

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2017. március 9-én

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Gesztenyési u. 9. sz. alatti 153/1 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Iktatószám: 2381 / 2017.

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyon-nyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Gazdasági és településfejlesztési bizottság	SZMSZ I. sz. melléklet II/C. 25. pont

Egyéb megjegyzés:

.....

.....

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gesztenyési u. 9. sz. alatt található, 153 hrsz-ú, 1784 m² nagyságú, „művelődési ház, udvar” megnevezésű ingatlanra több vételi ajánlat is érkezett az önkormányzathoz. Egyik kérelmező a szomszédos kisgépjavító vállalkozását bővítené egy kisgép-áruház létrehozásával. Másik kérelmező a közelben lévő faipari vállalkozásához létesítene bemutatótermet, irodát és faáruk boltját.

Mint ismeretes, az önkormányzati tulajdonú épület állaga az elmúlt évtizedben jelentősen leromlott, a bérlőkkel is sok probléma volt. Az épület jelenleg a Gesztenyész-Zobákpusztai Településrészi Önkormányzat üzemeltetésében van, de ők sem tudják azt kihasználni.

Az ingatlan a város szabályozási terve szerint Lke/K (kialakult kertvárosias lakóterület) övezetbe tartozik, ahol az elhelyezett épület a lakó rendeltetésen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, valamint hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, továbbá kulturális, szállás jellegű és sport rendeltetést is tartalmazhat az OTÉK rendelkezései szerint.

A szabályozási tervlap a telek főút melletti kb. 7 méter széles sávját közterületnek jelöli, ezért ez a területrészt nem értékesíthető. Az épület mellett, a telek keleti részén szennyvíz és csapadékvíz vezeték halad át, továbbá ezen a területen bonyolódik le a városrész gyalogosforgalma is, ezért ennek a területrészt az értékesítése nem célszerű.

Fenti okok miatt az ingatlan csak telekalakítást követően lesz értékesíthető. Az eljárást már megindítottuk, de a változás átvezetése a földhivatalban még nem történt meg.

A mellékelt térképen sárgával jelöltük az eredeti ingatlanból leválasztásra kerülő részeket, rózsaszínnel az értékesíthető területet.

A telekalakítást és ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően a 153/1 hrsz-ú, 1152 m² nagyságú ingatlan értékesítésének – a rajta álló 235 m² hasznos alapterületű épülettel és 18 m² alapterületű tüzelőtárolóval – már nem lesz akadálya, amennyiben azt a képviselő-testület értékesítésre kijelöli.

Az ingatlan értékesítését a Zobákpusztai-Gesztényes Településrészi Önkormányzat is tárgyalta, az értékesítést támogatják.

A többször módosított 20/2007. (X. 18.) számú önkormányzati vagyonrendelet szerint az 1 MFt értékhatár feletti önkormányzati vagyon kizárólag versenytárgyalás útján értékesíthető. A licitet csak a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése után lehet kiírni.

Az ingatlanforgalmi értébecslő az ingatlan forgalmi értékét az alábbiak szerint határozta meg:

1152 m² nagyságú telek: 1.000,- Ft/m², azaz 1.152.000,- Ft,

235 m² nagyságú főépület: 15.000,- Ft/m², azaz 3.525.000,- Ft,

18 m² nagyságú tüzelőtároló: 5.000 Ft/m², azaz 90.000,- Ft, összesen **4.767.000,- Ft.**

(A két évnél régebbi használatbavételi engedéllyel rendelkező beépített ingatlanok értékesítése adómentes.)

(Az értébecslés még a telekalakítás előtti ingatlanra készült. A telekalakítást követően csökken a földterület nagysága és értéke, a járda pedig nem kerül eladásra, ezért a fenti összegzett értékadat és az értébecslésben szereplő összesített forgalmi érték nem egyezik meg.)

Vevőnek az ingatlan vételárán felül meg kell térítenie a forgalmi értébecslés díját **(50.000,- Ft + áfa, azaz 63.500,- Ft).**

Tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. A licit nyertesével az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.

Az előterjesztést a Gazdasági és településfejlesztési bizottság tárgyalja. Az értékesítéssel kapcsolatos javaslatukat, valamint a bizottság által meghatározott vételárat a bizottság elnöke szóban terjeszti a képviselő-testület elé.

Kérem a képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést és döntsön az ingatlan értékesítéséről!

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a Gazdasági és településfejlesztési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „Gesztenyési u. 9. sz. alatti 153/1 hrsz-ú ingatlan értékesítése” című előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület értékesítésre kijelöli a Komló Város Önkormányzata tulajdonát képező, Gesztenyési u. 9. sz. alatt lévő komlói 153/1 hrsz-ú, 1152 m² nagyságú „művelődési ház, udvar” megnevezésű ingatlant.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a licit eljárás során értékesítendő ingatlan kikiáltási árát a gazdasági és településfejlesztési bizottság: **Ft** (áfa mentes) összegben határozta meg.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a vevőnek az ingatlan vételárán felül meg kell térítenie a forgalmi értébecslés díját **(50.000,- Ft + áfa, azaz 63.500,- Ft).**

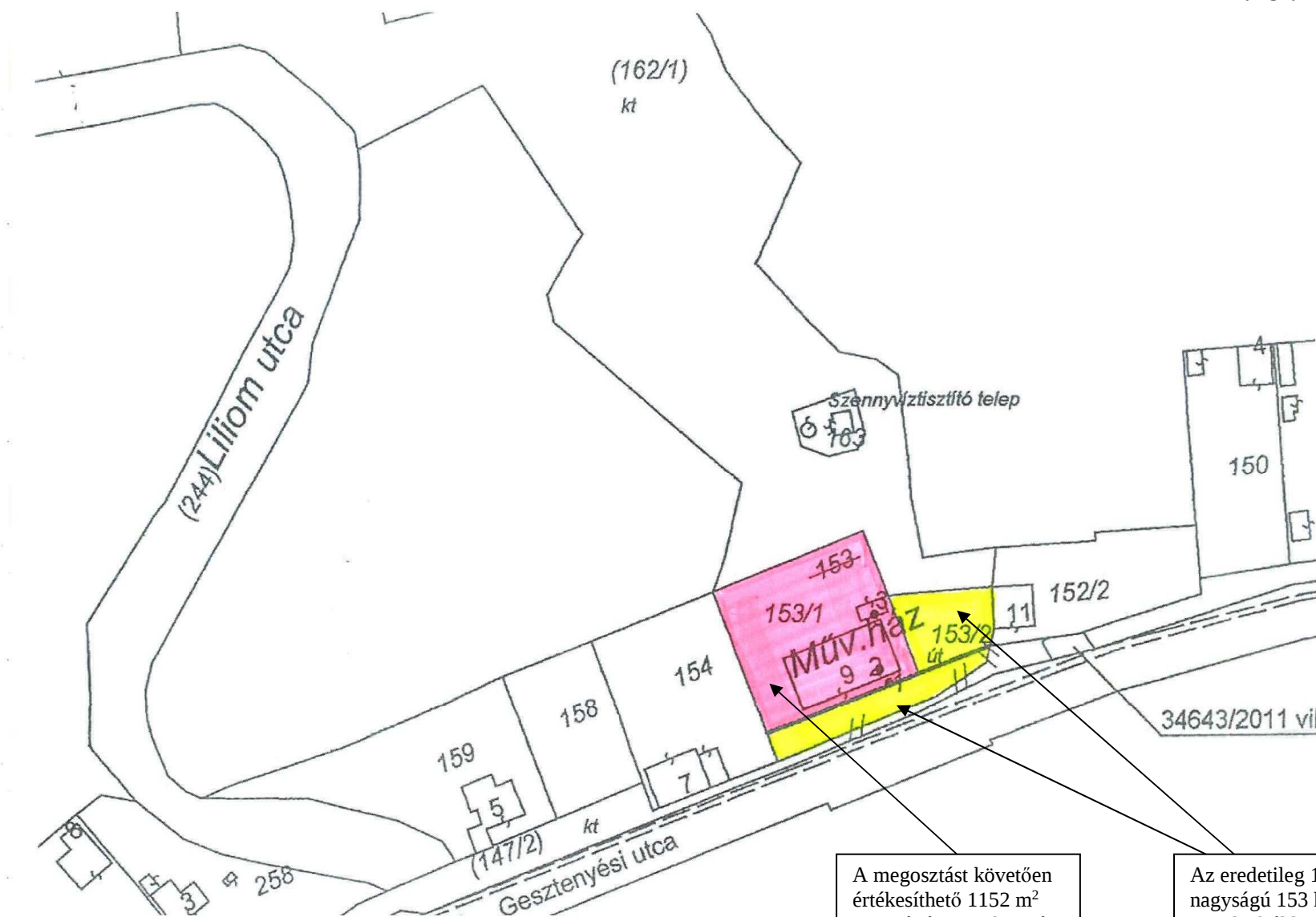
4. A képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.
5. A képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy az ingatlan-nyilvántartási átvezetést követően intézkedjen az ingatlan liciten történő értékesítése, az elővásárlásra jogosult megkeresése, majd az adásvételi szerződés elkészíttetése és a vételár, valamint az értékbecslési díj befizettetése iránt.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: Értelem szerint
Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Polics József polgármester

Komló, 2017. február 27.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet



A megosztást követően értékesíthető 1152 m² nagyságú 153/1 hrsz-ú ingatlan.

Az eredetileg 1784 m² nagyságú 153 hrsz-ú ingatlanból leválasztott részek.

2. sz. melléklet

7326 *Stein*

ADVOCATUS INGATLANKÖZVETÍTŐ
INGATLANÉRTÉKBECSLÓ ÉS KERESKEDELMI
BETÉTI TÁRSASÁG
7300 Komló, Városház tér 4.

KOMLÓI KÖZSÉGI KÖZMŰVELŐDÉSI HIVATAL			
Pénzügyi Iroda			
Érk.:	dátum	szám:	20881
Ikt.:	dátum	szám:	7326-5
Mell.:	Üi.: <i>Stein</i>		

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

komlói 153 helyrajzi számon nyilvántartott,
„kivett művelődési ház, udvar” megjelölésű,
ingatlanról

TANÚSÍTVÁNY

- 1./ Az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semmiféle jelenlegi vagy szándékolt érdekünk nem fűződik.
- 2./ Semmiféle személyes indíttatásunk vagy elfogultságunk nincs az értékelés tárgyával, illetve az értékbecslésben érdekelt felekkel kapcsolatban.
- 3./ Sem megbízásunk, sem pedig megbízási díjünk nem áll összefüggésben az értékbecslésben foglalt érték nagyságával.
- 4./ Az értékbecslés elkészítése során, a megrendelőtől kapott adatokat kizárólag műszaki és gazdasági szempontból vizsgáltuk.
- 5./ Az értékbecslésben foglaltak és a levont következtetések, kizárólag a tanúsítványt aláíró munkája.
- 6./ Aláíró személyesen szemrevételezte az értékbecslés tárgyát képező ingatlant.
- 7./ Jelen érték az értékeléstől számított 6 (hat) hónapig érvényes.

Kelt: Komlón, 2016. november 07. napján

ADVOCATUS BT
7300 Komló, Városház tér 4.
Adószám: 20019718-2-12
Szlsz: 11731063-20048570
ADVOCATUS Bt.

I. ELŐZMÉNY

Komló Város Önkormányzat polgármestere (7300 Komló, Városház tér 3.) megbízást adott arra, hogy az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, a **komlói 153 helyrajzi számon** nyilvántartott „*kivett gazdasági épület, udvar*” megjelölésű, 1784 m² területen lévő, 235 m² térmértékű művelődési ház ingatlanforgalmi értékbecslését készítsük el.

Az értékbecslés határozza meg külön a főépületen kívül, két építmény, egy 18 m² nagyságú tüzelőtároló, és egy 20 m² területű járda forgalmi értékét is.

Az értékbecslés célja: Ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

II. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVEI, MÓDSZERE

A megbízást követően megvizsgáltuk és ellenőriztük az ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzést, a rendelkezésünkre bocsátott műszaki nyilvántartást, majd a helyszínen megtekintettük a megbízó jelenlétében az ingatlant.

A megtekintés módja: Egyszerű műszaki szemrevételezés.

Adatokat gyűjtöttünk saját irattárunkban hasonló jellegű ingatlanok szabadpiaci forgalmára, valamint értékbecslésükre vonatkozóan is, továbbá költségalapú számításokat végeztünk.

Az értékbecslés során, általában az alábbi értékek megállapítása fordul elő a gyakorlatban:

- piaci érték
- forgalmi érték
- befektetési érték
- könyvszerinti érték

Az értékbecslésnél minden esetben figyelembe kell venni az alábbi szempontokat is:

Teleknél:

- övezeti besorolás
- közművesítettség
- megközelíthetőség
- beépítettség
- geológiai adottságok

Épületeknél:

- műszaki állapot
- építés módja
- épület életkora
- karbantartottsága
- felszereltsége

Az ingatlan forgalmi értékét az előző szempontok alapján, valamennyi értékbefolyásoló tényező figyelembevételével – figyelemmel a szabadpiaci forgalomban kialakított árakra – alakítottuk ki.

III. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

1./ Ingatlan-nyilvántartási adatok:

- A./ Helyrajzi szám: 153
Területe: 1794 m²
Megnevezése: kivett művelődési ház, udvar
Tulajdonos: Komló Város Önkormányzata
7300 Komló, Városház tér 3.

B./ Ingatlan terhei: Tehermentes

2./ Az ingatlan leírása:

- A./ Földterület: Részben sík, a terület hátsó részén enyhén lejtős beépített terület. A beépítetlen rész, füves terület.

B./ Épület:

alapozása: sávalap
lábazat: terméskő
felmenő falszerkezet: KM téglá
födém: borított fafödém
tetőszerkezet: faszerkezetű nyeregtető
héjalása: szabvány pala
homlokzat: vakolt, festett homlokzat
csapadékvíz elvezetése: típus bádogos szerkezetek

közművek: települési víz, villamoshálózat, szennyvíz-hálózatra
rácsatlakoztatva

aljzat: kerámialap, szőnyegpadló, mozaiklap
fal: festett, vakolt falak, csempe, műanyag lambéria, gipszkarton
nyílászárók: részben műanyag-, részben hagyományos faszerkezetek

melegvíz ellátás: vízmelegítő
fűtés módja: központi fűtés (jelenleg nem üzemeltethető)

Helyiségek:

Nagyterem	91,7 m ²
Konyha, egyéb helyiség	44,5 m ²
Tartózkodó	16,0 m ²
Raktár	12,5 m ²
Közlekedő	10,0 m ²
Iroda	3,9 m ²
WC	1,8 m ²
Mosdó	1,8 m ²
WC	1,8 m ²
Mosdó	1,8 m ²
Közlekedő	9,4 m ²
Tároló	3,0 m ²
Padlásfeljáró	4,6 m ²
Fogyasztótér	32,2 m ²
Összesen:	235,0 m ²

IV. AZ INGATLAN JOGI VISZONYAI

A területre a településrendezési terv figyelembevételével alkalmazható építési előírások vonatkoznak. A közeljövőben e tényen változás nem várható. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tényekről, a helyszíni és a dokumentációs vizsgálat során nem merült fel adat.

A földterület jogi viszonyait bonyolítja, hogy a Gesztenyés városrészhez vezető gyalogjárda megközelítését az önkormányzatnak valamilyen módon biztosítani kell.

V. AZ INGATLAN FEKVÉSE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Az ingatlan Gesztenyés városrészen található, közvetlenül a Fő út mellett. Az ingatlan minden járművel és gyalogosan is jól megközelíthető, hó parkolási lehetőséggel.

VI. ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

Komló városban hasonló jellegű építmények szabadpiaci forgalmára nem állnak rendelkezésre megbízható adatok. Összehasonlító adatként, az alábbi szabadpiaci forgalomban létrejött adásvételekre van adat.

Komló 3847/1 hrsz.

Területe: 2657 m²

Megjelölése: kivett étterem, udvar

Természetben Komló, Kossuth L. u. 21/A. szám alatti belterületi ingatlan.

Vételára: bruttó 15.000.000,-Ft

Az ingatlanon található épület 910 m² területű, korábban „CARBON Étterem”-ként működött, jelenleg Horizont Bútorházként működik. Az ingatlan jó műszaki állapotú, reprezentatív kivitelezésű épület. Adásvétel éve: 2015.

Komló Altáró út

Területe: 420 m²

Megjelölése: irodaépület

Vételára: 25.624,-Ft/m²

Adásvétel éve: 2008.

Komló 2322 hrsz. (Komló, Kökönyös városrész Gorkij utca)

Területe: 2657 m²

Megjelölése: kivett középiskola és udvar

Földterület: 1.000,-Ft/m²

Alagsor: 25.000,-Ft/m²

Földszint, emelet: 55.000,-Ft/m²

VII. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

Az értékbecslés során, egyszerű műszaki szemrevételezéssel megtekintettük az ingatlant. Az összehasonlító adatok egyike sem használható sem műszaki állapotuknál, sem rendeltetésüknél fogva. Vételárunk azonban, kiindulási alapul szolgál az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához.

Értéknövelő tényezők:

- jó fekvés
- kedvező megközelítési lehetőség
- viszonylag jó műszaki állapot

Értékcsökkentő tényezők:

- az ingatlan tetőszerkezete és héjalása teljes felújításra szorul
- a szabadpiaci forgalomban hasonló ingatlanok iránt korlátozott fizetőképes kereslet
- A Gesztenyés városrészt gyalogosan megközelíthető járdára, az eladó tulajdonosnak vagy átjárási szolgalmi jogot kell biztosítani vagy az eladásra szánt ingatlan területéből kell a megközelítéshez szükséges földterületet megtartani.

VIII. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Földterület:	1794 m ² x	1.000,-Ft =	1.794.000,-Ft
Épület:	235 m ² x	15.000,-Ft =	3.525.000,-Ft
Tüzelőtároló:	18 m ² x	5.000,-Ft =	90.000,-Ft
Járda:	20 m ² x	8.000,-Ft =	160.000,-Ft
Összesen:			5.569.000,-Ft

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét

5.569.000,-Ft-ban
(azaz: Ötmillió-ötszázhatvankilencezer forintban)

határozzuk meg.

Fenti forgalmi értéket jelen értékbecsléstől számított 6 (hat) hónapig tartjuk érvényesnek.

Kelt: Komló, 2016. november 07. napján

ADVOCATUS BT
7300 Komló, Városház utca 4.
Adószám: 20161110-1-004
Szlsz.: 11731060-10048570
ADVOCATUS BT.