



KEREPES VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2. ☎ (28) 561-050 ☎ (28) 561-060

@ polgarmester@kerepes.hu

Előterjesztés

az Önkormányzat és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 40/2012. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testületének **2016. november 29-i** ülésére

21. napirendi pont: *Tájékoztatás a kerepesi 4/3 helyrajzi számú, Szabadság út 242. szám alatti 2554 m² nagyságú ingatlan, valamint a Tisztartó Ház megvásárlásának lehetőségével kapcsolatban folytatott tárgyalás eredményéről*

Előterjesztő: Franka Pál Tibor polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A szeptemberi testületi ülést követően a református lelkésszel, a presbitérium tagjával, illetve a megyei gondnok úrral a Tisztartó Ház tulajdonosváltással kapcsolatos tárgyalást megkezdtem, amelyen jelen volt Jakab Mariann képviselő is.


Több érv és ellenérv hangzott el. Önkormányzatunk természetesen abban érdekelt, hogy a megmentés várhatóan magas költsége okán minél kedvezőbb feltételekkel jusson az ingatlanhoz. A megyei gondnok ígéretet tett a gyors állásfoglalásra. Egyelőre az értékbecslés megrendelésénél tart a református közösség.

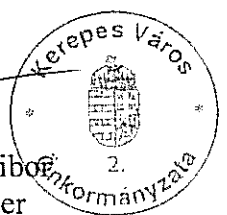
A Katolikus Egyházal szintén megkezdtük a tárgyalásokat, amelyen Kiss Károly alpolgármester, mint az Egyház Tanács tagja is részt vett. Az első kört követően a mai napon (2016.11.21-én) írásos ajánlattal érkezett Frajna András esperes úr, melyben az Egyházi Tanács döntése értelmében 2554 m² + 500 m² + épület összesen 54 millió forint eladási ár szerepel. Eközben mi is megrendeltük hivatalosan az értékbecslést a 4/3 helyrajzi számú ingatlanra és a könyvtár épületére, amely jelenleg 2554 m²-t tartalmaz. Ennek összértéke (terület+épület) 28.500.000 Ft. Természetesen, ha megegyezés születik, akkor még a fennmaradó mintegy 500 m²-t is megvásárolnánk, ennek feltétele a földhivatali ügyintézés, illetve a telekalakítás. Azonban már most világosan kitűnik, hogy az eladási ár és az értékbecslés közötti különbség mértéke további egyeztetést sürget és távolinak tűnik a mindkét fél számára elfogadható megoldás. Mindenesetre a hivatalos értékbecslést eljuttatom a Katolikus Egyház részére.

.../2016.(XI.29.) Kt. határozati javaslat:

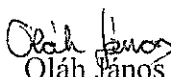
Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul veszi és elfogadja Franka Pál Tibor polgármesternek *a kerepesi 4/3 helyrajzi számú, Szabadság út 242. szám alatti 2554 m² nagyságú ingatlan, valamint a Tisztartó Ház megvásárlásának lehetőségével kapcsolatban folytatott tárgyalás* eddigi eredményéről szóló, a 2016. november 29-i képviselő-testületi ülésre készített tájékoztatását.

Kerepes, 2016. november 21.


Franka Pál Tibor
polgármester




Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek.


Oláh János
jegyző



Tisztelt elő
Rehner!



ÉRKEZETT 2482 2016 NOV 21 Aláírás: 

Polgármester
d: Köntös D

KEREPESI RÓMAIKATOLIKUS EGYHÁZKÖZSÉG

2144 Kerepes Szabadság út 246.

2016/103

TÁRGY: Egyháztanács határozat részlete

Kerepesi Polgármesteri Hivatal	
IKTATVA 2016 NOV 21.	
5876-8 SZÁM	ELŐADÓ F-7

Tisztelt Polgármester Úr!

A Kerepesi Egyháztanács Tagjai 2016. november 18-án megtartott gyűlésén „egyhangúan szavazott, Kerepes 4/3 Hrsz. és a hozzácsatolt 500 m2 terület eladási áráról.” Mely szerint 54 000 000, azaz ötvennégy millió Ft árban akar eladni.

Tisztelettel: Frajna András plébános



Kerepes, 2016. november 21.

ÉRKEZETT

2016 NOV 17.

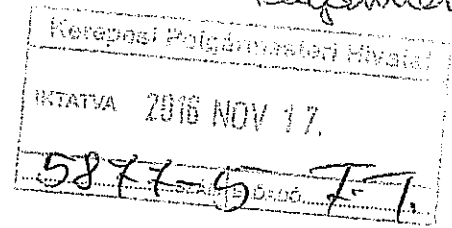
Stuchli

Tisztelt elöl!

Kerepesi PH Polgármester

Feladó: Református Egyház Kerepesi <refkerepes@gmail.com>
Küldve: 2016. november 16. 16:12
Címzett: polgarmester@kerepes.hu
Tárgy: Tisztartó ház

Tisztelt Polgármester Úr!



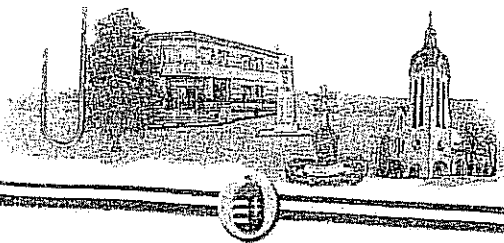
A Kerepesi Református Missziói Egyházközség örömmel vette az Önkormányzat érdeklődését a Tisztartó házzal kapcsolatban! A magunk részéről megkezdtük az épület értékbecslését.

Amennyiben sikerül értékarányos megállapodást kötnünk, akkor készek vagyunk eladni a Tisztartó házat.

Tisztelettel:

Koncz Zoltán

lp.



Ögyszám: ^h 51.F.F. 2016. ✓

Tisztelt elöl!

Koncz Zoltán református lelkipásztor részére

Fót
Dózsa György utca 8.
2151

Tisztelt Koncz Úr!

Kerepes Város Önkormányzatának képviselő- testülete a mellékelten csatolt 291/2016 (IX.27.) Kt. határozat alapján felkért, hogy tárgylásokat folytassak Önnel a Kerepesi 73/2 hrsz. alatt felvett, természetben Szabadság út 252. sz. alatti, úgynevezett Tisztartó ház több, mint 300 éves épületének megmentése érdekében. A tárgyalások az ingatlan esetleges megvásárlását is eredményezhetik az Önkormányzat részéről, amennyiben közös gondolkodás útján az ingatlanok a jövő generációk részére történő megőrzése érdekében megegyezés születik.

Fentiek előre bocsátásával tisztelettel kérem, hogy akár írásban, akár rövid úton telefonon történő visszajelzés alapján tájékoztatni szíveskedjen, hogy mikor fogadhatjuk Önt a Polgármesteri Hivatalban tárgyalás, vagy esetleg tárgyalás sorozat megejtése érdekében.

Kerepes, 2016. október 5.

Üdvözlettel:

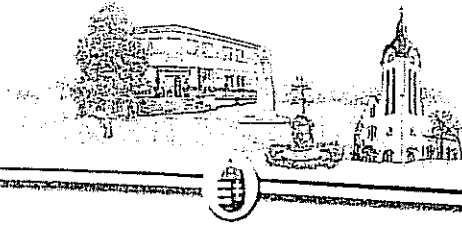
Franka Tibor

Polgármester

Elvett 2016 10.05
16. Franka



KEREPES
VÁROS
POLGÁRMESTERE



2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2.
Tel.: 06 (28) 561-050, -051, -02,
Fax: 06 (28) 561-060,
polgarmester@kerepes.hu

Ikt.sz.: 5876-5/2016 ✓

Tárgy: Árajánlat kérés - Kerepes, 4/3 hrsz-ú ingatlan értékbecslés készítésére

Szénási Szakértői Iroda

Szénási Gábor igazságügyi szakértő részére!

Tisztelt Szénási Úr!

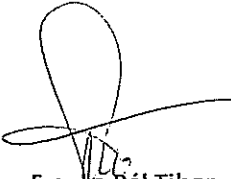
Árajánlatot kérek Öntől a tárgyban jelzett ingatlan értékbecslésének elkészítésére.

A helyszíni szemléről kérek előzetes értesítést.

A számla kifizetése átutalással, a munka elvégzését és az anyag leszállítását követően történhet.

Kerepes, 2015. november 14.

Tisztelettel:



Franka Pál Tibor
polgármester

Kerepes város 4/3 helyrajzi szám felmérése
 Méretarány= 1:1000

TERVEZŐ	2016 NOV 15.
ELŐADÓ	7.7.



terképi méretek
 helyszíni mérés
 dátum

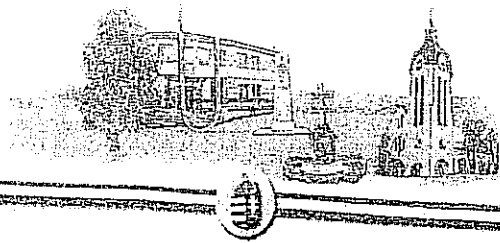
Handwritten signature

Kerepesi Városi Önkormányzat
 Közművelődési és Sportbizottság
 Kerepesi Városi Könyvtár és Művelődési Központ
 Kerepesi Városi Iskolák Igazgatósága

Kerepes, 2016.09.14.



KEREPES
VÁROS
POLGÁRMESTERE



2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2.
Tel.: 06 (28) 561-050, -051, -02,
Fax: 06 (28) 561-060,
polgarmester@kerepes.hu

Ügyszám: 5846/3/2016.

Kerepesi Római Katolikus Egyház

Frajna András esperes úr részére

Kerepes
Templom utca

Tisztelt Esperes Úr!

Mint ahogy Ön előtt bizonyára már ismert, a Kerepesi Önkormányzat már rég keres egy megfelelő helyet a Polgármesteri Hivatal épületének elhelyezése érdekében.

Kerepes Város Önkormányzatának képviselő- testülete, a mellékelten csatolt 290/2016 (IX.27.) Kt. határozat alapján felkért, hogy tárgyiásokat folytassak Önnel a Kerepesi 4/3 hrsz. alatt felvett, természetben Szabadság út 242. sz. alatti, 2554 m² nagyságú ingatlan megvásárlásának lehetőségével kapcsolatban.

Fentiek előre bocsátásával tisztelettel kérem, hogy akár írásban, akár rövid úton telefonon történő visszajelzés alapján tájékoztatni szíveskedjen, hogy mikor fogadhatjuk Önt a Polgármesteri Hivatalban tárgyalás, vagy esetleg tárgyalás sorozat megejtése érdekében.

Kerepes, 2016. október 5.

Üdvözléssel:

Franka Tibor

Polgármester

Szakértői Vélemény

A Kerepes, Belterület, Hrsz.:4/3

természetben belterület, Szabadság út 242. alatti ingatlanról



2016. november

Tartalomjegyzék

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	4
ELŐZMÉNYEK	6
A SZAKÉRTŐI FELADAT	6
HELYSZÍNI TÁJÉKOZÓDÁS, ADATGYŰJTÉS	6
AZ ÉRTÉKELÉSI MUNKÁHOZ FELHASZNÁLT ADATOK, INFORMÁCIÓK	7
A MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK	7
A MÓDSZER	7
PIACI ÉRTÉK ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKELÉS	8
TÁRGYI INGATLANOK ESETÉBEN ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	8
A TERÜLET.....	8
A TERÜLET INFRASTRUKTURÁLIS ELLÁTOTTSÁGA	9
A BESZERZETT ÖSSZEHOSONLÍTÓ ADATOK ISMERTETÉSE	12

Mellékletek

KEREPES 4/3

1. TULAJDONI LAP MÁSOLAT
2. HIVATALOS HELYSZÍNRAJZ RÉSZLET
3. FÉNYKÉPMELLÉKLETEK
4. ÁTNÉZETI ŪRFELVÉTEL



Átnézeti ūrfelvétel a területről

Értékelési Bizonyítvány

A vizsgált ingatlan	Kerepes
Az ingatlan művelési ága:	<i>Kivett, könyvtár</i>
Helyrajzi száma:	4/3
Az ingatlan tulajdonosa: /A tulajdoni lap másolat szerint az értékelés fordulónapján/	Római Katolikus Egyházközösség 1/1 részben 2144. Kerepes Szabadság út 242.
Az értékelés célja:	Piaci érték megállapítása Gazdasági döntés előkészítéséhez
Az értékelés fordulónapja:	2016.november 30.
A megállapított jog:	Tehermentes tulajdonjog !
Az értékelt telekingatlan alapterülete: ingatlannyilvántartás szerint	2554 m ²
Az értékelt vagyonelemek: épület, és telekingatlan	
Telekingatlan forgalmi értéke:	18 539 513 Ft.
Az érintett építmény ellenértéke:	9 902 900 Ft.
Ingatlan értéke összesen:	28 442 413 Ft.
Ingatlan összesen, kerekítve:	28 500 000 Ft.

Kelt: 2016. november 18.

Ezen dokumentum egymással teljesen megegyező 3 példányban készült.

Szénási Gábor

Okleveles Építőmérnök, Földmérő mérnök, Minőségügyi mérnök

Beruházás, Beruházáslebonyolító. építésgazdasági, építésszervezési, földmérő, ingatlanforgalmi

Igazságügyi szakértő /4494/, Teljesítésigazolási szakértő, Magasépítő műszaki ellenőr

Önkormányzat részéről

átvette:

Dátum:

Előzmények

I., Előzmények:

2016.11.13 - án Kerepes Város Önkormányzata írásbeli megbízást adott szakértői vélemény elkészítésére, egy a Kerepes település, belterületén elhelyezkedő ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

A szakértői feladat

- 1./ A szakértő, a kérelmező előzetes értesítését követően tartson helyszíni szemlét a Kerepes belterület, Szabadság út 242., Hrsz.: 4/3 ingatlanon.
- 2./ A szakértő munkálja ki, az egész ingatlan forgalmi értékét, a szakmai szabályok figyelembevételével.

Helyszíni tájékozódás, adatgyűjtés

2016. november 16. - án helyszíni bejárást tartottam melynek során:

- szemrevételezéssel felmértem az ingatlant,
- felkerestem több ingatlanszakértő céget a hasonló típusú ingatlanok piaci helyzetének jobb megítélése céljából, továbbá
- konzultációkat folytattam több, helyi ingatlanközvetítő szervezet képviselőjével.

Az értékelési munkához felhasznált adatok, információk

A kirendelő hatóság az értékelés lefolytatásához az alábbi dokumentumokat bocsátotta rendelkezésemre:

- a tulajdoni lap másolatát, 2016.11.16. – i dátummal,
- a HÉSZ másolatát,
- egyéb az ügghöz tartozó iratokat,

A megállapított érték

Az általam megállapított érték az ingatlan **tulajdonjogának értéke**, mely a létesítmény a helyszíni bejárás időpontjában érvényes állapotát tükrözi.

A megállapított érték az ingatlanok egy egységként történő értékesítését feltételezi. Bár nem volt megbízásom tárgya az ingatlan oszthatóságát vizsgálni de az esetleges megosztás forgalmi értéket befolyásoló hatásait mégis figyelemmel kísértem.

A módszer

A nemzetközi szakirodalommal (TEGOVA) összhangban, vagyontárgyak értékelése során alapvetően három fő módszer-csoport jöhet számításba. Ezek az alábbiak:

- 1.) Piaci érték alapú forgalmi értékelés;
- 2.) Piaci érték alapú hozadéki értékelés;
- 3.) Nettó pótlási költség elvű értékelés;

Piaci érték alapú forgalmi értékelés

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító piaci adatokra épít. Az eszköz értékének becslésére a leginkább kézenfekvő eljárás a hozzá hasonló vagyontárgyak már ismert adás-vételi adataival való összehasonlítás. Az értékbecslés annál pontosabb lesz, minél több, és minél inkább hasonlító vagyontárgyat tudunk számításba venni. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok értékelésénél szokásos.

Tárgyi ingatlanok esetében alkalmazott értékelési módszer

Tárgyi ingatlan esetében a kisajátítási előírások az összehasonlító adatokon nyugvó forgalmi értékelést írják elő, tehát az

- *összehasonlító, piaci forgalmi értékelést, alkalmaztam.*

A terület

Az általunk vizsgált földterület, Kerepes belterületén helyezkedik el. Az ingatlan szomszédsága két oldalról közút, bár az egyik oldalról mellékút, két oldalról belterületi vegyes beépíthetőségű ingatlan, mely jól lekövethető, az átnézeti úrfelvételen is. Művelési ága, kivett, beépítetlen terület. A terület HÉSZ szerinti besorolása, Vt 1 es azaz vegyes beépítésű központi terület.

„A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont terület (a továbbiakban ebben a § -ban Vt) építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó,*
- b) igazgatási, iroda,*
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, és sport.*

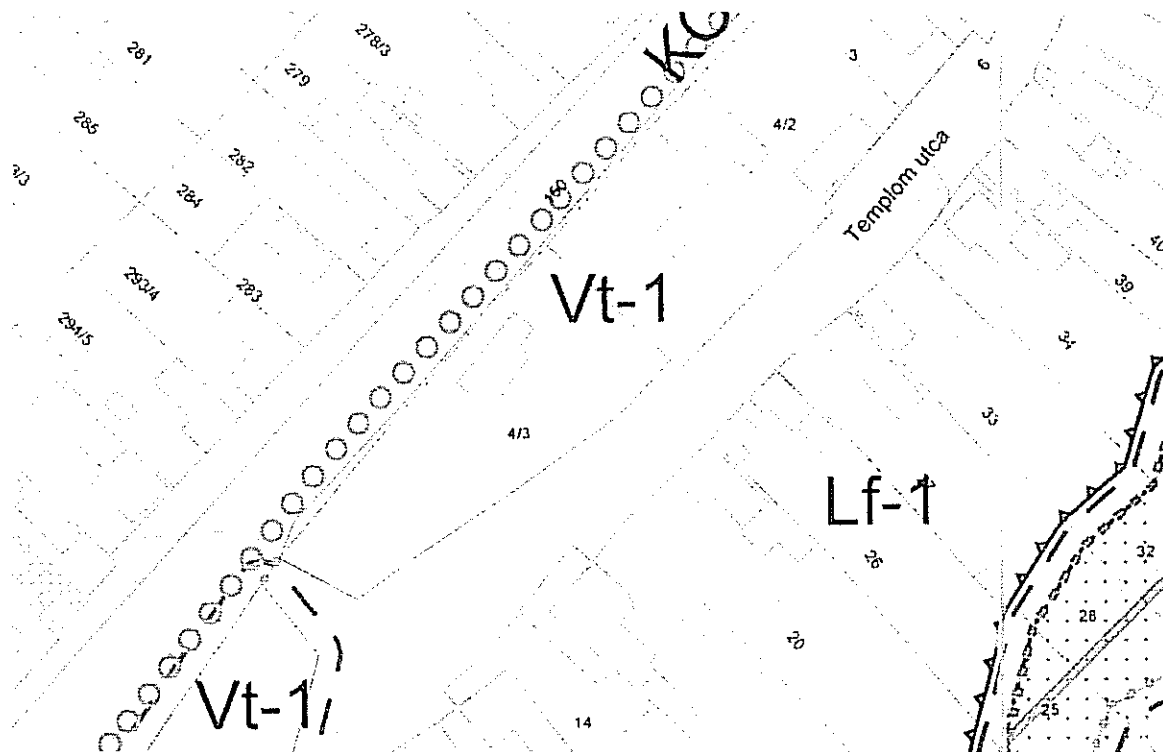
Azaz, a telekingatlan az egyik legjobb tulajdonságokkal rendelkezik, beépíthetőség szempontjából.

A területen a minimálisan kialakítható teleknagyság: 1000 m², tehát beépíthető.

Maximális beépíthetőség: 40 %.

Minimális zöldfelület: 30 %.

Építménymagasság: 3 m – 7.5 m között.



A terület Infrastrukturális ellátottsága

- Az ingatlanra vezető út: szilárd burkolatú,
- Víz: ellátott,
- Csatornahálózat: a hálózat kiépítve,
- Gáz: kiépítve,
- Elektromos energia: ellátott,
- Telefon hálózat kiépítve

A terület is összességében infrastrukturális szempontból : **Kiváló** minősítésű.

Az épület

A könyvtáráépület általános leírása:

Az épület nem alápincézett, egyszintes. Több lépcsőben épült. Az eredeti épület 1871. – ben, egytantermes iskola volt, majd ehhez többször hozzáépítettek. Alapozása vélhetően rakott téglá, vagy terméskő sávalap. Az alapozásnak szigetelése nincs. Felmenő falszerkezete, kisméretű tömör téglából készült, változó vastagsággal, néhol, pillérbeerősítéssel. A nyílászárók, faszkerzetesek. A tető formája nyeregretető, melyen a héjazat hornyolt cserépfedés.

Megállapítások, az általános részhez:

Épületkárosodást az épület körítőfalazatán észleltem. Javítása, foltokban vakolással került (eltüntetésre), de ez nem megoldás. Az egész épület falazata talajvíz elleni szigetelés hiányában felázott, dohos, néhol vakolathullás tapasztalható. A nagy belmagasság miatt a funkció konvertálhatósága korlátozott. A geometriája nem korszerű, a burkolatai elavultak. Az épület és a terület sem áll műemlékvédelem alatt.

Épületgépészet:

Az ingatlanba a 230 v -os váltóáram bevezetésre került de a 400 v - os ipari áram nem. Az ingatlan gravitációs rendszere kiépített. Az épület a központi ivóvízhálózatba szintén bekötést nyert. Az épület villámvédelme, nem megoldott. Telefon, bekötve. Az ingatlan fűtési rendszere, egyedi gázkonvektorok.

Megállapítások: az épület épületgépészeti hálózata, korszerűtlen.

Helyiségleltár

S.sz.	Helyiség	Méret	Méret	Burkolat	Terület
1.	Előtér	1,93	3,96	PVC padló	7,64
2.	Könyvtár I. traktus	8,58	2,35	PVC padló	20,16
3.	Könyvtár II. traktus	6	8,6	Laminált parketta	51,60
4.	Könyvtár III. traktus	8,59	6,01	Laminált parketta	51,63
5.	Wc.	2,69	0,9	10x10 - es égetett kőagyaglap	2,42
6.	Raktár	2,99	2,68	PVC padló	8,01
Könyvtár területe összesen:					141,47

Értéknövelő tényezők:

- Vt. építési besorolás.
- Konvertálható területi felhasználás.

Értéksökkentő tényezők:

- A terület közterülettel határos részei, rézsűre esnek, így a felhasználható terület kisebb mint a geometriai terület,
- Gyenge épületállapot, álláspontom szerint az épület bontásával a terület értékesebb
- Gyenge épületfelhasználási lehetőség,

Az épület speciális geometriája miatt csak eszmei értékkel meghatározható. Ennek értékét fajlagosan, földterület nélkül, 70 000 Ft/m² értékben határozom meg.

Az épület értéke összesen: 141.47 m² x 70 000 Ft/m² = 9 902 900 Ft.

A beszerzett összehasonlító adatok ismertetése

A munka során tájékoztam a hasonló jellegű ingatlanok piacának aktuális helyzetéről, az ingatlan szűkebb és tágabb környezetében egyaránt. Fontos megemlíteni, hogy az összehasonlító adatok nagy hányada az Illetékfőosztályáról származik, a többi adat kínálati, amit beemeltem (megfelelő negatív korrekcióval ellátva).

Létrejött adásvételi szerződésből	Zártkert	Terület	Földterület	Épület	Összesen
			Ft/m ²	Ft/m ²	Ft
1. 2015.	Hrsz.: ██████ , beépítetlen terület részarány 1/1 területe összesen: 984 m ²	Kistarcsa,	-	-	4 500 000
2. 2015.	Hrsz.: ██████ , beépítetlen terület részarány 1/1 területe összesen: 707 m ²	Kistarcsa,	-	-	2 900 000
3. 2015.	Hrsz.: ██████ , beépítetlen terület részarány 1/1 területe összesen: 784 m ²	Kistarcsa,	-	-	2 850 000
4. 2015.	Hrsz.: ██████ , beépítetlen terület részarány 1/1 területe összesen: 718 m ²	Kistarcsa,	-	-	4 200 000
5. 2014.	Hrsz.: ██████ , lakótelek terület részarány 1/1 területe összesen: 1012 m ²	Kerepes, Szőlő utca	-	-	1 500 000

6. 2011.	Hrsz.: ■■■■ , kivett, részarány 1/1 területe összesen: 935 m ²	Kerepes	6417	-	6 000 000
-------------	---	---------	------	---	-----------

Elemzés

Település	Összehasonlító adatok					
Utca	Kerepes, Hrsz.:4469.	1.	2.	3.	4.	6.
Telek	2554	984	707	784	718	935
Lakás			0	0	0	0
Garázs		0	0	0	0	0
Pince		0	0	0	0	0
Sufni		0	0	0	0	0
Red.ter./részű/	2170	984	707	784	718	935
Besorolás	Vt	Lakó	Lakó	Lakó	Lakó	Lakó
Adásvételi ár		4 500 000	2 900 000	2 850 000	4 200 000	6 000 000
Dátum		2015.	2015.	2015.	2015.	2011.
Fajl.ért. 1.		4 573	4 102	3 635	5 850	6 417
Tranzakció jelleg		1	1	1	1	1
Dátum szerinti		1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Piaci		1	1	1	1	1
Fajlagos érték		4 802	4 307	3 817	6 142	6 738
Kiind. Ért.	1	100	100	100	100	100
Makrok. Adotts.	1	1	1	1	1	1
Mikrok. Adotts.	1	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Megközelítés	1	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Közművek	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Méret	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Állapot	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Építési besorolás	Vt	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Telekméret	2170	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fejl. Leh.	1	1,0	1,0	1,0	1,00	1,00
Önállóság	Önálló	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Szerkezet		1,00	1,00	0,95	0,95	0,95
Korr. Tény	1	1,58	1,58	1,50	1,50	1,50
Korr. Fajl.ért.	1	7 563	6 783	5 711	9 190	10 082
Súlyozás mért.	1	20	10	10	30	30
Forgalmi ért.		151 258	67 834	57 111	275 702	302 451
Forgalmi érték:						18 539 513

Válaszadás a T. Kirendelő Hatóság által feltett kérdésekre

1./ A szakértő, a kérelmező előzetes értesítését követően tartson helyszíni szemlét az ingatlanon.

A helyszíni szemlét, 2016.11.16. – án megtartottam. A helyszíni szemlén megjelent a T. Kirendelő Hatóság részéről, Franka Tibor Polgármester Úr, és Fülöp Anna Úrasszony, a Műszaki O.V.

2./ A szakértő munkálja ki, az egész ingatlan forgalmi értékét, a szakmai szabályok figyelembevételével.

A teljes ingatlan forgalmi értéke 2016.11.30. – i fordulónappal: 28 442 413 Ft.

Esztergom, 2016. november 18.

Tisztelettel: Szénási Gábor