



Polgármesterétől  
Abony  
Kossuth tér 1.

☎ : (53) 360-010  
📄 : (53) 360-010

Az előterjesztés készítésében közreműködött  
*Településfejlesztési Osztály*  
*Tisza-Inköz Kft.*

Az előterjesztést véleményezi:  
Valamennyi Bizottság

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület 2011. június 30.-ai ülésére**

**Az Abony, Rákóczi út 8. (helyrajzi szám: 4897) szám alatti ingatlan megvásárlására való szándék kifejezésére**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Abony Város Önkormányzatát 2010. április 28.-án a VÁTI Kft. (közreműködő szervezet) örömmel értesítette, hogy a „Kreatív Kópévár- Új bölcsőde létesítése Abonyban című KMOP – 4.5.2-09-2009-0024 jelű pályázat 231.764.443,-Ft támogatásban részesült.

A kivitelező részére a munkaterület 2011. január 10.-én átadásra került, a kivitelezés ütemterv szerint halad. Az épület elkészültével mind a létesítményhez célirányosan érkezők, mind a környék forgalma növekszik. A parkolási problémák a gépjármű forgalom növekedésével tovább nőnek, így felvetődött a parkoló kialakítása. Az önkormányzat számára lehetőség kínálkozott, hogy az Abony, Rákóczi utca 189. szám alatti, 4897 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megnevezésű 698 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant vásároljon meg az óvoda mellett. A fentiek figyelembevételével értékmegállapító szakvéleményt kértünk a Tisza-Inköz Kft.-től. (előterjesztés 1. sz. melléklete)

Abony Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 13/2007. (IV.12.) sz. helyi rendelet alapján nem önkormányzati tulajdonú vagyontárgyak tulajdon- vagy bérleti jogának, illetve használati jogának megszerzéséről 500 ezer Ft forgalmi érték alatt a polgármester, 500.001 Ft – 1 millió Ft forgalmi értékhatárig az SZMSZ szerinti illetékes bizottság, 1 millió forint forgalmi értékhatár felett a képviselő-testület dönt. A vagyongazdálkodási hatáskör gyakorlóját a forgalmi értékbecslés bruttó adatai alapján kell megállapítani.

A parkolási gondok megoldására javaslom, hogy a Képviselő-testület fejezze ki szándékát az óvoda mellett elhelyezkedő Rákóczi utca utcáról megközelíthető 4897 helyrajzi számú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan megvásárlására legfeljebb az értékbecslésbe meghatározott összeg erejéig.

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem a határozati javaslat elfogadását.

### **.../2011. (VI. 60.) számú Képviselő-testületi határozat**

#### **Az Abony, Rákóczi út 8. (helyrajzi szám: 4897) szám alatti ingatlan megvásárlására való szándék kifejezéséről**

Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 80. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében valamint az Abony Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 13/2007. (IV.12.) sz. helyi rendelet figyelembe vételével eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete vételi szándékát fejezi ki, az Abony, Rákóczi utca 8. szám alatti, 4897 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan megvásárlására legfeljebb 3.000.000,- Ft. összeg ellenében. A vételár fedezete a 2011. évi költségvetés a Városi Tevékenység 390703-2/8411261 szakfeladat 1252. Telek vásárlás kiadási irányzata sorában biztosított.
2. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testület felhatalmazza Romhányiné dr. Balogh Edit polgármestert az egyeztető tárgyalások megkezdésére és a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Romhányiné dr. Balogh Edit polgármester

**A végrehajtásában közreműködik:**

Településfejlesztési Osztály

Gazdasági Osztály

**Határozatról értesül:**

Romhányiné dr. Balogh Edit polgármester

Parti Mihály alpolgármester

dr. Vörös Mária aljegyző

Valamennyi Osztályvezető

Abony, 2011. június 30.

Romhányiné dr. Balogh Edit sk.  
polgármester

ABONY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Erkezés időpontja: 2011. 05. 30	Erkeztető szám: 2011/13674/FOO1
Ugyintéző: V.I.	Tárgy:
Eljárás száma: 433	Elintézési határidő:

# ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ

## SZAKVÉLEMÉNY

ABONY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA 2740 Abony, Kossuth tér 1.	
2011 MÁJ 31.	
Erkezett: 20..... év ..... hó ..... nap	
Ikt. szám: 433-1/2011/T7	Melléklet:
Eljárás száma:	Ugyintéző: V. I. C. I.

Az

Abony, Rákóczi út 8. szám alatt,

„4897” hrsz-ú

„beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan

értékéről

Készült: 2011. május 25-én 3 példányban

Készítette: TISZA-INKÖZ  
Ingatlanközvetítő és  
Vagyoneértékelő Kft.  
☒ Szolnok, Mészáros L. út 2/A.  
☎ Tel: 56/513-380  
E-mail: tiszainkoz@mail.datanet.hu

TISZA-INKÖZ  
INGATLANKÖZVETÍTŐ  
ÉS VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.  
6000 Szolnok, Mészáros L. u 2/A  
Huszár Albert  
ügyvezető

ABONY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGARMESTERI HIVATALA	
Érkezés időpontja	Érkeztető szám
Ugyintéző	Tárgy
Hivatkozási szám	Elintézési határidő

## **TARTALOMJEGYZÉK**

	<i>Összefoglalás</i>	3
I.	<i>Előzmény</i>	4
II.	<i>Fenntartási nyilatkozat</i>	5
III.	<i>Az érték meghatározásának módszere</i>	6-7
IV.	<i>Az ingatlanok ismertetése és értékelése</i>	8-11

### **Melléklet:**

*fényképek  
várostérkép  
tulajdoni lap másolat  
térképmásolat  
szabályozási tervkivonat*

## ÖSSZEFOGLALÁS

az

**Abony, Rákóczi út 8. szám alatti,  
4897 hrsz-ú,  
„beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékéről**

*Az ingatlan becsült bruttó piaci értéke:*

**3.340.000,- Ft,**

**azaz: Hárommillió-háromszáznegyvenezer forint.**

*A piaci érték alapján a fajlagos érték: 4.785,- Ft/m<sup>2</sup>*

*A fenti értékek az ÁFA-t tartalmazzák abban az esetben, ha a tranzakció ÁFA köteles!*

*Sz o l n o k, 2011. május 25.*

Ellenőrizte:

  
Garics Anikó

ingatlanforgalmi értékbecslő

TISZA-INKÖZ  
INGATLANKÖZVETÍTŐ  
ÉS VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.  
5000 SZOLNOK Mészáros L. u. 2/A

Készítette:



Huszár Albert

ingatlanvagyon értékelő  
igazságügyi ingatlanforgalmi  
szakértő

**ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ SZAKVÉLEMÉNY: ABONY, RÁKÓCZI ÚT 8. SZÁM ALATTI, 4897 HRSZ-Ú  
BEÉPÍTETLEN TERÜLET ÉRTÉKÉRŐL**



## I. Előzmény:

**Abony Város Önkormányzata** (2740 Abony, Kossuth tér 1. szám) megbízta a **TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft-t** (Szolnok, Mészáros L. út 2/A.), hogy készítsen ingatlanforgalmi értékelést az **Abony, Rákóczi út 8. szám alatti, 4897 hrsz-ú, „beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan értékéről.

Az értékelés célja az ingatlan jelenlegi piaci értékének meghatározása.

A TISZA-INKÖZ Kft. a megbízást elvállalta, a szakvéleményt a vagyonértékelésben érvényes elvek, rendeletek és szabályok (a többször módosított 25/1997./VIII.1./PM számú rendelet), az értékelések dokumentálásával kapcsolatos formai előírások és értékbecslési irányelvek, valamint a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján elkészítette, és azt az alábbi pontokban részletezettek szerint terjeszti elő.

## **II. Fenntartási nyilatkozat:**

- 1./ Nincs tudomásunk olyan tényezőkről, amelyek miatt feltételeznünk kellene, hogy a megbízó által szolgáltatott adatok nem helytállóak.
- 2./ Semmilyen személyes érdekünk sem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta.
- 3./ A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.
- 4./ Az értékelés során a tulajdonviszonyok vizsgálata a megbízó által szolgáltatott 2011. május 03-i keltezésű tulajdoni lap másolat és térképmásolat alapján történt. A tulajdoni lap másolatra fel nem jegyzett, valamint az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogi természetű kérdésekért felelősséget nem vállalunk.
- 5./ Az érték meghatározás során az ingatlan állapotának minőségét szemrevételezéssel határoztuk meg. Nem végeztünk geodéziai, talajmechanikai, környezetvédelmi vizsgálatokat, de ez nem is képezte a megbízás tárgyát. Ezen vizsgálatok eredménye esetleg befolyásolhatja a megállapított értéket.
- 6./ A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok a helyszíni szemle időpontjában fenn álló állapotot tükrözik.
- 7./ A megállapított érték az ingatlan tehermentes állapotára vonatkozik.
- 8./ Tekintettel a piaci viszonyokra, jelen értékelés érvényességét a helyszíneléstől számított három hónapig tartjuk fenn, ha az ingatlan állapotában lényeges változás nem történik.
- 9./ A szakvélemény három példányban készült, melyből kettő példányt a megbízónak átadtunk, egy példányt pedig az irattárunkban helyeztünk el.
- 10./ Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükrözhetnek, ezért a szakvélemény csak egészében adható tovább.

### **III. Az érték meghatározásának módszere, elve, értékelési fogalmak:**

A gyakorlatban az ingatlanok piaci értékét három különböző módszer valamelyikével szokták meghatározni, figyelembe véve az ingatlan jellegét és az értékelés célját. A három fő módszer:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költség alapú értékelés.

A piaci érték definíciója a TEGOVA útmutatója szerint az alábbi:  
"A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül a piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe."

A piaci értéket az összehasonlításra alapuló értékelési módszerrel határoztuk meg. Az összehasonlítás hasonló vagy azonos fizikai tulajdonságokkal rendelkező területek figyelembevételével történik. Ezeknek az összehasonlításra alkalmas ingatlanoknak az ismert fajlagos árai alkotják az alaphalmazt, amelyben a vizsgálatokat, elemzéseket végeztük. Az összehasonlító vizsgálat során vizsgáltuk azokat az értékmódosító tényezőket, amelyek az összehasonlított ingatlanok értékétől jelentősebb eltérést okoznak.



### A módszer főbb lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása:  
az értékelt ingatlannal azonos jellegű ingatlan csoport piaci jellemzőinek vizsgálata.
- Összehasonlító adatok gyűjtése:  
hasonló jellegű ingatlanok forgalmi adatait vettük figyelembe, mely adatokat társ-ingatlanközvetítő irodáktól, illetékhivaltól, saját adattárunkból gyűjtöttünk, valamint figyelembe vettük a szakmai folyóiratokban megjelenő kereslet-kínálati tájékoztatókat.
- Értékmódosító tényezők elemzése:  
értéket befolyásoló tényezők figyelembe vétele ( műszaki,- építészeti,- használati-, környezeti szempontok, telekadottságok, infrastruktúra, alternatív hasznosítás lehetőségei, jogi szempontok).
- Értékmegállapítás:  
a megállapított alapérték módosítása az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembe vételével.

• Az ingatlanrésznél helyszíni szemlét tartottunk 2011. május 25-én.

Ismereteket szereztünk jelenlegi helyzetéről, környezetéről; áttanulmányoztuk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat.

A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, amelyeket a jelentéshez mellékelünk.

A megbízás végrehajtása során helyszíni tapasztalatainkra, a megbízótól kapott információkra, valamint a rendelkezésünkre álló egyéb adatokra támaszkodtunk.

**IV. Az ingatlan részletes ismertetése és értékelése:**

**IV. 1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

Az ingatlan címe:	<b>Abony, Rákóczi út 8. szám</b>
Az ingatlan fekvése:	<b>belterület</b>
Helyrajzi száma:	<b>4897</b>
Megnevezése:	<b>beépítetlen terület</b>
Területe:	<b>698,00 m<sup>2</sup> (földterület)</b>
Tulajdonos:	<b>1/1 tulajdoni hányaddal Király István 2740 Abony, Rákóczi út 8.</b>

**Egyéb jogok és kötelezettségek:**

- a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap másolat alapján az ingatlan tehermentes.

## **IV. 2. Az ingatlan bemutatása:**

Az értékelt földrészletet Abony központjától kb. 700 méter távolságra helyezkedik el a szabályozott és kiépített Rákóczi út mellett.

Az ingatlan megközelítése egyszerű módon lehetséges. Gépjárművel és gyalogosan közvetlenül megközelíthető. A távolsági autóbusz megállóhelye kb. 600 méterre, a vasútállomás kb. 2000 méterre van.

Környezetében családi házak, közvetlen szomszédságában családi házak, mögötte bölcsőde van. A városnak ez a része vegyes beépítésű.

A városrész közművesítettsége magas fokú. Az érintett ingatlan részben közművesített. A hálózati közművek közül bekötésre került a víz és gázhálózat, valamint a szennyvíz elvezetésére szolgáló csatorna. A vízhálózat mérőórával szerelt, a gázhálózat mérőóra nélkül van.

Az értékelt földrészlet szabálytalan alakú, sík felületű, ény-i fekvésű és bekerített. Az oldalhatároknál dróthálós kerítés van. Az ingatlan rendeltetését tekintve beépítetlen terület.

A telek a helyi szabályozási terv szerint a Vt-1. övezetbe tartozik. Az övezeten belül a legkisebb újonnan kialakítható telekterület 500 m<sup>2</sup>, és a legnagyobb beépítettség 45%-os lehet. Az övezetben elhelyezhető épületek, építmények: lakóépület, igazgatási épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, stb.

Az értékelés időpontjában az ingatlan területén volt egy ideiglenes jellegű, tárolás céljára szolgáló létesítmény, melyet az értékelésbe nem vontunk.