KISIGMÁND KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

Kisigmánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
9/2021.(IV.15.) KT. határozatához

Tisztelt Képviselőtestület !

Ardai Nikoletta és Kiss Levente 9011. Győrszentiván, Egysori utca 13 szám alatti lakosok azzal a kéréssel fordultak a képviselőtestülethez, hogy családi ház építése céljából szeretnék megvásárolni a Fő utcában található 31/2 hrsz-ú építési telket-

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 felértékeltettük ingatlanforgalmi értékbecslővel, aki az ingatlan értékét bruttó 800.000 Ft-ban határozta meg.

Az előterjesztéshez csatolom az értékbecslési bizonyítványt.

Az ingatlant családi ház építése céljából 5 éves beépítési kötelezettség előírása és féláron történő visszavásárlási jog gyakorlása mellett javaslom a kérelmezők részére értékesíteni.

Kelt: Kisigmánd, 2021. 04. 12.

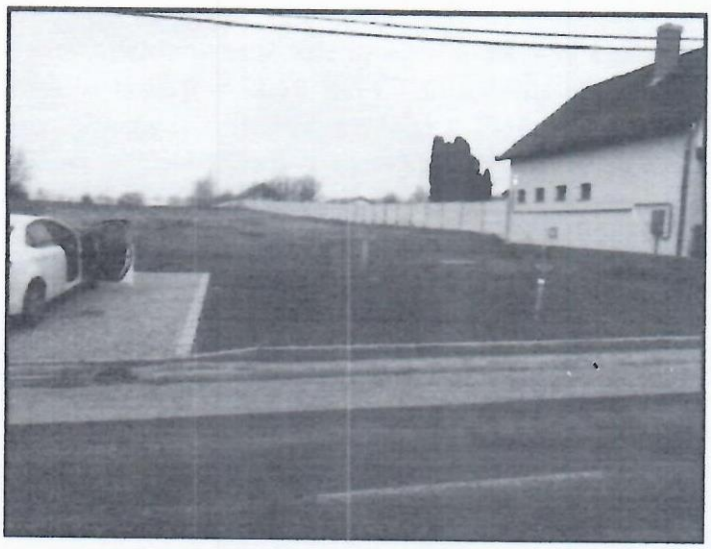
Fülöpné Czunyi Andrea

aljegyző

Mocsai Közös Önkormányzati Hivatal Aljegyző

KERISI KFT.
2900 Komárom, Lehár F. u. 6.
Mobil: +36-30/9294392
E-mail: musicz.tibor@gmail.com

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY



a Kisigmánd, Fő utca 31/2. HRSZ

31/2. 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.
Bankszl.: 63200020-11[illegible]

ELŐZMÉNYEK :

Kisigmánd Község Önkormányzata megbízott, hogy a Kisigmánd belterület, Fő utca 31/2. HRSZ - ú ingatlanról értékbecslési bizonyítványt készítsek. 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.

2900 Komárom, Lehár Ferenc u. 6.
Tel.: +36-30/929-4392 e-mail: musicz.tibor@gmail.com

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 bejegyzetteken 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

2900 Komárom, Lehár Ferenc u. 6.
Tel.: +36-30/929-4392 e-mail: musicz.tibor@gmail.com

1., INGATLAN - NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:

Ingatlan címe	:	***2948 Kisigmánd, Fő utca 31/2. HRSZ***
Helyrajzi szám	:	***31/2.***
Megnevezés	:	***Beépítetlen terület***
Övezet	:	***Belterület***
Terület	:	***1481 m²***
Tulajdonos	:	***- KISIGMÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím : 2948 Kisigmánd, Fő utca 1.***
Tulajdoni hányad	:	***- Kisigmánd Község Önkormányzata 1/1***
III. rész bejegyzései	:	***- Telekalakítás. Vízvezetéki szolgalmi jog 227 m² területre.***

2., AZ INGATLAN KÖRNYEZETE:

A vizsgált ingatlan Kisigmánd Község belterületén, a Fő utca középső részén található. Közvetlen mellette vendéglátó épület, családi házas beépítés és belterületi szántó van. Megközelítése a település fő utcájáról (Fő utca) lehetséges, településközponti elhelyezkedésű ingatlan. Alap - és középszintű ellátási központok a szomszédos Nagyigmánd községben cca. 3.000 m - re találhatók. 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 kisrégió 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 kilométerszelvénynél), 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.

2900 Komárom, Lehár Ferenc u. 6.
Tel.: +36-30/929-4392 e-mail: musicz.tibor@gmail.com

3., AZ INGATLAN KÖRÜLÍRÁSA:

Az értékelés tárgyát képező beépítetlen belterületi telek, víz, csatorna és 240 V 32 A elektromos áram közművekkel rendelkezik, homlokzatánál a Fő utcában a tűzi vízcsap kiépítése található. Településközponti vegyes építési területű ingatlan, szabályozott terület, besorolása „TV" övezet. Az ingatlanon felépítmény nem található, felszíne füves terület. Az ingatlan kerítetlen, részleges közműbeállások vannak kiépítve. Az ingatlan sík - egyenletes felszínű, enyhén emelkedő terület. Beépítése akadálymentes, beépítés az utcafronttól cca. 10 m - re lehetséges (igazodó) építési vonalban. Geometriai formája négyszög alakú, lényegében téglalap formájú telek, homlokzati szélessége 20 m. A jobboldali szélén cca. 4 m szélességben, cca. 67 m mélységben a szolgalmi jog miatt beépítési korlátozás van életben.

Építési övezet: ***TV-O-K/50 - 30/50 - 40/6 - 4,5/400 - 900***

TV	Településközponti vegyes terület
O - K	megengedett beépítési mód
50 - 30	megengedett legnagyobb beépítettség (%)
40 - 50	zöldfelület legkisebb mértéke (%)
6 - 4,5	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
10 -14	kialakítható legkisebb homlokzati szélesség (m)
400 - 900	kialakítható legkisebb telekméret (m^2)

4., KÖZMŰ ELLÁTOTTSÁG:

Elektromos csatlakozás : 240 V.

Vízellátás : Közüzemi.

Gázellátás : Nincs.

Csatornaellátás : Közüzemi.

Szemétgyűjtés : Nincs.

5., HÍRADÁSTECHNIKA:

- Nincs kiépítve.

6., AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

- Beépítetlen terület.

2900 Komárom, Lehár Ferenc u. 6.
Tel.: +36-30/929-4392 e-mail: musicz.tibor@gmail.com

7., AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

- Forgalmi érték megállapítása.

8., ÉRTÉKNÖVELŐ TÉNYEZŐK FELSOROLÁSA:

- Kedvező homlokzati szélesség.
- Településközponti vegyes terület.
- Víz, elektromos áram és csatorna közművekkel rendelkező terület.

9., ÉRTÉKCSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK FELSOROLÁSA:

- Szolgalmi joggal terhelt terület.
- A szomszédos vendéglátó egység a beépítés oldalvonalán található.

10., ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS:

A hasonlító 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)	1481 m^2	Besorolása: TV	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		víz, villany, csatorna	nincs	nincs	nincs
Ingatlan alapterülete	m^2	1481	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
Korrekció			30%	85%	85%
Korrigált fajlagos érték	Ft/m^2		602	513	513
Korrigált átlagos érték	Ft/m^2	543			
Becsült fajlagos érték	Ft/m^2	543			
A telek értéke	Ft	804 183			

A földterület értéke: **800 000 Ft**

A hasonlító adatok átlagosnál nagyobb eltérése (85%) a közművesítettség és elhelyezkedésből adódnak.

2900 Komárom, Lehár Ferenc u. 6.
Tel.: +36-30/929-4392 e-mail: musicz.tibor@gmail.com

A 31/2. HRSZ – ú ingatlan kerekített forgalmi értéke : 800.000,- Ft azaz nyolcszázezer forint.

Az értékbecslési bizonyítvány 8 oldalból és 6 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 2 oldal**

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

KERISI KFT.
2900 Komárom,
Lehár Ferenc u. 6.
Banksz.: 83200030-11005285
Adószám: 24678162-2-11

2900 Komárom, Lehár Ferenc u. 6.
Tel.: +36-30/929-4392 e-mail: musicz.tibor@gmail.com