

Adatokat gyűjtöttünk saját irattárunkban hasonló jellegű ingatlanok szabadpiaci forgalmára, valamint értékbecslésükre vonatkozóan is, továbbá költségalapú számításokat végeztünk.

Az értékbecslés során általában az alábbi értékek megállapítása fordul elő a gyakorlatban:

- piaci érték
- forgalmi érték
- befektetési érték
- könyvszerinti érték

A megbízó hitel felvételéhez fedezet igazolása céljából, a forgalmi érték megállapítását kérte.

Az értékbecslésnél minden esetben figyelembe kell venni az alábbi szempontokat is:

<u>Teleknél:</u> -	övezeti besorolás	<u>Épületeknél:</u> -	műszaki állapot
-	közművesítettség	-	építés módja
-	megközelíthetőség	-	épület életkora
-	beépítettség	-	karbantartottsága
-	geológiai adottságok	-	használhatósága
		-	felszereltsége

Az ingatlan forgalmi értékét az előző szempontok alapján, valamennyi értékbefolyásoló tényező figyelembevételével - figyelemmel a szabadpiaci forgalomban kialakított árakra, továbbá az újraelőállítási költségekre is - alakítottuk ki.

III. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

1./ Ingyatlan-nyilvántartási adatok:

A./ Helyrajzi szám: **komlói 3515/A/1**

Tulajdoni hányad: **485/682**

Területe: **485 m²**

Megnevezése: **iroda**

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

B./ Ingyatlan terhei: Tehermentes

2./ Az ingatlan leírása:

A./ **Földterület:** Sík, minden oldalról kerítéssel határolt terület.
A felépítményen kívüli rész betonozott udvar.

B./ **Épület:**

alapozása: sávalap

felmenő falszerkezet: pillér vázas (UNIVÁZ) épület, B30-as téglából

készült vázkitöltő falazat, külső falszerkezete: mellvéd

lábazat: nyersbeton

födém: vasbeton, panel födém

héjalása: szigetelt lapostető

homlokzat: vakolt, festett homlokzat

csapadékvíz elvezetése: típus bádógos szerkezetek

közművek: települési víz-, villamoshálózat-, szennyvíz-hálózatra

rácsatlakoztatva, városi gázhálózatra, fűtőhálózatra

rácsatlakoztatva

aljzat: kerámialap, PVC padló, nyersbeton

fal: festett, vakolt, csempe

nyílászárók: részben műanyag, részben acélváz (garázsok)

melegvíz ellátás: városi hálózat

fűtés módja: központi fűtés

Helyiségek:

Ügyféltér: 37,52 m²

Iroda: 19,15 m²

Iroda: 18,61 m²

Iroda: 18,56 m²

Iroda: 32,37 m²

Iroda: 10,64 m²

Közeledő: 13,64 m²

Közeledő: 27,34 m²

Zuhanyzó: 9,35 m²

Mosdó: 8,01 m²

Öltöző: 26,22 m²

Mosdó: 1,74 m²
Mosdó: 3,54 m²
Előtér: 5,07 m²
WC: 1,80 m²
WC: 1,80 m²
Tusoló: 2,28 m²
Közlekedő: 11,60 m²
Dohányzó: 5,40 m²
Raktár: 60,05 m²
Raktár: 15,30 m²
Garázs: 32,49 m²
Raktár: 15,39 m²
Raktár: 32,49 m²
Hőközpont: 32,38 m²
Szélfogó: 5,50 m²

Összesen: 448,24 m²

IV. AZ INGATLAN JOGI VISZONYAI

A területre a településrendezési terv figyelembevételével alkalmazható építési előírások vonatkoznak. A közeljövőben e tényen változás nem várható. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tényekről, a helyszíni és a dokumentációs vizsgálat során nem merült fel adat.

Az ingatlan a Komló, Tompa M. u. 12. szám alatti társasház része. A társasház 485/682 tulajdoni hányada – amely az értékbecslés tárgyát képezi – Komló Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdona.

Ugyancsak kizárólagos tulajdona a 70/682 tulajdoni hányada, amely nem képezi az értékbecslés tárgyát. A fennmaradó tulajdoni hányad a Komló Fűtőerőmű Zrt. tulajdona.

A társasház Alapító Okirata szerint, az értékbecslés tárgyát képező tulajdoni egységhez tartozik kizárólagos használattal a közös tulajdonból:

- a teljes telekből a betonozott udvar (kb. 715 m²)
- az udvart körülvevő kerítés, és bejárat kapu
- külön tulajdonú egység bejáratához vezető lépcsőszerkezet

V. AZ INGATLAN FEKVÉSE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Az ingatlan Komló város belterületén, a Tompa M. utca és a Petőfi S. utca által határolt területen található, sík terület. Az ingatlan gyalogosan és minden járművel jól megközelíthető, viszonylag jó parkolási lehetőséggel.

VI. ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

Komló városban hasonló jellegű építmények szabadpiaci forgalmára nem állnak rendelkezésre adatok. Összehasonlító adatként, az alábbi szabadpiaci forgalomban létrejött adásvételekre van adat.

Komló 3850 hrsz.

Területe: 3436 m²

Megjelölése: „üzem”

Természetben: Komló, Kossuth L. u. 19. szám alatti belterületi ingatlan.

Vételára: bruttó 43.000.000,-Ft.

Ebből a felépítmény vételára bruttó 39.000.000,-Ft, a telek értéke bruttó 4.000.000,-Ft. Az épület vegyes rendeltetésű és vegyes használatú. Egy része jó állapotú, míg hátsó udvari része felújításra szorul.

Adásvétel éve: 2015.

Komló 3847/1 hrsz.

Területe: 2657 m²

Megjelölése: „kivett étterem, udvar”

Természetben a Komló, Kossuth L. u. 21/A. szám alatti belterületi ingatlan.

Vételára: bruttó 15.000.000,-Ft. (A felépítmény és a telek vételára nincs megbontva.)

Az ingatlanon található épület 910 m² területű, korábban „CARBON Étteremként” működött, jelenleg Horizont Bútorházként működik. Az ingatlan jó műszaki állapotú, reprezentatív kivitelezésű épület. Adásvétel éve: 2015.

VII. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

Az értékbecslés során, egyszerű műszaki szemrevételezéssel megtekintettük az ingatlant. Az összehasonlító adatok egyike sem használható sem műszaki állapotúknál, sem rendeltetésükénél fogva. Vételárak azonban kiindulási alapul szolgál az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához.

Értéknövelő tényezők:

- az épületek jó műszaki állapota
- jó fekvés, kedvező megközelítési lehetőség

Értékcsökkentő tényezők:

- a szabadpiaci forgalomban hasonló ingatlanok iránt korlátozott fizetőképes kereslet

VIII. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Kizárólagos használatú udvar: $715 \text{ m}^2 \times 5.000,-\text{Ft}/\text{m}^2 = 3.575.000,-\text{Ft}$

Épület: $448 \text{ m}^2 \times 50.000,-\text{Ft}/\text{m}^2 = 22.400.000,-\text{Ft}$

Összesen: $25.975.000,-\text{Ft}$

Az ingatlan forgalmi értékét kerekítve

26.000.000,-Ft-ban
(azaz: Huszonhatmillió forintban)

határozzuk meg.

Fenti forgalmi értéket jelen értébecsléstől számított 60 napig tartjuk érvényesnek.

K o m l ó , 2015. december 15.

ADVOCATUS BT
7300 Komló, Városház tér 4.
Adószám: 20019748-2-02
Szlsz.: 11731063-20048570
ADVOCATUS BT.