

ELŐTERJESZTÉS

**Kisigmánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2/2021.(II.15.) KT. határozatához**

Tisztelt Képviselőtestület !

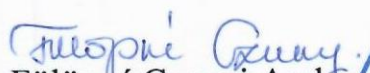
Pécsvárady Tamara és Pécsvárady Péter 2948. Kisigmánd, Ady Endre utca 1 szám alatti lakosok azzal a kéressel fordultak a képviselőtestülethez, hogy családi ház építése céljából szeretnék megvásárolni az Ady Endre utcában kialakítottépítési telkek egyikét a 209/15 hrsz-út.

Az ingatlant forgalmi értékét „az önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való rendelkezés szabályairól „ szóló 8/2012.(XII.12.) önkormányzati rendelet 10.§ (2) bekezdés a.) pontja alapján felértékelítettük ingatlanforgalmi értékbecslővel, aki az ingatlan értékét bruttó 300.000 Ft-ban határozta meg.

Az előterjesztéshez csatolom az értékbecslési bizonyítványt.

Az ingatlant családi ház építése céljából 5 éves beépítési kötelezettség előírása mellett javaslom a kérelmezők részére értékesíteni.

Kelt: Kisigmánd, 2021.02.12.


Fülöpné Czunyi Andrea *

aljegyző





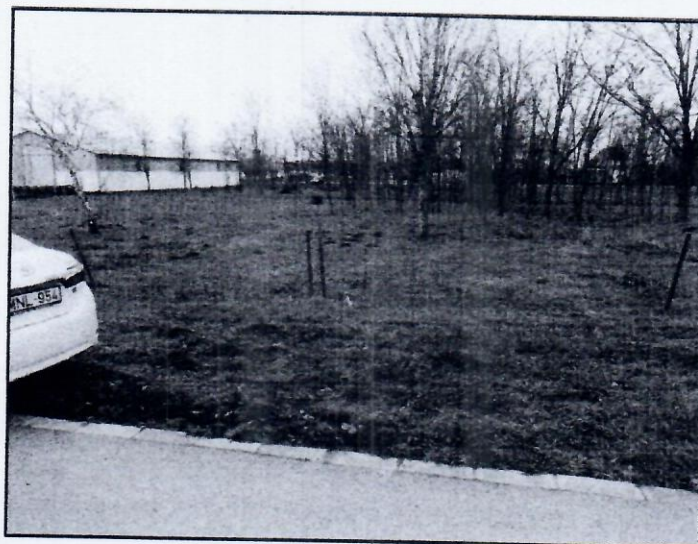
KERISI KFT.

2900 Komárom, Lehár F. u. 6.

Mobil: +36-30/9294392

E-mail: musicz.tibor@gmail.com

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY



**a Kisigmánd, Ady Endre utca 209/15. HRSZ
209/15. HRSZ - ú ingatlanról**

Komárom, 2021. február 02.

Musicz Tibor
ingatlanvagyon – értékelő
névjegyzékszám: 69/1997; 6/2007; 7/2013

KERISI KFT.

2900 Komárom,
Lehár Ferenc u. 6.
Banksz.: 63200630-11065265
Adószám: 24678162-4-11

ELŐZMÉNYEK :

Kisigmánd Község Önkormányzata megbízott, hogy a Kisigmánd belterület, Ady Endre utca 209/15. HRSZ - ú ingatlanról értékbecslési bizonyítványt készítsék. A helyszíni bejárás időpontja 2021. 02. 02.

Az ingatlan értékbecslés célja: **Adatszolgáltatás céljára történő forgalmi érték megállapítása**

Felhasználás célja: **Testületi előterjesztés segédanyaga.**

Az ingatlan megnevezése „Beépítetlen terület”.

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, 2012, 4/2016.(I.7.) NGM rendelet)) által előírt követelményrendszer alapján.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) 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 szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért-bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
2. Az értékelő nem végez földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásom szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés - az eredeti felhasználást kivéve csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre. Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennem, vagy bíróságon megjelennem nem kell, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.
10. A szakvélemény érvényességi idejét 90 napban határozom meg.

TARTALOMJEGYZÉK

- 1., Ingatlan - nyilvántartási adatok**
- 2., Az ingatlan környezete**
- 3., Az ingatlan körülírása**
- 4., Közmű ellátottság**
- 5., Híradástechnika**
- 6., Az értékelés tárgya**
- 7., Az értékelés célja**
- 8., Értéknövelő tényezők felsorolása**
- 9., Értékcsökkentő tényezők felsorolása**
- 10., Érték megállapítás**

Mellékletek

1., INGATLAN - NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:

Ingatlan címe	: 2948 Kisigmánd, Ady Endre utca 209/15. HRSZ
Helyrajzi szám	: 209/15.
Megnevezés	: Beépítetlen terület
Övezet	: Belterület
Terület	: 938 m ²
Tulajdonos	: - KISIGMÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím : 2948 Kisigmánd, Fő utca 1.
Tulajdoni hányad	: - Kisigmánd Község Önkormányzata 1/1
III. rész bejegyzései	: - Telekalakítás.

2., AZ INGATLAN KÖRNYEZETE:

A vizsgált ingatlan Kisigmánd Község belterületén, az Ady Endre utca középső részén található. Közvetlen mellette szennyvíz átemelő van a belterület felé, a külterület felé mezőgazdasági gépműhely és telephely, az ingatlan végétől cca. 50 m - re sertés hizlalda található. Mélyfekvésű terület, a jobboldalán vízelvezető árok található. Megközelítése a település fő utcájáról (Fő utca) letérve a szilárd burkolatú Ady Endre utcából lehetséges. Környezetében családi házas beépítés, szennyvíz átemelő műtárgy, sertés hizlalda, mezőgazdasági telephely és lakóházak találhatók. Alap - és középszintű ellátási központok a szomszédos Nagyigmánd községben cca. 3.000 m - re találhatók. A község központ cca. 400 m - re van. Kisigmánd Község területén alap - és középszintű ellátási központok (bölcsőde, óvoda, iskola, élelmiszer bolt, gyógyszertár) nem találhatók, csak orvosi rendelő és Községháza.

Kisigmánd Komárom - Esztergom megye északnyugati sarkában, a komáromi kistérség déli határánál, Komárom városától 11 kilométerre található. Az M1 - es vonalvezetésével megegyezik a közigazgatási határvonala. Az autópálya lejárójától a 13 - as főúton érhető el, attól körülbelül 2 kilométer távolságra. A falu főutcája egy öt számjegyű út, a 81136 - os számú mellékút, amely a 13 - as főútból ágazik ki annak 9,200-as kilométerszelvényénél, majd 4,3 kilométer megtétele után ismét keresztezi a 13-as főutat (ezúttal a 11,900-as kilométerszelvényénél), végül a 8136 - osba torkollva ér véget Nagyigmánd központjában, 5,7 kilométer megtétele után.

A legközelebbi vasútvonal a Székesfehérvár - Komárom - vasútvonal, amely a falutól 4 kilométerre fekvő Nagyigmánd-Bábolna vasútállomásnál érhető el.

Kisigmánd 13,13 km² - es területű települése, lakóinak száma (2015 - ben) 450 fő volt.

Az aktív lakosság főleg ingázó munkaerő a környező ipari parkokban és városokban, településen a mezőgazdaságon kívül számottevő munkalehetőségek nem találhatók.

3., AZ INGATLAN KÖRÜLÍRÁSA:

Az értékelés tárgyát képező beépítetlen belterületi telek, közművekkel nem rendelkezik, homlokzatánál az Ady Endre utcában a közművek megtalálhatók. Falusias lakóövezetű ingatlan, szabályozott terület, besorolása „FL” lakóterület övezet. Az ingatlanon felépítmény nem található, felszíne füves terület. Az ingatlan kerítetlen, közműbeállítások nincsenek. Az ingatlan sík - egyenletes felszínű, mélyfekvésű terület. Beépítése akadálymentes, de a felszín feltöltése szükséges lesz. Geometria formája ötszög alakú, a telek felénél oldalvonal törés és elkeskenyedés található, de a homlokzati szélessége 20 m.

Építési övezet: FL-O/30/50/4,5/900

FL	falusias lakóterület
O	megengedett beépítési mód
30	megengedett legnagyobb beépítettség (%)
50	zöldfelület legkisebb mértéke (%)
4,5	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
18	kialakítható legkisebb homlokzati szélesség (m)
900	kialakítható legkisebb telekméret (m ²)

4., KÖZMŰ ELLÁTOTTSÁG:**Elektromos csatlakozás** : Nincs.**Vízellátás** : Nincs.**Gázellátás** : Nincs.**Csatornaellátás** : Nincs.**Szemétyűjtés** : Nincs.**5., HÍRADÁSTECHNIKA:**

- Nincs kiépítve.

6., AZ ÉRTÉKELEÉS TÁRGYA:

- Beépítetlen terület.

7., AZ ÉRTÉKELEÉS CÉLJA:

- Forgalmi érték megállapítása.

8., ÉRTÉKNÖVELŐ TÉNYEZŐK FELSOROLÁSA:

- Kedvező homlokzati szélesség.

9., ÉRTÉKCSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK FELSOROLÁSA:

- Az ingatlan geometriai formája.
- Mélyfekvésű terület.
- Szennyvíz átemelő melletti terület.
- Mezőgazdasági telephely melletti terület.
- Sertés hizlalda melletti terület.

10., ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS:

A hasonló adatok alapján az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembevételével az alábbi ingatlan értéket állapítom meg :

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Piaci érték (PÉ) = hasznos összterület (H) X becsült fajlagos érték

Összehasonlító adatok és jellemzésük:

A telekérték meghatározása

A telek területe (m ²)	938 m ²	Besorolása: FL	belterület
------------------------------------	--------------------	----------------	------------

A környezet fajlagos telekárai

Az ingatlan értékének meghatározása:

		Az értékelt telek	Földterület 1	Földterület 2	Földterület 3
Eladási/kínálati adat			eladási	eladási	eladási
Település neve		Kisigmánd	Kisigmánd	Kisigmánd	Kisigmánd
Utca/út/tér		belterület	Fő u.	belterület	belterület
Jelleg, funkció		beépítetlen terület	hasonló	hasonló	hasonló
Infrastruktúra, közművek		nincs	nincs	nincs	nincs
Ingatlan alapterülete	m ²	938	1378	901	902
Eladási/kínálati ár	Ft		637 668	250 000	250 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m ²		463	277	277
Dátum			2021	2019	2019
Adat forrása			adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel
Korrekción			-25%	10%	10%
Korrigált fajlagos érték	Ft/m ²		347	305	305
Korrigált átlagos érték	Ft/m ²	319			
Becsült fajlagos érték	Ft/m ²	319			
A telek értéke	Ft	299 222			

A földterület értéke:

300 000 Ft

A 209/15. HRSZ – ú ingatlan kerekített forgalmi értéke :
300.000,- Ft azaz háromszázezer forint.

*Az értékbecslési bizonyítvány 8 oldalból és 5 db mellékletből áll.
Készült, három eredeti példányban, melyből két példány a megrendelőnek átadva.*

Kelt: Komárom, 2021. február 02.

MELLÉKLETEK:

- **TULAJDONI LAP MÁSOLAT 1 oldal**
- **TÉRKÉPMÁSOLAT 3 oldal**
- **FOTÓK 1 oldal**



Musicz Tibor
ingatlanvagyon – értékelő
névjegyzékszám: 69/1997; 6/2007; 7/2013

KERISI KFT.
2900 Komárom,
Lehár Ferenc u. 6.
Banksz.: 63200030-11065285
Adószám: 24678162-4-11