

ELŐTERJESZTÉS

1. napirend

Cukorgyári úti telkek vételárának meghatározása

Tisztelt Képviselő-testület!

2013. május 30-án Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dózsa krt-i telkek kialakítása után az önkormányzati ingatlanok árát 3500 Ft/m² + Áfa összegben határozta meg. Az árat értékbecslés alapozta meg, mely figyelembe vette, hogy a telkek összközművel lesznek ellátva (víz, szennyvíz, útalap, villany), és ennek költségét az Önkormányzat, az Eladó vállalta magára. Lehetővé tette a képviselő-testület, hogy a vevők az ingatlan vételárát két részletben fizessék meg, felét a szerződés aláírásakor, a másik felét a teljes közmű kiépítését követően. Az első telekeladások után jelentkezett fogyasztói igényként, hogy a telkeket gázközművel lássuk el. Az önkormányzat kiépítette a gázközművet (18 db ingatlan rákötési lehetősége valósult meg), és a vételárát megnövelte a gázközmű bekerülési költségének 1 ingatlanra levetített értékével, így a telkek vételára 3750 Ft/m² + Áfa összeg lett.

2015. január 29-én a képviselő-testület a telkek vételárát felülvizsgálta, és egységesen 4000 Ft/m² + Áfa összegben határozta meg, a kínálat-kereslet piaci viszonyait figyelembe véve. 1 telek esetében a vételárnál kedvezményt állapított meg a telek nagyságára és alakjára való tekintettel

Az elmúlt héten érkezett meg a jogerős telekalakítási engedély (1. számú melléklet), mely szerint a telek értékesítések tovább folytatódhatnak, mivel a Cukorgyári út mentén az út mindkét oldalán kialakításra kerültek önkormányzati telkek. (összesen 32 db, amiből 16 db már korábban kialakult -2. számú melléklet telekalakítás). Jelenleg ezeknek a telkeknek a közművesítése folyamatban van, víz, szennyvízközmű kiépítésre került, az útalap elkészült. A villany és a gázközmű megrendelésének feltétele, hogy az új helyrajzi számok át legyenek vezetve az ingatlan-nyilvántartáson, melyre dr. Ábrahám László ügyvédnek már megbízást adtunk (2 szerződést kell elkészítenie 1. csereszerződés, 2. földhasználati megállapodás).

Az önkormányzat részéről kezdeményeztem a vételárak felülvizsgálatát, mivel a kisebb teleknagyságok (650 m²) kevesebb ingatlanbevételt eredményeznek, hiszen a közművek fajlagos költsége ugyanannyi, mint a korábbi közművesítési szakaszban, viszont az elmúlt időszakban a nagyobb teleknagyságok (790-900 m²) miatt több ingatlanbevételhez juthattunk.

Klausz Tamás értékbecslő 5000 Ft/m² + Áfa összegben határozta meg az ingatlanok vételárát (259/70-259/84 hrsz és a 259/95-259/110 hrsz-ú ingatlanok).

Javasolom a képviselő-testület részére az ingatlanok vételárát az értékbecslés szerint meghatározni.

...../2015.(...) önkormányzati határozat

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete elhatározza a Cukorgyári úti telkek (Nagycenk 259/70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84; valamint a 259/95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110 hrsz-ú ingatlanok) értékesítését. A telkek részben közművesítettek (víz, szennyvíz, útalap kiépült), míg a többi közmű (villany, gáz) megrendelés, kiépítése folyamatban van. A telkek összközművel (víz, szennyvíz, villany, gáz, útalap) ellátott áron kerülnek meghirdetésre.

A telkek vételára: 5000 Ft + ÁFA / m²

Az ár visszavonásig kerül alkalmazásra.

Az adásvételi szerződésben, a Vevő jogosult két részletben teljesíteni az ingatlan vételárát. A telek vételárának első részét (minimum a vételár felét) a szerződés megkötésekor kell fizetni, a 2. részt a teljes közművesítéskor, a közművek műszaki átadás-átvételét követően.

A víz, szennyvíz, áram, útalap, gáz kiépítésének vállalt határideje: 2016.december 31.
Az adásvétellel járó költségek a Vevőt terhelik.

A telkek helyének pontos meghatározásához szükséges a telkek kimérése, amit az Eladó köteles megtenni.

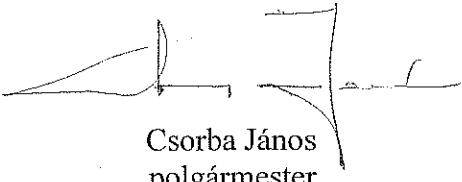
A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, és a telkek értékesítésekor a földmérés megrendelésére.

Felelős: Csorba János polgármester
Határidő: folyamatos

A képviselő-testület hatályon kívül helyezi a 9/2015.(I.29.) önkormányzati határozatából a tárgybani határozat helyrajzi számaira szerinti vételár rendelkezéseket.

Nagycenk, 2015. július 20.




Csorba János
polgármester

ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS.

A mai napon **NAGYCENK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (9485 Nagycenk, Gyár u. 2) megbízásából elvégeztem a **Nagycenk belterület 259/70-85-ig ill. 259/95-110-ig** helyrajzi számokon kialakított, össz. 32db., beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok forgalmi értékbecslését.

Az ingatlanokról helyszínrajzzal rendelkeztem.

A szemlén Nagycenk Község Önkormányzatának jegyzője biztosította a terület megtekintését.

Az értékbecslés célja: értékesítés

A piaci viszonyok tanulmányozása, majd a 2015. július 15. napján megtartott helyszíni bejárás alapján megállapítom, hogy a tárgyban ingatlanok:

**nettó 5000,-Ft/m² azaz
Ötezer forint/m²**

értéket képviselnek.

1./ Az ingatlanok azonosító adatai:

- helyrajzi számok: **nagycenki 259/70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85
ill. 259/95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-
109-110 hrsz.-ok**
- megnevezés: beépítetlen terület
- jelenlegi tulajdonos: Nagycenk Község Önkormányzata

2./ Rendelkezésre álló információk:

- helyszínrajz
- helyszíni szemle: ideje: 2015-07-15

3./ Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: önkormányzati tulajdon

4./ Az ingatlan leírása:

Az ingatlanok Nagycenk Község határában a Cukorgyári út két szélén találhatóak. A vizsgált telkeket is magába foglaló terület, a község Sopronhoz közelebbi oldalán fekszik, a falu központjától kb. 600-700m-re. A terület fejlesztése már évekkel ezelőtt megindult. 2010 évben a szomszédos Dózsa György körút mentén több, építési telek kialakítására került sor. Környezetében, kizárólag korábban épült és jelenleg is épülő családi házakat találunk. Csendes, nyugodt fekvésű terület, mely jól megközelíthető. A vizsgált telkek megközelítése, újonnan kialakított közúzalékos úton történik.

A terület jelenleg, gondozott, részben művelt, (egy része kukoricával beültetett) de bekerítve nincs. Alakja szabályos, 32db építési telek került kialakításra, melyek 4db saroktelektől eltekintve (259/70, 85, 95, 110 hrsz.-ok, melyek kb. 900m² alapterületűek) egységesen 650m² alapterületűek. A telekhatárok kijelölése is megtörtént.

A terület Lke-3 építési övezetbe sorolt, mely övezetre vonatkozó építési paramétereket a csatolt melléklet tartalmazza.

A kialakított építési telkek a helyszíni szemle időpontjában víz, és csatorna közművekkel rendelkeznek, viszont a villany, és a gáz közművek is már megtalálhatók a területen. Ezek bekötése a közeljövőben fog megvalósulni. Így az értékesítés időpontjában már összközműves telkek értékesítésére kerül sor.

I. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

1) Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- jó megközelíthetőség, kialakított aszfaltos-közúzalékos úton
- sík területen való elhelyezkedés, könnyedén építhető
- csendes, nyugodt, családi házakkal beépülő környezet.
- közművek közelsége, összközmű kialakítása telkeken belül
- a korábban kialakított telkeken már több családi ház építése indult meg, mely tényező kedvezően befolyásolja a további építkezéseket is.

2) Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényező:

- a vizsgált telkek előtt jelenleg még nincsen aszfaltos út, ill, hiányzik a közvilágítás kialakítása is, melyek megvalósulása még további költségeket jelent.

3) Számszerű értékelésnél alkalmazott értékelési mód :

Az ingatlanok fajlagos értékét az összehasonlító értékelési móddal határoztam meg.

Az érték megállapításánál az adott területre jellemző piaci árakat, a telkeket magába foglaló terület adottságait, ill. az 1-2 pontban felsorolt értéknövelő, értékcsökkentő tényezőket vettem figyelembe.

A fentiek alapján **ntto. 5000Ft/m²** fajlagos ár került megállapításra.

Jelen értékbecslési bizonyítvány megbízás alapján, tervezett adásvétel realizálásához készült. A bizonyítvány egésze, illetve annak egyes részletei más célra, illetve semminemű jelentésbe, tájékoztatóba, stb., nem használhatók fel.

Alulírott megbízott forgalmi értékbecslő kizárólag megbízójával szemben tartozik felelősséggel a jelen bizonyítvány elkészítésével kapcsolatosan esetlegesen felmerülő vitás kérdésekben.

Sopron, 2015-07-20

Készítette:

Klausz Tamás
ingatlanforgalmazó-értékbecslő
Dr.Ratatics Éva ügyvéd irodája

2. Számon

M.

10.

BUNYEVÁ CZ Földmérő Kft.

9400 Sopron, Napos u. 2/D.

Tel.: 99/702-277

Munkaszám: 44/2015.

Nagycenk község

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/725/2015.

E4/15

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

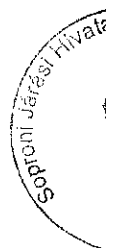
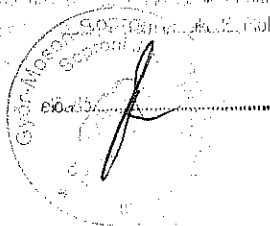
a 259/48, 259/87, 259/93 és a 259/94 helyrajzi számú földrészletek
összevonásáról és megosztásáról

M = 1:2000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Meggjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág	Min. o.				ha. m ²	Min. o.	ha. m ²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		13
259/48		kivett: hulladékudvar		0.6305	-	259/95		kivett: beépítetlen terület		0.0905	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 33 m ²	
259/87		kivett: beépítetlen terület (beépítésre nem szánt közterületi erdő övezet)		0.4100	-	259/96		kivett: beépítetlen terület		0.0650	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
259/93		kivett: beépítetlen terület		0.7210	-	259/97		kivett: beépítetlen terület		0.0650	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
259/94		szántó	4	1.7409	40.91	259/98		kivett: beépítetlen terület		0.0650	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
						259/99		kivett: beépítetlen terület		0.0650	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
						259/100		kivett: beépítetlen terület		0.0650	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
						259/101		kivett: beépítetlen terület		0.0650	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
						259/102		kivett: beépítetlen terület		0.0650	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
						259/103		kivett: beépítetlen terület		0.0650	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
						259/104		kivett: beépítetlen terület		0.0650	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
						259/105		kivett: beépítetlen terület		0.0650	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
						259/106		kivett: beépítetlen terület		0.0650	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
						259/107		kivett: beépítetlen terület		0.0650	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
						259/108		kivett: beépítetlen terület		0.0650	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
						259/109		kivett: beépítetlen terület		0.0650	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
						259/110		kivett: beépítetlen terület		0.0934	-	E-ON ZRT. vezetékjog: 16 m ²	
						259/111		kivett: beépítetlen terület (beépítésre nem szánt közterületi erdő övezet)		0.5271	-		
						259/112		szántó	4	1.4381	33.80		
						259/113		kivett: beépítetlen terület		0.3028	-		
						259/114		kivett: hulladékudvar		0.1405	-		
Összesen:				3.5024	40.91					3.5024	33.80		

A telekalkitást a 800090, I/2015 számú helyrajzi térkép alapján készült engedélyeztettem. Az engedély a hozzá tartozó változati vázrajzzal együtt 2015. év. 07. hó. 06. nap-án szabotva egy évig hatályos.

Sopron, 2015. év. 07. hó. 07.



259/27

259/89

259/113

259/18

259/17

259/16

259/15

259/114
hulladékudvar

259/94
259/112
sz 4

259/148

Cukorgyári út

259/70

259/71

259/72

259/73

259/74

259/75

259/76

259/77

259/78

259/79

259/80

259/81

259/82

259/83

259/84

259/85

259/110

259/109

259/108

259/107

259/106

259/105

259/104

259/103

259/102

259/101

259/99

259/98

259/97

259/96

259/95

027/5

Sz 5

027/4

027/3

Sz 5

027/2

Sz 5

út

027/1

(028)

(030) út

Kövesmezői út

029/4

Sz 4

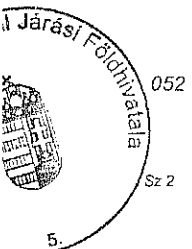
Cukorgyári út

(259/92) közút

(259/100) közút

Bécsi György körút
Kövesmezői út (259/150) út (259/1)

(259/1)



KIVONAT

Készült: Nagycenk Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2015. január 29-én
án megtartott *nyílt ülésének* jegyzőkönyvéből.

**Döntéshozatal, 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül döntött a képviselő-
testület**

9/2015.(I.29.) önkormányzati határozat

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete elhatározza a Dózsa kert-i telkek (Nagycenk 259/32-39-41-42-43-44-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84 hrsz-ú ingatlanok) értékesítését. A telkek egy része jelenleg összközműves, míg egy része jelenleg közmű nélküli. A telkek összközművel (víz, szennyvíz, villany, gáz, útalap) ellátott áron kerülnek meghirdetésre.

A telkek vételára: 4000 Ft + ÁFA / m²

Az ár 2015. december 31-ig kerül alkalmazásra.

A Nagycenk 259/32 hrsz-ú telek esetében a vételár különbözik a többi telek vételár összegétől.

Ezen ingatlan esetében 800 m² területig 4000 Ft+ Áfa /m² összeg, míg a 800 m² feletti rész 2000 Ft+ Áfa/m² vételár összeget képez.

Az adásvételi szerződésben, a Vevő jogosult két részletben teljesíteni az ingatlan vételárát. A telek vételárának első részét (minimum a vételár felét) a szerződés megkötésekor kell fizetni, a 2. részt a teljes közművesítéskor, a közművek műszaki átadás-átvételét követően.

*A víz, szennyvíz, áram, útalap, gáz kiépítésének vállalt határideje: 2016. december 31.
Az adásvétellel járó költségek a Vevőt terhelik.*

A 259/32-39-41-42-43-44-66-67-68 hrsz-ú telkek teljes közművel ellátott telkek, ezért ezek esetében a szerződés megkötésekor kell egy összegben a vételárat kifizetni.

A telkek helyének pontos meghatározásához szükséges a telkek kimérése, amit az Eladó köteles megtenni.

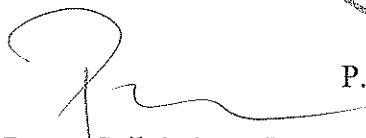
A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, és a telkek értékesítésekor a földmérés megrendelésére.

Felelős: Csorba János polgármester
Határidő: folyamatos



Csorba János s.k.
polgármester

Percze Szilvia s.k.
jegyző


P.H.

A kivonat hiteles: Percze Szilvia jegyző