



Polgármesterétől

H-2740 Abony  
Kossuth tér 1.

Tel.,fax: (53) 360-010

**Előterjesztés készítésében közreműködött:**

*Településfejlesztési Osztály*

*Tisza-Inkőz Kft.*

**Az előterjesztés véleményezi:**

*Pénzügyi Bizottság*

*Szociális és Egészségügyi Bizottság*

*Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság*

## **ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület 2011. április 28.-ai ülésére

**Tájékoztató az Abony, Újszászi út 21-23. szám alatti dr. Kostyán Andor Rendelőintézet körül kialakult parkolási gondok megoldására**

**Tisztelt Képviselő-testület !**

Abony Város Önkormányzata 2010. október 29.-én átadta Abony Város lakosságának az Újszászi út 21-23. szám alatti dr. Kostyán Andor Rendelőintézet épületét. A parkolási lehetőség a Fadrusz utca mellett került kialakításra, valamint a belső udvarban. A lakosság egy része a bejárat előtti útszakaszt használja várakozás céljából. Ezzel egyrészt akadályozzák a közúti közlekedést, másrészt balesetveszélyes helyzetet teremtenek a nem kellő mértékű beláthatóság miatt, az úttest kanyarodása végett.

A közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendelet (ismertebb néven: Közúti Rendelkezők Egységes Szabályozása – KRESZ) 40. § (5) értelmében Tilos megállni: *b)* ahol a jármű és az úttesten levő záróvonal vagy a jármű és az úttest másik szélén álló jármű között legalább három méter széles hely nem marad; *c)* be nem látható útkanyarulatban, bukkanóban vagy más olyan helyen, ahol a járművet a többi jármű vezetője kellő távolságból nem észlelheti.

Az egyértelmű jogi szabályozás ellenére Abony Város Önkormányzata az Újszászi út kezelőjéhez – Magyar Közút Nonprofit Zrt. – fordult 2011. február 21.-én kérve azt, hogy az útszakaszon „Megállni tilos” közlekedési jelzőtábla kerüljön kihelyezésre jogi helyzet megerősítésére, és a kellő mértékű figyelem felhívására. A közútkezelő a várakozást megtiltó tábla kihelyezését engedélyezte „Kivéve mentő” kiegészítéssel, amely 2011. március 18.-án került kihelyezésre.

KRESZ 1. számú függelék III. A közúti forgalommal kapcsolatos fogalmak *e)* szerint: Várakozás: járművel a megállásnál hosszabb ideig történő egyhelyben tartózkodás. A várakozás

tiltása alatt a megállás lehetősége adott, KRESZ 1. számú függelék III. A közúti forgalommal kapcsolatos fogalmak d) szerint: Megállás: járművel a be- és a kiszálláshoz, vagy a folyamatos fel- és lerakáshoz szükséges ideig, illetőleg - ha a vezető a járműnél marad - egyéb okból legfeljebb 5 percig történő egy helyben tartózkodás.

Mindezek ellenére folyamatosan nagy számban látható várakozó, parkoló autók. Tehát nem arról van szó, hogy az esetleg nehezebben mozgó betegek kiszállását megkönnyítve megállnak, majd a tovább mennek kialakított parkolóba, sem azt, hogy az ott parkolók várják a beteget, ugyanis nem látni gépjárművezetőket autók mellett, vagy épp benne.

Felvetődött a parkoló szám növelés, és az önkormányzat számára lehetőség kínálkozott, hogy az Abony, Újszászi út 19. szám alatti, 2068 hrsz-ú lakóház, udvar megnevezésű, de a természetben beépítetlen terület rendeltetésű 814 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan vásároljon meg az egészségügyi centrum mellett. A fentiek figyelembevételével értékmegállapító szakvéleményt kértünk a Tisza-Inköz Kft.-től. Az értékbecslés szerint az ingatlan becsült bruttó piaci értéke: 2.900.000,- Ft. (előterjesztés 1. sz. melléklete)

Miskolczi Mihály és családja, mint tulajdonosok az ingatlant nem kívánják eladni a nyomott ingatlan árakra való hivatkozással. (előterjesztés 2. sz. melléklete)

A parkolási gondok megoldására javaslom, hogy a Képviselő-testület fejezze ki szándékát az egészségügyi központ mögött elhelyezkedő Fadrusz és a Vörösmarty utcákról megközelíthető 2071 helyrajzi számú játszótér (közismert nevén kis foci pálya) megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlan parkká, kis tóvá és parkolóvá alakítására. Az esetleges magán ingatlan megvásárlására szánt anyagi javakat célszerű egy önkormányzati ingatlan megújulására fordítani. A terület rehabilitációjával egyszerre oldódnának meg a rendelőintézet parkolási gondjai, az ingatlan és környékének vízelvezetési problémái, valamint a parkosítással és kis-tó kialakításával a közparki funkcióval előnyös változást idéznénk elő az élhetőbb város megvalósítása érdekében, továbbá a rendelőintézet egy modern zöld „társat” kapna, emelve annak újszerűségét, kiemelve azt a környezetéből. A beruházással rövid- és hosszútávon is előnyösen befolyásolható a városrész megítélése.

**Tisztelt Képviselő-testület !**

Kérem a határozati javaslat elfogadását.

**.../2011. (IV. 28.) számú Képviselő-testületi határozat**

**Tájékoztató az Újszászi út 21-23. szám alatti dr. Kostyán Andor Rendelőintézet körül kialakult parkolási gondok megoldására**

Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 80. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a dr. Kostyán Andor Rendelőintézet körül kialakult parkolási gondok megoldására az intézet mögött elhelyezkedő, Fadrusz és a Vörösmarty utcákról megközelíthető 2071 helyrajzi számú játszótér megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlan parkká, kis tóvá és parkolóvá alakítását javasolja.
2. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri Abony Város Polgármesteri Hivatalát, hogy Abony 2071 helyrajzi számú ingatlan funkciójának megváltoztatására, rehabilitációra javasolt terület parkolóvá, parkká történő kialakításához szükséges intézkedéseket (előzetes tervek, költségkalkuláció) tegye meg és a soron következő rendes testületi ülésre terjessze elő.

**Határidő:** azonnal

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

**A végrehajtásban közreműködik:**  
*Településfejlesztési Osztály*

**Határozatról értesül:**  
*Romhányiné Dr. Balogh Edit*  
*dr. Vörös Mária aljegyző*  
*Valamennyi Osztályvezető*

Abony, 2011. április 28.

Romhányiné dr. Balogh Edit s.k.  
polgármester

# ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ SZAKVÉLEMÉNY

az

**Abony, Újszászi út 19. szám alatti,**

**2068 hrsz-ú**

**„lakóház, udvar” megnevezésű,**

**a természetben beépítetlen terület rendeltetésű ingatlanról**

Készült: 2011. február 28-án 3 példányban

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

ABONY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA 2700 Abony, Kossuth tér 1.	
Érkezett: 2011. 03. 07. nap	Érkezési szám: 301/2011/74
Előirat száma	Előirattal: 154.

ABONY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Érkezés időpontja 2011. 03. 07.	Érkeztető száma 2011/5727/001
Ugyintéző: B.N.	Tárgy Ingatlan értékelés
Hivatkozási szám: 11j	Élirtézési határidő 15.04.

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

*Huszár Albert*  
Huszár Albert  
ügyvezető

1. Településh. 0

1. Településh.

## TARTALOMJEGYZÉK

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

### Melléklet:

fényképek  
várostérkép  
tulajdoni lap másolat  
térképmásolat



## ÖSSZEFOGLALÁS

az

**Abony, Újszászi út 19. szám alatti,  
2068 hrsz-ú,  
„lakóház, udvar” megnevezésű, a természetben  
beépítetlen terület rendeltetésű ingatlan értékéről**

*Az ingatlan becsült piaci értéke:*

**2.900.000,- Ft,**

**azaz: kettőmillió-kilencszázezer forint.**

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

Sz o l n o k, 2011. február 28.

Ellenőrizte:



Némethné Garics Anikó  
ingatlanforgalmi értékbecslő

Készítette:

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



Huszár Albert  
ingatlanvagyon értékelő  
igazságügyi ingatlanforgalmi  
szakértő

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ SZAKVÉLEMÉNY: ABONY, ÚJSZÁSZI ÚT 19. SZÁM ALATTI, 2068 HRSZ-Ú,  
BEÉPÍTETLEN TERÜLET RENDELTESETŐ INGTALAN ÉRTÉKÉRŐL

## I. Előzmény:

**Abony Város Önkormányzata** (2740 Abony, Kossuth tér 1. szám) megbízta a **TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft-t** (Szolnok, Mészáros L. út 2/A.), hogy készítsen ingatlanforgalmi értékelést az **Abony, Újszászi út 19. szám alatti, 2068 hrsz-ú, „lakóház, udvar”** megnevezésű, a természetben beépítetlen terület rendeltetésű ingatlan értékéről.

Az értékelés célja az ingatlan jelenlegi piaci értékének meghatározása.

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

## **II. Fenntartási nyilatkozat:**

- 1./ Nincs tudomásunk olyan tényezőkről, amelyek miatt feltételeznünk kellene, hogy a megbízó által szolgáltatott adatok nem helytállóak.
- 2./ Semmilyen személyes érdekünk sem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta.
- 3./ A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.
- 4./ Az értékelés során a tulajdonviszonyok vizsgálata a megbízó által szolgáltatott 2011. február 09-i keltezésű tulajdoni lap másolat és térképmásolat alapján történt. A tulajdoni lap másolatra fel nem jegyzett, valamint az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogi természetű kérdésekért felelősséget nem vállalunk.
- 5./ Az érték meghatározás során az ingatlan állapotának minőségét szemrevételezéssel határoztuk meg. Nem végeztünk geodéziai, talajmechanikai, környezetvédelmi vizsgálatokat, de ez nem is képezte a megbízás tárgyát. Ezen vizsgálatok eredménye esetleg befolyásolhatja a megállapított értéket.
- 6./ A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok a helyszíni szemle időpontjában fenn álló állapotot tükrözik.
- 7./ A megállapított érték az ingatlan tehermentes állapotára vonatkozik.
- 8./ Tekintettel a piaci viszonyokra, jelen értékelés érvényességét a helyszíneléstől számított három hónapig tartjuk fenn, ha az ingatlan állapotában lényeges változás nem történik.
- 9./ A szakvélemény három példányban készült, melyből kettő példányt a megbízónak átadtunk, egy példányt pedig az irattárunkban helyeztünk el.
- 10./ Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükrözhetnek, ezért a szakvélemény csak egészében adható tovább.



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

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

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

A piaci érték definíciója a TEGOVA útmutatója szerint az alábbi:

“A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

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

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

### A módszer főbb lépései:

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

Az ingatlanrésznél helyszíni szemlét tartottunk 2011. február 14-én.

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

A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, amelyeket a jelentéshez mellékelünk.

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

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

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

Az ingatlan címe:	<b>Abony, Újszászi út 19. szám</b>
Az ingatlan fekvése:	<b>belterület</b>
Helyrajzi száma:	<b>2068</b>
Megnevezése:	<b>lakóház, udvar a természetben beépítetlen terület</b>
Területe:	<b>814,00 m<sup>2</sup> (földterület)</b>
Tulajdonos:	<b>1/4-ed tulajdoni hányaddal Miskolczi Mihály (1950)</b>  <b>3/4-ed tulajdoni hányaddal Miskolczi Mihály (1976)</b>

##### **Egyéb jogok és kötelezettségek:**

- a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap másolat alapján az ingatlan Miskolczi Mihály (1950) és Miskolczi Mihályné haszonélvezeti jogával terhelt.