

A határozat elfogadásához
minősített többség szükséges!
Nyilvános ülésen tárgyalható!

Várdomb Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2014. február 26-án tartandó képviselő-testületi ülésére.

5 sz. napirendi pont
Kossuth utcai telkek értékesítésének megtárgyalása.

Előterjesztő: Simon Csaba polgármester
Előterjesztést készítette: Nagyné Pohlen Mónika aljegyző
Berg István adó és műszaki főmunkatárs

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület elfogadta az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló **12/2013(VII.17) számú rendelet** (a továbbiakban: rendelet).

A rendelet az alábbiakról rendelkezik az értékesítéssel kapcsolatban :

40. § Az önkormányzat a versenyeztetés értékhatárát a 9.§-ban meghatározott értékben alkalmazza. (a 9.§ - ban meghatározott érték 10 millió forint).

41. § (1) A vagyon értékének meghatározásakor általában az adott vagyonnak az önkormányzat könyvviteli nyilvántartásában szereplő értékét kell alapul venni.

(2) A vagyon értékesítésekor – beleértve az értékpapírokat is – 500.000 Ft feletti vagyon piaci értékének meghatározása érdekében szakértő bevonása szükséges. Amennyiben a szakértő által meghatározott vagyoni érték magasabb, mint a könyvviteli nyilvántartásokban kimutatott érték, úgy az előbbi értéket kell alapul venni az értékesítéssel kapcsolatos jogok gyakorlásakor. A szakértői által elkészített értékbecslés 12 hónapnál nem lehet régebbi.

(3)A képviselő-testület külön határozatban jelöli ki azoknak a kül- és belterületi ingatlanoknak a körét, amelyekre nézve a tulajdonjog átruházását tervezi. A határozatban a Képviselő-testület meghatározza a tulajdonjog átruházásának feltételeit és adásvétel esetén a minimális vételárat.

Várdomb, Kossuth utcai telkek nyilvántartás szerinti értéke:

hrsz.	m ²	nyilvántartott érték e Ft
602/1	1486	200
602/2	1140	798
602/3	1152	806
602/4	1152	806
602/5	1152	806
602/6	1350	945

A fenti táblázatban megjelölt nyilvántartási értékek az ingatlanok nem valós értékét tükrözik. A 602/1 hrsz-ú ingatlant az önkormányzat árverésen vásárolta vissza az akkori érték

töredékéért (200.000 Ft). A terület felöltése ezt követően történt meg. A területek nyilvántartási értékét növeli az időközben kiépítésre került szennyvízcsatorna is. Ezen okok miatt is és a rendeletben megállapított okok miatt is szükséges szakértő bevonása az ár megállapítására.

A település érvényben lévő, jóváhagyott rendezési terve szerint a fent felsorolt telkek **GKSZ-1** besorolásúak.

A **GKSZ-1** jelű területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- Gazdasági épület
- A gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet lakásai,
- Igazgatási és egyéb irodaépületek.
- Kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- Gépjárműtároló

Az értékbecslés az ALFADUKT Értékbecslővel elkészítettük és az előterjesztés mellékleteként megküldöm.

Az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 12/2013.(VII.17.) önkormányzati rendeletében:

10. §

(3) Az üzleti vagyont az alábbiak szerint lehet értékesíteni

a) **a képviselő-testület** a 5.000.000 Ft értékhatár feletti vagyon értékesítéséről a megyei lapban való hirdetéssel, a legjobb ajánlattevő javára dönt, **a 100.000 -4.999.999 Ft-ig terjedő értékhatár között a helyben szokásos módon hirdetik meg a vételi ajánlattétel jogát,** továbbá

b) a polgármester dönt a 100.000 Ft értékhatárt el nem érő vagyon értékesítéséről.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nv.tv.) kimondja az:

*Az állami vagyonnal való **felelős gazdálkodással kapcsolatos kritériumokat, az eredményesség, hatékonyság követelményét a törvény általános elvárásként fogalmazza meg.***

Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személyre illetve átlátható szervezet részére lehet. Az átruházására vonatkozó szerződést kötni kizárólag olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, szervezete, tevékenysége átlátható (off-shore cégeket kizárja a nemzeti vagyonnal való gazdálkodás köréből).

Az állam elővásárlási jogot tart fenn a versenyeztetés útján megszabott összeghatár (rendeletünkben megállapított 10.millió Ft) 20%-át azaz 2 millió forint értékhatárt meghaladó ingatlanokra.

Tisztelt Képviselők!

Javaslom, hogy a Kossuth utcai telkek értékesítését a helyben szokásos módon hirdessük meg (hirdető táblán, hírlevél) 1.100Ft/m² áron. Az értékesítésből származó bevételből az igen rossz állapotban lévő Petőfi utcának a járdáját építenénk ki.

Kérem a Tisztelt Képviselőket az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

..../2014.(II.....)számú határozat

Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Várdomb Kossuth utcai 602/1, 602/2, 602/3, 602/4, 602/5, 602/6 helyrajzi számon lévő telkek értékesítését határozza el. Az értékesítés a helyben szokásos módon kerüljön ki hirdetésre 1.100,- Ft/m² + áfa áron. A képviselő-testület megbízza a polgármestert a hirdetés feladásának megszervezésével és az adásvételi szerződések aláírásával.

Felelős: Simon Csaba polgármester

Határidő: 2014. március 20.

Várdomb, 2014. február 21.

Simon Csaba
polgármester



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

7146 Várdomb, 602/2 helyrajzi számú, 1145 m²
alapterületű beépítetlen területről



ALFADUKT Értékbecsítő Kft.

7100 Szekszárd, Alkotmány u. 37. Telefon 30/66-22-146

e-mail: alfa-alfa@tolna.net

TARTALOMJEGYZÉK

- 1.1. Megbízás tárgya
- 1.2. Kiindulási adatok, információk
- 1.3. Értékbecslési módszer
- 1.4. Korlátozó feltételek
- 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. Összehasonlító adatok
 - 3.3. Értékbefolyásoló tényezők
 - 3.4. Forgalmi érték megállapítása
 - 3.5. Összegzés
 - 3.6. Megjegyzés

MELLÉKLETEK

- 1. sz. Tulajdoni lap másolat (nem hiteles)
- 2. sz. Kitűzési vázrajz
- 3. sz. Fotók
- 4. sz. Település térkép

1. ELŐZMÉNY :

1.1. A megbízás tárgya, célja:

A megbízás tárgya:

7146 Várdomb, 602/2 helyrajzi számú, 1145 m² alapterületű beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslésének elkészítése.

Megbízó Várdomb Község Önkormányzata
7146 Várdomb, Kossuth L. utca 117.

Helyszíni szemle időpontja: 2013. szeptember 24.

Megbízó adatszolgáltatása: Telek kitűzési vázrajz

Értékbecslés célja:

Az ingatlan piaci értékének meghatározása, értékesítés céljára.

1.2. Kiindulási alapadatok, információk:

Az értékeléshez felhasználtuk az alábbi információkat, dokumentumokat:

- A Szekszárdi, Járási Földhivatal által 2013.10.09-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap másolatot,
- Telek kiosztás kitűzési vázrajzát,
- A megbízó által szolgáltatott információkat, dokumentumokat,
- A helyszíni szemle során tapasztaltakat,
- Ingatlanforgalom környékbeli alakulását, a piaci árak mozgását,
- Az ingatlanról a szemle során állapotrögzítő fotókat.

1.3. Értékbecslési módszer:

Az értékbecslési szakvélemény a TEGOVA módszertani ajánlása, a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírása szerint készült.

Értékelési módszer:

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

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
- Végző érték számítása: fajlagos alapérték szorozva az ingatlan méretével.

1.4. Korlátozó feltételek

1.4.1. A megállapított érték per, igény, tehermentes, forgalomképes, használatba és birtokba vehető ingatlanra vonatkozik az ingatlannak a helyszíni szemle során tapasztalt állapotára.

1.4.2. A helyszíni szemle során az értékelő földmérést, üregkutatót, statikai, szerkezeti és egyéb vizsgálatokat nem végez. A szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt esetleges hibákról, ill. veszélyes anyagokról nincs információ.

1.4.3. Az értékbecslés csak a megjelölt eredeti célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel, az értékbecslő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki, más harmadik félnek.

1.4.4. A megrendelő által szolgáltatott dokumentumokat és információkat helytállónak fogadtuk el, azok helyességéért a megbízó szavatol. Feltételeztük, hogy az ingatlan hasznosításával kapcsolatban az illetékes hatóságoktól a szükséges engedélyek beszerezhetők.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA

2.1. Az ingatlan megközelíthetősége, elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan Szekszárdtól 10 km-re elhelyezkedő Várdomb községben található, a település déli szélén az 56-os fkl. út mellett helyezkedik el. A közelben családi házak vannak. Az ingatlan személy és tehergépkocsival szilárd burkolatú úton megközelíthető. A buszmegálló a telek előtt helyezkedik el.

2.2. Az ingatlan jellemzői:

2.2.1. Közművesítettség: nincs, alapközművek az utcában kiépítettek.

2.2.2. A terület jellemzői:

A telek alakja, formája: szabályos téglalap alakzatú közbenső telek

Az ingatlan területének határai, kerítettsége: Az ingatlan területe nyitott, kerítés nélküli.

Fekvése, tájolása: ÉK-i tájolású

Utcafronti szélessége: 18 m

Domborzati viszonyok: Az ingatlan sík terepadottságú

Növényzete: rendezésre szoruló, feltöltött terület

2.3. A telek beépíthetősége:

A minimum 18 m széles telek esetében a terület beépítésére,- telekalakítására, zöldfelület mértékére vonatkozóan a helyi építési szabályok előírásai az irányadóak.

Övezeti besorolása:	Lf-1
Legkisebb telekméret:	900 m ²
Legkisebb szélesség:	18 m
Legkisebb mélység:	50 m
Legnagyobb építm. magasság:	5 m
Beépíthetőség:	30%
Legkisebb zöldfelület.	50%
Beépítési mód:	oldalhatáron álló

3. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKELÉSE:

3. 1. Az ingatlan jogi szempontból történő vizsgálata

A Szekszárdi Járási Földhivatal által a 2013.10.09-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok az alábbiak:

Helye: Várdomb, belterület

I. RÉSZ

Helyrajzi száma: 602/2

Megnevezése: Beépítetlen terület

Területe: 1145 m²

II. RÉSZ

Tulajdonos: Várdomb község Önkormányzata

7146 Várdomb, Kossuth L. utca 117.

Tulajdoni hányad: 1/1

3.2. Összehasonlító adatok

A forgalmi érték megállapítása az ingatlanforgalmi adatokra alapozva a helyben létrejött adás-vételek valamint az ingatlanközvetítők kínálati árainak figyelembe vétele alapján történt.

Az alábbiakban részletezett összehasonlító ingatlanforgalmi adatok forrása a (realizált adat) a cégünk adatbázisa, (a kínálati adat) a ingatlanközvetítő/k internetes portálja.

Az értékelt és az összehasonlító adatok közötti eltérések (területi elhelyezkedés, alapterületi méretek közötti különbség, közművesítettség, infláció) miatt korrekciók kerültek alkalmazásra.

3.3. Az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők

Értékcsökkentő tényező:

Település széli, rendezésre szoruló- feltöltött terepadottság

3.4. Forgalmi érték megállapítása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alapján

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Irányító szám	7100	7100	7100	7100
Település címe	Hrsz: 602/2	Várdomb, Hegyalia u.	Várdomb, Kis utca	Várdomb, József dűlő
Ingatlan típusa	beépítetlen ter.	beépítetlen ter.	beépítetlen	beépítetlen
elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Jellemzők	utcában víz, villany	utcában összközmű	utcában összközmű	összközmű a telken
Eladás/Kínálat		2008.	2008.	2008.
Alapterület (m²)	1145	1090	950	2700
Eladási ár		3 000 000	2375000	3000000
Fajlagos ár (Ft/m²)		2 752	2 500	1 111
feltöltött terület korrekció		80%	80%	80%
megközelíthe- tősége		100%	95%	95%
infláció korr.		70%	70%	80%
Közmű		90%	90%	80%
hasznosíthatóság		100%	100%	70%
Alapterület korr.		100%	100%	115%
Korrigált fajlagos ár		1387	1197	435
Összes korrekciós tényező		50%	48%	39%
Fajlagos ár	1006			
Piaci összehasonlító adatokon	1 152 333 Ft			
Forgalmi érték kerekítve:	1 150 000 Ft			

3.5. Összefoglaló értékelés:

A helyszíni viszonyok tanulmányozásával, azok eredményeinek a környezeti és a hasonló jellegű ingatlanokkal 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, hasznosíthatósága. A forgalmi érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazásával történt, mivel a forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszer tükrözi leginkább, így az képezi az értékbecslés alapját.

ALFADUKT Értékbecslő Kft.

7100 Szekszárd, Alkotmány u. 37. Telefon 30/66-22-146

e-mail: alfa-alfa@tolna.net

Valamennyi körülmény mérlegelésével, figyelemmel a szolgáltatott dokumentumokra, a rendelkezésre álló adatokra - az összehasonlító módszer alapján- az értékbecslés dátuma szerinti állapotra, a **Várdomb, 602/2 hrsz-ú, 1145 m2 beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értéke kerekítve:

1.150.000,-Ft

azaz

Egymillió-egyszázötvenezer forint

3.6. Megjegyzés:

A megállapított forgalmi érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Az érték per és tehermentes, forgalomképes, jogilag rendezett ingatlanra vonatkozik. Az értékbecslés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel.

Az értékbecslés érvényességi ideje az értékbecslés keltétől számított 90 nap.

Szekszárd, 2013. október 11.

Készítette:

ALFADUKT Értékbecslő Kft.

7100 Szekszárd, Alkotmány u. 37.

Adószám: 23460577-1-17

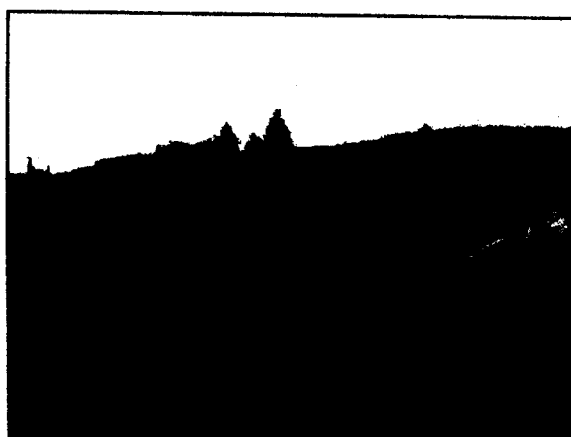
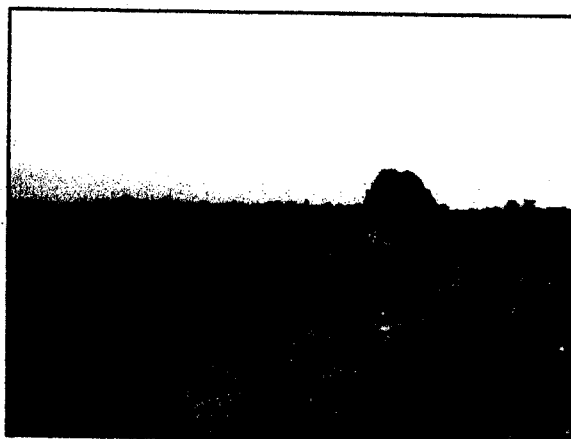
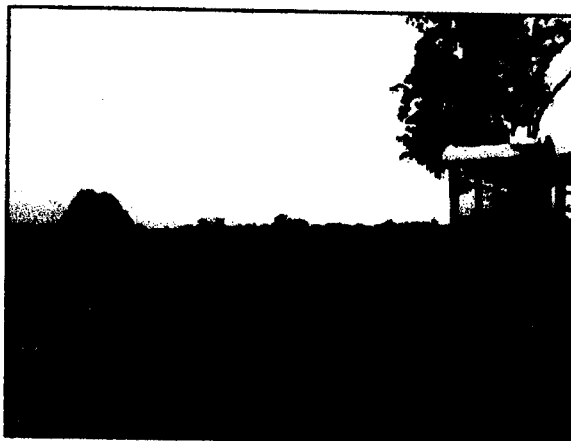
Bank: 11400004-00000000-49976418



Kutassy Csaba

ingatlanforgalmi vagyoneértékelő

FOTÓK



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

SZEKESZÁRDI IÁRÁSI FÖLDHIVATAL
Székeszárd 7100 Széchenyi u. 54-58

Oldals: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 442420/4/2013

2013.10.09

VÁRDOMB

Szektor : 53

Belterület: 602/2 helyrajzi szám

Földterület területe változás előtt:		1. RÉSZ
1. Az ingatlan adatai:		1140 (m2) terület határozat: 30856/2007.01.16
alrézlet adatai:		terület kat. t. j. v. k. fill. ter. kat. j. v. k. fill.
munkatársi Ag/kivett megnevezés/		min. o. ha m2 k. fill.

Kivett beépítetlen terület: 0 1140

2. bejegyző határozat: 3933/1959.12.29
4 számú tulajdoni lap.3. bejegyző határozat: 30856/2007.01.16
Alrézlet az területváltozás digitális térképezésének folyamatában

2. tulajdoni hányad: 1/1		2. RÉSZ
bejegyző határozat, érkezési idő: 39032/1993.07.30		
jogcím: Áterzállás		
jogállás: tulajdonos		
név: VÁRDOMB KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
cím: 7116 VÁRDOMB Kossuth utca 117		
törzsszám: 15417756		

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36201/3/1990.07.17

Önálló szöveges bejegyzés a 602 hrsz megnevezés 602/1 hrsz-tól 602/8 hrsz-ig.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

MTE SZTm-i Szervezet Szekirdő

A munkát végző szerv neve

1142-00-24/1990
Nyf.12.12036/90

szám

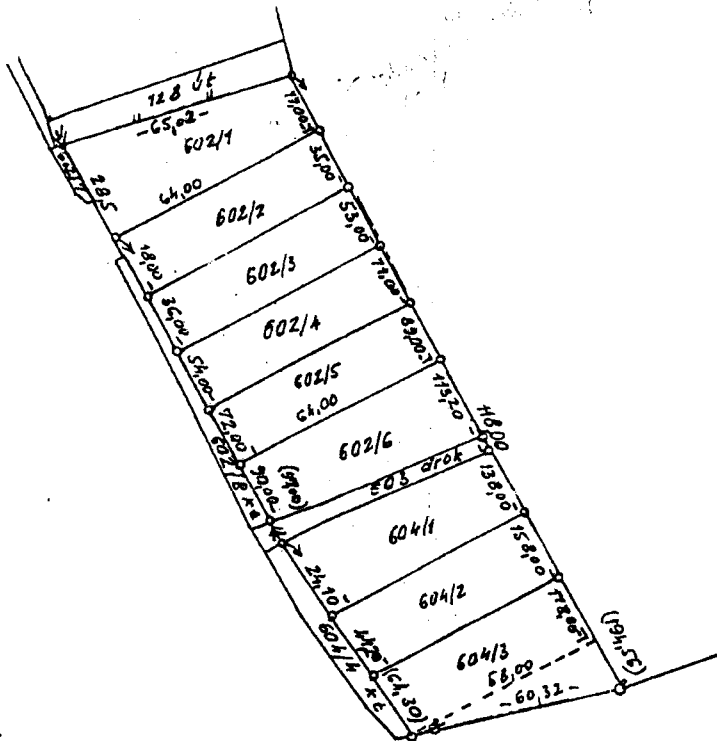
Várdomb

város, község

KITÜZÉSI VAZLAT

Méretarány: 1:2000

Térképszelvény száma: 9



Felülvizsgálva

1990. 05. 15

602/9

Károlyi László

Számította

1990. május 24-n

Károlyi László

Kitűzte

1990. május 24-n

