

Előterjesztésben közreműködött:

Rékasi Éva Számv., Vagyonyilv.- és kezelési oszt. vez.

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **önkormányzati ingatlanokon végzett beruházások elszámolásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft. (továbbiakban: Kft.) önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokon – irodaház, strand, uszoda, temető, könyvtár – értéknövelő beruházást hajtott végre.

Mivel Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 946/2014. (XII. 11.) határozatával a közterületkarbantartási tevékenység ellátására Hatvani Városgondnokság (továbbiakban: HVG) elnevezéssel és a 65/2015. (II. 18.) határozatával a strand, uszoda, piac üzemeltetésére Hatvani Szolgáltató Intézmény (továbbiakban: HSZI) elnevezéssel költségvetési szerveket alapított 2015. január 1. napi, illetve 2015. március 1. napi hatállyal ezért a Kft. tulajdonát képező és e feladatok megszűnése miatt ott már feleslegessé váló a gépjárműveknek és egyéb ingóságoknak értébecslések alapján történő önkormányzati tulajdonba kerülése részben már megtörtént, illetve folyamatban van.

Tekintettel arra, hogy a Kft. idegen – önkormányzati – tulajdonon jelentős összegű beruházást végzett célszerű azok elszámolása is.

Hatvan Város Önkormányzata – mint legkedvezőbb ajánlattevőt – az ATIR Ingatlan Kft.-t (székhely: 1152 Budapest, Szentmihályi u. 131.; adószám: 22687308-1-42, cégjegyzékszám: 01-09-939001, képviseli: dr. Lovászné Hideghéthy Rita ügyvezető) bízta meg az érintett ingatlanokon végzett beruházások értébecslésével.

Az elkészült értébecslések a Kft. által végzett beruházásokat bruttó 24.345.043,- Ft, azaz Huszonnégymillió-háromszáznegyvenötezer-negyvenhárom forint értékben állapította meg. Az önkormányzat a Kft.-nek számla ellenében ezen összeget megfizeti, valamint a nyilvántartásokban az ingatlanok értékét a beruházások értékével megemeli.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, véleményezni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

## **Határozati javaslat**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft. által önkormányzati tulajdonon végzett beruházások vonatkozásában jelen határozat melléklete szerinti értébecslés alapján elszámol a gazdasági társasággal bruttó 24.345.043,- Ft, azaz Huszonnégymillió-háromszáznegyvenötezer-negyvenhárom forint értéken, számla kiállítása ellenében.

A képviselő-testület e határozatban meghatározott feladat végrehajtásához szükséges pénzügyi forrást a Hatvan város 2015. évi költségvetéséről szóló 6/2015. (II. 19.) önkormányzati rendeletben biztosítja.

**Határidő:** 2015. április 15.

**Felelős:** Hatvan város polgármestere a Gazdálkodási Iroda útján

Hatvan, 2015. március 23.

Horváth Richárd  
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta  
jegyző



# Ingatlan értékbecslés

Ügyfél:	Hatvan Város Önkormányzata	címe:	3000 Hatvan, Kossuth tér 2.
---------	----------------------------	-------	-----------------------------

Tulajdoni lap adatai					
Irányítószám	3000	Helyiség	Hatvan	Utca/emelet/ajtó	Szepes Béla 2.
Bel/külterület	belterület	Hrsz.:	893/37	Terület m2	1022
Művelési ág	kivett üzem			Terület (feléptítmény, helyiséglista szerint, m2)	
Szolgálat	illeti parkolási szolgálmi jog, terheli átjárási szolgálmi jog				
Tulajdonosok	Hatvan Város Önkormányzata				
Terhek	nincs				
Széljegyek	Nincs széljegy				
Eltérés a tulajdoni lap adataian	Nincs eltérés				
Eltérés a helyszínrajz adataiban	Nincs eltérés, az ingatlan építményei a helyszínrajzon szerepelnek				
Engedélyek	Építés engedély rendelkezésre nem áll. A jogi helyzet ezzel együtt tisztázottnak tekinthető.				

Rövid ismertetés	
Értékelt illetőség	Hatvan Város Önkormányzata
Használati megosztás (közös tulajdonnal)	Nincs
Főbb jellemzők	A 80-as években téglából épült fsz+emelet+tetőtér felépítésű, jó műszaki állapotban lévő műhely, raktár, irodaház funkciójú ingatlan. Jól megközelíthető, kiépített parkolóval rendelkezik. Műszaki megoldásai megfelelőek, infrastruktúrája jó. Minden közművel rendelkezik. Vagyonmegőrzését beléptető rendszer, video rendszer és kivonuló szolgálathoz bekötött riasztórendszer biztosítja. Nyeregtetős, cserép fedéssel.

Helyszíni szemle kelte	2015.03.20	Értékbecslés fordulónapja	2015.03.20
------------------------	------------	---------------------------	------------

Értékekek (ezer forintban)				
	Érték	Súly	Összesen	Módszer
Piaci módszer	0	0,00	0	nem alkalmazott
Költség módszer	6 243 360	1,00	6 243 360	alkalmazott módszer
Hozam módszer	0	0,00	0	nem alkalmazott
Súlyozott érték ezer Ft			6 243 360	

Módszerek és súlyozás indoklása
Az adott értékelésnél számviteli információkon alapuló költség elvű módszert alkalmaztam a beruházás időértékének figyelembe vétele céljából.

Az értékhez kapcsolódó feltételezések
Feltételezem, hogy az ingatlan használata a kerbantartása a jövőben hasonló lesz a korábbi időszakhoz.

Kelt:	Budapest	2015.03.22
-------	----------	------------

Készítette:	
	Dr.Lovászné Hideghéthy Rita vagyonértékelő

# Ingatlan értékbecslés

Ügyfél:	Hatvan Város Önkormányzata	Lakcíme:	3000 Hatvan, Kossuth tér 2.
---------	----------------------------	----------	-----------------------------

Tulajdoni lap adatai					
Irányítószám	3000	Helyiség	Hatvan	Utca/emelet/ajtó	Szepes Béla 2.
Bel/külterület	belterület	Hrsz.:	3978/58	Terület m2	5645
Művelési ág	kivett üzem			Terület (feléptítmény, helyiséglista szerint, m2)	
Szolgálat	vezetékjog ÉMÁSZ Hálózati kft. Javára 2m2 területre				
Tulajdonosok	Hatvan Város Önkormányzata				
Terhek	nincs				
Széljegyek	Nincs széljegy				
Eltérés a tulajdoni lap adataiban	Nincs eltérés				
Eltérés a helyszínrajz adataiban	Nincs eltérés, az ingatlan építményei a helyszínrajzon szerepelnek				
Engedélyek	Építés engedély rendelkezésre nem áll. A jogi helyzet ezzel együtt tisztázottnak tekinthető.				

Rövid ismertetés	
Értékelt illetőség	Hatvan Város Önkormányzata
Használati megosztás (közös tulajdonnál)	Nincs
Főbb jellemzők	A 2005-ben a városközpontban épült földszint + padlástér beosztású épület a 2006-os és 2011-es felújítást követően jó műszaki állapotban van. Jól megközelíthető, kiépített parkolóval rendelkezik. Műszaki megoldásai megfelelőek, infrastruktúrája jó. Minden közművel rendelkezik. Vagyonmegőrzését kivanuló szolgálathoz bekötött riasztórendszer biztosítja.

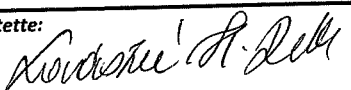
Helyszíni szemle kelte	2015.03.20	Értékbecslés fordulónapja	2015.03.20
------------------------	------------	---------------------------	------------

Értékekek (ezer forintban)				
	Érték	Súly	Összesen	Módszer
Piaci módszer	0	0,00	0	nem alkalmazott
Költség módszer	6 127 033	1,00	6 127 033	alkalmazott módszer
Hozam módszer	0	0,00	0	nem alkalmazott
Súlyozott érték ezer Ft			6 127 033	

Módszerek és súlyozás indoklása
Az adott értékelésnél számviteli információkon alapuló költség elvű módszert alkalmaztam a beruházás időértékének figyelembe vétele céljából.

Az értékhez kapcsolódó feltételezések
Feltételezem, hogy az ingatlan használata a jövőben hasonló lesz a korábbi időszakhoz.

Kelt:	Budapest	2015.03.22
-------	----------	------------

Készítette:	
	Dr.Lovászné Hideghéthy Rita vagyonértékelő

# Ingatlan értékbecslés

Ügyfél:	Hatvan Város Önkormányzata	címe:	3000 Hatvan, Kossuth tér 2.
---------	----------------------------	-------	-----------------------------

Tulajdoni lap adatai					
Irányítószám	3000	Helyiség	Hatvan	Utca/emelet/ajtó	Teleki utca
Bel/külterület	belterület	Hrsz.:	1661/18	Terület m2	59281
Művelési ág	kivett strandfürdő			Terület (feléptítmény, helyiséglista szerint, m2)	
Szolgálat	vezetékjog az ÉMÁSZ Hálózat kft. Javára összesen 85m2 területre				
Tulajdonosok	Hatvan Város Önkormányzata				
Terhek	nincs				
Széljegyek	Nincs széljegy				
Eltérés a tulajdoni lap adataiban	Nincs eltérés				
Eltérés a helyszínrajz adataiban	Az un. Ötszög medence nincs feltüntetve. A Fürdő utcai oldalon a lebontott épületek a térképen fel vannak tüntetve.				
Engedélyek	Építés engedély rendelkezésre nem áll.				

Rövid ismertetés	
Értékelt illetőség	Hatvan Város Önkormányzata
Használati megosztás (közös tulajdonnál)	Nincs
Főbb jellemzők	A 70-as években létesített strandfürdő négy medencéjéből 3 üzemel a nyári időszakban. A fsz + emelet osztású téglá , lapostetős főépület mellett egy faház, benne söröző és egy téglá falazatú étterem épület, valamint lapostetős téglá falazatú gépház található. A kommunális létesítmények könnyűszerkezetes építési módban készültek. Az ingatlan jól megközelíthető, kiépített parkolóval rendelkezik. A létesítmények műszaki megoldásai részben megfelelőek, jelentős részben elavultak. Infrastruktúrája jó. Gáz kivételével minden közművel rendelkezik. Vagyonmegőrzését kivonuló szolgálathoz bekötött riasztórendszer biztosítja. Az ingatlan körben kerített.

Helyszíni szemle kelte	2015.03.20	Értékbecslés fordulónapja	2015.03.20
------------------------	------------	---------------------------	------------

Értékek (ezer forintban)				
	Érték	Súly	Összesen	Módszer
Piaci módszer	0	0,00	0	nem alkalmazott
Költség módszer	1 883 914	1,00	1 883 914	alkalmazott módszer
Hozam módszer	0	0,00	0	nem alkalmazott
Súlyozott érték ezer Ft			1 883 914	

Módszerek és súlyozás indoklása
Az adott értékelésnél számviteli információkon alapuló költség elvű módszert alkalmaztam a beruházás időértékének figyelembe vétele céljából.

Az értékhez kapcsolódó feltételezések
Feltételezem, hogy az ingatlan használata a kerbantartása a jövőben hasonló lesz a korábbi időszakhoz.

Kelt:	Budapest	2015.03.22
-------	----------	------------

Készítette:	
Dr.Lovászné Hideghéthy Rita vagyonértékelő	

# Ingatlan értékbecslés

Ügyfél:	Hatvan Város Önkormányzata	Lakcíme:	3000 Hatvan, Kossuth tér 2.
---------	----------------------------	----------	-----------------------------

Tulajdoni lap adatai					
Irányítószám	3000	Helyiség	Hatvan	Utca/emelet/ajtó	Kossuth tér 3.
Bel/külterület	belterület	Hrsz.:	3012/2	Terület m2	1607
Művelési ág	kivett könyvtár			Terület (felépítmény, helyiséglista szerint, m2)	
Szolgálat	vezetékjog ÉMÁSZ Hálózati kft. Javára összesen 321m2 területre				
	gázvezetési szolgalmi jog 3011/1 hrsz javára				
Tulajdonosok	Hatvan Város Önkormányzata				
Terhek	nincs				
Széljegyek	Nincs széljegy				
Eltérés a tulajdoni lap adataiban	Nincs eltérés				
Eltérés a helyszínrajz adataiban	Nincs eltérés, az ingatlan építményei a helyszínrajzon szerepelnek				
Engedélyek	Építés engedély rendelkezésre nem áll. A jogi helyzet ezzel együtt tisztázottnak tekinthető.				

Rövid ismertetés	
Értékelt illetőség	Hatvan Város Önkormányzata
Használati megosztás (közös tulajdonnál)	Nincs
Főbb jellemzők	Az ingatlan a városi könyvtár, melynek a földszintjén kávézót alakítottak ki. Az ingatlan téglá építésű, magastetős, jó műszaki állapotban van. Jól megközelíthető, kiépített parkolóval rendelkezik. Műszaki megoldásai megfelelőek, infrastruktúrája jó. Minden közművel rendelkezik. Vagyonmegőrzését kivonuló szolgálatokhoz bekötött riasztórendszer biztosítja.

Helyszíni szemle kelte	2015.03.20	Értékbecslés fordulónapja	2015.03.20
------------------------	------------	---------------------------	------------

Értékek (ezer forintban)				
	Érték	Súly	Összesen	Módszer
Piaci módszer	0	0,00	0	nem alkalmazott
Költség módszer	1 356 460	1,00	1 356 460	alkalmazott módszer
Hozam módszer	0	0,00	0	nem alkalmazott
Súlyozott érték ezer Ft			1 356 460	

Módszerek és súlyozás indoklása
Az adott értékelésnél számviteli információkon alapuló költség elvű módszert alkalmaztam a beruházás időértékének figyelembe vétele céljából.

Az értékhez kapcsolódó feltételezések
Feltételezem, hogy az ingatlan használata a karbantartása a jövőben hasonló lesz a korábbi időszakhoz.

Kelt:	Budapest	2015.03.22
-------	----------	------------

Készítette:	
	Dr.Lovászné Hideghéthy Rita vagyonértékelő

# Ingtalan értékbecslés

Ügyfél:	Hatvan Város Önkormányzata	címe:	3000 Hatvan, Kossuth tér 2.
---------	----------------------------	-------	-----------------------------

Tulajdoni lap adatai					
Irányítószám	3000	Helyiség	Hatvan	Utca/emelet/ajtó	Temető utca 4185 hrsz.
Bel/külterület	belterület	Hrsz.:	4185	Terület m2	80334
Művelési ág	temető			Terület (feléptítmény, helyiséglista szerint, m2)	
Szolgálat	nem tartalmaz				
Tulajdonosok	Hatvan Város Önkormányzata				
Terhek	nincs				
Széljegyek	Nincs széljegy				
Eltérés a tulajdoni lap adataiban	Nincs eltérés				
Eltérés a helyszínrajz adataiban	Nincs eltérés, az ingatlan építményei a helyszínrajzon szerepelnek				
Engedélyek	Építés engedély rendelkezésre nem áll. A jogi helyzet ezzel együtt tisztázottnak tekinthető.				

Rövid ismertetés	
Értékelt illetőség	Hatvan Város Önkormányzata
Használati megosztás (közös tulajdonnál)	Nincs
Főbb jellemzők	Az ingatlan a Városi Temető ravatalozó épülete. 2009-ben részlegesen felújításra került. Jó műszaki állapotban van. Jól megközelíthető, kiépített parkolóval rendelkezik. Műszaki megoldásai megfelelőek, infrastruktúrája jó. Közművekkel rendelkezik. Vagyonmegőrzését kivonuló szolgálathoz bekötött riasztórendszer biztosítja.

Helyszíni szemle kelte	2015.03.20	Értékbecslés fordulónapja	2015.03.20
------------------------	------------	---------------------------	------------

Értékekek (ezer forintban)				
	Érték	Súly	Összesen	Módszer
Piaci módszer	0	0,00	0	nem alkalmazott
Költség módszer	1 864 163	1,00	1 864 163	alkalmazott módszer
Hozam módszer	0	0,00	0	nem alkalmazott
Súlyozott érték ezer Ft			1 864 163	

Módszerek és súlyozás indoklása
Az adott értékelésnél számviteli információkon alapuló költség elvű módszert alkalmaztam a beruházás időértékének figyelembe vétele céljából.

Az értékhez kapcsolódó feltételezések
Feltételezem, hogy az ingatlan használata a kerbantartása a jövőben hasonló lesz a korábbi időszakhoz.

Kelt:	Budapest	2015.03.22
-------	----------	------------

Készítette:	
	Dr.Lovászné Hideghéthy Rita vagyonértékelő

# Ingatlan értékbecslés

Ügyfél:	Hatvan Város Önkormányzata	Lakcíme:	3000 Hatvan, Kossuth tér 2.
---------	----------------------------	----------	-----------------------------

Tulajdoni lap adatai					
Irányítószám	3000	Helyiség	Hatvan	Utca/emelet/ajtó	Temető utca 4184/6 hrsz.
Bel/külterület	belterület	Hrsz.:	4184/6	Terület m2	995
Művelési ág	kivett lakóház, udvar			Terület (feléptimény, helyiséglista szerint, m2)	
Szolgálat	vagyonkezelői jog a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. Javára				
Tulajdonosok	Hatvan Város Önkormányzata				
Terhek	nincs				
Széljegyek	Nincs széljegy				
Eltérés a tulajdoni lap adataiban	Nincs eltérés				
Eltérés a helyszínrajz adataiban	Nincs eltérés, az ingatlan építményei a helyszínrajzon szerepelnek				
Engedélyek	Építés engedély rendelkezésre nem áll. A jogi helyzet ezzel együtt tisztázottnak tekinthető.				

Rövid ismertetés	
Értékelt illetőség	Hatvan Város Önkormányzata
Használati megosztás (közös tulajdonnál)	Nincs
Főbb jellemzők	Az ingatlan a Városi Temető ügyfélszolgálati irodája és a Hatvani Szolgáltató Intézmény irodája. Az épület földszintes téglai ikerház épület egyik fele, fa nyílászárókkal. 2011-ben részlegesen felújították. A felújítást követően jó műszaki állapotban van. Jól megközelíthető, kiépített parkolóval rendelkezik. Műszaki megoldásai megfelelőek, infrastruktúrája jó. Minden közművel rendelkezik. Vagyonmegőrzését kivonuló szolgálathoz bekötött riasztórendszer biztosítja.

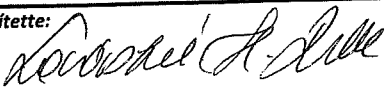
Helyszíni szemle kelte	2015.03.20	Értékbecslés fordulónapja	2015.03.20
------------------------	------------	---------------------------	------------

Értékek (ezer forintban)				
	Érték	Súly	Összesen	Módszer
Piaci módszer	0	0,00	0	nem alkalmazott
Költség módszer	6 870 113	1,00	6 870 113	alkalmazott módszer
Hozam módszer	0	0,00	0	nem alkalmazott
Súlyozott érték ezer Ft			6 870 113	

Módszerek és súlyozás indoklása
Az adott értékelésnél számviteli információkon alapuló költség elvű módszert alkalmaztam a beruházás időértékének figyelembe vétele céljából.

Az értékhez kapcsolódó feltételezések
Feltételezem, hogy az ingatlan használata a kerbantartása a jövőben hasonló lesz a korábbi időszakhoz.

Kelt:	Budapest	2015.03.22
-------	----------	------------

Készítette:	
	Dr. Lovászné Hideghéthy Rita vagyonértékelő