

ELŐTERJESZTÉS

Nagycenk, Kiscenki u. 22. sz. ingatlan földszinti üzlethelyiség hasznosítása

 napirend

Nagycenk Nagyközség Önkormányzata tulajdonos a Nagycenk, Kiscenki u. 22. szám alatti épületben (társasházban) 46 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló ingatlan tekintetében. A Társasháznak 7 albetéje van, amelynek egyik albetéje az Önkormányzat helyisége. (706/5/A/1 hrsz.) . A 46 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló ingatlant jelenleg az önkormányzat Bérlet útján hasznosítja, Virág-, koszorú-, dísznövény kiskereskedelmi tevékenység folytatása céljából bérbeadásra került évekkel ezelőtt.

A 2024.06.26-ai képviselő-testületi ülésen a képviselő-testület döntést hozott arról, hogy tudomásul veszi, hogy Nagycenk, Kiscenki u. 22. sz. alatti ingatlan tetőzete felújításra szorul, azonban a képviselő-testület értékesíteni kívánja a Társasházban lévő 46 m² nagyságú ingatlanát, és felhatalmazta a polgármestert az értékecslés megrendelésére.

A képviselő-testület tudomásul vette, hogy amennyiben a tetőfelújítás az értékesítés előtt elkezdődik, úgy a beruházás önkormányzatra eső arányos részét (tervezetten 3,5 millió Ft) biztosítja, és majd azt az eladott ingatlan vételárában a költséget érvényesíti.

Az értékecslés Klausz Tamás értékecselő elkészítette, melynél az értéket 12.830.000 Ft összegben jelölte meg (+ hozzá a 3,5 millió Ft tetőfelújítás). Amennyiben a vevő a felújítás előtt vásárolja meg az ingatlant, akkor tájékoztatni kell a tervezett költségről, amennyiben az értékesítés a tetőfelújítást követően valósul meg, úgy a vételárát meg kell növelni a tetőfelújítás önkormányzatra eső összegével.

Tisztelt Képviselő-testület !

Javaslom a vagyonrendelet alapján a licit útján történő értékesítést. A jelenlegi Bérlet az önkormányzattól függetlenül jelenleg szünetelteti tevékenységét, a döntésről értesítettük.

...../2024.(.....) önkormányzati határozat

Nagycenk, Kiscenki u. 22. sz. ingatlan földszint 1 épület értékesítése

Nagycenk Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Nagycenk, Kiscenki u. 22. sz. alatti tulajdonát (fszt/1 46 m² nagyságú helyiség) licit útján értékesíti.

A licitálás során az ingatlan induló értéke: 12.830.000 Ft

A licitlépcső az induló értékhez, majd az ajánlott összeghez képest 100-100 ezer Ft-tal emelkedik. A negatív licitet az önkormányzat kizárja.

Amennyiben a licit eredménytelenül zárul, az ingatlant hirdetés útján kell értékesíteni az eladási ár meghatározásával.

Az értékesítéssel kapcsolatos egyéb költségeket (pl. értékebecslés díja, hirdetési díj...stb.) az Önkormányzat viseli.

A jelenleg érvényes bérleti szerződés adásvételi szerződés alapján mondható fel az önkormányzat részéről.

Határidő: azonnal

Felelős: Csorba János polgármester

Nagycenk, 2024. 08. 12.



Csorba János
polgármester

Sopron, 2024-07-16

**Nagycenk Kiscenki u. 22
szám alatti üzlethelyiség
forgalmi értékbecslése**

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

A mai napon, *Csorba János, Nagycenk Nagyközség Önkormányzat polgármestere* megbízásából elvégeztem a *Nagycenk, Kiscenki u. 22/fszt/1* szám alatt lévő üzlethelyiség ingatlan forgalmi értékbecslését.

A helyszíni szemlén *Csorba János Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának polgármestere*, volt jelen, aki biztosította az ingatlan megtekintését.

A piaci viszonyok tanulmányozása, majd a 2024. július 10-én megtartott helyszíni szemle alapján megállapítom, hogy a tárgyban ingatlan:

**12 830 000,-Ft, azaz
Tizenkettőmillió-nyolcszázharmincezer
forint
forgalmi értéket képvisel.**

I. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

Az általános leírás ingatlan forgalmi értékbecsléséhez készült. Támaszkodik a helyszíni szemlén nyert információkra és a jelenlévőtől kapott információkra.

A megbízás tárgyát a társasház földszintjén elhelyezkedő üzlethelyiség képezi.

A helyszíni szemle során az ingatlan tekintetében a vizsgálat szempontjai az alábbiak voltak:

- műszaki állapota
- szemmel látható jellemzői, építészeti szempontok
- funkciója, használati szempontok
- településen belüli elhelyezkedése, környezeti szempontok
- infrastruktúra

Az értékbecslés célja: értékesítés

1./ Az ingatlan azonosító adatai:

- helyrajzi száma: nagycenki 706/5/A/1 hrsz.
- megnevezése: üzlethelyiség
- tulajdonos: Nagycenki Önkormányzat, 9485 Nagycenk, Gyár u.2
- alapterület: 46m²

2./ Rendelkezésre álló információk:

- tulajdoni lap
- övezeti előírás
- helyszínrajz
- helyszíni szemle: ideje: 2024. július 10.

3./ Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: önkormányzati tulajdon
- tulajdoni arányok: 1/1
- per-teher-igénymentes

4./ Az ingatlan leírása:

a) Fekvése, elhelyezkedése:

Az ingatlan Nagycenken a Kiscenki u. 22 szám alatt található, a település ikonikus turisztikai látványosságával a nagycenki Széchenyi kastéllyal – mely az utóbbi években került teljeskörű felújításra -- szemközti oldalon közvetlenül a 85sz főút mellett. A területen, az ingatlan közvetlen környezetében korábban épült családi házakat találunk.

A terület jól kiépített infrastruktúrával, rendelkezik, a vizsgált ingatlanig végig aszfaltos út vezet. Könnyedén, jól megközelíthető, jó parkolási lehetőséggel rendelkezik. Övezeti besorolása: Lke-1.

b) Az üzlethelyiséget is magába foglaló társasház, külső jellemzői:

Az ingatlan az 1800-as évek elején épült. A telek első felében, az utcafronton fekszik. Jelenleg 6 lakást, és a földszinten elhelyezkedő üzlethelyiséget foglalja magába.

Közművesítetttség: teljes

Az épület falazata: tégl

Vakolat: kőporos, hőszigeteléssel nem rendelkezik, több helyen hiányos, felújításra szorul.

Tető: szerkezet fából készült, fedése cserép. **Mindenképpen fontos kiemelni, hogy a tető felújítás előtt áll, melynek költsége 3,5MFt. lakóegységenként!**

Nyílászárók: a külső fronton cseréjük nagy részben megtörtént, újszerű, hőszigetelt, részben fa, részben műanyag nyílászárók kerültek beépítésre.

Az ingatlan lakásonként saját fogyasztásmérőkkel rendelkezik.

c) A vizsgált ingatlanrész/üzlethelyiség leírása:

- **alapterület 46m²**

Üzlettér, belülről nyíló raktárhelyiség, utcafrontról nyíló raktárhelyiség

A jelenleg virágboltként üzemelő ingatlanrész közvetlen az utcafrontról nyílik, a társasház földszintjén helyezkedik el. Az üzlettér, kb. 24-25m² alapterületű. Falai festettek, teljes padlózata újszerű szalagparkettával burkolt. A helyiség szintén újszerű, műanyagból készült külső nyílászárókkal (ablakkal, bejárati ajtóval) rendelkezik. Fűtése nincsen, kizárólag egy klímával rendelkezik. Víz, villany, csatorna közművek találhatók benne. Az ingatlan ezen része jó állapotúnak mondható, a szemle időpontjában a bolt egyedi hangulatú bútorai találhatók benne. Jelen helyzetben kizárólag ez az ingatlanrész használható csak üzleti tevékenységre.

Az üzlettérből nyíló, ajtóval lezárt raktárhelyiség állapota felújítandónak mondható. Talapzatán régi szürke színű cementlappal burkolt, falait már festeni kell, egy helyen, korábbi beázás nyomai láthatók. Ebben a helyiségben találjuk az üzlet vízvételi helyeit is. 1db. falikúttal és egy mosdókagylóval felszerelt. Szintén itt található a melegvizet biztosító villanybojler is. A helyiség felújítása mindenképpen indokolt. Ez az ingatlanrész jó lehetőséget biztosít az üzlettér bővítésére is, viszont jelenleg csak tárolásra vagy szociális célú hasznosításra alkalmas. Ez a tényező jelentősen befolyásolja az ingatlan egészének értékét. Az utcáfrontról nyíló, jelenleg külön zárható tárolóhelyiség, tulajdonképpen a belső raktárból, ajtóval, és egy könnyűszerkezetes fallal leválasztott kis helyiség. Állapota a belső raktárhelyiséggel megegyező, könnyedén összenyitható az előbb taglalt két helyiséggel is. Az üzlethelyiség szintén saját fogyasztásmérővel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan leírásában fontos körülményként kell megjegyezni, hogy a szükséges feltételek, előírások megléte, kialakítása után a vizsgálat tárgyát képező üzlethelyiség lakásnak is átminősíthető!

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) hozamszámításon alapuló értékelés
- b) költségalapú értékelés
- c) piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.

Jelen esetben az érték megállapítására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés módszertana került alkalmazásra. Mindenképpen fontos viszont megemlíteni, hogy adatbázis hiányában a már megtörtént adásvételek helyett nyílt ingatlanpiaci ajánlatok, ill. kínálati árak kerültek be az összehasonlító adathalmazba, ahol – kínálat hiányában- hasonló paraméterekkel rendelkező soproni ingatlanokat vettem figyelembe. Mindenképpen fontos megemlíteni, hogy a korrekció mértékében jelentős szerepet játszott, az a körülmény, hogy az üzleti lehetőségek egy ilyen helyiség tekintetében Nagycenken jóval korlátozottabbak, mint egy soproni üzlethelyiség esetében. A felhasznált adatok országos adatbázisból kerültek ki.

1, Összehasonlító adathalmaz

Helyszín: Sopron

Időpont: 2024 július.

- 43m² jó állapotú üzlethelyiség.
Kínálati ár: 24,9M. Fajlagos kínálati ár: 579 069,-Ft/m²
- 56m² közepes állapotú üzlethelyiség.
Kínálati ár: 19,9M. Fajlagos kínálati ár: 356 964,-Ft/m²
- 35m² felújítandó üzlethelyiség.
Kínálati ár: 17,5M. Fajlagos kínálati ár: 499 971,-Ft/m²
- 26m² jó állapotú üzlethelyiség.
Kínálati ár: 10,9M. Fajlagos kínálati ár: 419 231,-Ft/m²

- 32m² jó állapotú üzlethelyiség.
Kínálati ár: 15M. Fajlagos kínálati ár: 468 750,-Ft/m²

2, Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- jó megközelíthetőség, jó parkolási lehetőség
- földszinti, utcafronti üzlet
- feltételek megléte esetén lakássá is minősíthető

3, Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényezők:

- jelenlegi elosztásában, állapotában csak a tényleges terület kb. fele használható, konkrét üzleti tevékenységre, másik fele ahogy az látszik is csak tárolásra, szociális célú hasznosításra alkalmas
- fűtéssel nem rendelkezik
- raktárként használt részei már erős felújításra szorulnak
- a társasház tetőzetének felújítása magas költséggel jár (3,5MFt/lakás)
- a további esetleges felújítások -pl. külső homlokzat- szintén magas költséggel járnak
- településen belül, a nagyobb forgalmú, ún. „üzleti központtól” távol helyezkedik el

4, Számszerű értékelés :

Fajlagos kínálati ár: 464 797,-Ft/m²
Korrigált fajlagos ár (-40%) 278 878,-Ft/m²

Terület: 46m²: 12 828 388 ,-Ft.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján az ingatlan becsült értéke:
kerekítés nélkül: 12 828 388,-Ft

kerekítve: 12 830 000,-Ft

5./ Egyéb megjegyzések:

Jelen értékbecslési bizonyítvány megbízás alapján, értékesítés céljából 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, 2024. július 16.

Klausz Tamás Zoltán e.v.
KLAUSZ INGATLAN
9400 Sopron, Cséngery utca 59.
Adószám: 72372243-1-28
Nyilv.tart.szám: 52978304
Klausz Tamás

Ingatlanközvetítő, értékbecslő



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/39254/2024
2024.07.02

NAGYCENK
Belterület 706/5/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

9485 NAGYCENK Kiscenki utca 22. földszint. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	46	2 0	114/1000	önkormányzati
---------------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999972/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 43420/1995.11.23

Társasház

Önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43420/1995.11.23

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: NAGYCENKI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 9485 NAGYCENK Gyár utca 2

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

Kertvárosi lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
L _{ke} -1	O	0,6	30	50	600	3,0	6,0	2
L _{ke} -2	O	0,6	30	50	800	3,0	6,0	2
L _{ke} -3	O	0,6	30	50	500	3,0	6,0	2
L _{ke} -4	SZ	0,6	30	50	1000	3,0	6,0	2
L _{ke} -5	IKR/O	0,6	30	50	900	3,0	6,0	2
L _{ke} -6*	O/SZ	0,6	30	50	540	3,0	6,0	2
L _{ke} -7	SZ	0,6	30	50	550	3,0	6,5	2
L _{ke} -8	O	0,6	30	50	650 (saroktelek esetén 900)	3,0	5,0	2
L _{ke} -9	O	0,6	30	50	800 (saroktelek esetén 900)	3,0	5,0	2
L _{ke} -10	O	0,6	30	50	600	3,0	6,0	2

*Az L_{ke}-6 jelű övezetben a 16 méternél szélesebb telkek beépítési módja szabadonálló.

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
L _r -1	O	0,5	30	40	800	3,0	5,5	2
L _r -2	Z	0,5	30	40	400	3,0	5,5	2
L _r -3	Z	0,5	30	40	800	3,0	5,5	2
L _r -4	O	0,5	30	40	600	3,0	5,5	2







