



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 90.

MELLÉKLET: 3 db

TÁRGY: Javaslat az önkormányzati tulajdonú Fadd 1704/1 hrsz-ú ingatlan további hasznosítására

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

2022. május 26-i RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Ács Rezső polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

**Farkas Mónika vagyongazdálkodási
ügyintéző
dr. Varga András osztályvezető**

ELŐADÓ:

**Magyar Károly igazgatóságvezető
Fülöp János Fadd Nagyközség
polgármestere**

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:

HATÁROZAT SZÁMA:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

Terjedelem: 1 + 3 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

2022. januárjában Fülöp János polgármester Fadd Nagyközség Önkormányzata nevében vételi ajánlatot tett a Szekszárd Megyei Jogú Város (későbbiekben: SZMJV) Önkormányzata tulajdonát képező, Fadd 1704/1 hrsz-ú, természetben a 7133 Fadd, Rákóczi utca 2. szám alatt található, 4039 m² alapterületű, kivett gyermekotthon megnevezésű ingatlanra (későbbiekben: Ingatlan).

A település központjában helyi védettség alatt álló faddi Bartal-kúria mintegy 700 m²-es épülete Fadd egyik jelképének számít. Az Ingatlanban az 1950-es évek második felétől állami gyermekotthon működött. 1993-ban vagyonrendezés keretében Fadd Nagyközség Önkormányzata tulajdonába került, majd a Tolna Megyei Önkormányzat peres eljárást követően szerzett tulajdonjogot az Ingatlanon. A 2000-es évek elején a faddi Önkormányzat megfelelő anyagi forrás hiányában csak a parkot tudta megvásárolni. Közben az Ingatlan a megyei könyvtárak és a megyei hatókörű városi múzeumok feladatának ellátását szolgáló egyes állami tulajdonú vagyontárgyak ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 2015. évi LXXV. törvény (későbbiekben: Törvény) alapján, tulajdonba adás jogcímen, a 36494/2015.07.22. számú bejegyző határozattal került SZMJV Önkormányzata tulajdonába (teljes tulajdoni lap mellékelve). SZMJV Önkormányzata az Ingatlant a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvényben meghatározott kötelező közfeladat ellátására használhatja fel.

Eddig az Ingatlant a Szekszárd Wosinsky Mór Megyei Múzeum (későbbiekben: Múzeum) használta raktárként, azonban Ódor János Gábor múzeumigazgató az Ingatlant kiürítette, mert az – annak leromlott állapota miatt– nem megfelelő raktározási célra (nyilatkozat mellékelve).

Mivel az ingatlan állapota meglehetősen leromlott, és rontja a település összképét, így Fadd Nagyközség polgármestere tárgyalást kezdeményezett az ingatlan megvásárlásáról, a nagyközség számára ikonikus épület megmentése céljából. A kérelme mellé mellékelte az Ingatlanról készült Ingatlanforgalmi értébecslést, amely a fenti, épület állagára vonatkozó leírást is alátámasztja (ingatlanforgalmi értébecslés mellékelve).

A Törvény alapján tulajdonba adott ingatlanokon a Törvény erejénél fogva elidegenítési tilalom áll fenn, amely a tárgyi ingatlan esetében az ingatlan nyilvántartásba is feljegyzésre került, ezért SZMJV Önkormányzatának a tulajdonát képező Fadd 1704/1 hrsz-ú ingatlan értékesítésére jelenleg nincs lehetősége, amelyről polgármester úr a kérelmező Fadd Nagyközség Önkormányzatát is tájékoztatta.

A Polgármesteri Hivatal telefonon előzetes tájékoztatást kért a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (későbbiekben: MNV Zrt.) illetékes munkatársától az ingatlan további hasznosításának lehetőségeiről. Az ingatlan leromlott állapotának ismeretében felmerült a Magyar Állam részére történő visszaadás lehetősége is. A tájékoztatás szerint az ingatlannak esetlegesen a Magyar Állam részére történő tulajdonba (vissza)adásának feltételeiről a Törvény nem rendelkezik, továbbá a Törvény 2. §-a alapján a fent nevezett kötelező feladatkör ellátását, valamint az ehhez kapcsolódó állagmegóvási kötelezettséget a kultúráért felelős miniszter ellenőrzi.:

„2. § (1) A mellékletben felsorolt fenntartó önkormányzatok a tulajdonukba adott ingatlanokat a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvényben meghatározott kötelező közfeladat ellátására használhatják fel; ennek során kötelesek az

ingatlanok állagát megóvni. A célhoz kötött hasznosításra vonatkozó előírások teljesülését a kultúráért felelős miniszter ellenőrzi. Amennyiben megállapítja, hogy a fenntartó önkormányzat a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó előírásoknak nem tesz eleget, arról a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (a továbbiakban: MNV Zrt.) értesíti.

(2) Az (1) bekezdés szerinti hasznosításra vonatkozó előírások megszegéséből adódó jogsértő állapot megszüntetésére az MNV Zrt. - határidő tűzésével - a fenntartó önkormányzatot felszólítja. A jogsértő állapot határidőre történő megszüntetésének elmulasztása esetén az ingatlan tulajdonjoga visszazáll az államra. Az állam tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba az MNV Zrt. kérelme alapján be kell jegyezni.”

A fennálló helyzetre tekintettel döntést szükséges hozni arról, hogy az ingatlan önkormányzati tulajdonba marad azzal, hogy az állagmegóvásról gondoskodni szükséges, avagy kezdeményezi az önkormányzat az épületnek a Magyar Állam részére történő visszaadását, megteremtve így a lehetőségét arra, hogy Fadd Nagyközség Önkormányzata megigényelje annak tulajdonjogát és a Bartal-kúriát fejlessze, eleget téve így a faddi lakosok igényeinek.

Kétváltozatú határozati javaslatot terjeszttek a közgyűlés elé: az A) jelű a Magyar Állam részére történő visszadást, míg a B) jelű az önkormányzati tulajdonban maradáást támogatja.

Kérem T. Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2022. május 17.

Ács Rezső
polgármester

A)

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2022. (V.26.) határozata az önkormányzati tulajdonú Fadd 1704/1 hrsz-ú ingatlan további hasznosításáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

1. megtárgyalta Fadd Nagyközség Önkormányzatának kérelmét és kezdeményezi – az ingatlan leromlott állapotára, továbbá Fadd Nagyközség Önkormányzatának az ingatlan fejlesztésére vonatkozó elképzelésére tekintettel - az önkormányzat tulajdonát képező, Fadd 1704/1 hrsz-ú, természetben a 7133 Fadd, Rákóczi utca 2. szám alatt található (Bartal-kúria), 4039 m² alapterületű, kivett gyermekotthon tulajdonjogának Magyar Állam részére történő visszaadását.

Határidő: 2022. május 26.

Felelős: Ács Rezső polgármester

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az 1. pont végrehajtása érdekében kérjen írásos állásfoglalást a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-től, valamint a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvényben meghatározott kötelező közfeladat ellátását ellenőrző kultúráért felelős minisztertől.

Határidő: 2022. június 10.

Felelős: dr. Gábor Ferenc jegyző

3. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy a beérkezett állásfoglalások alapján ismételten terjessze a közgyűlés elé az ingatlan tulajdonjog lemondásáról szóló döntést.

Határidő: az állásfoglalások rendelkezésre állását követő legközelebbi rendes közgyűlés

Felelős: dr. Gábor Ferenc jegyző

4. felhívja a Polgármesteri Hivatalt és a Vagyonkezelő Kft-t, hogy a Wosinsky Mór Megyei Múzeum bevonásával vizsgálja meg van-e megfelelő önkormányzati ingatlan a Bartal-kúriában tárolt néprajzi, újkortörténeti és képzőművészeti műtárgyak elhelyezése céljára és tájékoztassák a vizsgálat eredményéről a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságot.

Határidő: 2022. június 15.

Felelős: Dr. Gábor Ferenc jegyző

Bartal Zoltán ügyvezető igazgató

Ódor János múzeum igazgató

B)

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2022. (V.26.) határozata az önkormányzati tulajdonú Fadd 1704/1 hrsz-ú ingatlan további hasznosításáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

1. megtárgyalta Fadd Nagyközség Önkormányzatának kérelmét és úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, Fadd 1704/1 hrsz-ú, természetben a 7133 Fadd, Rákóczi utca 2. szám alatt található (Bartal-kúria), 4039 m² alapterületű, kivett gyermekotthon tulajdonjogát megtartja.

Határidő: 2022. május 26.

Felelős: Ács Rezső polgármester

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy – akár szakértő bevonásával - tegyen javaslatot az 1. pontban nevesített ingatlan állagmegóvásához szükséges munkáira, annak költségeire és terjessze azt előzetesen a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság elé.

Határidő: 2022. augusztus 31.

Felelős: dr. Gábor Ferenc jegyző

3. felhívja a Polgármesteri Hivatalt és a Vagyonkezelő Kft-t, hogy a Wosinsky Mór Megyei Múzeum bevonásával vizsgálja meg van-e megfelelő önkormányzati ingatlan a Bartal-kúriában tárolt néprajzi, újkortörténeti és képzőművészeti műtárgyak elhelyezése céljára és tájékoztassa a vizsgálat eredményéről a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságot.

Határidő: 2022. június 15.

Felelős: Dr. Gábor Ferenc jegyző

Bartal Zoltán ügyvezető igazgató

Ódor János múzeum igazgató



WOSINSKY MÓR MEGYEI MÚZEUM
H-7100 SZEKSZÁRD
SZENT ISTVÁN TÉR 26.

E-mail: wmmm@terrasoft.hu * Honlap: www.wmmm.hu
Tel/Fax: +36 74/316 222 * Számlaszám: 11746005-15416449

Tárgy: a faddi raktárépület visszaadásáról nyilatkozat

Ikt.sz: 113/2022.

Tisztelt Polgármester Úr!

Egy hosszú idő óta húzódó raktározási ügy lezárása miatt fordulok Önhöz, illetve az intézményfenntartó Önkormányzathoz. A korábban gyermekotthonként működő faddi Bartal-kúriát (hrs: 1704/1) a kétezres évek elejétől raktárként kaptuk meg a Tolna Megyei Önkormányzattól és a fenntartóváltások során ezt az egyre jobban leromló állapotú ingatlant a múzeum vitte magával. Jogszabályi döntéssel tulajdonosa Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata lett, használója pedig a múzeum. Az ott tárolt néprajzi, újkortörténeti és képzőművészeti műtárgyanyag veszélybe került egy kiirthatatlannak tűnő gombafertőzés következtében, emiatt a tárgyak költöztetésébe kezdtünk 2019-ben az amúgy is szűkös raktárkapacitásaink terhére. Raktáraink leterheltsége 120%-os lett, ezekről több alkalommal is tájékoztattam Polgármester Urat. A faddi épület állapotáról külsős szakmai felmérést készítettünk.

2021-ben kibéreltük a szekszárdi Református Egyháztól az egykori Comenius iskola épületét, azonban a bérlet éves szinten 2,5 M Ft-jába kerül a múzeumnak és maga az épület is jóval kisebb a faddi épületnél.

A műtárgyak Faddról történő költöztetése hamarosan befejezésre kerül. A Wosinsky Mór Megyei Múzeum igazgatójaként *nyilatkozom arról, hogy a faddi épület raktározási célra alkalmatlan*, ezért vissza kívánjuk azt adni 2022. június 30-i határidővel a tulajdonos szekszárdi Önkormányzatnak további intézkedés céljából. Egyúttal kérem, hogy a beállt helyzetben segítsen az Önkormányzat, akár új raktárépítés támogatásával, akár átmenetileg a bérleti díj átvállalásával.

Tisztelettel,

Szekszárd, 2022. május 18.


Ódor János Gábor

igazgató



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/20322/2022

2022.05.17

FADD

Szektor : 5

Belterület: 1704/1 helyrajzi szám

7133 FADD Rákóczi Ferenc utca 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alrészlet adatai	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill
Kivett gyermekotthon	0	4039	0,00		

2. bejegyző határozat: 33506/2008.03.05
Helyi jelentőségű védett terület.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölve határozat: 39894/2012.10.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 33506/2008.03.05

törölve határozat: 39894/2012.10.26

eredeti határozat: 42735/1994.12.16
jogcím: tényleges birtoklás 42735/1994.12.16
jogállás: tulajdonos
név: TOLNA MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 7100 SZEKSZÁRD Szent István tér 11-13
törzsszám: 15414007

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölve határozat: 36494/2015.07.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 39894/2012.10.26

törölve határozat: 36494/2015.07.22

jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: -

A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az Állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter
a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. útján gyakorolja.

5. hányad: 1/1 törölve határozat: 31869/2014.03.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 39894/2012.10.26

törölve határozat: 31869/2014.03.03

jogcím: jogutódlás
jogállás: vagyonkezelő
név: TOLNA MEGYEI INTÉZMÉNYFENNTARTÓ KÖZPONT
cím: 7100 SZEKSZÁRD Augustus Imre utca 7.
törzsszám: 15795676

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/20322/2022

2022.05.17

FADD

Szektor : 51

Belterület 1704/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36494/2015.07.22
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 7100 SZEKSZÁRD Béla király tér 8.
törzsszám: 15733562
2015. évi LXXV. törvény.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33506/2008.03.05

Önálló szöveges bejegyzés az I/1 alatti ingatlan létrejött az 1704 hrsz megosztása folytán
E-37/2007(8-200/2007).

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33506/2008.03.05
eredeti határozat: 35444/2004.04.30

Önálló szöveges bejegyzés helyi védettség a 15/2003.(XII.10.)Kt.sz. önkormányzati
képviselőtestületi rendelet alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36494/2015.07.22

Elidegenítési tilalom

A Magyar Államot képviseli a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

Ez a tulajdoni lap kiegészítő bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása 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

ÉRKEZETT
2022 FEBR 14.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS
a
7133 Fadd, Rákóczi Ferenc utca 2. szám alatti ingatlanról



ALFADUKT Értékbecslő Kft.

7100 Szekszárd, Alkotmány u. 37. e-mail: alfa-alfa@tolna.net Telefon: 30/6622146



TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNY

- Megbízás
- Adatszolgáltatások
- Értékelési módszer

AZ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA

- Ingatlan - nyilvántartási adatok
- Az ingatlan megközelíthetősége, elhelyezkedése
- A telek jellemzői, infrastrukturális ellátottsága
- A felépítmény jellemzői

INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

- Értékbefolyásoló tényezők
- Forgalmi érték számítása
- Összefoglaló értékelés
- Megjegyzés
- Korlátozó feltételekről nyilatkozat

Mellékletek:

- 1.sz. fotók
- 2.sz. nem hiteles tulajdoni lap másolat
- 3.sz. helyszínrajz
- 4.sz. felépítmény alaprajzának vázrajza
- 5.sz. település térképe

ELŐZMÉNY :**Megbízás:**

Az ALFADUKT Értékbecslő Kft. megbízást kapott a **7133 Fadd, Rákóczi Ferenc utca 2. szám alatti, 1704/1 hrsz-ú, ingatlan** értékbecslésének elkészítésére.

Az AQUADUKT 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 adatszolgáltatása: nem hiteles tulajdoni lap,
helyszínrajz,
felépítmény alaprajzának vázrajza

Helyszíni szemle időpontja: 2021. 11. 24.

Értékbecslés célja:

Ingatlan piaci értékének meghatározása.

Kiindulási alapadatok, információk:

Az értékeléshez felhasználtuk az alábbi információkat és dokumentumokat:

- A Tolna megyei Kormányhivatal által 2021. 11. 24-én kiadott, nem hiteles tulajdoni lap másolatot,
- A megbízó által szolgáltatott információkat az ingatlan közmű ellátottságára, felújítására vonatkozóan, továbbá a helyszínrajzot és a felépítmény alaprajzának vázrajzát,
- A helyszíni szemle során tapasztaltak figyelembevételével,
- Az ingatlanról állapotrögzítő fényképek készültek.
- Tájékozódunk az ingatlanforgalom környék/régióbeli alakulásáról, a piaci árak mozgásáról.

Értékbecslési módszerek:

A forgalmi érték megállapítására 3 módszer alkalmazható: a piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés, a költségalapú, és a hozamszámításon alapuló metódus.

1., A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alkalmazásakor a már megtörtént adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései: alaphalmaz kiválasztása, összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, fajlagos alapérték meghatározása, értékmódosító tényezők elemzése, módosított, fajlagos alapérték számítása, végső érték számítása (módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata).

2., A költségalapú módszer az újraelőállítási költségek adataiból indul ki. Az így meghatározott új értéket csökkenteni kell a fizikai elhasználódásnak (új építés esetében a készültségi foknak) funkcionális és erkölcsi avulásnak megfelelően, majd ehhez hozzáadandó a földterület értéke.

3., A hozamalapú értékelés bérbeadással hasznosítható vagy jövedelemtermelő ingatlanok esetében alkalmazandó. A hozamszámításon alapuló módszer során a hasonló ingatlanok jövedelemtermelő hasznosításából származó fajlagos jövedelemadatokból indul ki, amelyekből le kell vonni az ezek megszerzése érdekében felmerült költségeket. Az így kapott éves nettó bevételek jelenérték összege adja az ingatlanok értékét. Az egyforma éves eredmény jelenérték számításának egyszerűsítésével alkalmazható a direkttőkésítés módszere (a kapott éves nettó árbevétel kell osztani a várható időtartam és a kamatmarzs alapján kialakult diszkontrátával).

Alkalmazott értékbecslési módszerek:

Az értékbecslés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer került alkalmazásra. A vizsgált ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszer tükrözi leginkább, így az képezi az értékképzés alapját.

AZ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A Tolna megyei Kormányhivatal által 2021. 11. 24-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

Fadd	belterület
Rákóczi Ferenc utca 2.	
Helyrajzi száma:	1701/1
Megnevezése:	kivett gyermekotthon Helyi jelentőségű védett terület
Területe:	4039 m ²
Tulajdoni hányad :	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata 7100 Szekszárd, Béla Király tér 8.
Ingatlan terhelései:	Elidegenítési tilalom
Jogosultja:	Magyar Állam
Képviseli:	Magyar Nemzet Vagyonkezelő Zrt.

Az ingatlan megközelíthetősége, elhelyezkedése:

Fadd nagyközség amely Tolna megyében található, területileg besorolva a Tolnai járás és a Szekszárdi kistérség részekén. Idegenforgalmi szempontból a Dél-Dunántúl turisztikai régióhoz és a Dunántúl turisztikai és idegenforgalmi marketing régióhoz kapcsolódik.

A nagyközség Szekszárdtól mintegy 20 km-re helyezkedik el, Tolna és Dunaszentgyörgy település között. Az értékelés tárgyát képező kúria jellegű ingatlan a Fadd, központjában Rákóczi Ferenc utca 2. szám alatt helyezkedik el, környezetében templom, közintézmények és üzletek helyezkednek el. A kastély könnyen megközelíthető közúton személy és tömegközlekedési eszközökkel. A közúti tömegközlekedést a Volánbusz autóbuszai biztosítják.

A nagyközség területe megközelítőleg 6754 hektár, lakónépessége hozzávetőleg 4036 fő, a területén található lakások száma pedig körülbelül 1594 darab.

Telek jellemzői, infrastrukturális ellátottsága:**Telek jellemzői:**

- területe: 4039 m²
- alakja: szabálytalan négyszög alakzatú saroktelek
- domborzata: sík terepadottságú
- tájolása: ÉNy-i
- kerítettség: a telekhatár részlegesen van kerítéssel lehatárolva
- növényzete: a telek területe ősfas, füvesített terület

Közművesítettség:

Vízellátás: közüzemű vezetékes hálózatra kikötve

Villamos energia: 220/380 V

Hálózatos szennyvízelvezetés: közüzemű szennyvízcsatorna hálózatra kötve

Gázellátás: telken (gázóra leszerelve)

Telefon: vezetékes (kikötve)

Felépítmény jellemzői:

A kúria a nagy múltú Fadd életében a XIX. század derekától egyre kiemelkedőbb szerepet betöltő Bartal család tulajdonát képezte. A legmagasabb méltóságokig Bartal György jutott, aki a Helytartótanács alelnöke is volt. Az ő jóvoltából készült el a neogót katolikus templom is.

A klasszicista eredetű, később átalakított kúria korábbi években gyermekotthonként hasznosult, megszüntetését követően raktározási célt szolgált a Tolna Megyei Múzeumnak.

A telken földszintes magastetős felépítmény helyezkedik el, amely korábban gyermek otthon funkciót töltött be, azonban régóta már használaton kívül van.

Épület műszaki jellemzői:

Építés becsült éve:	1700-as években, Bővítve 1970 évben
Belmagasság:	3,55 m
Alapozása:	sávalapozás (tégla)
Szerkezeti rendszer:	tégla szerkezet
Födém:	fafödémes, téglaboltozatos
Tetőszerkezet:	faszerkezet
Tetőfedés:	síkpala
Nyílászárók:	fa szerkezetű külső-belső ajtók, fa szerkezetű ablakok kétrétegű üvegezéssel (korszerűtlen rossz állapotban)
Padlóburkolat:	PVC, parketta, mozaiklap: elhasználódott állapotban
Épületgépészet:	
- fűtési mód:	nincs
- meleg vízellátás:	nincs
- Világítás:	armatúrás
Helységek, mérete:	szolgáltatott, csatolt vázrajz szerinti
Hasznos alapterület:	780 m ²

Műszaki állapot: gyenge műszaki állapotú, falvizesedés, penészesedés, vakolat leválások láthatóak.

Használhatóság:

A kúria komfort nélküli, jelenleg raktározási célt szolgál, jelenleg csak villamos energiával ellátott.

INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA:

A helyszíni viszonyok tanulmányozásával, azok eredményeinek a környezeti és a hasonló jellegű építményekkel való összehasonlításával, a jelenlegi piaci helyzet vizsgálatával lett meghatározva az ingatlan forgalmi értéke. Figyelembevételre került a létesítmény földrajzi elhelyezkedése, a környezet jelenlegi és várható hatásai, az ingatlan műszaki állapota, funkcionális rendje, valamint az a sajnálatos körülmény, hogy az országban sok település iskolájához hasonlóan, bezárás következtéből kifolyólag használaton kívüli. Az értékelés tárgyát képező ingatlan mind funkciójában, mind méreteiben a településen szinten egyedülálló. Hasonló nagyságrendű/funkciójú ingatlan értékesítése/kínálata a településen valamint a közvetlen környezetben sem nem volt fellelhető, ezért más településeken fellelhető ingatlanközvetítők kínálati adatai kerültek felhasználásra.

Értékbefolyásoló tényezők:

Értékcsökkentő tényező:

- Korlátozott hasznosíthatóság
- Gyenge műszaki állapot
- Felépítmények felújításának magas költségigénye
- Gyenge ingatlanpiaci környezet
- Helyi jelentőségű védett terület
- Kínálati piac kúria jellegű ingatlanokból

Forgalmi érték számítása:

Az alábbiakban részletezett összehasonlító ingatlanforgalmi adatok forrása, ingatlanközvetítők Tolna és Somogy megyei hasonló kúria jellegű ingatlanok hirdetéséből származik.

Az értékelt és az összehasonlító adatok közötti eltérések (területi elhelyezkedés, felépítmények közötti alapterületi eltérés, telek méretek közötti különbség, kínálati ár) miatt korrekciók kerültek alkalmazásra.

Piaci összehasonlító adatokon alapú érték meghatározás:

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Település	Fadd	Pusztakovácsi	Hőgyész	Somogy m-i
Utca	Rákóczi utca 2.	belterület	belterület	belterület
Ingatlan típusa	kúria	kúria	kúria	kúria
használhatóság	raktározás	lakatlan	lakatlan	lakhatalan
Jellemzők	Korábban gyermekotthon céljára hasznosult, 1970-ben bővítve, felújítandó állapotú, közművek kikötve	Felújítandó, villany, víz és gázzal ellátott, 1919-ban bővítve, 2008-ban állagmegóvás	szeccsesziós stílusú felújítandó állapotú, téglafalazatos, összközműves, gázkonvektoros	felújítandó állapot, külső/belső komfortos, téglafalazatos, vízzel és árammal ellátott
Becsült építés éve	1700-as évek	1848	1800-as évek	1800-as évek
Telek területe (m²)	4039	3959	903	3000
Hasznos alapter. (m²)	780	358	375	500
Eladási ár		45 000 000	28000000	34000000
Kínálati ár		90%	90%	90%
Fajlagos ár (Ft/m²)		113 128	67 200	61 200
Elhelyezkedés korr.		95%	90%	95%
Infrastruktúra korr.		75%	75%	95%
Állapot korrekció		80%	80%	80%
Telek méret korrekció		100%	85%	100%
Szerkezet miatti korr.		100%	100%	100%
Alapterület korrekció		80%	80%	90%
Korrigált fajlagos ár		51587	24676	39768
Összes korr. tényező		46%	37%	65%
Fajlagos ár		38677		
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:		30 167 850 Ft		
Forgalmi érték kerekítve:	30 200 000 Ft			

Összefoglaló értékelés:

A piaci adatok elemzésén alapuló forgalmi értéket javasoljuk elfogadni, mivel ez az érték képviseli az ingatlanpiacon realizálható vételárat. A költségalapú érték-meghatározás, valamint a hozam számítás módszer sem ad valós forgalmi értéket, ezért nem került alkalmazásra.

Valamennyi körülmény mérlegelésével az összehasonlító módszer alapján az értékbecslés dátuma szerinti állapotra a **7133 Fadd, Rákóczi Ferenc utca 2. szám alatti, 1704/1 hrsz-ú**, tulajdoni lap bejegyzése szerinti gyermekotthon megnevezésű **ingatlan forgalmi értéke:**

30.200.000,-Ft

azaz

Harmincmillió-kettőszázezer forint

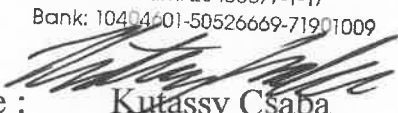
Megjegyzés:

A megállapított forgalmi érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Az érték per és tehermentes, forgalomképes, jogilag rendezett ingatlanra vonatkozik. A helyszíni szemle alkalmával az épület szerkezeti elemeinek felmérésére, sem pedig azok anyagminőség ellenőrzésére, feltárására, ill. diagnosztikai vizsgálataira nem került sor. Az ingatlan környezetszennyezéssel (tulajdonos szóbeli nyilatkozata szerint) nem érintett. Az értékbecslés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel. Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap.

Szekszárd, 2021. 12. 20.

ALFADUKT Értékbecslő Kft.
7100 Szekszára, Alkotmány u. 37.
Adószám: 23460577-1-17
Bank: 10404601-50526669-71901009

Készítette :  Kútassy Csaba
ingatlanforgalmi vagyoneértékelő

Korlátozó feltételekről nyilatkozat

- 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 vagyoneérték 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

Szekszárd, 2020. 12. 20.

ALFADUKT Értékbecslő Kft.
7100 Szekszárd, Alkotmány u. 37.
Adószám: 23460577-1-17
Bank: 10404601-50526669-71901009

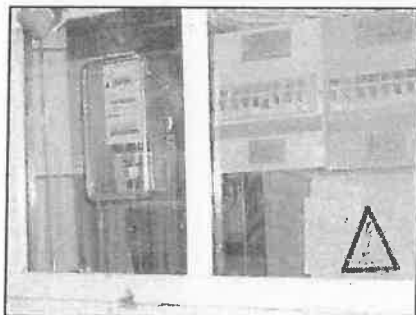
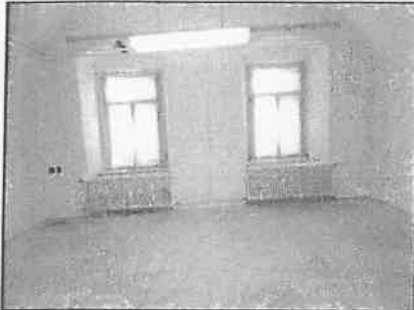

Kufassy Csaba

ingatlanforgalmi vagyoneértékelő

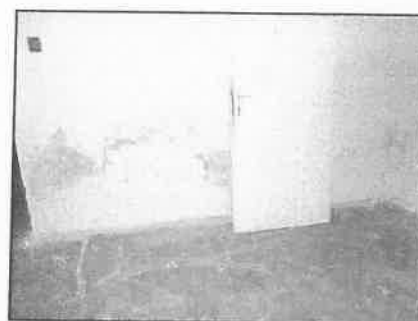
Fotók



Fotók



Fotók



Toina Megyei Kormányhivatal
Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/49384/2021

2021. 11. 24

FADD

Szektor : 53

Belterület 1704/1 helyrajzi szám

7133 FADD Rákóczi Ferenc utca 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alomszály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
. Kivett gyermekotthon	0	4039	0.00	

2. bejegyző határozat: 33506/2008.03.05
Helyi jelentőségű védett terület.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36494/2015.07.22
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 7100 SZEKSZÁRD Béla király tér 9.
törzsszám: 15733562
2015. évi LXXV. törvény.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33506/2008.03.05

Ónálló szöveges bejegyzés az I/1 alatti ingatlan létrejött az 1704 hrsz megosztása folytán
(E-37/2007(8-200/2007)).

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33506/2008.03.05
eredeti határozat: 35444/2004.04.30

Ónálló szöveges bejegyzés helyi védettség a 15/2003.(XII.10.)Mt.sz. önkormányzati
képviselőtestületi rendelet alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36494/2015.07.22

Elidegenítési tilalom

A Magyar Államot képviselő a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

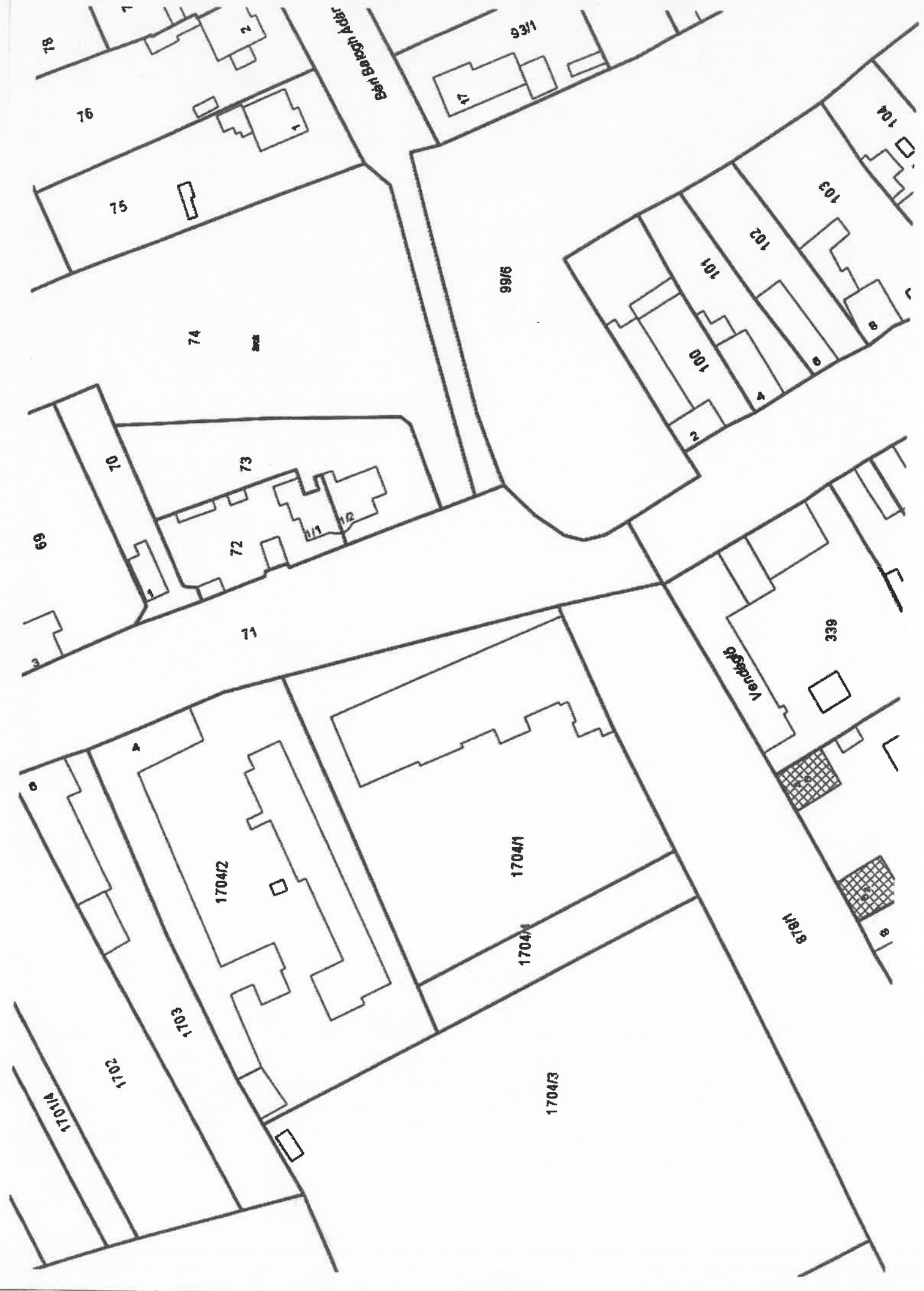
jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából
került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



78

76

75

74

73

72

71

69

70

99/6

1704/1

1704/4

1704/3

1704/2

1703

1702

1701A

San Borja Adu

99/6

Verde

339

1701B

104

103

102

100

101

1701

77

1/1

1/2

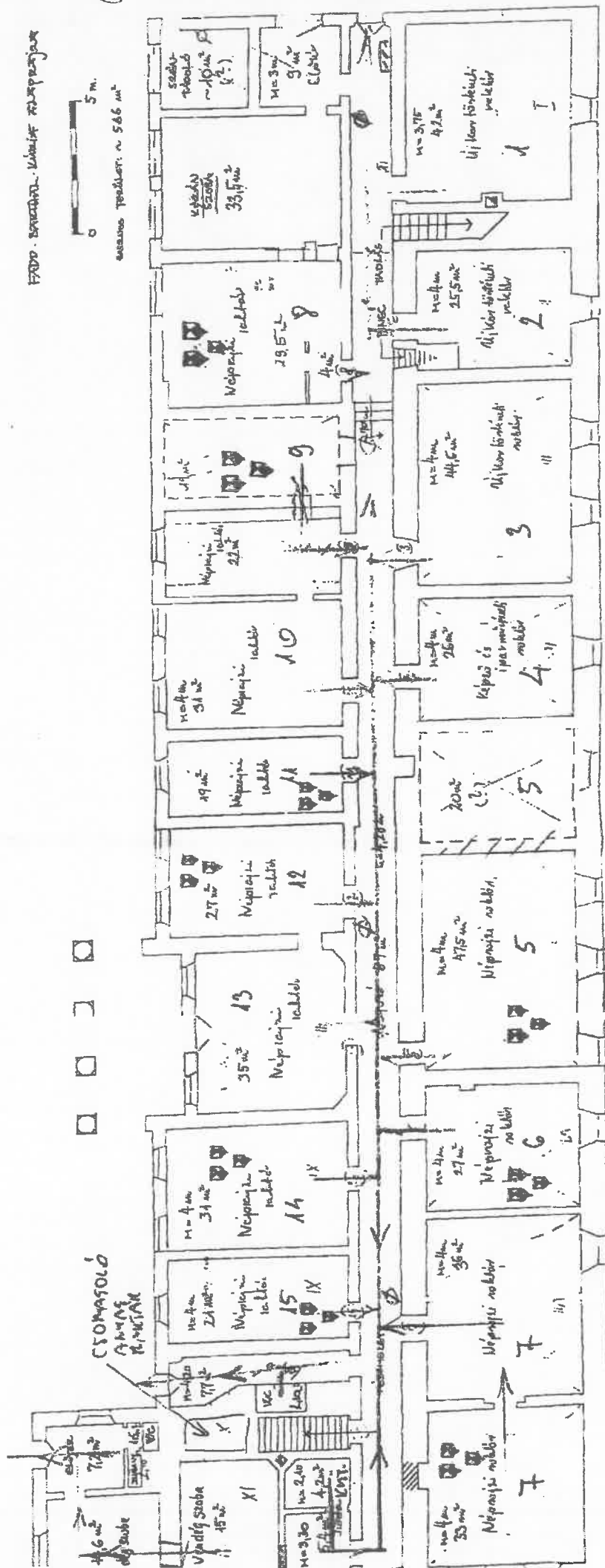
and

s

7133 Fadd, Rákóczi Ferenc utca 2. Bartal kúria vázrajza

Hrsz: 1704/1

507 m² építési alapterület



tüvelés kemény
v. l. fűtőcsővel
szőnyegek
→ mennyezetű utasok

(Megrendelés példányként szolgálható)

7133 Fadd, Rákóczi F. utca 2.



