

## RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette: Vargáné Fodor Rita

Előterjeszti: Mezőfi Zoltán polgármester

### 02/4 HRSZ-ON LÉVŐ ACÉL VÁZSZERKEZETŰ INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSI FELTÉTELEI

#### ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2013. február 22-i ülésére

#### Tárgyalja

- Szociális bizottság  
 Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság  
 Közbeszerzési Bizottság  
 **Képviselő-testület**

#### Ülés

- Nyílt  
 Zárt

#### Szavazás

- Nyílt szavazás  
 Titkos szavazás  
 Egyszerű többség  
 Minősített többség

#### 1 A tárgyalandó témakör tárgyilagos és tényszerű bemutatása

##### Tisztelt Képviselő-testület!

A Végtisztesség Bt. 2012. októberében jelezte arra vonatkozó szándékát, hogy a volt laktanya területén beton szerkezetű csarnokokat vásárolna. Az épületek a 02/4 hrsz-on találhatóak. A Képviselő-testület az értékesítés lehetőségétől nem zárkózott el, a vagyonrendeltünk alapján értékbecslés megrendelése mellett döntött.

Az épületek értékesítése javítaná 2013. évi költségvetésünk kondícióit, ezen felül várhatóan a volt laktanya e területe esztétikussá válhat. Az épületeket önkormányzatunk hasznosítani jelentős befektetés nélkül nem tudja.

Az értékbecslés az OTP Jelzálogbanktól megérkezett. Az épületek értékbecsült ára 3.000.000 Ft.

**A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint „a Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”** A (3) bekezdés a lakások és helyiségek bérletére vonatkozik.

A (4) bekezdés értelmezése pedig a következő:

A 14. § (4) bekezdése mentesíti az elővásárlásra történő felajánlási kötelezettsége alól a 13. § (1) bekezdése szerinti értékhatár 20 %-át el nem érő ingatlanokat. (A 13. § (1) bekezdése pedig a következőt tartalmazza: Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében a törvényben vagy **a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.**)

Hatályos vagyonrendeletünk 1.000.000 Ft-os felső értékhatárt tartalmaz, melynek 20%-a 200 eFt. Tekintettel arra, hogy az értékbecsült ár 3.000.000 Ft, tehát az értékhatárt meghaladja, az épületeket fel kell ajánlanunk a Magyar Államnak, értékesítésük pedig csak versenyeztetés útján valósítható meg.

Felajánlásunkat a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nek kell megküldenünk. Az MNV Zrt-nek (vagyon törvény 14. § (5) bekezdés) 35 napon belül kell nyilatkoznia, hogy kíván-e élni szándékával. Amennyiben a válasz nemleges, vagy nem érkezik válasz (a határidő elmulasztása jogvesztő) megkezdhetjük mi az értékesítést.

A feltételek meghatározásánál figyelembe kell venni szintén a nemzeti vagyonról szóló törvény 13. § (2) bekezdésében foglaltakat is, mely szerint **nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni termé-**

**szetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.** Átlátható szervezet a teljes felsorolás nélkül például az önkormányzat, költségvetési szerv, hazai és nemzetközi helyhatóság, civil szervezet, olyan jogi személy, melynek tulajdonosi szerkezete, tényleges tulajdonosa megismerhető stb.

A felsoroltakon kívül már az önkormányzat döntése alapján lehet feltételeket felállítani. A feltételeket a következők szerint javasolom meghatározni:

- a.) legalább értébecsült ár,
- b.) nem magánszemély vásárló esetén az átláthatóság bemutatása, igazolása
- c.) fizetési feltételek meghatározása
  - o A vételárat a vevő egy összegben fizethetné meg.
- d.) adóigazolás bekérése az állami és önkormányzati adóhatóságtól (székhely és telephely szerinti adóhatóságtól egyaránt) arra vonatkozóan, hogy a pályázónak nincs lejárt esedékes adótartozása (helyi vállalkozó esetén a Pénzügyi Csoport tájékoztatása is elegendő)
- e.) birtokbaadás feltételeinek meghatározása
  - o Az adásvételi szerződés maradéktalan teljesítése esetében kerülhetne a vevő birtokba. Ekkor lehetne elindítani a földhivatali adminisztrációs munkákat is.
- f.) több jelentkező esetében licit döntene a vevő személyéről
- g.) az átalakítási, bontási munkák nem zavarhatják a volt laktanya területén működő más gazdasági társaságok mindennapos tevékenységét
- h.) tájékoztatás arról, hogy volt honvédségi területen található az ingatlan

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, az ingatlanhasznosításról dönteni sziveskedjen.

## **2 Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása**

### **230/2012.(X.27.) számú KT. határozat:**

Rétság Város Önkormányzat Képviselőtestülete megtárgyalta a volt laktanya területén lévő 4 db fémszerkezetű csarnok és 1 db 1200 m<sup>2</sup>-es fedett szín hasznosításáról szóló előterjesztést.

A Képviselő-testület hasznosítani kívánja a felsorolt szerkezeteket, ezért az értébecslés elkészítésére ajánlatot kér az OTP Bank Nyrt-től.

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

Határidő: 2012. november 5.

## **3 Jogsabályi hivatkozások**

Fentiekben felsorolva

## **4 Határozati javaslatok**

### **RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ./2013.( II.22.) KT. HATÁROZATA**

**„A” változat**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a 02/4 hrsz-on lévő ingatlanok értékesítések feltételeinek meghatározásáról készített előterjesztést.

A Képviselő-testület az acélszerkezetű épületeket értékbecsült áron elsődlegesen felajánlja megvásárlásra a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nek. Amennyiben az állam nem kíván élni az elővásárlás jogával az épületet értékesítésre meg kell hirdetni

- az önkormányzat hivatalos honlapján,
- az önkormányzat hivatalos hirdetőjén,
- a Hangadó újságban
- az Ipoly TV-ben
- a váci kábel TV-ben
- .....

Az értékesítés feltételeit a következők szerint határozza meg a Képviselő-testület:

- a.) induló hirdetési ár az értékbecsült ár,
- b.) nem magánszemély vásárló esetén az átláthatóság bemutatása, igazolása
- c.) a vételárat a szerződés aláírásakor egy összegben kell megfizetni,
- d.) adóigazolás bekérése az állami és önkormányzati adóhatóságtól (székhely és telephely szerinti adóhatóságtól egyaránt) arra vonatkozóan, hogy a pályázónak nincs lejárt esedékes adótartozása (helyi vállalkozó esetén a Pénzügyi Csoport tájékoztatása is elegendő)
- d.) Az adásvételi szerződés maradéktalan teljesítése esetében kerül a vevő birtokba
- e.) több jelentkező esetében licit dönt a vevő személyéről
- f.) az átalakítási, bontási munkák nem zavarhatják a volt laktanya területén működő más gazdasági társaságok mindennapos tevékenységét
- g.) tájékoztatás arról, hogy volt honvédségi területen található az ingatlan

Határidő: szöveg szerint

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

Rétság, 2013. február 5.

## **RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ./2013.( II.22.) KT. HATÁROZATA**

### **„B” változat**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a 02/4 hrsz-on lévő ingatlanok értékesítések feltételeinek meghatározásáról készített előterjesztést.

A Képviselő-testület az acélszerkezetű ingatlanokat az alacsony értékbecsült árra való tekintettel nem kívánja értékesíteni, azokat saját céljai megvalósítására kívánja használni

Határidő: Végtisztesség Bt. értesítésére 2013. március 5.

Felelős: Tömör Józsefné aljegyző

**Mezőfi Zoltán**  
polgármester

Záradék:

A tájékoztatás szabályszerű, a határozati javaslat jogszabálysértést nem tartalmaz.

Tömör Józsefné

aljegyző Tanácsnoki véle-  
mény

Laktanyai acél szerkezet értékbecslése:

Tisztelt Képviselő-testület!

Az OTP szakértője által készített értékbecslést, javaslom a Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottságnak megtárgyalni.

Az érvényben lévő jogszabályok szerint a felbecsült vagyon tárgyat elsődlegesen fel kell ajánlani a Magyar államnak megvásárlásra.

Javaslom, hogy a testületi döntést követően, kerüljön kiértécsítésre a fém-szerkezetet megvásárolni kívánt vállalkozó, az értékbecslés eredményéről, aki nyilatkozhat, hogy továbbra is fenn tartja vételi szándékát.

Javaslom, hogy a Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság az előterjesztést tárgyalja meg.

Rétság 2013. február 14-n

Jávorka János képviselő sk.

# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2657 Tolmács, Laktanya utca  
hrsz 02/4 alatti  
acél vázszerkezetekről



**Értékbecslés fordulónapja:**

**2012. december 17.**

---

Cím: 1051 Budapest, Nádor utca 21.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

TÖRZSLAP  
az értékelt ingatlanról

Az ingatlan forrásazonosítója:	000030821
Az OTP JB Zrt. ügyazonosító-jele:	2012 - 600 / 0030302+1
Megrendelő neve:	Rétság Város Önkormányzata

### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan rendeltetése (tul. lap szerint):	kivett telephely
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása:	acélszerkezetes épületek, használaton kívül vannak

### INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házszaám:	2657 Tolmács, Laktanya utca
Együtt értékelt ingatlanok száma:	1 db
HRSZ (ok):	02/4
Tulajdonos megnevezése:	Városi Önkormányzat Rétság
Az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdon:	nem
Önállóan forgalomképes az ingatlan:	igen

### INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan fekvése:	külterület
Telek(rész) / termőföld nagysága:	nem értékeljük m2
Termőföld alrészletek száma:	0 db
Telepítmények száma:	0 db
Erdőrészletek száma:	0 db
Felépítmény(ek) építési időpontja:	1970
<b>FELÉPÍTMÉNY(EK)</b>	
felépítmények száma	5 db
összes nettó szintterület	1 326 m2
pince	0 m2
földszint	1326 m2
emelet(ek)	0 m2

### Értékelés célja

<b>Értékelés célja</b>	<b>az acél vázszerkezetek értékének megállapítás</b>
------------------------	--

### ERTEKELÉS

<b>Ingatlan forgalmi értéke /FV/</b> (lgény-, per- és tehermentes állapotban)	
<b>Összesen</b>	<b>3 000 000 Ft</b>

A megállapított értékek ÁFA-t tartalmaznak	nem
--	-----

### Az értékelő egyéb megállapításai a helyszíni szemle során

Tulajdoni lap kelte: 2012.12.17. Tulajdonos: Városi Önkormányzat Rétság. Önálló szöveges bejegyzés a 02/2 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett. A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A tulajdoni lapon cím nincs feltüntetve, az ingatlant a térképmásolat alapján azonosítottuk be.

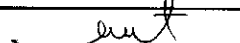
Az ingatlan Rétság és Tolmács közigazgatási határán található. Megközelítése Rétság felől a Hunyadi sorról nyíló Laktanya utca felől. A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. Az 5 db értékelt felépítmény a 02/4 hrsz-ú telken található, amely a valamikori laktanya területe, a telken összesen 25 db felépítmény található. A megbízó kérésének megfelelően az értékelés csak a helyszínrajzon megjelölt az értékelés az 5 db felépítmény acélszerkezetének bontási értékére vonatkozik, telekértéket nem tartalmaz! A felépítmények gyenge állapotúak, több éve használaton kívül állnak, az acélszerkezeteken szemrevételezéssel szerkezeti hiba nem látható, csak felszíni korrózió, a tetőfedések és falpanelelgyenge állapotúak, hiányosak. A szerkezet oldható kötéssel szerelt. A felépítmények másodpiaci értékesítése kérdéses. A felépítmények szerkezetének lehetséges hasznosítása, a szerkezet elbontása után más területen raktár és fedett szín jellegű épületek szerkezeteként. Az 1. számú fedett szín képvisel értéket, a 2-5. számú vázszerkezetek gyenge állapotúak, a bontási költséget is figyelembe véve jelentősebb értéket nem képviselnek. Az érték megállapításnál figyelembe vettük, hogy az 500 m3 feletti felépítmények bontása engedéllyel történhet illetve a bontási költséget. A laktanya épületek hasznosítására számos terv, illetve javaslat készült, melyek az alábbiak: szociális otthon és idősok otthona; börtön komplexum; laboratórium – kutatóintézet; levéltár – szórakoztató központ; logisztikai központ; sport- és egészségügyi és wellness központ.

Értékelés dátuma:

2012.12.17

Értékelést készítette:

Ellenőrizte:

Tóth Krisztián 

OTP Jelzálogbank Zrt. 

Ügyazonosító jel:

2012 - 600 /

0030302+1

Ingatlan nyilvántartási száma:

000030821

Megrendelő neve:

Rétság Város Önkormányzata

**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**NEM TERMŐFÖLD INGATLAN ADATLAPJA  
(Hitelnyújtáshoz)

	Ingatlan címe	Helyszíni szemle ideje	
Helyszíni szemle	2657 Tolmács, Laktanya utca	2012.12.17	
Ellenőrzés			
Időközi felülvizsgálat			
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
Soron kívüli újraértékelés			
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

Értékelést készítette:

Tóth Krisztián

**Mellékletek:****Megbízó**  
**adatszolgáltatása**

tulajdoni lap

hivatalos helyszínrajz

egyéb:

Dátum:

**Megbízott szerzte be**

tulajdoni lap

településtérkép(részlet)

fényképek

egyéb:

2012.12.17

**Tartalomjegyzék:**

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (törzslap)

1 AZONOSÍTÓ LAP

Környezet, telek és telek közmű adatai

Felépítmény(ek) adatai

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai

2. ÉRTÉKELŐ LAP

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Hozamszámításon alapuló értékelés gazdasági számításai

Költség alapú értékelés

AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Ügyazonosító jel:	2012 - 600 /	0030302+1	
Ingyen nyilvántartási száma:	000030821		

Megrendelő neve: **Rétság Város Önkormányzata**

### 1. AZONOSÍTÓ LAP

(Az összes, termőföldnek nem minősülő ingatlan értékeléséhez)

Helyszíni szemle: **2012. december 17.**  
 Hevlyszíni szemle időpontja: **Jávorka János és Tóth Krisztián**  
 A szemlén részt vettek:

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:  
 Ingatlan címe: **2657 Tolmács, Laktanya utca** HRSZ.: **02/4**

Tulajdoni lap kelte:	2012.12.17
Jogi megjegyzés:	Tulajdoni lap kelte: 2012.12.17. Tulajdonos: Városi Önkormányzat Rétság. Önálló szöveges bejegyzés a 02/2 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett. A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A tulajdoni lapon cím nincs feltüntetve, az ingatlant a térképmásolat alapján azonosítottuk be.

Sz.	Tulajdonos	hrsz	Tul. hányad	Bejegyzett jogok:	Tarhelések	Egyéb megjegyzés
1.	Városi Önkormányzat Rétság	02/4		érdemi bejegyzés nincs		

**Bejegyzett jogok:** 1. használati jog, 2. használati jog, 3. adó és visszatérítési jog, 4. jelzálogjog, 5. vételi jog, 6. szolgalmi jog, 7. per alatt áll, 8. végrehajtási jog, 9. egyéb jogok

**Bejegyzett használati jogok:** Nincs

**Szűjegyvek tartalma:** nincs

**Az ingatlan fekvése:** külterület

**Az ingatlan megnevezése:** kivett telephely

**Használat, hasznosítás jelenlegi formája, Intenzitása:** acélszerkezetes épületek, használaton kívül vannak

**Az ingatlan fenntartásának általános költségei:**

adók: FÜ—  
 közös költség: FÜ—  
 egyéb: FÜ—  
 közüzemi díjak: FÜ—

**Üzemeltető:** a tulajdonos

**Bérlő:** nincs

**Bérlési díj jelenlegi nagysága (FÜ/hó):**

Bérlési szerződés kelte:  
 Bérlési szerződés lejáratát:  
 Bérlési díj emelésének szerződésben megállapított mértéke: FÜ...

#### Környezet, telek és telek közmű adatai:

Környezet	Adatok
Településen belüli elhelyezkedése	külterület, ipari övezet
Megközelíthetősége	aszfalt úton
Tömegközlekedéssel elérhetősége	távolsági busz
Infrastrukturális ellátottság a környezetben	megfelelő
Parkolási lehetőség	utcán és udvaron is
Határoló utca(k) burkolata	aszfalt
Környező ingatlanok jellege	ipari ingatlanok, egészségügyi intézmény
Környezetszennyezettség a környezetben	A vizsgálat nem képezte a feladatunkat

Telek	Adatok
Telek terület	m2
Telek terület összesen	m2
Övezeti besorolása	ipari terület
Formája	szabálytalan
Béépítettsége	m x m
Telek tájolása	
Panoráma, kilátás	
Lejtéviszonyok	sík felszínű
Kerítés anyaga	nincs, drótfonatos kerítés, falzoelemekből épített, egyéb:
A telken található növényzet	-
A telek általános megítélése	rendezetlen, gazon
Környezetszennyezettség a telken (mérés/képzésére vonatkozó felmérés)	A vizsgálat nem képezte a feladatunkat

Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra	Adatok
elektromos ellátás	
vízellátás	
szennyvízkezelés	
gázellátás	
telken belüli csapadékvíz elvezetés	
tűzvíz	
képzített öntöző hálózat	
egyéb	
A telken található egyéb építmények	

Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb körülmények: Az ingatlan Rétság és Tolmács közigazgatási határán található. Rétság felől a Hunyadi sorról nyíló Laktanya utcában található.



Ügyazonosító jel: 2012 - 600 / 0030302+1

Ingatlan nyilvántartási száma: 000030821

Megrendelő neve: Rátság Város Önkormányzata

**Felépítmény(ek) adatai**

	Az ingatlanon található felépítmény megnevezése	rendeltetése	összes alapterület (m2)
1.	fedett szín		1 326
2.	raktár		158
3.-5.	raktár		780
		<b>Összesen:</b>	<b>2 264</b>

Az ingatlan funkció szerinti leírása: **Az 1. es épület fedett szín, a többi raktáregyület, több éve nem használják.**

**1. Felépítmény**

Az épület funkció szerinti megnevezése: **fedett szín**

Az épület területen belüli elhelyezkedése: **telepbelső**

Rendeltetésétől eltérő használat: \_\_\_\_\_

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becslhető): **1970**

Szintek száma	Alapterület nagysága (m2)
Pince	
Földszint	1 326
Emelet(ek)	
Padlás, tetőtér	
<b>Összesen:</b>	<b>1 326</b>

A földszint területi jellemzői:

Helyiség	Db	Hasznos alapt. (m2)	Bm. (fm)	Padlóburkolat	Falburkolat	Megjegyzés
fedett szín	1	1326,00				
<b>Összesen:</b>		<b>1326,00</b>		keraktilve	1326	

Használatba vételt követően elvégzett beruházások: \_\_\_\_\_

Legutóbbi felújítások időpontjai: \_\_\_\_\_

A felújítás tárgyának megnevezése: \_\_\_\_\_

Az épület műemlékvédelem alá tartozik: **no**

**1. Felépítmény szerkezeti leírása**

Szerkezet	Anyaga, típusa	Készültség %	Minősége, állapota, károsodásra utaló jel*
Álappozás	beton ponttalap		F
Függőleges tartószerkezet, falazatok	acélszerkezet		F
Vízszintes tartószerkezet - földemék	acélszerkezet		F
Lépcsőszerkezetek			
Válaszfalak			
Tető kialakítása	magastetős		F
Tető szerkezete	acélszerkezet		F
Héjalás anyaga	hullámpala		B
Csapadékvíz-elleni szigetelés			
Hőszigetelés jellege			
Akustikai szigetelés jellege			
Talajvíz elleni szigetelés			
Homlokzat vakolata:			
Nyílászárók és üvegezések			
Homlokzat burkolata			
Homlokzati nyílászárók			
Üvegezés			
Belső nyílászárók			
Padlóburkolatok			
Falburkolatok			
Béépített berendezések			

A szerkezet állapotát elégséges az alábbi betűkkel jelölni: M= megfelelő, K= kiváló, J= jó, F= felújítandó, B= bontandó

**1. Felépítmény közművei**

Elektromos ellátás		nincs
Ipai áram		nincs
Vízellátás	nincs	
Melegvízellátás	nincs	
Fűtés	nincs	
Szennyvízelvezetés	nincs	
Gázellátás		nincs
Villámvédelem		nincs
Egyéb ellátottság		
Felvonó az épületben		nincs
Épület körüli járda		nincs
Épület körüli vízvezetés		nincs

**1. Felépítmény állapotára vonatkozó összefoglalás**

Az épület szerkezete felújítandó állapotú, a tetőfedés hiányos, bontandó. Az acél vázszerkezet bontás után újra felhasználható.

Ügyazonosító jel: 2012 - 600 / 0030302+1

Ingatlan nyilvántartási száma: 000030821

Megrendelő neve: Rátság Város Önkormányzata

**2. Felépítmény**

Az épület funkció szerinti megnevezése: raktár

Az épület területen belüli elhelyezkedése:

Rendeltetéstől eltérő használata:

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becsülhető): 1970

Szintek száma	Alapterület nagysága (m2)
Földszint	158
Összesen:	158

**A földszint területi jellemzői:**

Helyiség	Db	Hasznos alapt. (m2)	Bm. (fm)	Padlóburkolat	Falburkolat	Megjegyzés
raktár	1	158,40				
<b>Összesen:</b>		158,40		keréklyve	158	

Használatba vételt követően elvégzett beruházások:

Legutóbbi felújítások időpontjai:

A felújítás tárgyának megnevezése:

Az épület műemlékvédelem alá tartozik: nem

**2. Felépítmény szerkezeti leírása**

Szerkezet	Anyaga, típusa	Készültség %	Minősége, állapota, károsodásra utaló jel
Alapozás	beton síkalap		F
Függőleges tartószerkezet, falazatok	acélszerkezet		F
Vízszintes tartószerkezet - földemék	acélszerkezet, rúcsostartó		F
Lépcsőszerkezetek			
Válaszfalak			
Tető kialakítása	magastetős		B
Tető szerkezete	acél szerkezet		F
Héjalás anyaga	hullámpala		B
Csapadékvíz-elleni szigetelés			
Hőszigetelés jellege			
Akustikai szigetelés jellege			
Talajvíz elleni szigetelés			
Horniókzat vakolata:			
Horniókzat burkolata			
Horniókzati nyílászárók			
Üvegezés			
Belső nyílászárók			
Padlóburkolatok			
Falburkolatok			
Bépfaltt berendezések			

A szerkezet állapotát elégséges az alábbi betűkkel jelölni: M= megfelelő, K= kiváló, J= jó, F= felújítandó, B= bontandó

**2. Felépítmény közművei**

Elektromos ellátás	nincs
Ipai áram	nincs
Vízellátás	nincs
Melegvízellátás	nincs
Fűtés	nincs
Szennyvízelvezetés	nincs
Gázellátás	nincs
Villámvédelem	nincs
Egyéb ellátottság	nincs
Felvonó az épületben	nincs
Épület körüli járdák	nincs
Épület körüli vízvezetés	nincs

**2. Felépítmény állapotára vonatkozó összefoglalás**

A raktár szerkezete gyenge állapotú, a betonpó lemezek bontandó állapotúak, hiányosak. Korszerűtlen szerkezet jelentősebb értéket nem képvisel.

Ugyazonosító jel:	2012 - 600 /	0030302+1	
Ingtalan nyilvántartási száma:	000030821		
Megrendelő neve:	Rétság Város Önkormányzata		

**3-5. Felépítmény**

Az épület funkció szerinti megnevezése:

raktár

Az épület területen belüli elhelyezkedése:

Rendeltetési előirányozás:

1970

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becsülhető)

Szintek száma	Alapterület nagysága (m <sup>2</sup> )
Földszint	780
Összesen:	780

A földszint területi jellemzői:

Helyiség	Db	Hasznos alapt. (m <sup>2</sup> )	Bm. (fm)	Padlóburkolat	Falburkolat	Megjegyzés
raktár	3	780,00				3x260 m <sup>2</sup>
Összesen:		780,00		kerékíve 780		

Használatba vételt követően elvégzett beruházások:

Legutóbbi felújítások időpontjai:

A felújítás tárgyának megnevezése:

Az épület műemlékvédelem alá tartozik:

nem

**3-5. Felépítmény szerkezeti leírása**

Szerkezet	Anyaga, típusa	Készültség %	Minősége, állapota, károsodásra utaló jel
Álpozás	beton síkalap		F
Függőleges tartószerkezet, falazatok	acélszerkezet		F
Vízszintes tartószerkezet - földérek	acélszerkezet, rácsostartó		F
Lépcsőszerkezetek			
Válaszfalazatok			
Tető kialakítása	magastetős		B
Tető szerkezete	acélszerkezet		B
Héjalás anyaga	hullámpala		B
Csapadékvíz-elleni szigetelés			
Hőszigetelés jellege			
Akustikai szigetelés jellege			
Talajvíz elleni szigetelés			
Homlokzat vakolata:			
Homlokzat burkolata			
Homlokzati nyílászárók			
Üvegezés			
Belső nyílászárók			
Padlóburkolatok			
Falburkolatok			
Beépített berendezések			

A szerkezet állapotát elégséges az alábbi betűkkel jelölni:

M= megfelelő  
K= kiváló  
J= jóF= felújítandó  
B= bontandó**3-5. Felépítmény közmvéi**

Elektromos ellátás		nincs
Ipari áram		nincs
Vízellátás	nincs	
Melegvízellátás	nincs	
Fűtés	nincs	
Szennyvízelvezetés	nincs	
Gázellátás		nincs
Villámvédelem		nincs
Egyéb ellátottság		
Felvonó az épületben		nincs
Épület körül járda		nincs
Épület körül vízelvezetés		nincs

**3-5. Felépítmény állapotára vonatkozó összefoglalás**

A raktárak szerkezete gyenge állapotú, a betonp. lemezek bontandó állapotúak, hiányosak. Korszerűtlen szerkezetek jelentősebb értéket nem képviselnek.

**A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:**

Az ingatlan Rétság és Tolmács közigazgatási határán található. Megközelítése Rétság felől a Hunyadi sorról nyitló Laktanya utca felől. A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. Az 5 db értékelt felépítmény a 0/2/4 hrsz-ú telken található, amely a valamikori laktanya területe, a telken összesen 25 db felépítmény található. A megbízó kérésének megfelelően az értékelés csak a helyszínrájon megjelölt az értékelés az 5 db felépítmény acélszerkezetének bontási értékére vonatkozik, telekértéket nem tartalmaz! A felépítmények gyenge állapotúak, több éve használaton kívül állnak, az acélszerkezeteken szemrevételezéssel szerkezeti hiba nem látható, csak felszíni korrózió, a tetőfedések és falpanelekgyenge állapotúak, hiányosak. A szerkezet oldható kötéssel szerelt. A felépítmények másodpiaci értékesítése kérdéses. A felépítmények szerkezetének lehetséges hasznosítása, a szerkezet elbontása után más területen raktár és fedett szín jellegű épületek szerkezeteként. Az 1. számú fedett szín képvisel értéket, a 2-5. számú vázszerkezetek gyenge állapotúak, a bontási költséget is figyelembe véve jelentősebb értéket nem képviselnek. Az érték megállapításánál figyelembe vettük, hogy az 500 m<sup>3</sup> feletti felépítmények bontása engedélyel történhet illetve a bontási költséget. A laktanya épületek hasznosítására számos terv, illetve javaslat készült, melyek az alábbiak: szociális otthon és idősok otthona; börtön komplexum; laboratórium – kutatóintézet; levéltár - szórakoztató központ; logisztikai központ; sport- és egészségügyi és wellness központ.

Dátum: 2012.12.17

Ügyazonosító jel:

2012 - 600 / 0030302+1

Megrendelő neve:

Réttság Város Önkormányzata

## 2. ÉRTÉKELŐ LAP

### 1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület (A) \* módosított alapérték

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi tranzakciók (ezek hiányában ajánlati) áralkak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése (nagyság, állapot, elhelyezkedés stb.)
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Összehasonlító adatok							
Adat / szempont	vizsgált ing.	1		2		3	
cím	Tolmács, Külterület	Tolna megye		Debrecen		Deszk	
Szöveges jellemzés	5 acél vázszerkezes épület, gyenge-közepes műszaki állapotú	bontandó acélcsernok 35X18X4, közepes állapotú		bontott acélcsernok gyenga állapotú		bontandó acél vázszerkezes, gyenga közepes állapotú	
Összes szintterület [m <sup>2</sup> ]	1 326	630		450		260	
INFO forrás	-	teleapro.hu		olx.hu		olx.hu	
Árak / Ft	-	3 500 000		2 200 000		1 500 000	
INFO kelte	-	2012. december 1.		2012. december 4.		2012. december 4.	
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )	-	5 556		4 889		5 769	
eladási / kínálati ár	-	-15%	kínálati ár	-15%	kínálati ár	-15%	kínálati ár
Fajlagos alapérték [Ft/m <sup>2</sup> ]	-	4 722		4 156		4 904	
			[Ft/m <sup>2</sup> ]		[Ft/m <sup>2</sup> ]		[Ft/m <sup>2</sup> ]
<b>Értékmódosító tényezők, a vizsgálthoz +/- %-osan meghatározva</b>							
szempontok		%	Indoklás	%	Indoklás	%	Indoklás
műszaki	-	-10%	jobb állapotú	5%	gyengébb állapotú		
építészeti	-						
használati	-						
telekadoottság	-						
infrastruktúra	-						
környezet	-						
alternatív hasznosíthatóság	-						
jogi	-						
géppark	-						
telekméret	-						
alsóterület	-	-15%	kisebb	-20%	kisebb	-20%	kisebb
egyedi	-			-5%	már elbontott acélszerkezet		
Összesen	-	-25%		-20%		-20%	
korrekciós tényező	-	0,75		0,80		0,80	
Módosított Fajlagos érték [Ft/m <sup>2</sup> ]	-	3 542		3 324		3 923	
Módosított Fajlagos alapérték átlaga [Ft/m <sup>2</sup> ]	-	<b>3 596</b>					

Módosító tényezőknél a 30 %-ot meghaladó mértéket külön indokolni kell

1. Felépítmény	fedett szín	Hasznos terület m <sup>2</sup>	Egyneműsítési szorzó	Egyneműsített terület m <sup>2</sup>
Földszint		1 326	100%	1326
<b>Egyneműsített összalapterület (m<sup>2</sup>)</b>				<b>1326</b>
Korrekciók építéltípusa	funkció evülés méret ÖSSZESEN	-20%		
<b>Módosított fajlagos alapérték:</b>				<b>2 877</b>
Forgalmi érték:	Ft	1.	Felépítmény	3 815 057
<b>PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):</b>				<b>3 800 000</b>

### 2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS GAZDASÁGI SZÁMÍTÁSAI:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezetik le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszközértéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyam felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyam jelenértékének meghatározása.

Ügyazonosító jel:

2012 - 600 / 0030302+1

Megrendelő neve:

Rétság Város Önkormányzata

## 3. KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

(Fé) = telekérték Té + építményérték (É)

A költségalapú megközelítés lényege, hogy a felépítmények pótlási költségéből (műemlékeknel újraelőállítás) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez hozzá kell adni a hozzá tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmények pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása:
  - a) fizikai elhasználódásából származó
  - b) funkcionális avulásból származó
  - c) stratégiai döntésből következő feleslegessé válásból származó
  - d) környezeti hatásból származó
  - e) az ingatlanon belül az épületek egymás viszonyított helyzetéből adódó
4. A felépítmények pótlási költségéből az avulás levonása, és a telekértékkel való összegzése.

## 3.1 A telek értékének (Té) meghatározása

Té = Ta \* A (1 + összes m)

ahol a Té = telek értéke, Ta = fajlagos telekár, A = telek területe, m = módosító tényező

A megbízás értelmében telekértékkel nem számoltunk!

$$\dot{E} = E * A * (1 - f) * (1 - e) * (1 - k) * p$$

E =

a felépítmény pótlási vagy újrabeépítési költsége

A =

szintterület

Épületek, építmények

## 1. Felépítmény

fedett szín

A =	Fajlagos költség	E =	f =	e =	k =	p =	Számított érték
m <sup>2</sup>	Ft/m <sup>2</sup>	Ft	befejezetlenség	funkcionális avultság	avultság (max 20 %)	piaci helyzet miatti mód. t.	Ft

Földszint	f 32%	40 000	53 040 000	60%	30%	0%	30%	4 455 360
		53 040 000						

4 455 360

A FELÉPÍTMÉNYEK KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKE összesen

4 455 360

4 500 000 Ft

## 4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

A megbízó kérésének megfelelően az értékelés csak a helyszínrajzon megjelölt 5 db felépítményre (acélvázszerkezet) vonatkozik, telekértéket nem tartalmaz! Az 1. számú fedett szín képvisel értéket, a 2-5. számú vázszerkezetek gyenge állapotúak, a bontási költséget is figyelembe véve jelentősebb értéket nem képviselnek. Az érték megállapításnál figyelembe vettük, hogy az 500 m<sup>3</sup> feletti felépítmények bontása engedéllyel történhet illetve a bontási költséget. Az értékelést piaci összehasonlító módszerrel végeztük el, a költségmódszert ellenőrzésre használtuk. Az érték megállapításnál figyelembe vettük, hogy az 500 m<sup>3</sup> feletti felépítmények bontása engedéllyel történhet illetve a bontási költséget. Az építmény bontási értéke jóval alacsonyabb, mint a költség alapú értéke.

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	3 800 000 Ft
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	nem alkalmaztuk
KÖLTSÉG ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	4 500 000 Ft

Bontás engedélyeztetése (2%)	90 000 Ft
Bontási költség (15%)	675 000 Ft

A felépítmények forgalmi értéke (Fé): 3 035 000 Ft

## 5. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Hbé = Fé - Ké

ahol

Hbé =

Fé =

Ké =

az ingatlan hitelbiztosítéki értéke (Ft)

az ingatlan forgalmi értéke (Ft)

a felmért kockázatok pénzben kifejezett értéke (Ft)

## Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:

Az adott településen /település részen/kerületen belül az az értékelte ingatlan típusának forgalma: **nem tapasztalható** · gyenge · közepes · erős  
az értékelte ingatlan típus kereslete: **nem tapasztalható** · gyenge · közepes · erős  
az ingatlan értékállósága hosszútávon: **csökken** · stagnál · nő  
az ingatlan környezete: **szlömösödik** · **stagnál** · fejlődik

Az ipari és mezőgazdasági jellegű ingatlanok iránti kereslet és az új beruházások jelentős csökkenése miatt a hasonló használt acél szerkezetek kereslete is minimális. A vázszerkezet hasonló fedett szín építésére alkalmas. A kínálatokban hasonló, bontásra és másodlagos felhasználásra váró acélszerkezetes felépítmények minimális mennyiségben találhatóak, de az igény is minimális ilyenekre.

AKTUÁLIS

Ft

A meghatározott értékek igény-, per és tehermentes állapotra vonatkoznak, és ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

Forgalmi érték:

Ft

3 000 000

## **Az értékbecslési jelentés összeállításakor figyelembe vett feltételezések**

- 1** Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- 2** Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a tulajdoni lap alapján rögzítettük, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.
- 3** Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
- 4** A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.
- 5** Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.
- 6** Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- 7** Ezen értékbecslési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.
- 8** A jelentés magyar nyelven, 3 példányban írásban és 1 pld. elektronikusan rögzített formátumban készült, melyből két írott példány a megrendelő részére átadásra került, egy írott és egy elektronikus példány pedig a készítő adattárában található.

## Tanúsítvány

- 1 Az értébecslési jelentést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.
- 2 Kijelentjük, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásunkra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezeljük, megbízó hozzájárulása nélkül nem hozzuk nyilvánosságra.
- 3 A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudásunk szerint igazak és helytállóak.
- 4 A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
- 5 Az értébecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem álltunk.
- 6 Értébecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- 7 Jelen értébecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2003. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.

# MELLÉKLETEK

tulajdoni lap

hivatalos helyszínrajz

településtérkép (részlet)

alaprajzok

fényképek



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

RÉTSÁGI KÖRZETI FÖLDHIVATAL  
Rétgát 2651, Rákóczi út 26. Pál:15.

Óláh: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11-043/2012

2012.12.17

TUDMÁNY

Szektor : 53

Külterület 02/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrcsúszlet adatak móvelési ág/kivett megnevezés/	min. m	terület ha m2	kat. f. jöv. k.Élll	alrcsúszlet adatak kat. jöv. ha m2 k.Élll
Kivett telephely	0	9.6948	0.00	

2. bejegyző határozat: 34068/2002.11.13  
25 db épület

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34511/2008.12.01  
szereki határozat: 34201-2/2004.12.10  
jogvis: aláírvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT RÉTSÁG  
cím: 2651 RÉTSÁG Rákóczi út 26

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34068/2002.11.13  
Önálló önállóan bejegyzés a 02/4 hrsz-ú ingatlan megnevezéséből keletkezett.

En a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

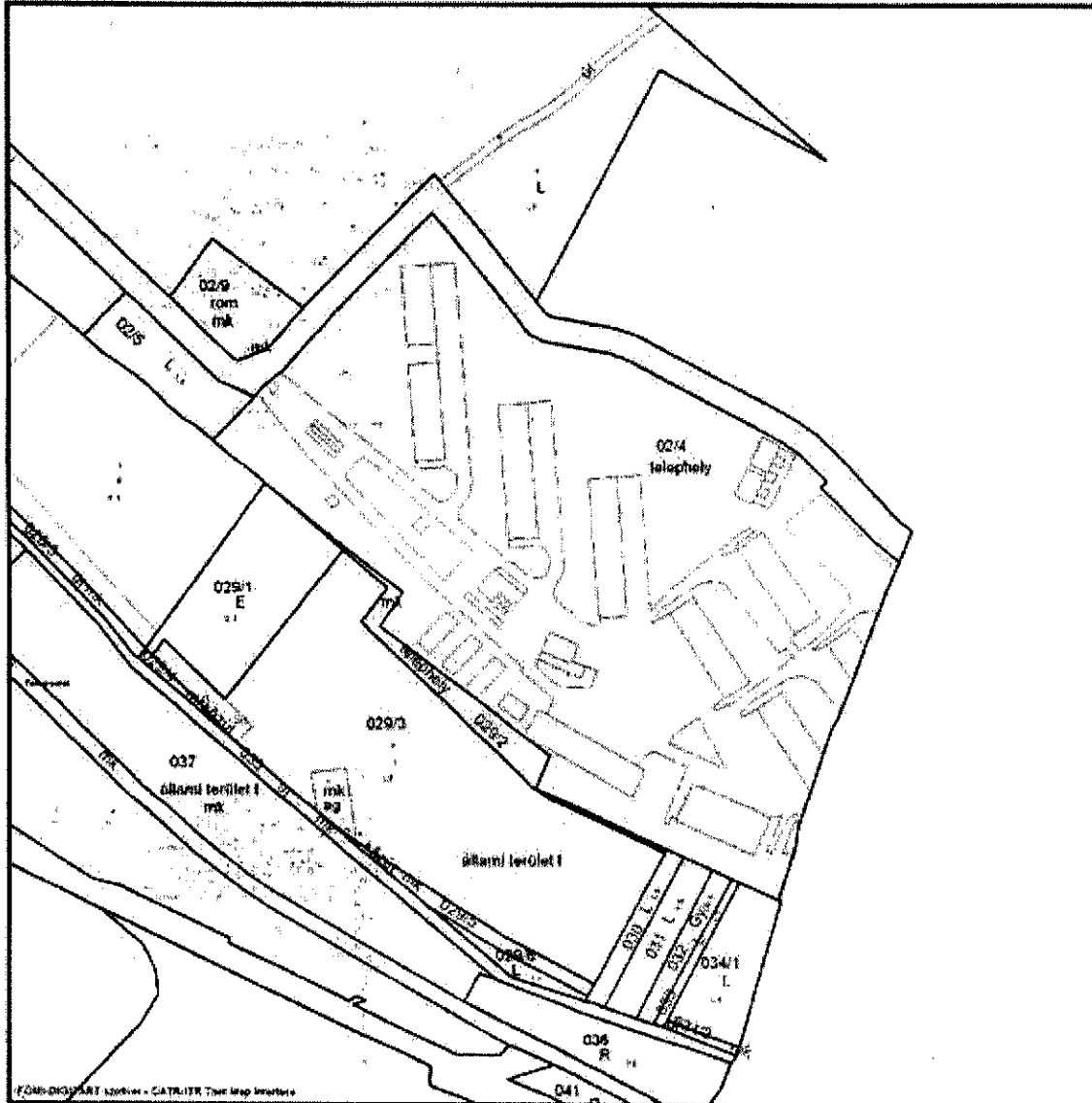
Nem hiteles tulajdoni lap

RÉTSÁGI KÖRZETI FÖLDHIVATAL  
Rétság 2651. Rákóczi út 20. Pf.:15.

## Térképmásolat

Helyrajzi szám: TOLMÁCS külterület 2/4  
Méretarány: 1 : 4000

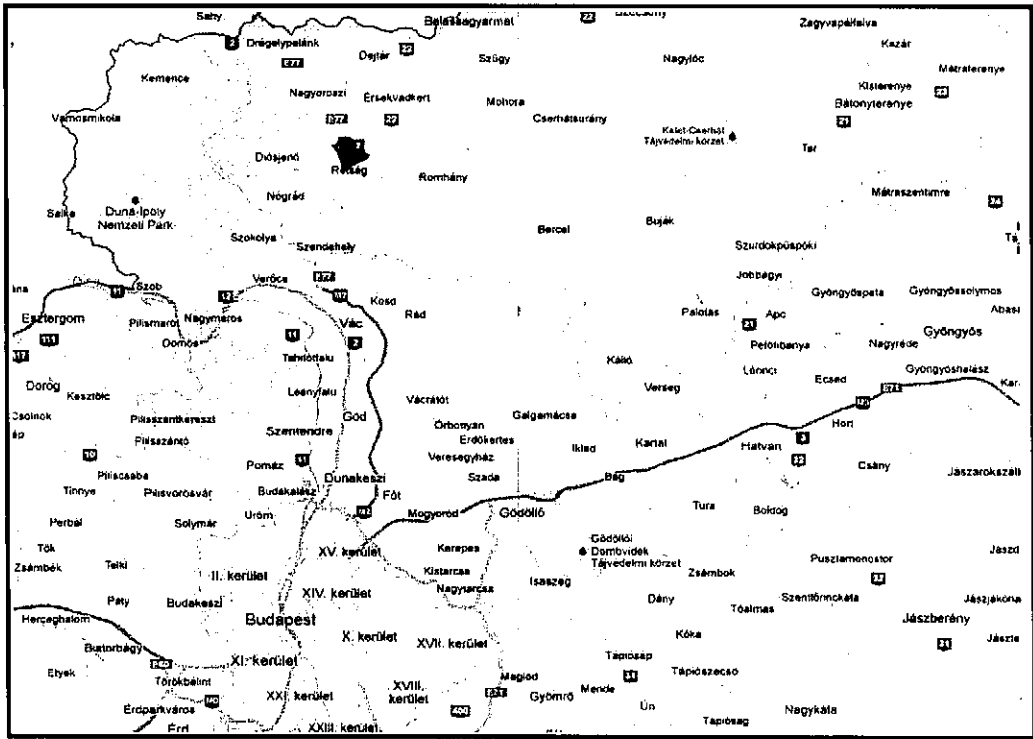
Megrendelés szám: 7/300/2012



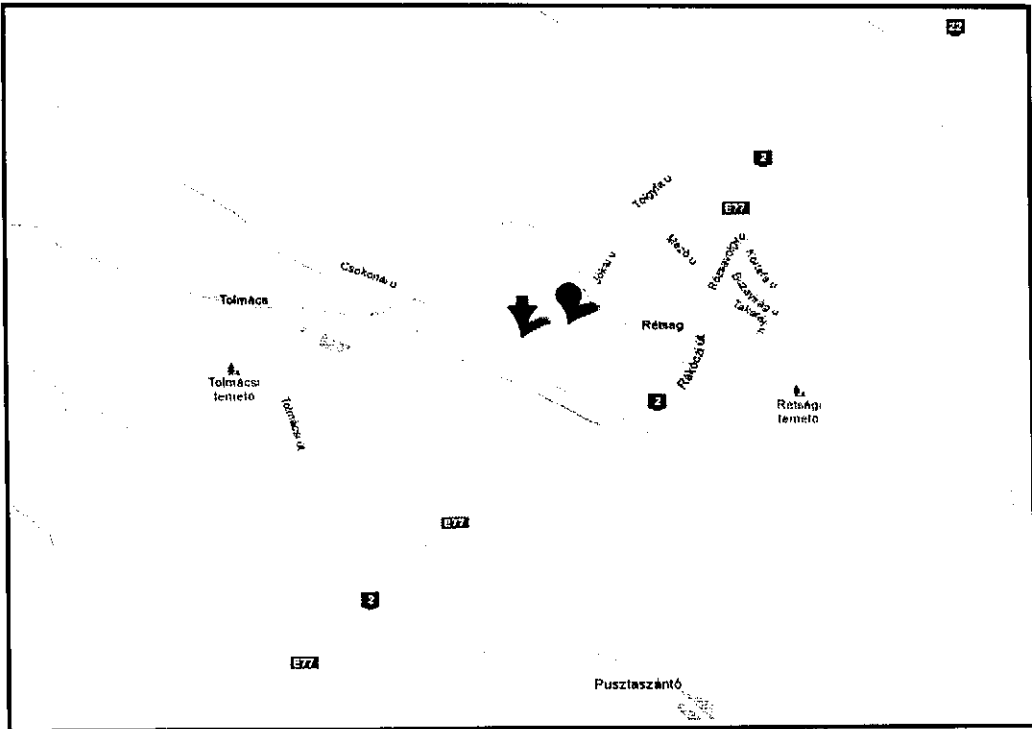
2012.12.17 10:47:20

Ingatlan címe:	2657 Tolmács, Külföld
Hrsz:	02/4

## Megyetérkép

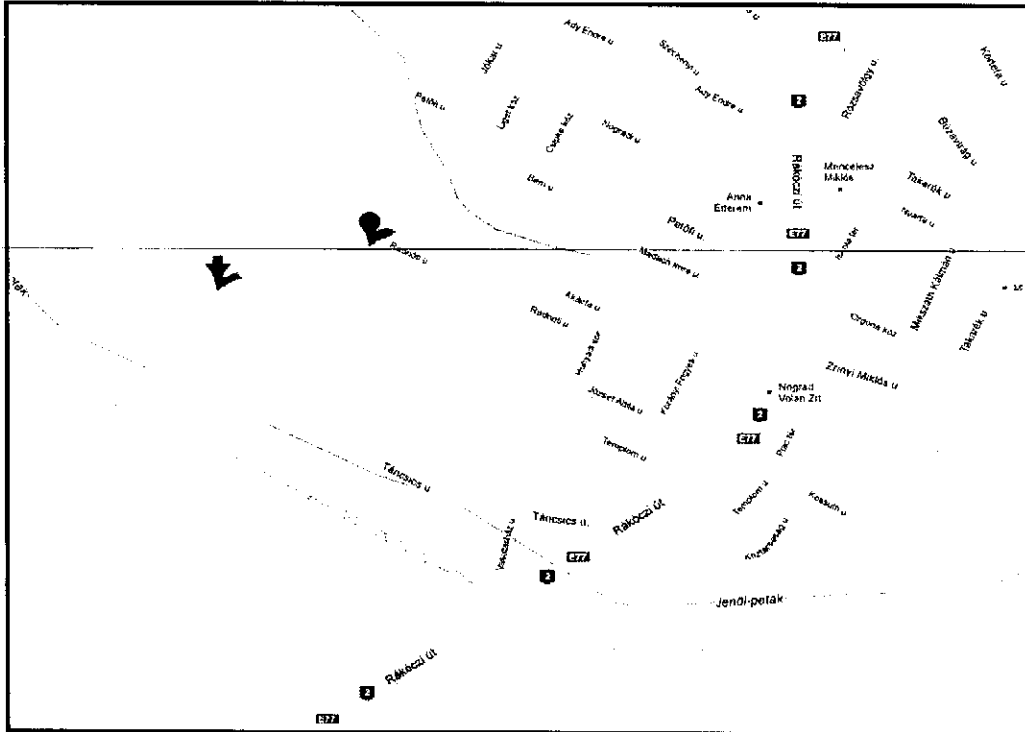


## Településtérkép

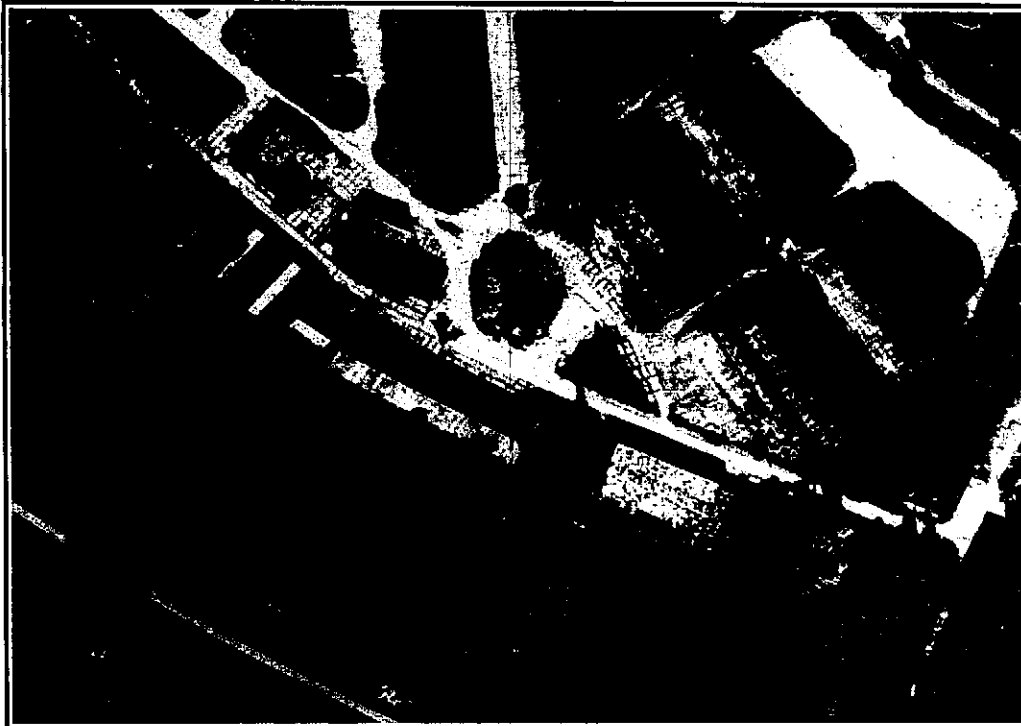


Ingtatlan címe:	2657 Tolmács, KÜlterület
Hrsz:	02/4

### Térképrészlet



### Műholdkép



TOLMÁCS

R 0200  
02/4

Külv. Szint: 0,00

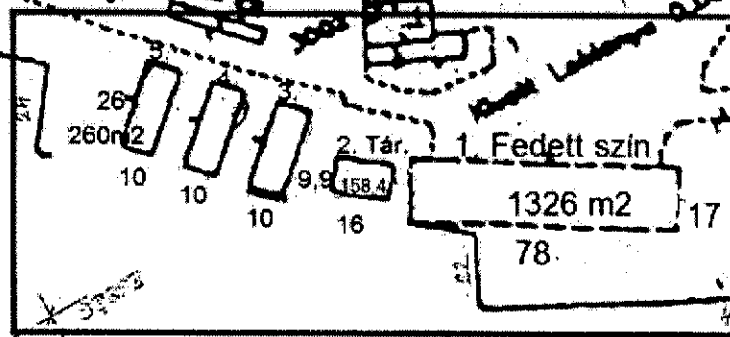
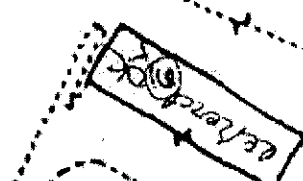
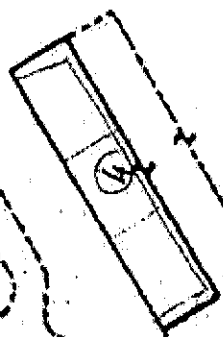
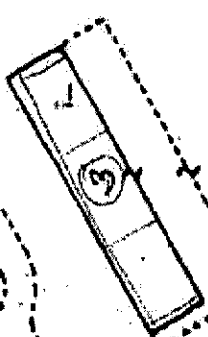
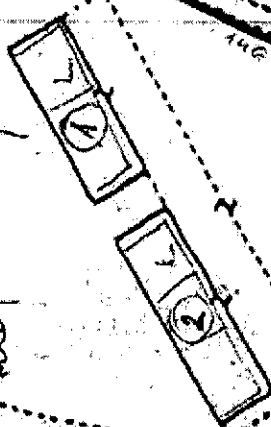
L.S. 2,40 M

Z 12%

02/2

02/8

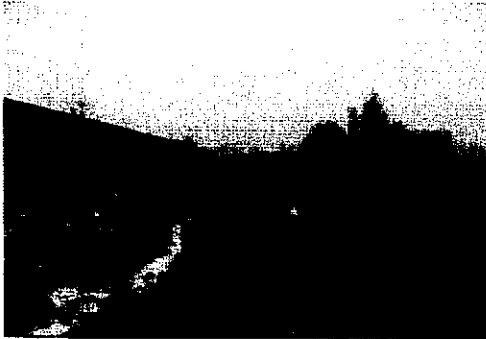
02/8  
4



JÉLEN TERV CSAK  
ÉPÍTÉSI SZABALY  
HR

Lke	
K	
Z	
K	
30	

# FOTÓK



a felépítmények környezete



a felépítmények környezete



1. fedett szín



1. fedett szín



1. fedett szín



1. fedett szín



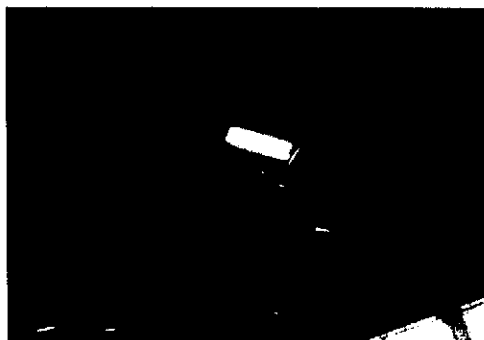
1. fedett szín



1. fedett szín



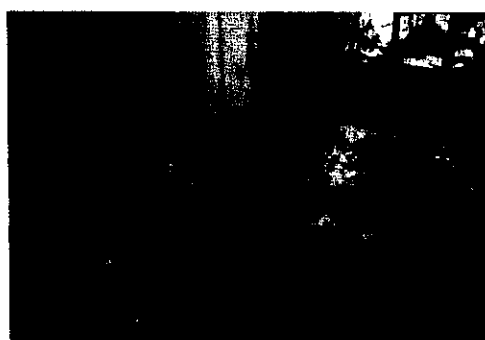
1. fedett szín



1. fedett szín



1. fedett szín

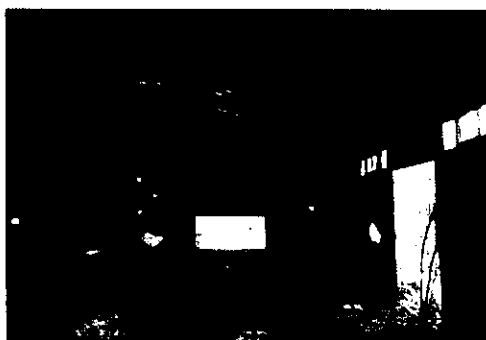


1. fedett szín

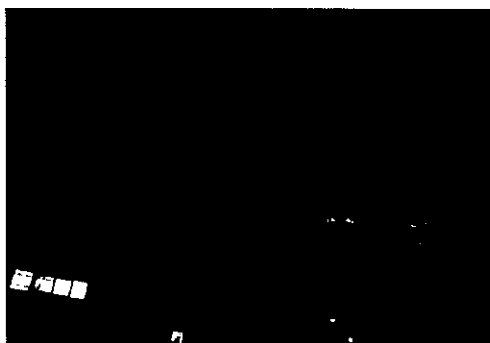




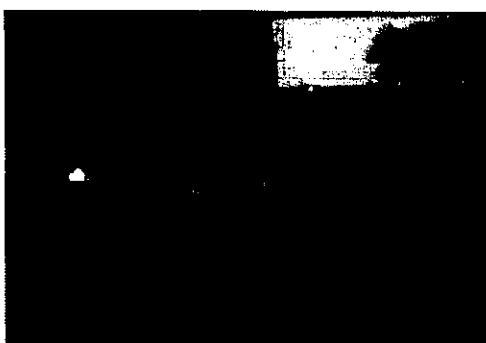
2. raktár



2. raktár



2. raktár



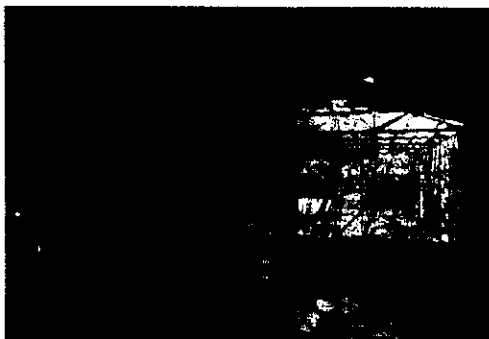
2. raktár



3. raktár



3. raktár



3. raktár



4. raktár



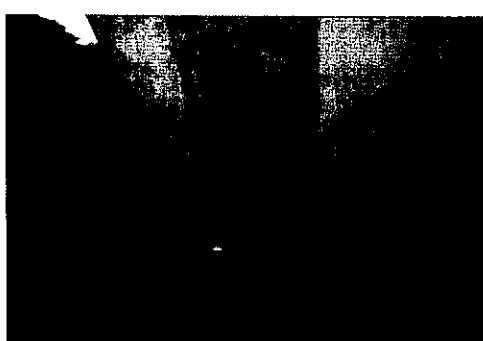
4. raktár



5. raktár



5. raktár



5. raktár