



ELŐTERJESZTÉS
ingatlan eladásról

Tisztelt Képviselő-testület!

Lengyel Sándor (5083 Kengyel, Széchenyi út 13.) vásárlási szándéknyilatkozatot terjesztett elő az Önkormányzat tulajdonában lévő 5084 Rákócziújfalú, Fő utca 73. 366 hrsz-ú ingatlan megvásárlására. Az ingatlan a forgalomképes vagyonkörbe tartozik.

A lakóház, udvar, gazdasági épület megvásárlásával vállalkozást kíván megvalósítani. Egy új vállalkozás beindítása a községnek kedvező hatásokat eredményez.

A személyes egyeztetéseknek megfelelően elkészült az ingatlanra vonatkozó értékbecslés és energetikai tanúsítvány, mely előterjesztésem melléklete. Az ügyvéd és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés költségeit a vevő viseli.

Kérem, az előterjesztésem megtárgyalását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

..... /2016.(.....) önkormányzati határozat

a 5084 Rákócziújfalú, Fő utca 73. 366 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Rákócziújfalú Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a 5084 Rákócziújfalú, Fő utca 73. 366. hrsz-ú ingatlan eladásra vonatkozó előterjesztést és az alábbiak szerint döntött:

1. A Képviselő- testület az önkormányzat tulajdonában lévő 5084 Rákócziújfalú, Fő utca 73. 366 hrsz-ú ingatlanak a határozat mellékletét képező értékbecslés szerint 60,5 m²-es nettó alapterületű ingatlanát, továbbá a 1710 m²-es udvarát, gazdasági épületét 3.300.000.-Ft azaz Hárommillió-háromszázezer forintért értékesíti Lengyel Sándor számára.
2. Az ügyvéd és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés költségeit a vevő viseli.
3. A Képviselő- testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2016.október 31.

Felelős: Papp János-polgármester

Erről értesülnek:

1. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal
2. Valamennyi képviselő helyben
3. Lengyel Sándor 5083 Kengyel, Széchenyi út 13
4. Irattár

Rákócziújfalú, 2016. június 2.




Papp János
polgármester

ÉRTÉKBECSLÉS



5084. Rákócziújfalu, Fő utca 73.

Hrsz.: 366

Lakóház, udvar, gazdasági épület

**Készítette: Balázs Erika építéstechnológiai szakértő,
ingatlan értékbecslő SZT 16-0030
5000 Szolnok, Szolnok ispán krt. 7. II/12.**

Készült: 2016. május 31.

1. Értékelési bizonyítvány

Az értékelt létesítmény:

- 5084 Rákócziújfalu, Fő utca 73.

Hrsz.: 366

Az értékelés fajtája, célja, értékelt jog megnevezése:

- Értékbecslés, piaci célú felhasználásra alkalmas.
- Értékelt jog tulajdonjog.

A forgalmi értékelés módszerei:

- Piaci alapú értékelés – összehasonlító elemzés

Az ingatlan becsült forgalmi értéke: 3.300.000 Ft

azaz

Hárommillióháromszázezer Ft

A helyszíni szemle időpontja (értékelés fordulónapja):

- 2016. május 31.

A szakvélemény érvényessége:

- Jelen értékelés a kelezésétől számított 180 napig érvényes.

Értékelést végezte: Balázs Erika
ingatlan értékbecslő
SZT 16-0030



Aláírás

5. Az ingatlan leírása

5.1. Az ingatlan nyilvántartás alapján

Jelen értékelés függelékében csatolt Egyszerűsített határozat – szemle szerint az ingatlan adatai a következők:

Az ingatlan címe 5084 Rákócziújfalú, Fő utca 73. 366 hrsz.

I. rész tartalma:

Megnevezés: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, területe 1710 m².

II. rész tartalma:

Tulajdonos: Rákócziújfalú Község Önkormányzat, tulajdoni hányada 1/1, végrendeleti öröklés jogcímen.

III. rész tartalma:

Keretbiztosítéki jelzálogjog 6.100.000 Ft erejéig.

5.2. Természetbeni leírás

A Fő utca 73. sz. ingatlan az úttest déli oldalán fekszik, téglalap alakú, körülkerített telken.

A teleknek a 442-es országos főközlekedési úttal közvetlen kapcsolata van, a teherforgalmat egy, az utcavonali kerítésen lévő kétszárnyú kapu biztosítja.

5.3. Műszaki és diagnosztikai jellemzők táblázata

ÉPÜLET ADATOK

Főépület

Általános és területi adatok

Épület funkciója:	Lakóház
Értékelt épületrész aktuális használata:	Lakóház
Építés éve:	1930
Nettó alapterület, m ² :	60,50 m ²
Redukált alapterület, m ² :	61 m ²

Épületszerkezet és műszaki állapot

	Műszaki tartalom	Állapot (gyenge, közepes, jó, kiváló)
Alapozás:	Sávalapozás	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	nincs	hiányzik
Függőleges teherhordó szerkezet:	45 cm vtg. vályogtégla	jó
Födém:	Borított gerendafödém	jó
Tetőszerkezet:	Kontyolt nyeregtető	közepes
Fedés anyaga:	Cserép	gyenge
Homlokzatok:	Kőporos vakolat	közepes
Külső és belső nyílászáró szerkezetek:	Eredeti faszerkezetek	gyenge
Belső falfelületek:	Meszelt és csempézett felületek	közepes
Padlóburkolatok:	Simított beton és döngölt föld	közepes

Közművek

Víz-, csatornahálózat (kiépített / nem kiépített):	Kiépített
Elektromos hálózat (kiépített / nem kiépített):	Kiépített
Gázhálózat (kiépített / nem kiépített):	Kiépített
Fűtési rendszer:	Gázkonvektorok
Használati meleg víz ellátás:	Elektromos forróvítartó
Egyéb:	Nincs

Egy generációs családi ház

Az ingatlan funkcionális leírása:

Általános állapot:	Korszerűtlen szerkezeti állapotú, talajnedvesség elleni szigetelést, nyílászáró cserét, energetikai korszerűsítést igénylő lakóépület.	45%
--------------------	--	-----

7.1. Az ingatlan értékelése

Piaci összehasonlító értékelés:

1. adat címe, elhelyezkedése	Kínálati korrekció	Földterület (m ²)		Felépítmény (m ²)		Ár (MFt)	Fajlagos ár kínálati árkorrekcióval csökkentve (Ft/m ²)
Rákócziújfalu, Fő utca 18.		598	m ²	60	m ²	2,100	35.000
Korrekció (%):		Összes korrekció (%): 10%					
Elhelyezkedés/földr.						Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²): 38.500	
Környezet közvetlen							
Infrastruktúra jell.							
Minőség/vizuális							
Műszaki vonatkozás							
Hasznosítás mód							
Értékállóság							
Piacképesség							
Földterület jellemzők							
Alapterület miatt							
2. adat címe, elhelyezkedése		Földterület (m ²)		Felépítmény (m ²)		Ár (MFt)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Rákócziújfalu, Fő utca 25.		899	m ²	75	m ²	3,000	40.000
Korrekció (%):		Összes korrekció (%): -15%					
Elhelyezkedés/földr.						Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²): 34.000	
Környezet közvetlen							
Infrastruktúra jell.							
Minőség/vizuális							
Műszaki vonatkozás							
Hasznosítás mód							
Értékállóság							
Piacképesség							
Földterület jellemzők							
Alapterület miatt							
3. adat címe, elhelyezkedése		Földterület (m ²)		Felépítmény (m ²)		Ár (MFt)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Rákócziújfalu Liget út 14.		1113	m ²	75	m ²	4,200	56.000
Korrekció (%):		Összes korrekció (%): 5%					
Elhelyezkedés/földr.						Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²): 58.800	
Környezet közvetlen							
Infrastruktúra jell.							
Minőség/vizuális							
Műszaki vonatkozás							
Hasznosítás mód							
Értékállóság							
Piacképesség							
Földterület jellemzők							
Alapterület miatt							
						Átlagos korrigált fajlagos ár: 43.767 Kerekítve (Ft/m²): 44.000	
						Számítás: Ingatlan redukált alapterülete: 61	
						Forgalmi érték mindösszesen: 2.669.766	
						Az ingatlan forgalmi értéke: 2.700.000	

7.2. Telekérték meghatározás

2. adat címe, elhelyezkedése	Földterület (m ²)	Ár (MFt)	Fajlagos ár (Ft/m ²)												
Rákócziújfalu, Árpád u.	576 m ²	300,000	521												
Korrekció (%):															
Kínálati ár miatt	-10%	Összes korrekció (%): -45%													
Elhelyezkedés miatt	0%														
Környezeti jellemzők	0%	Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²) 287													
Infrastruktúra miatt	-20%														
Méret korrekció	-15%														
3. adat címe, elhelyezkedése															
	Földterület (m ²)	Ár (MFt)	Fajlagos ár (Ft/m ²)												
Rákócziújfalu, Varsányi u.	968 m ²	500,000	517												
Korrekció (%):															
Kínálati ár miatt	0%	Összes korrekció (%): -20%													
Elhelyezkedés miatt	-10%														
Környezeti jellemzők	0%	Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²) 414													
Infrastruktúra miatt	0%														
Méret korrekció	-10%														
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Átlagos korrigált fajlagos ár:</td> <td style="text-align: right;">350</td> </tr> <tr> <td>Kerekítve (Ft/m²):</td> <td style="text-align: right;">350</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Számítás:</td> </tr> <tr> <td>Földterület mérete:</td> <td style="text-align: right;">1710</td> </tr> <tr> <td>Földterület értéke:</td> <td style="text-align: right;">598.500</td> </tr> <tr> <td>A földterület piaci értéke:</td> <td style="text-align: right;">600.000</td> </tr> </table>				Átlagos korrigált fajlagos ár:	350	Kerekítve (Ft/m²):	350	Számítás:		Földterület mérete:	1710	Földterület értéke:	598.500	A földterület piaci értéke:	600.000
Átlagos korrigált fajlagos ár:	350														
Kerekítve (Ft/m²):	350														
Számítás:															
Földterület mérete:	1710														
Földterület értéke:	598.500														
A földterület piaci értéke:	600.000														

8. Végző ingatlanérték meghatározása

Forgalmi érték meghatározása:

Módszer	Megállapított érték (Ft.)	Súlyozás (%)	Súlyozás utáni érték (FT.)
Piaci összehasonlító értékelés	3.300.000	100%	3.300.000
Hozamszámítás	0	0%	0
Költség alapú számítás	0	0%	0
Összesen (Ft.):			3.300.000

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci eredetű számítási módszerek eredménye megfelelő mértékben tükrözi. A módszerek végeredményének súlyozása a piac várható reakciójának megfelelően történik.

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve (Ft):

3.300.000,- Ft

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

ÖSSZESÍTŐ LAP

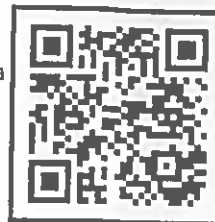
HET-00436769

Épület (önálló rendeltetési egység)

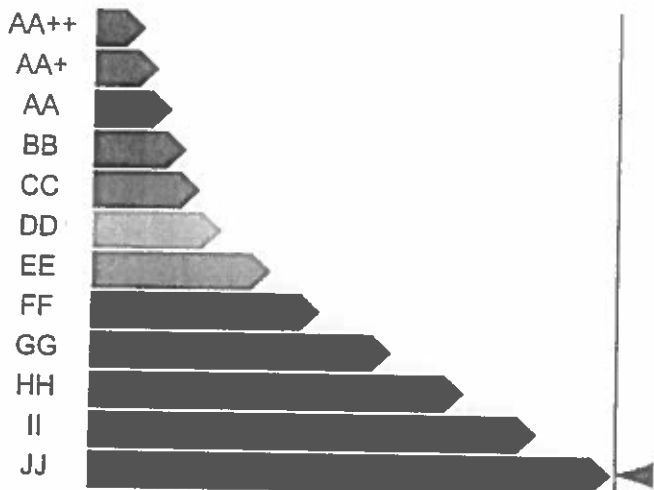
Rendeltetés: Lakó- és szállásjellegű
Cím: 5084 Rákócziújfalu
Fő utca 73
HRSZ: 366
Az épület védeltsége: Nem védett

Megrendelő

Név: Rákócziújfalu Község Önkormányza
Cím: Magyarország (HU)
5084 Rákócziújfalu
Rákóczi út. 26.



Energetikai minőség szerinti besorolás: JJ



Kiemelkedően rossz

Energetikai adatok

Fűtött alapterület: 60,5 m²

Összesített energetikai jellemző:

-méretezett érték: 539,52 kWh/m²a

-követelményérték: 100 kWh/m²a

-a követelményérték százalékában: 539,5%

Fajlagos hővesztésgétegyező:

-méretezett érték: 1,59 W/m²K

-a követelményérték százalékában: 370%

Megújuló energia részarány(a méretezett összesített energetikai jellemző százalékában): 0%

Korszerűsítési javaslat

Nyílászáró csere, kondenzációs kombi gázkazán hőtermelő beépítése, radiátor hőleadókkal.

A javaslattal elérhető besorolás: **EE**

Megjegyzés

Tanúsítás módszere: Teljes épület, számítással

A tanúsítvány kiállításának oka:
ingatlan adásvétel

Tanúsító szakember adatai

Név: MISKOLCZI SÁNDOR

Cím: 5000 Szolnok

Mátyás király út 18. IV/14.

Telefon: 06-20-481-7590

Email: s.miskolczi@freemail.hu

Jogosultsági szám: TÉ-16-0571

Alátámasztó munkarész:

-kelte: 2016. június 2.

-készítő szoftver megnevezése:

WinWatt 7.43 (2016. 3. 3.)

-azonosítója a tanúsítónál:

T-2016-17

Hiteles kiállítás dátuma: 2016. június 2.

Aláírás

(Pecset helye)