



Veréb Község Önkormányzat Képviselő-testülete

2477 Veréb, Fő út 10. Tel./Fax: 22/238-006

e-mail: verebph@gmail.com

5. napirend

Ügyiratszám: V/79/2019

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság 2019. november 20-ai soros, nyilvános ülésére

Tárgy: Döntés a Veréb 282 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi ajánlatról

Előterjesztő: Kurcz Mária polgármester

Készítette: Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Előzetesen tárgyalja: Veréb Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet

Határozat normatív
 egyedi

A döntéshez egyszerű
 minősített többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen

nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező Vereb, Szabadság tér 36. szám, 282 hrsz. alatti 1728 m² alapterületű kivett lakóház, udvar belterületi ingatlan megvásárlására vételi ajánlatot nyújtottak be 2019. januárjában, majd 2019. szeptember hónapban is Veisz Roland és Veisz Dorina Vereb, Fő út 53. szám alatti lakosok.

A vételi ajánlatában az ingatlan vételáraként összeget nem jelöltek meg.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 5/2013.(VII.10.) önkormányzati rendelet 22.§ (1) bekezdése alapján önkormányzati tulajdonú ingatlan pályázati eljárás nélküli értékesítése esetén független, értékbecslésre jogosult szakértő véleményét kell beszerezni. A szakértői véleményben meghatározott árat minimális vételárnak kell tekinteni.

Fenti jogszabályra tekintettel az első vételi ajánlatot követően beszereztük az értékbecslő szakvéleményét. Zsiga Györgyné igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő megküldte szakvéleményét, melyben az ingatlan becsült forgalmi értékét 7.330.000.-Ft-ban jelölte meg.

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy értékesítse az önkormányzat tulajdonát képező Vereb, 282 hrsz-ú ingatlant, a vételárat a szakértő által meghatározott összegben, 7.330.000.-Ft-ban állapítsa meg és az adásvételi szerződésben kösse ki, hogy csak lakóház céljára hasznosítható az ingatlan.

Továbbá javaslom, hogy az ingatlan eladásáról szóló képviselő-testületi határozatot hirdetmény formájában (honlap, plakát) tegye közzé az önkormányzat 7 munkanapra, és csak ezt követően tárgyaljon a szerződéskötésről az ajánlattevőkkel.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság elé elfogadásra.

Vereb, 2019. november 12.



Határozati javaslat

Vereb Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi Bizottsága
..... /2019.(XI.20.)
határozata

Vereb, 282 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi ajánlatról

Vereb Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága megtárgyalta a Vereb, 282 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi ajánlatról szóló előterjesztést, és azt elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

A határozat végrehajtásáért felelős: Kiss Renáta a Pénzügyi Bizottság elnöke

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

Határozati javaslat

Vereb Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2019.(XI.20.)
határozata

Vereb, 282 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi
ajánlatról

Vereb Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Vereb, 282 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi ajánlatról szóló előterjesztést és az alábbiak szerint döntött:

A Képviselő-testület értékesíteni kívánja a tulajdonát képező 2477 Vereb Szabadság utca 36. szám (282 hrsz.) alatti ingatlanát, és az ingatlanra 7.330.000.-Ft, azaz Hétmillió-háromszázharmincezer forint vételárat állapít meg.

A Képviselő-testület kiköti, hogy az ingatlan csak lakóház céljára hasznosítható.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozat 7 munkanapra történő közzétételére.

A határozat végrehajtásáért felelős: Kurcz Mária polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

évt. 2019.09.20

Vételi szándéknyilatkozat

Alulírott Veisz Roland vételi szándékomat fenntartom a verebi önkormányzathoz ,hogy az Önök tulajdonában lévő ingatlant megvásárolhám, családlház kialakítására.


Törzsgyökeres verebiként itt szeretném felnevelni gyermekeimet ezért szeretném megvásárolni ezt az épületet.

**Név: Veisz Roland
Anyaneve : Szili Hajnalka
Születési hely: Székesfehérvár
Születési idő: 1987.11.25
Lakcím: 2477 Vereb Fő út 53**


**Név: Veisz Dorina
Anyaneve: Kerkuska Anikó
Születési hely: Székesfehérvár
Születési idő: 1992.05.27
Lakcím: 2477 Vereb Fő út 53**

**Ingatlan adatai : 2477 Vereb Szabadság tér
Helyrajzi szám : 282**

Alulírott(ak) ezúton nyilatkozom / nyilatkozunk, hogy az alább részletezett Ingatlant meg kívánom / kívánjuk vásárolni.



2019. 09. 18



2019. 09. 18

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/123640/2019

2019.11.13

Szektor : 53

VEREB

Beltörület 282 helyrajzi szám

2477 VEREB Szabadság tér 36.

LEÉSE

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

növelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. aler.ály adatok

ha m2

k.fill

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, szivar

0

1728

0,00

H.RÉSE

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36688/1992.03.27

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: VEREB ÖNKORMÉNYKATA

cím: 2477 VEREB Fő utca 10

H.RÉSE

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32392-2/2010.01.21

Önálló szöveges bejegyzés használati mód változás.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 47566/3/2019.04.08

Önálló szöveges bejegyzés rendeltetémód változás.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás 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

FMKH Szekesfehervari Jarsai Hivatala
Szekesfehervar Levelzesi cim: 8000 Szekesfehervar, Kegl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.02.14 08:52:49

Helyrajzi szám: VEREB bekerület 282

Megrendelés szám: 7/594/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térképszám: 38405820002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Zsiga Györgyné
Igazságügyi szakértő
Eng.sz.: 6204

VEREB
község
Szabadság tér 36 szám alatti, 282 hrsz alatt felvett
„kivett üzlet” művelési ágú belterületi ingatlan
becsértéke



Készítette:

Zsiga Györgyné
Zsiga Györgyné
Igazságügyi ingatlanforgalmi
szakértő
ZSIGA GYÖRGYNÉ
Ig.sz.: 6204 Igazságügyi Szakértő
6000 Székesfehérvár, Szent Vendel út 4. .
EV 46188700-1-27 Nyf.sz.: 6204
Bankszá.: 10700093-06704403-51100005

Készült 2 eredeti példányban.

A szakvélemény 10 számozott oldalt, tulajdoni lap és térképmásolatot tartalmazza.

Székesfehérvár. 2019. február 28

Előzmények:

Vereb Község Polgármestere megbízást adott a Vereb Szabadság tér 36 szám alatti felépítményes ingatlan értékbecslésének elkészítésére.

Az értékbecslés célja:

Az Vereb község Önkormányzata értékesíteni kívánja a tárgyi ingatlant.

Az ingatlan olyan piaci, forgalmi értékének meghatározása, amelyet az ingatlan értékesítése esetén a fennálló piaci viszonyok mellett el lehet érni.

Az értékbecslés módszere:

A forgalmi érték az a piaci érték, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan az értékelés időpontjában eladható.

A forgalmi érték tehát az ingatlanpiacon kialakult ár.

Meghatározását a tényleges ingatlanforgalom elemzése útján, valamint a műszaki értékből vezettem le.

A műszaki értéket a bruttó vagy újra előállítási értékből az építés szerkezeti rendszeréből, alaprajzi elrendezettségéből, közműellátottságából és azok színvonalából, a szakipari munkák minőségéből és színvonalából vezettem le, valamint számoltam és értékeltem az avultság, vagyis az amortizáció mértékét, figyelembe véve a karbantartottságot és korszerűséget.

A létesítmény bruttó és nettó alapterületének valamint a terület beépítettségének birtokában állapítottam meg a hasznos alapterületek aktuális egységárait.

Az ingatlan - a telek - forgalmi értékét a környezetben, elhelyezkedő összehasonlító - viszonyító - adatok egybevetésével, az azonos és eltérő adottságok gondos mérlegelése révén alakítottam ki.

Az értékbecsléshez felhasznált dokumentumok:

- Az ingatlan térképmásolata
- Az ingatlan tulajdoni lap másolata
- A felépítmény alaprajza

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a régióban kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az ingatlan mai állapotáról fénykép-felvételeket készítettem.

Az értékeléshez a tulajdonos szóban közölt információit is hasznosítottam. Feltárást, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem. A megállapításaimat szemrevételezés alapján alakítottam ki.

Ingtatlannyilvántartási adatok:

Cím: Vereb, Szabadság tér 36.
Helyrajzi szám: 282
Terület: 3454 m²
Művelési ág: Kivett üzlet
Tulajdonos: Vereb Önkormányzata
Vereb, Fő utca 10.
Teher: tehermentes

Területi elhelyezkedés, megközelíthetőség, gazdasági környezet:

Vereb község Fejér megyében fekszik a Velencei tótól kb.15 km-re északra. Lakosainak száma 820 fő. A falutól északra levő domb oldala már a római korban lakott volt. Szék természetű környezetű, átmenő forgalma jelentéktelen.

A település Székesfehérvár felől a 811-es úton Lovasberényen keresztül közelíthető meg. Elérhető még az M-7-es autópálya felől Pázmánd érintésével.

Vereb község munkaképes lakosságának jelentős hányada naponta ingázik Székesfehérvár, illetve Budapesti munkahelyére.

A településen igen korlátozott számú a beépítetlen lakóingatlan, valamint az értékesítésre váró családi ház. A keresleti piac kialakulása miatt az ingatlanok forgalmi értéke lényegesen magasabb a falusias jellegű egyéb településekéhez képest.

Az ingatlan megközelítése, jellemzői:

Az ingatlan a település Fő utcáján helyezkedik el, a község központjában. 100 m-en belül Polgármesteri Hivatal, iskola, - ami egyben kultúr központ - templom, élelmiszer üzlet elérhető.

A vizsgált telek alakja trapézhoz hasonló, 14,5 méter széles utcafrontú, cca 105 méter mélységű.

Jobb és bal oldala családi házas beépítésű, a telek hátsó frontja határos a Bályom patakkal.

A telek felszíne a hátsó frontja felé emelkedik .

A telek felépítménye az utcafronti szárnyban a valamikori református iskola, az udvari bővítményben 2 lakás volt. Az utóbbi időben az utcai szárny vállalkozásnak adott helyet, ma használaton kívüli, az épület végében levő helyiség jelenleg szükséglakásnak használt.

Közműellátottság:

Elektromos energia ellátás: 220 V

Vízellátás: vezetékes, települési hálózatról

Gáz : vezetékes

Szennyvíz: csonk az udvarba bekötött.

Csapadékvíz: szabad elvezetésű

Felépítmény jellemzői:

Szerkezeti leírása:

Építési ideje: az 1900-as évek eleje

Földszintes.

Alapozás vegyes sávalap.

Talajvíz elleni szigetelés előregedett, a falvizesedés nyomai láthatók.

Falazata az utcafronti szárny kisméretű tömör téglá, az udvari szárny vályogtégla

A födém stukatoros, a helyiségekben részben álmennyezettel burkolva.

A tetőszerkezet utcafronton sátoztetős, az udvar felé nyeregtetős kialakítással.

A tetőszerkezet fa, előregedett, helyenként külsőleg is látható a behajlás

A tető fedése hornyolt cserép.

A homlokzati vakolat habarcs vakolaton kőporos dörzsölésű, több helyen hiányos.

A nyílászárók korszerűtlen, szimpla üvegezésű fa ablakok, fa ajtók gyenge állapotban.

A padozat változó, fa padló, betonon PVC, járólap

Az épület gázüzemű kazánról központi fűtéssel volt ellátva. A rendszer évek óta nem üzemel, állapota felülvizsgálatot igényel.

A melegvíz ellátást a szociális helyiségben felszerelt villanybojler biztosította, régóta üzemben kívüli.

Az épület a mai kor igényeinek nem megfelelő, állapota gyenge. Jelenleg használaton kívüli.

Belső térkialakítás:

Az épület bejárata a délnyugati homlokzatról az utcai terem érhető el. A többi helyiség udvari megközelíthetőségű.

Helységlista:

1. Utcai terem: 63,70 m²

Udvari szárny

1. Terem II, belső raktér 21,60 m²

2. Előtér, vizesblokk 23,20 m²

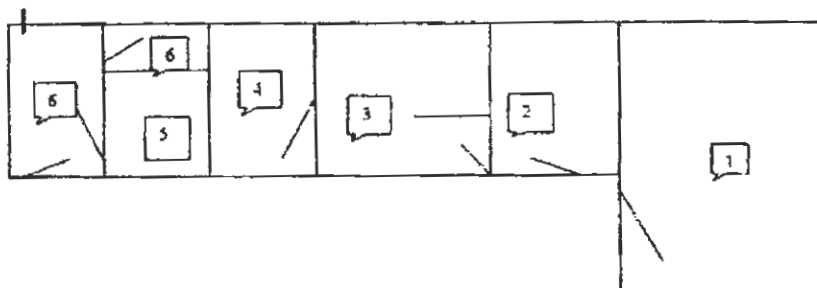
4. Iroda I. 18,72 m²

5. Tároló 9,04 m²

6. Tároló II, 3,24 m²

7. Iroda (jelenleg lakott) 14,40 m²

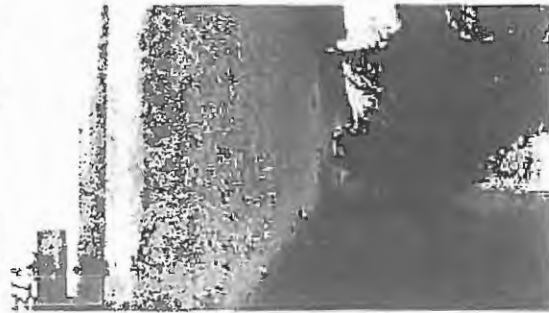
Összesen: 90,20 m²



Helyszíni felvételek
Utcai homlokzat
villanybekötés



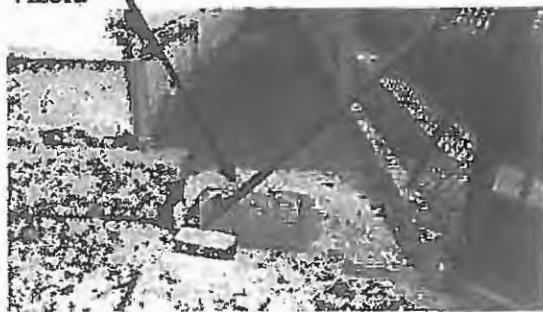
ÉNY-i homlokzat - hátsó fal



Déli nyugati - udvari homlokzat



Vízóra



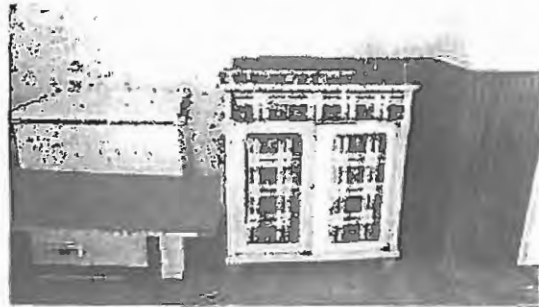
Gázóra



Utcai terem



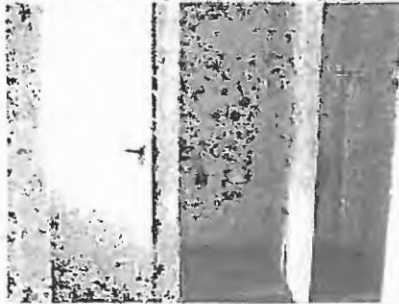
Belső raktér



Átjáró a mosdó - WC helyiségbe



3 állásos WC, kézmosóval,



A meleg víz szükségletet biztosító villanybojler



Volt iroda - ma tároló



Kert



Udvari nyomós kút



Értékbefolyásoló tényezők:

- Vereb község szép természeti környezete és jó megközelíthetősége miatt igen kedvelt a vidéki életet kedvelők körében.
- A telek hosszan elnyúló, nagy kiterjedésű, szabályos alakú, közművesített.
- Település központjában fekszik.
- A felépítmény általában gyenge műszaki állapotú, felújítása nagy költségráfordítást igényel.
- Az udvari szárny állapota rossz.
- Forgalmképes

Az értékbecslés alkalmazott módszerének rövid bemutatása

Az ingatlan egy használaton kívüli intézményi épületet foglal magába. A kínálati piacon szereplő lakóházas ingatlanokkal egyértelműen nem összevethető, ezért a forgalmi értéket a piaci, összehasonlító módszer elvetésével költség alapú megközelítéssel állapítottam meg.

- Költség alapú értékelési módszer

Az ingatlanok költségalapú érték-megközelítésének lényege, hogy a felépítmények újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti fizikai kopásból, funkcionális avulásból és környezeti-gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület piaci összehasonlítással meghatározott értékét.

Telekár meghatározása

Ingtalanpiaci hirdetések:

1./ Csendes környéken 1000 m²-es építési telek, víz, villany bekötve, gáz az utcában 3 millió Ft
Fajlagos ár: 3 000,- Ft/m²

2./ Vereb központjában 1580 m²-es építési telek családi házas környezetben, telek végén patakkal
5.4 millió Ft
Fajlagos ár: 3 418,- Ft/m²

3./ Vereben 24 m utcafrontú építési telek közműves utcában 5.5 millió Ft
Fajlagos ár: 3 887,- Ft/m²

Átlagos telekár: 3 435,- Ft/m²

Korrektció:

Kínálati ár: - 15%

Korrigált fajlagos ár: 2 920,- Ft/m²

Az építmények értékének megállapítása

1 fizikai
2. funkcionális
Avulás 3 -Környezeti

Ép.megnevezése	Alapterület m ²	Újraéllítási költség Ft/m ²	eFt	Avulás			Avultatott érték eFt
				1	2	3	
				%	%	%	
Utcafronti rész	63,70	130 000	8.28	50	30		1 656
Udvari szárny	90,20	70 000	6.31	80	10		631
							2 287

Telek érték meghatározása:

terület: 1728 m²

$$1728 \text{ m}^2 \times 2 920,- \text{ Ft/m}^2 = 5 045 760,- \text{ Ft}$$

Forgalmi érték meghatározása

Telekérték: 5 045 760,- Ft

Építményérték: 2 287 000,- Ft

Összesen 7 332 760,- Ft

Összegzés:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározását az ingatlan piaci hirdetések elemzése és a felépítmények műszaki színvonala, valamint a szakmai tapasztalatom alapján állapítottam meg.

Vizsgáltam az elhelyezkedést, az építés idejét, a felépítmények állapotát, környezetük rendezettségét, a közművesítettséget. Az eltérő és azonos tulajdonságok mérlegelése után alakítottam ki a Vereb község Szabadság tér 36 szám alatti felépítményes ingatlan 2019. február havi becsült forgalmi értékét, melyet kerekítve

7 330 000,- Ft

azaz Hétmillió háromszázharmincezer forintban határoztam meg.


Megjegyzések:

- Az értékelt ingatlant az értékelés során per-, teher- és igénymentesnek tételezve fel értékeltem.
- A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.
- Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlanok értékének megállapítása szemrevételezéssel, hasonlító adatok felhasználásával, közelítő számításokon alapuló becsléssel készült
- A szakvélemény érvényességi idejét 180 napban adom meg a változó piaci viszonyokra és az inflációra tekintettel.

Adatkezelési nyilatkozat

A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII.törvény, továbbá a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) rendelkezéseinek megfelelő módon kezeli.

Székesfehérvár, 2019. február 28.


Zsiga Györgyné
Igazságügyi ingatlanforgalmi
szakértő
Ig.sz: 6204
ZSIGA GYÖRGYNÉ
Igazságügyi Szakértő
8000 Székesfehérvár, Szent Vendel út 4.
EV 46186700-1-27 Hyl.sz.: 6204
Bankk szá.: 10700093-06704403-51100005

