

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

FADD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2025. május 6–i rendkívüli nyilvános üléséről



Rendeletek:

-

Határozatok:

63/2025. (V. 6.)

Rendeletek: -

Határozatok:

<i>Száma</i>	<i>Tárgya</i>
63/2025. (V. 6.)	a Fadd, belterület 638 hrsz-ú ingatlan értékesítésének (a TTSZ Bau Kft kérelme) elfogadása



**Fadd Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-
testülete**

7133 Fadd, Dózsa Gy. u. 12.

Tel.: 74/447-998, e-mail: titkarsagfaddph@tolna.net

J e g y z ő k ö n y v

Fadd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. május 6-án (kedden) 15.00 órai kezdettel megtartott *rendkívüli, nyilvános* üléséről

Az ülés helye: Önkormányzat Tanácssterme 7133 Fadd, Dózsa Gy. u. 12.

Jelen vannak:

Bordács József	polgármester,
Bali Ervin	alpolgármester,
Gerendai Ferenc	képviselő,
Antus Mihály Zsolt	képviselő,
Mihálovics Istvánné	képviselő

Távolmaradását előzetesen bejelentette: Baros Gábor képviselő,
Tóth Zita Anna képviselő

Előzetes bejelentés nélkül távol maradt: -

Tanácskozási joggal meghívottak közül megjelent:

Dr. Percsi Elvira	jegyző,
Nyirati Kinga	igazgatási csoportvezető,
Bán Klaudia	pénzügyi csoportvezető

Meghívottak közül megjelent:

Tanács Géza	TTSZ Bau Kft. ügyvezető
-------------	-------------------------

Jegyzőkönyvvezető: Palcsó Noémi titkársági és igazgatási ügyintéző

Bordács József polgármester:

Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a 7 képviselő-testületi tagból 5 fő jelen van, az ülés határozatképes, azt megnyitja. Tárgyalásra a meghívóban szereplő napirendi pontot javasolja. A jegyzőkönyv vezetésére felkéri Palcsó Noémi titkársági és igazgatási ügyintézőt.

A Testület a jegyzőkönyvvezető személyét és a napirendet – **öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül**, egyhangúlag – elfogadja, és a következő napirendet hagyja jóvá:

Napirend

1. A Fadd, belterület 638 hrsz-ú ingatlan értékesítése (A TTSZ Bau Kft. kérelme)

Előadó: Bordács József polgármester

(Szóbeli előterjesztés)

1. Napirendi pont

A Fadd, belterület 638 hrsz-ú ingatlan értékesítése (A TTSZ Bau Kft. kérelme)

Előadó: Bordács József polgármester

(Szóbeli előterjesztés. Az értékebecslés, a vételi ajánlat, annak kiegészítése és a munkarészletező a jegyzőkönyv mellékletét képezi.)

Bordács József polgármester:

A múlt csütörtöki ülésen nem sikerült döntést hozni a napirendi pont ügyében, azt elnapolták. Az előző alkalommal elég részletesen elmondta érveit, az álláspontját, ahhoz nem kíván hozzátenni.

Antus Mihály Zsolt képviselő:

Javasolja, hogy az értékebecslésben rögzített árból 20%-ot engedjenek, az ajánlatban szereplő munkadíjakat pedig kezeljék külön és mindegyik munkára kérjenek plusz 2 ajánlatot.

Tanács Géza TTSZ Bau Kft. ügyvezető:

Részéről nincs akadálya a munkák elkülönítésének, csupán szeretett volna az utalás díján spórolni, azonban a magasabb vételárat nem fizet. Így is méltányos az ajánlat a telekért, hiszen az első épület biztosan bontandó, a hátsó épületnek sincs nagy értéke. Ebből a szempontból egy pusztá telket vásárol. A bontás rendkívül költséges.

Antus Mihály Zsolt képviselő:

Magánszemély esetében nem lenne gond a vegyes szerződés, de egy önkormányzat a közvagyonnal gazdálkodik, amelynek szigorú szabályai vannak. Véleménye szerint a hátsó épület nincs rossz állapotban.

Tanács Géza TTSZ Bau Kft. ügyvezető:

A felújítása nagyon drága lenne és akkor sem lenne jó épület belőle. Ha közelebbről megnézik, látható, hogy számos helyen meg van repedve. A megmentésére fordítandó összeg nem térül meg. A más megvásárolt telekhez viszonyítva is magasabb ellenértéket ajánlott a területre.

Gerendai Ferenc képviselő:

Az értékebecslő által meghatározott és az ajánlott ár között lényeges a különbség. Szintén úgy gondolja, hogy a munkadíjat külön kellene kezelni. Az értékebecslő által megállapított piaci értékből 15%-ot engedne.

Tanács Géza TTSZ Bau Kft. ügyvezető:

Ebben az esetben nem tesz vételi ajánlatot, mivel irreálisnak tartja az árat. Ő is tud bármilyen értékű értékebecslést készíttetni. Minden annyit ér, amennyit kifizetnek érte. A túlárzott ingatlanokat nem tudják értékesíteni. Ez Faddon is így van. A szomszédos telek árával összehasonlítva ez a terület nem ér annyit.

Gerendai Ferenc képviselő:

A másik ingatlanon az egész épület romos volt. A most szóban forgó ingatlan esetében a szakértő 80%-ra értékelte az épület állapotát, így ezek nem összehasonlíthatók. Az árral továbbra sem tud egyetérteni.

Bali Ervin képviselő:

Támogatja a vételi ajánlatot, azzal, hogy válasszák külön a készpénzt és a munkadíjat. Megjegyzi, hogy ugyanezen értékebecslő által az imaház tekintetében becsült piaci ár is túlzó volt. 37.000.000 Ft-ot tart korrektnek. Az első épületet biztosan le kell bontani, a hátsó épülettel pedig nem tudnak mit kezdeni. Még telekmegosztás is szükséges lenne a fennmaradáshoz. Ezek tudatában az ajánlati ár elfogadható.

Antus Mihály Zsolt képviselő:

A 36.700.000 Ft-ot vételi árként megkapja az Önkormányzat, majd ebből kerül visszafizetésre a munkadíj.

Mihálovics Istvánné képviselő:

Egyetért az árral az elmondottak figyelembe vételével.

Bordács József polgármester:

A lényeg, hogy az épületek régóta rossz állapotban vannak. Az Önkormányzatnak csak teher a fenntartásuk, az állapotuk pedig idővel csak romlik. A fűtésrendszer és a vezetékek is korszerűsítésre szorulnak. Közösen, többször, alaposan felmérték az épületeket. Közelről jól látszik, hogy megsüllyedt az alap, szerkezeti repedések keletkeztek. Az értékbecslő folyamatosan túlértékeli az ingatlanokat, nem ez az első eset. Nem mindegy, hogy el akarják adni az ingatlant vagy csak hirdetni szeretnék és várják, hátha lesz rá vevő. Az Önkormányzat célja, főleg, ha van egy megfelelő hasznosítási tervvel rendelkező személy, hogy értékesítsék. Településképi szempontból sem közömbös a központ kinézete. Az értékbecslésből származó bevétellel kalkulált az Önkormányzat. Mint Polgármester igyekezett a vételi árból a maximumot kihozni. Az építőiparban jártasként ő sem adna érte többet a kínált ellenértéknél.

Antus Mihály Zsolt képviselő:

Más vételi ajánlat nem is érkezett, még csak érdeklődő sem volt.

Bordács József polgármester:

Az eredeti határozati javaslatnak megfelelően indítványozza a Fadd, belterület 638 hrsz-ú ingatlan értékesítésének elfogadását.

A napirendi ponttal kapcsolatosan kérdés, egyéb hozzászólás nem hangzott el.

A szavazásban részt vesz 5 fő képviselő.

A Képviselő-testület - **négy igen szavazattal, egy ellenszavazat mellett, tartózkodás nélkül** - az alábbi határozatot hozza:

Fadd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 63/2025. (V. 6.) önkormányzati határozata

1. Fadd Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Fadd, belterület 348 hrsz-ú, „kivett, orvosi rendelő” megnevezésű ingatlant forgalomképessé nyilvánítja.
2. A Képviselő-testület a Fadd, belterület 348 helyrajzi számú, „orvosi rendelő” megnevezésű, 1463 m² alapterületű ingatlant 36.700.000 Ft ellenérték fejében a TTSZ Bau Festő, Szolgáltató Kft, (székhely: 7133 Fadd, Arany J. u. 200., cégjegyzékszám: Cg. 17 09 009748, képviseli: Tanács Géza ügyvezető) számára értékesíti azzal, hogy a telekalakítás, a szerződéskötés és a tulajdonátszállás költségei a vevőt terhelik.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a tulajdon-átruházásról szóló szerződés aláírására és a tulajdon-átruházással kapcsolatos egyéb szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: 2025. május 31.

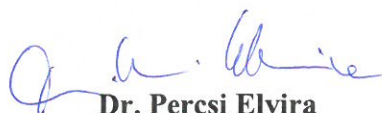
Felelős: Bordács József polgármester

A képviselő-testületi ülésen más nem hangzott el. A polgármester megköszöni a megjelenteknek a részvételt és az ülést 15 óra 30 perckor bezárja.



Bordács József
polgármester

Kmft.



Dr. Percsi Elvira
jegyző



Fadd Nagyközség Polgármestere

7133 Fadd, Dózsa György utca 12.

MEGHÍVÓ

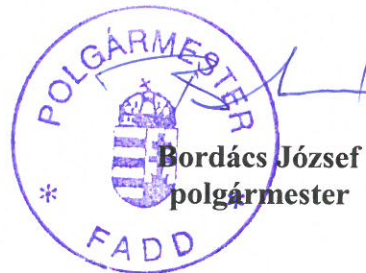
Fadd Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete
2025. május 6-án (kedden) 15.00 órai kezdettel

rendkívüli ülést tart a **Polgármesteri Hivatal Tanácstermében**, amelyre ezúton tisztelettel meghívom.

Az ülés napirendje

- 1. A Fadd, belterület 638 hrsz-ú ingatlan értékesítése (A TTSZ Bau Kft. kérelme)**
Előadó: Bordács József polgármester
(Szóbeli előterjesztés)

Fadd, 2025. május 5.



Bordács József
polgármester

JELENLÉTI ÍV

Fadd Nagyközség Önkormányzata

Képviselő-testületének

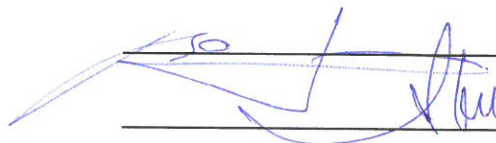
2025. május 6-án megtartott rendkívüli nyilvános üléséről

A Képviselő-testület tagjai:

Bordács József polgármester



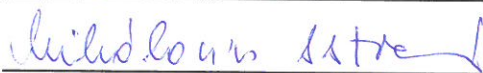
Bali Ervin alpolgármester



Antus Mihály Zsolt

Baros Gábor

Mihálovics Istvánné



Gerendai Ferenc



Tóth Zita

Tanácskozási joggal jelenlévők:

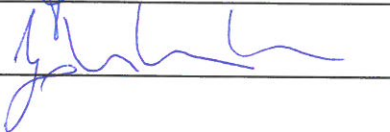
Dr. Percsi Elvira jegyző



Nyirati Kinga igazgatási csoportvezető



Bán Klaudia pénzügyi csoportvezető



Meghívottak:

Tanács Géza



Pálcsó Noémi jegyzőkönyvvezető



Vételi Ajánlat

TTSZ Bau Kft.

7133 Fadd, Arany János utca 200.

Faddi Önkormányzat részére

7133 Fadd, Dózsa György u. 12.

Tisztelt **Bordács József Polgármester Úr!**

Társaságunk, a **TTSZ Bau Kft.**, ezúton hivatalos vételi ajánlatot tesz a Faddi Önkormányzat tulajdonában álló **7133 Fadd, Templom utca 6. szám alatti** ingatlan, orvosi rendelő megvásárlására.

Ajánlatunk értelmében az ingatlan vételára: **28.000.000 Ft, azaz huszonnyolcmillió forint, illetve az előzetesen megállapodott szolgáltatások elvégzése.** Az összeget a szerződés aláírását követően, az adásvételi szerződésben meghatározott feltételek szerint, banki átutalással kívánjuk teljesíteni.

A szolgáltatásokban foglalt munkákat, az időjárási viszonyok függvényében 2025. május 31-ig vállalkozásunk elvégzi, a vételár kifizetését 2025 szeptember 31-ig teljesíti.

A vételi ajánlat részét képző szolgáltatások a továbbiak:

- A Csámpai patak / csatorna tisztítása a zsiliptól a Volent öböl torkolatáig kotrógéppel, a kitermelt üledék csatorna menti elterítésével.
- Fadd területén a volt strand és a páskum utca – Volent öböl utca kereszteződéséig 6 – 8 darab horgászhely kialakítása, a területi adottságok függvényében.
- Dombori területén található X-Zyte klub melletti földesút szakasz profilozása, a kialakult kátyúk feltöltése.
- Faddon a Kossuth Lajos utca csapadékvízvezető csatornájának megtisztítása és árokprofilozása az Attila utca első betonátereszéig tartó szakaszon.
- A munkákat május 31-ig elvégezzük időjárási viszonyok, utalás teljesítése szeptember 30-ig.

Kérjük, hogy szíveskedjenek tájékoztatni bennünket az ingatlan eladásával kapcsolatos álláspontokról, illetve az esetlegesen szükséges további lépésekről.

Üdvözlettel,

TTSZ BAU KFT. ①
7133 Fadd, Arany J. u. 200.
Adószám: 24226617-2-17
Bsz: 11746108-20020257-00000000
Tanfács Géza
igazgató
TTSZ Bau Kft.

Polgármester

Feladó: László Marsó <ttszbauallas@gmail.com>
Küldve: szombat 2025. április 12 16:38
Címzett: polgarmesterfaddph@tolna.net; BAU TTSZ
Tárgy: TTSZ Bau Kft. - vételi ajánlat

Kedves Józsi,

A vételi ajánlat részét képező munkálatok kalkulációja szóbeli egyeztetés alkalmával nagyvonalakban került megállapításra. Ezt követően felmértük az említett területeket és azok volumene indokolta részünkről a vételi ár korrekcióját is.

A módosítás egyik fő indoka a Csámpai - patak / csatorna zsilip és a Volent öböl torkolata közti rész 300 méteres hosszúságú szakasza, a csatorna szélessége csak a két oldali kihordást és terítést teszi lehetővé.

A munkálatokat még ebben a hónapban, áprilisban el tudjuk kezdeni az ajánlat elfogadását követően. A munkálatok befejezése 2025. május 31-ig várható, az időjárási viszonyok függvényében.

Ezen új számítások tudatában a szóban tett vétéllarat is ennek megfelelően kellett módosítanunk, így az említett szolgáltatások mellett 28 000 000 Forintot, azaz huszonnyolc millió forintot áll módunkban, mint vételi ajánlat felajánlani.

A kifizetés teljesítésének határidejét más vállalásaink miatt felelősségteljesen szeptember 30-ig bezárólag tudjuk teljesíteni, tekintettel a jelenlegi nagy összegű kintlévőségeinkre.

Támogatva a mindkét fél számára elfogadható megvalósítást, felajánljuk a vételár két, arányos részletben történő kifizetését. Az első részlet 2025. június 30-ig, majd a második részletfizetés az említett 2025. szeptember 30-ig határidővel történő teljesítését.

Kérem tájékoztatásod az ingatlan eladásával kapcsolatban, a fent kifejtett körülmények tudatában.

Üdvözlettel,

Marsó László
TTSZ Bau Kft.

Munka megnevezése	Munka értéke	Munkálatok részletezése
Csámpai patak tisztítása	4 850 000 Ft	A faddi zsiliip kezdetétől a faddi holt-duna torkolatáig tartó szakasz: a csatorna iszapos medrének megisztifítása két oldali beállással a lejtés és áramlási irányok figyelembevételével (2x300 méteres szakaszon) a csatornát szegélyező növényzet rendezése, szükség esetén gyökérzóna eltávolítással a csatorna két oldalú profilozása a kitermelt iszap elterítése a csatorna mentén két oldali beállással
Horgászhelyek kialakítása	1 850 000 Ft	A volt strand és a páskum utca - Volent öböl utca kreszterjedéséig tartó területen: a környezeti adottságoktól függően 6-8 darab horgászhely megvalósítása a kialakítandó horgászhelyekhez vezető lejárók kialakítása, környezetük rendezése a horgászhely közvetlen környezetében a vízi növényzet kitermelése a horgászhelyek előtt található iszapréteg redukciója a kiemelt iszapréteg elterítése, a horgászhelyek adottságait figyelembe véve a kialakított horgászhely profilozása, területének végső kialakítása
Csapadékvízvezető csatorna tisztítása	200 000 Ft	A faddi Kossuth Lajos utca csapadékvízvezető csatorna, Attila utca első betonátereszéig tartó szakaszán: a vízszállító keresztmetszet megnyitása a szabad áramlás biztosítása érdekében a felgyülemlett iszap, szerves törmelék és hulladék eltávolítása a csatorna geometriai keresztmetszetének visszaállítása
Út javítása	1 800 000 Ft	a Fadd-Dombori területén található, X-Zyle klubb melletti útszakasz: a kátyúsodás mértékének felmérése és a vízelvezetési problémák feltérképezése a különösen rossz állapotú szakaszok megbontása a kátyúk tisztítása, törmelékmentesítése majd azok feltöltése a teljes útszakasz felületi megmunkálása, megfelelő esésirány kialakítása az útszakasz kétoldali profilozása
Összesen:	8 700 000 Ft	

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**a****7133 Fadd, Templom utca 6.
szám alatti ingatlanról**

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNY

- 1.1. Megbízás tárgya
- 1.2. Kiindulási adatok, információk
- 1.3. Értékbecslési módszer

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA

- 2.1. Az ingatlan megközelíthetősége, elhelyezkedése
- 2.2. Az ingatlan jellemzői

3. AZ INGATAN FORGALMI ÉRTÉKELÉSE

- 3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata
- 3.2. Forgalmi érték megállapítása

4. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

5. ÖSSZEGZÉS

- 5.1. Forgalmi érték
- 5.2. Megjegyzés

6. MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térkép

1. ELŐZMÉNY:

1. 1. Megbízás tárgya, célja:

Az ALFADUKT Értékbecslő Kft. megbízást kapott a 7133 Fadd, Templom. utca 6.. szám alatti, 348 helyrajzi számú ingatlan értékbecslésének elkészítésére.

Az ALFADUKT Kft. a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, szabályozások - a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet - szerint elvégezte.

Megbízó: Fadd Nagyközség Önkormányzata
7133 Fadd, Dózsa Gy. utca 12.

Helyszíni szemle időpontja: 2025.01.13.

A szemle diagnosztikai vizsgálat nélküli, műszaki szemrevételezéssel történt.

Értékbecslés célja:

Az ingatlan piaci értékének meghatározása.

1. 2. Kiindulási alapadatok, információk:

Az értékeléshez felhasználtuk az alábbi információkat, dokumentumokat:

- A Tolna Vármegyei Kormányhivatal által 2025.01.13.-án kiadott tulajdoni lap másolatát,
- térképmásolatot,
- Az ingatlan műszaki állapotára vonatkozóan a tulajdonos által szolgáltatott információkat,
- A helyszíni szemle során tapasztaltakat,
- A helyi ingatlanforgalom vizsgálatának eredményeit,
- A helyszíni szemle során az ingatlanról állapottrögítő fényképek készültek.

1.3. Értékbecslési módszer:

Az értékbecslési szakvélemény a TEGOVA módszertani ajánlása, és a PM. 25/1997 (VIII.1) rendelete és a módosított 32/2000. (VIII.29.) PM rendelet előírása szerint készült.

Érékelési módszerek:

I. A forgalmi érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési metódus

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos alapérték számítása
- Végső érték számítása: fajlagos alapérték szorozva az ingatlan méretével

II., Költség alapú módszer: az újraelőállítási költségek adataiból indul ki. Az így meghatározott új értéket csökkenteni kell a fizikai elhasználódásnak, funkcionális és erkölcsi avulásnak megfelelően, majd ehhez hozzáadandó a földterület értéke.

III. Hozamszámításon alapuló módszer: az üzleti hasznosításból származó profit

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA

2.1. Az ingatlan megközelíthetősége, elhelyezkedése jellege:

Az ingatlan Fadd község főutcáján helyezkedik el a Templom utcában. Az értékelt ingatlan családi házak és iskola környezetében helyezkedik el. Az ingatlan könnyen, jól megközelíthető.

Közműellátottság:

Az ingatlan közművei: ivóvízellátása, szennyvízelvezetése, csapadékvíz elvezetése közüzemi, az elektromos energiaellátás és gázközmű biztosítva van.

2. 2. A felépítmény fő műszaki jellemzői:

I. utcafronti épület

Építési éve: 1960-as évek

Állapotára és életkorára figyelemmel a használhatósági foka: 50 %

Alapterület: 144 nm,

Belmagasság: 2,92 m,

Építési és szerkezeti rendszere: hagyományos

Alapozása: sávalap

Függőleges szerkezetek: téglá

Födémszerkezet anyaga: fagerendás

Tetőszerkezet: magastető, cserép fedéssel

Homlokzata: nemes vakolat

Nyílászáró szerkezetek: fa szerkezetű, ablakok és ajtók

Padlóburkolat anyaga: kerámia

Gépészeti felszereltség: - fűtési mód: gázkonvektor

- használati melegvíz ellátás: villanybojler

II. udvari épület Építési éve: 1990-es évek

Állapotára és életkorára figyelemmel a használhatósági foka: 80 %

Alapterület: 142 nm

Belmagasság: 2,82 m,

Építési és szerkezeti rendszere: hagyományos téglá

Alapozása: sávalap

Födémszerkezet anyaga: vb. gerendás

Tetőszerkezet: magastető, síkpala fedéssel

Homlokzata: nemesvakolat

Nyílászáró szerkezetek: fa és pvc szerkezetű, ablakok és ajtók

Padlóburkolat anyaga: kerámia, parketta

Gépészeti felszereltség: - fűtési mód: gázkonvektor

- használati melegvíz ellátás: villanybojler

Az ingatlan műszaki állapota:

Az épületek homlokzata közepes, a belsőépítészete részben felújított.

Hasznosíthatóság: fejlesztési terület

Értékcsökkentő tényező: -az utcai épület magas felújítási költsége

Helyiséglista

Megnevezés	alapterület (m2)	burkolat	állapota	korrekció	redukált alapt.
Rendelő					
I. épület	144,00	kerámia	közepes	50%	72
II. épület	142,00	kerámia	jó	100%	142
összesen:	286,00				214,00

3. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTKELÉSE

3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal által 2025.01.13-án kiadott tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

Fadd belterület 7133 Fadd, Templom. utca 6.

Helyrajzi száma: 348

Megnevezése: kivett orvosi rendelő

Terület: 1463 m²

Tulajdonos: Fadd Nagyközség Önkormányzata

7133 Fadd, Dózsa Gy. utca 12

Tulajdoni hányad: 1/1

3.2. Forgalmi érték megállapítása:

3.2.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer szerint:

A forgalmi érték számítása során alkalmazott összehasonlító adatok ingatlanforgalmazók internetes kínálatában szereplő ingatlanok hirdetéséből származnak. Az ingatlan jellegéből adódóan nem volt hasonló kínálat/eladott fellelhető, ezért lakóházak lettek figyelembe véve.

A felhasznált összehasonlító ingatlanoknál az értékelt ingatlantól való eltérések korrekcióval módosításra kerültek.

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Település	Fadd	Bonyhád	Fadd	Fadd
Utca	Templom. u. 6	Perczel Mór	Mátyás kir.	Mátyás kir.
Ingatlan típusa	orvosi rendelő	rendelő	lakóház	lakóház
jelenlegi funkció	üzemen kívül	rendelő	lakóház	lakóház
Jellemzők	Jó műszaki és esztétikai állapotú összközműves	tégla építésű felújított, összközműves, parkosított	1975-ben téglából épült, földszintes, közepes állapotú, 4 szobás	Az ingatlan vegyes építésű, felújítandó, összközműves, 4 szobás.
Telek területe (m2)	1463	1285	2000	1057
redukált alapter. (m2)	214,00	260	125	125
Kínálati/Eladási ár		85 000 000	32 500 000	29 900 000
Kínálati/infláció korr.		100%	90%	90%
Fajlagos ár (Ft/m2)		326 923	234 000	215 280
Elhelyezkedés korr.		90%	105%	105%
Infrastruktúra korr.		100%	100%	100%
Állapot korrekció		80%	90%	90%
Telek méret korrekció		100%	105%	100%
Felép.alapterület korr.		110%	95%	95%
Hasznosíthatóság korr.		100%	100%	100%
Korrigált fajlagos ár		258 269	219 960	193 752
Összes korr. tényező		79%	94%	90%
Fajlagos ár	223994			
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	47 934 716 Ft			
Forgalmi érték kerekítve:	47 935 000 Ft			

4. Korlátozó feltételek

- 1., A szakvélemény csak a megjelölt célra használható fel, az értékelés készítőjének hozzájárulása nélkül más célra nem alkalmazható.
- 2., A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül a szakértői jelentés nem terjeszthető a nyilvánosság elé egyetlen médiában sem.
- 3., A szakvélemény készítője a tudomására hozott szóbeli és írásbeli információkat, pénzügyi és működési adatokat hitelesnek fogadta el, annak helyességét az adatszolgáltató szavatolja.
- 4., A szakértői vizsgálat során nem jutott tudomásomra egyetlen olyan tényező sem, melynek birtokában azt feltételezhettem volna, hogy a szakértői véleményben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- 5., A forgalmi vagyoni érték megállapítása per-, igény-, és tehermentes állapotot feltételez.
- 6., A szakértői jelentés a benne foglalt megállapításokkal, tényekkel és számszerűsített értékekkel az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.
- 7., Az értékelés csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók
- 8., Az érték megállapításhoz használt adatokat, dokumentumokat – jogszabály tiltásának megfelelően nem csatoltam (pl. bérleti szerződés, adásvételi szerződések, pontos ingatlan címek).
- 9., Az értékelőnek személyes érdeke nem fűződik a tárgyi ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja
- 10., A szakvélemény – a tényszerű, és valamennyi bizonytalanságot magába hordó elemek tekintetében is csak – becsült érték
A tényleges forgalmi érték a vevő és eladó közti alku során alakul ki.
- 11., Az értékelést követően bármilyen körülmény megváltozásáért (bontás, állagromlás, engedély nélküli építkezés, fizikai avulás stb.) – melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok
- 12., A megrendelő nyilatkozta, hogy környezetszennyező, ill. veszélyes anyagokról nincs tudomása. A helyszíni szemle alapján, az ingatlanon környezetvédelmi kockázat nem feltételezhető.

5. ÖSSZEGZÉS:

Az ingatlan forgalmi értéket az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer tükrözi leginkább, így az képezi a helyben érvényesíthető piaci forgalmi értéket. A helyszíni viszonyok tanulmányozásával, azok eredményeinek a környezeti és a hasonló jellegű építményekkel való összehasonlításával, a jelenlegi piaci helyzet vizsgálatával került meghatározásra az ingatlan forgalmi értéke. Figyelembevételre került a létesítmény földrajzi elhelyezkedése, a környezet jelenlegi és várható hatásai, az ingatlan műszaki állapota, funkcionális rendje és beosztása, kihasználhatósága.

5.1. Forgalmi érték:

Valamennyi körülmény mérlegelése alapján az összehasonlító módszerrel történt számítás szerint a 7133 Fadd, Templom. utca 6. alatti, 348 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

47.935.000,-Ft

azaz

Negyvenhétmillió-kilencszázharmincötezer forint

5.2. Megjegyzés:

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap. Készült egy eredeti példányban.

Szekszárd, 2025.01.20.

Készítette:

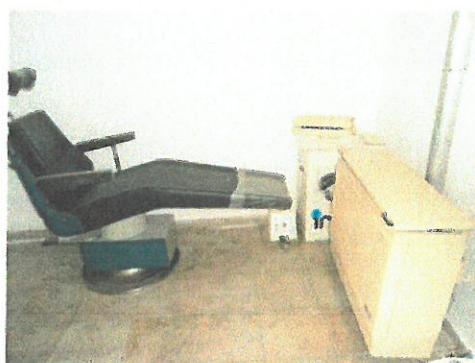
ALFADUKT Értékbecslő Kft.
7100 Szekszárd, Alkotmány u. 37.
Adószám: 23460577-1-17

Bank: 10404601-50526669-71901000


Kutassy Csaba

Ingatlanforgalmi vagyoneértékelő

FOTÓK



FOTÓK



Tolna Vármegyei Kormányhivatal
Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1061/2025

2025.01.13

FADD

Szektor: 53

Belterület

348 helyrajzi szám

7133 FADD Templom utca 6.

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1463 (m2) törlő határozat: 36798/2009.06.29

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill
. Kivett orvosi rendelő	0	1463	0.00	

2. bejegyző határozat: 36985/1993.06.03
2628.sz.t.l.

II RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36985/1993.06.03

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: FADD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7133 FADD Dózsa Gy. utca 12.

törzsszám: 15414131

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36798/2009.06.29

Önálló szöveges bejegyzés átminősítés (11-2342-02/09. számú építéshatósági nyilatkozat alapján).

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36789/2/2013.07.29

Keretbiztosítéki jelzálogjog 105 000 000 FT, azaz százötmillió FT keretösszeg erejéig.

Jogviszony: a Hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt) 3§ (1)-(2)-ban leírtak szerint. Egyetemleges, terheli: Fadd 348, 745, 1381, 1414, 3530 hrsz-okat.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE