



Vonyarcvashegy Nagyközség Polgármestere
8 3 1 4 Vonyarcvashegy, Kossuth Lajos u. 42.
☎: 83/348-033, 83/348-083 fax: 83/548-021

Ügyiratszám:481-8/2016.

Előterjesztés

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete
2016. szeptember 29-ei soros ülésére

Tárgy: Az 1015 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítése

Tisztelt Képviselő-testület!

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 2016. május 26. napján tartott soros ülésén tárgyalta az önkormányzati tulajdonban lévő 1015 hrsz-ú ingatlan vásárlási kérelmét. A tárgyban hozott 74/2016. (V. 26.) számú határozat értelmében a képviselő-testület támogatta a vonyarcvashegyi, 1015 hrsz-ú, 777 m² nagyságú, kivett, beépítetlen terület művelési ágú ingatlan értékesítését, és felkérte a polgármestert, hogy az ingatlan értékelését készíttesse el, valamint keresse fel az 1014 hrsz-ú ingatlan tulajdonosát a terület értékesítésével kapcsolatban. A tisztelt képviselő testület a májusi ülésre készült előterjesztésben tájékoztatva lett az önkormányzati ingatlan szabályozási terv szerinti állapotáról, valamint az értékesítés feltételeiről.

A testületi ülést követően az értékbecslés elkészült, az 1014 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa megkeresésre került. Az egyeztetések eredményeként mind az 1014, mind az 1016 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai a szabályozási terv szerinti állapot kialakítását támogatják, az ingatlanrész megvétele tárgyában nyilatkoztak. A 2016. június 15. napján készült - 90 napig érvényes - értékbecslés az ingatlanra 9.792,-Ft m² árat határozott meg, azonban az 1014 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a felkínált telekrészt 8.000,-Ft/m² áron kívánja megvenni (melléklet: 1014 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának nyilatkozata). Ennél az ingatlannál a kialakult helyzet szerint a megközelítés az 1015 hrsz-ú ingatlanon keresztül történik, mely összhangban áll a szabályozási terv szerinti állapottal. Tekintettel arra, hogy az értékbecslés érvényességi ideje lejárt, új értékbecslés készítése került megrendelésre, mely várhatóan a testületi ülésig érkezik meg.

Az önkormányzati ingatlan szabályozási terv szerinti értékesítést meg kell, hogy előzze egy telekhatár-rendezési eljárás, útlejegyzés, melynek költsége a földhivatali illetékekkel, valamint a földmérő munkadíjával együtt kb. bruttó 200.000,-Ft-ot jelent. A telekhatár-rendezési eljárás eredményeképpen kialakult telekrészek értékesítésére, tekintettel azok forgalmi értékére, versenyeztetési eljárás mellőzésével kerülhet sor abban az esetben, ha az állam az elővásárlási jogával nem kíván élni. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatokat megfontolni szíveskedjen.

Vonyarcvashegy, 2016. szeptember 20.

Péter Károly
polgármester



Határozati javaslat
.../2016. (IX. 29.) számú képviselő-testületi határozat

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete „Az 1015 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítése” című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

A változat

1. Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában lévő, vonyarcvashegyi 1015 hrsz-ú, „kivett, beépítetlen terület” művelési ágú, 777 m² nagyságú belterületi ingatlant a szabályozási terv alapján értékesíti az 1014 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, Dudics Péter György (1106 Budapest, Váltó u. 39.) szám alatti lakos, valamint az 1016 hrsz-ú ingatlan leendő tulajdonosa, Miha Sarolta (8800 Nagykanizsa, Kölcsey u. 8.) szám alatti lakos részére. Az adásvételi szerződés megkötésére abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával.
2. A Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában lévő, fent meghatározott ingatlan vételárát,-Ft/ m²+ÁFA összegben határozza meg.
3. Az értékesítés előfeltétele a telekhatár-rendezési eljárás alapján történő szabályozási terv szerinti állapot kialakítása, melynek költsége a vevőket terheli 1/2-1/2 arányban.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy tájékoztassa az érintett ingatlan tulajdonosokat a Képviselő-testület döntéséről, valamint kérje ki a Magyar Állam elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozatát.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvételi-szerződést az Önkormányzat képviseletében írja alá, amennyiben a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Péter Károly polgármester

B változat

1. Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában lévő, vonyarcvashegyi 1015 hrsz-ú, „kivett, beépítetlen terület” művelési ágú, 777 m² nagyságú belterületi ingatlant a szabályozási tervtől eltérően, megosztás nélkül, versenytárgyalás útján értékesíti.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a versenytárgyalás lefolytatására, illetve arra, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan értékesítésére kiírt versenytárgyalás eredményes lefolytatása esetén a legkedvezőbb ajánlatot tevővel – amennyiben az állam az elővásárlási jogával nem él - az adásvételi szerződést kösse meg.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Péter Károly polgármester

Dudics Péter
Budapest
Váltó u. 39.
1106

3703 Vonyarcvashegyi Községi Önkormányzat		
Érkezett:	ÉRKEZETT 2016 AUG 29.	
Szám:	Mell.:	Ül.:
ASZ-716		1920

Ingyantulajdon: Vonyarcvashegy, József Attila u. 15. Hrsz. 1014

Nyilatkozat

Vonyarcvashegy Hrsz. 1015. telek megosztására és részvásárlására vonatkozóan

Tisztelt Polgármester Úr,

Először is köszönöm, hogy személyesen fogadott irodájában az 1015. Hrsz. ingatlan –rendezési terv alapján történő- megosztásával kapcsolatban.

A Rendezési Tervben javasolt állapot kialakítását támogatom, viszont a megállapított forgalmi érték vonatkozásában észrevételeim vannak:

Véleményem szerint a számomra felkínált 393 nm telekrész kevésbé értékes, mint az 1016 Hrsz. telekhez felkínált 339 nm telekrész, emiatt a négyzetméter-arányos forgalmi érték felosztás kétséges számomra.

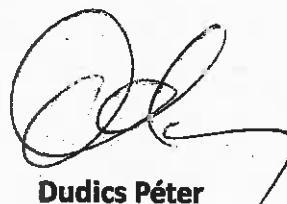
Az 1016. Hrsz telek tulajdonosa az új telekrész hozzácsatolásával egy beépíthető méretű ingatlanná bővíti jelenlegi ingatlanját. Ezzel szemben az ingatlanom a számomra felkínált telekrész hozzácsatolása után sem lesz bővíthető illetve tovább beépíthető. (Másik, ennél elhanyagolhatóbb szempont, hogy a megosztásra kerülő telek fás növényzete is a másik tulajdonoshoz kerül a megosztás által.)

A fentiekre való tekintettel a következő két ajánlatot teszem:

1. A számomra felkínált telekrészt nettó 8.000 Ft/nm áron vásárolnám meg az Önkormányzattól. (Az értékbecslésben szereplő nettó 9.792 Ft/nm helyett)
2. Amennyiben –a Rendezési Tervtől eltérően- az Önkormányzat az 1015 Hrsz. ingatlant egyben akarja értékesíteni, akkor az értékbecslésben szereplő áron a teljes ingatlant megvásárolnám.

Üdvözettel

Budapest, 2016.01.11.



Dudics Péter

2016. 06. 16.
4811
Vegyes 2016
L



Egyszerűsített ingatlan értékbecslés (forgalmi érték megállapításához)

2382 Vonyarcvashegyi Közös Önkormányzati Hivatal		
Értékelés:		
Szám:	Mell.: 481-5116	Ön:

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Az értékelt ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület
-----------------------------------	---------------------

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA:

Település (város, község):	Vonyarcvashegy, Kisfaludy u.
HRSZ:	1015, belterület

3. TULAJDONVISZONYOK:

Ingatlan tulajdonosa, tulajdoni hányada:	Vonyarcvashegy Önkormányzata 1/1
Tul. lap III. részén teher:	vezetékjog – E.ON
Tul. lap másolat kelte:	2016.05.20

4. ÉRTÉKELT JOG:

tulajdonjog

5. ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

aktuális forgalmi érték megállapítása

6. INGATLAN BEMUTATÁSA:

Az ing. jellege, típusa:	beépítetlen
Megközelíthetősége:	kiépített aszfaltos útról
Épületek:	nincs
A földrészlet területe:	777 m ²
Közműellátottság:	az ingatlan környezetében teljes

7. PIACI ÉRTEK:

Értékelés elve:	piaci alapú értékelés
Értékelés érvényessége:	90 nap
Ingatlan becsült forgalmi értéke: (per- igény- és tehermentes állapotban, ÁFA nélkül)	7.600.000 Ft, azaz Hétmillió-hatszáz ezer forint.

Megjegyzés:

A település központjához közeli részén, csendes, rendezett környezetben lévő beépítetlen saroktelek.

Megbízó:	Önkormányzat Vonyarcvashegy
----------	-----------------------------

Értékelés időpontja: Keszthely, 2016-06-15

Mellékletek:

- tulajdoni lap
- térképmásolat
- szabályozási terv

Készítette:

Vass István
Ingatlanforgalmi értékelő
Ingatlanvagyon-értékelő
8360 Keszthely, Schwarz D. u. 20.

Az ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása:

Piaci összehasonlító adatok

Ingatlan címe:	Telek m2:	Kínálati ára Ft.:	Fajl. ár Ft/m2:
Vonyarcvashegy, hasonló környezet	547	5.000.000	9.141
	920	9.900.000	10.761
	558	6.200.000	11.111
	900	9.500.000	10.556
	900	9.900.000	11.000
	700	8.900.000	12.714
Fajlagos alapérték:	10.880 Ft/m2		

Értékmódosító tényezők:

Értéknövelő tényezők:	-	-
Értékcsökkentő tényezők:	kínálati árak, kereslet	- 10 %
Módosított fajlagos alapérték:	9.792 Ft/m2	

Aktuális forgalmi érték meghatározása

Tertület:	777 m2
Fajlagos/módosított alapérték:	9.792 Ft/m2
Aktuális forgalmi érték (kerekítve):	7.600.000 Ft