



**ERCSI VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

2451 Ercsi, Fő u. 20. Tel: 06/25/515-602, Fax: 06/25/515-601
E-MAIL: POLGHIVATAL@ERCSI.HU

Ikt.:sz.:

.....sz. melléklet

ELŐTERJESZTÉS

A képviselő-testület 2015. július 15-i ülésére

Az önkormányzat tulajdonában lévő Ercsi, Kossuth utca 2/2. hrsz-ú ingatlan részleges értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Ercsi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 405/2014. (XII.16.) Kt. számú határozatában elvi támogatást adott az önkormányzat tulajdonában lévő Kossuth utca 2/2. hrsz-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatban Buzás Gáborné részére. Az értékesíteni kívánt telekrész beépítetlen, a terület nagysága 35 m² az elkészült értékbecslés alapján az értéke bruttó 63.000 Ft.

Kérem a határozati javaslat támogatását!

Határozati javaslat:

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.....2015. (VII.14.) Kt. sz. határozata

Az önkormányzat tulajdonában lévő Ercsi, 2/2. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Ercsi, 2/2. helyrajzi számú ingatlan területéből a mellékelt változási vázrajz szerinti 35 m² -t értékesíti Buzás Gáborné (2451 Ercsi Ybl Miklós utca 19. szám alatti kérelmező részére. A vételár bruttó 68.000 Ft. melyet vevő az adásvételi szerződés megkötésekor köteles az önkormányzat részére megfizetni.

A Képviselő-testület felhatalmazza Győri Máté polgármestert a földhivatali ügyintézkések lebonyolítására, a szerződés megkötésére. A képviselő-testület felkéri az önkormányzat ügyvédeit a szükséges dokumentumok előkészítésére.

Felelős: Győri Máté polgármester

Határidő: azonnal, illetve 2015. szeptember 30.

Ercsi, 2015. Július 14.

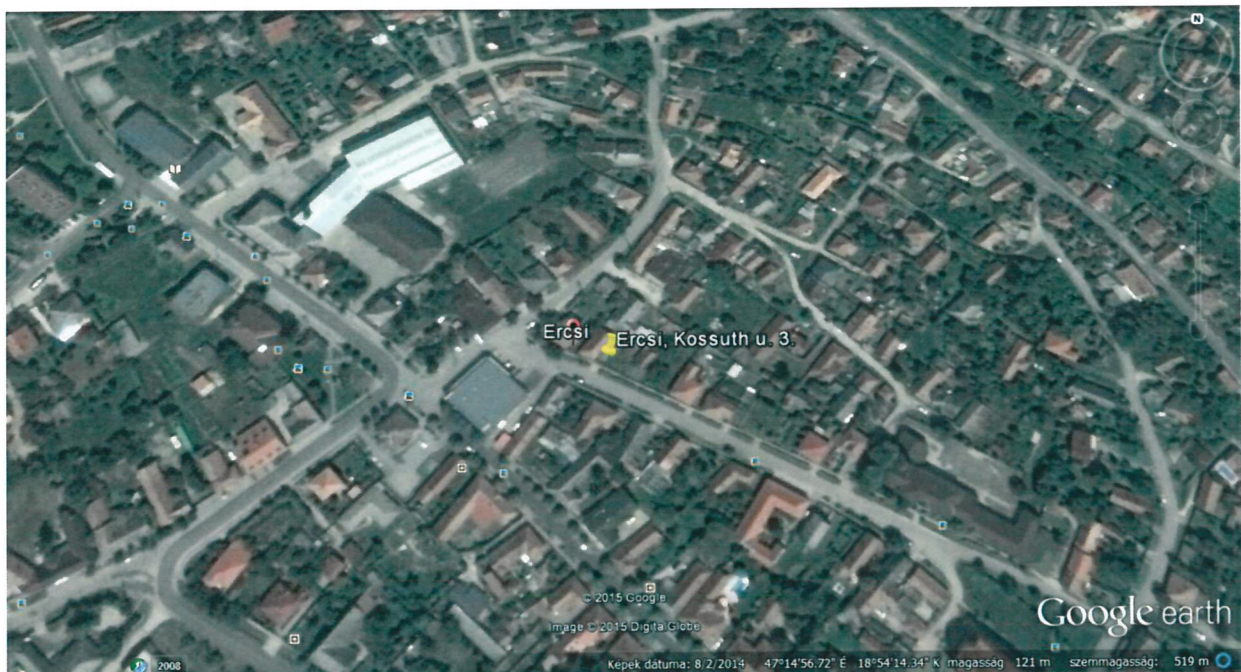
Ellenőrizte: Dr. Feik Csaba jegyző



Győri Máté
polgármester

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**2451 ERCSI, KOSSUTH UTCA 3. HRSZ: 299 ELŐTTI,
HRSZ: 2/2 INGATLANBÓL TELEKHATÁR -
SZABÁLYOZÁS ÉS TELEKOSZTÁS MIATT LEESŐ
TERÜLET FORGALMIÉRTÉKE**



Készítette: Juhász István
Ingatlanforgalmi szakértő

Készült 3 példányban
2015. július 10.

TARTALOM

I.	ELŐZMÉNYEK	3. old.
II.	ÉRTÉKBIZONYÍTVÁNY	4. old.
III.	ÉRTÉKBECSLÉS	5. old.
IV.	MELLÉKLETEK	10. old.

I. Előzmények

Győri Máté Ercsi Város polgármestere (2451 Ercsi, Fő utca 20.) megbízta, Ercsi Dunakavics Nonprofit Kft. részéről, Juhász István (2451 Ercsi Fő u. 27.) ingatlanforgalmi szakértőt, hogy az általa megjelölt, 2453 Ercsi, Kossuth u. 3. sz. előtti, hrsz: 2/2 telekrész ingatlanról (35 nm), ingatlan értébecslést készítsen.

Értébecslés célja: Búzás Gáborné Ercsi, Kossuth utca 3. hrsz:299, tulajdonosa kérte az Önkormányzatot, hogy szóban forgó közterületből 35 nm területet telekhatár rendezés címén, adjon el részére. A megtört kerítésvonal kiegyenesítésével az utca kép rendezettebb lesz.

A Megbízó az alábbi adatokat szolgáltatatta:

- 299 hrsz. és 2/2 hrsz-ú ingatlanok tulajdoni lapjai.
- változási helyrajz
- szóbeli információk

II. ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYÁT KÉPEZŐ,

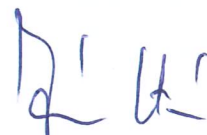
**2451 ERCSI, KOSSUTH UTCA 3. HRSZ: 299 ELŐTTI, HRSZ: 2/2
INGATLANBÓL TELEKHATÁR - SZABÁLYOZÁS ÉS TELEKOSZTÁS
MIATT LEESŐ TERÜLET FORGALMI ÉRTÉKE AZ ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ
SZAKVÉLEMÉNYBEN MEGHATÁROZOTTAK ALAPJÁN:**

2015. JÚLIUS 10. FORDULÓNAPON

63000,-Ft

azaz

HATVANHÁROM EZER forint.



ERCSI DUNAKAVICS
Nonprofit Kft.

2451 Ercsi, Fő utca 27.
Adószám: 25108741-2-07

III. ÉRTÉKBECSLÉS

1. Szakértői vizsgálat módszere:

Az értékbecslés az EVS 2009. (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásai szerint és az Eszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) által javasolt módszerek szerint készült.

Az ingatlan értékének megállapításához 2015. július 09-én helyszíni szemlét tartottam, ahol segítségemre volt Ercsi Önkormányzat részéről Nagy Gábor úr.

A helyszíni szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, valamint az ingatlanrész területének felmérése. Az értékbecsléshez szükséges információkat, adatokat beszereztem. A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettem.

Az értékelés módszere: piaci összehasonlításon alapuló értékelés.

2. Korlátozó feltételek nyilatkozata:

Az értékelést a kapott szóbeli és írásbeli információk figyelembevételével készítettem el.

Az adatszolgáltatás során a **Megbízótól** kapott tulajdoni lapból és változási rajzból lettek felsorolva a szükséges adatok.

Az értékelést megrendelőnek harmadik személy részére adatszolgáltatási tilalomra vonatkozó rendelkezése nem volt.

Az értékelés kettő példányban lett megrendelve.

A **Megbízó** tudomásul vette, hogy a vagyoneértékelő diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet.

A vagyontárgy értékének megállapítása szemrevételezéssel, piaci összehasonlítás alapján készült.

Az értékelés az előre nem prognosztizálható változások miatt 90 napig vehető figyelembe.

3. Ingatlan nyilvántartási adatok:

Cím: 2453 Ercsi, Kossuth utca hrsz: 2/2

Helyrajzi szám: 2/2

Megnevezés: Belterület

Tulajdonos: Ercsi Város Önkormányzata
(2451 Ercsi, Fő utca 20.)

Tul.hányad: 1/1

III. rész, terhek, korlátozások, lásd mellékletben.

4. Az ingatlan környezetének ismertetése:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, Ercsi városközpont lakóövezetében található.

5. Az ingatlan műleírása:

Az ingatlanrész jelenlegi hasznosítását tekintve közterület, beépítésre alkalmatlan. A 35 nm alapterületű, háromszög alakú, burkolatlan földterület, az utcafronton helyezkedik el. A telekhatár rendezés által, a megtört kerítésvonal kiegyenesítésével az utca kép rendezettebb lesz. A vizsgált telekrész méretére és alakjára tekintettel hasznosíthatatlan, plusz költségként a kerítés áthelyezésével kapcsolatos költségek merülhetnek fel.

6. Az értékelés elve:

A nemzetközi szakirodalomban a tárgyban leírtakkal összhangban, a tárgyi eszközök értékelése során alapvetően három fő módszercsoportot vehetünk alapul:

Piaci érték alapú forgalmi értékelés,
Nettó pótlási költség-elvű értékelés,
Piaci érték alapú hozadéki értékelés

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító piaci adatokra utal. A tárgyi eszközök értékelése során leginkább kézenfekvő eljárás a hozzá hasonló vagyontárgyak már ismert adásvételi adataival való összehasonlítása. Alkalmazása ma hazánkban elsősorban az ingatlanok értékelésénél javasolt.

Az értékelés során az előző pontokban ismertetett ingatlan forgalmi értékének meghatározásához összehasonlító adatokat szereztem be.

Az értékelésnél figyelembe vettem:

- A Megbízó által biztosított adatokat,
- Az önkormányzati információkat,
- Az ingatlan hasznosíthatóságának lehetőségeit,
- A jelenlegi ingatlanpiac változásait (kereslet-kínálat).

Szakvéleményemben az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes vagyontárgyat értékeltem.

Méltányos piaci értéknek azt az összeget tekintjük, amennyiért egy tulajdon gazdát cserél egy szabad akaratú vevő és egy szabad akaratú eladó között úgy, hogy egyik fél sincs különös nyomás alatt és mindkét fél tudatában van minden lényeges körülménynek. Az érték meghatározása azonos, vagy hasonló volumenű és nagyságú ingatlanokra vonatkozó, összehasonlításra alkalmas adatok alapján történt.

7. Jogszabályi környezet:

Az értékmegállapító szakvéleményt az idevonatkozó hazai jogszabályok és törvények figyelembevételével végeztem.

Jogi természetű vizsgálatot a rendelkezéseimre bocsátott dokumentumok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem, így ezért felelősséget nem vállalhatok.

Az adatok a Körzeti Földhivatal TakarNet nyilvántartásából, az ORIGÓ Ingatlanprogram, és saját közvetítői adatbázisból, helyszíni felmérésből és a tulajdonos információiból származnak.

A Megbízó által szolgáltatott és az értébecsléshez felhasznált adatok hitelességét és valódiságát a Megbízó szavatolja.

8. Értékszámítás:

Az ingatlan értékbecslése piaci összehasonlító módszerrel:

Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból a következő fajlagos árakat átlagoltam. A telkek esetében nem beszélhetünk avulásról, így piaci értéken számítjuk. A telek ingatlanok értéke az értékelt ingatlan környezetében az inflációt követő mértékben növekszik. Jellemzően a környéken lévő hasonló beépítetlen telkek átlagára 6000,-Ft/m² körül alakul.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettem figyelembe: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, stb.

A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztem el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptam az ingatlan becsült fajlagos egységárát. A leeső telekrész méretére és alakjára tekintettel, hogy hasznosíthatatlan, a telekszolgálatom értékelésnél alkalmazott 30%-os forgalmi érték a mérvadó.

Értéknövelő tényező:

- városközpont

Értékcsökkentő tényező:

- rendezetlen utcakép
- hasznosíthatatlan terület
- telekméret

$$35 \text{ m}^2 \times 6000 \text{.-Ft/m}^2 \times 0,3 = 63\,000 \text{.-Ft}$$

**Az ingatlan becsült értéke
piaci összehasonlító módszerrel:**

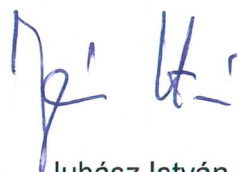
63000.-Ft

9. Megjegyzések:

- Az ingatlan nyilvántartásban rendezetlen adatok tekintetében nem vállalok felelősséget.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik.
- **Az ingatlan forgalomképes.**
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztam.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 90 napig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes. A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

11. Az értékbecslést végezte: Juhász István ingatlanforgalmi szakértő, ny.sz: 1200/93.

Ercsi, 2015. Július 10.



Juhász István
Ingatlanforgalmi szakértő

ERCSI DUNAKAVICS
Nonprofit Kft.
2451 Ercsi, Fő utca 27.
Adószám: 25108741-2-07

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Térkép
Változási vázrajz
Fotódokumentáció

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/S8559/2015

2015.07.10

ERCSI

Szektor : 53

Belterület 2/2 helyrajzi szám

2451 ERCSI Kossuth utca 2/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

ha m2

k.fill.

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

. Kivett közterület

0

4244

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36060/1992.03.20

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: ERCSI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2451 ERCSI Fő utca 20

törzsszám: 15361765

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35849/6/2010.05.13

Vezeték jog az okiratban foglalt tartalommal. .

Ercsi város 0,4 kV-os közcélú légvezeték és földkábeles hálózatra. Hat.szám:

MKEH-SZFMMBH/2174-5/2010/MU.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 69416/2013.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Dunaújvárosi Járási Földhivaltól a Székesfehérvári Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/58557/2015

2015.07.10

ERCSI

Szektor : 61

Belterület 299 helyrajzi szám

2451 ERCSI Kossuth utca 3. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fillalosztály
teradatok
kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

443

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 35632/1992.03.09

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Buzás Gáborné

sz.név: Valusчек Katalin Teréz

szül. : 1965

a.név : Schmidt Ágnes

cím : 2451 ERCSI Ybl Miklós utca 19

6. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 31346/3/2011.01.19

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Buzás Gáborné

sz.név: Valusчек Katalin Teréz

szül. : 1965

a.név : Schmidt Ágnes

cím : 2451 ERCSI Ybl Miklós utca 19

7. tulajdoni hányad: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 44132/2/2014.03.27

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Buzás Gáborné

sz.név: Valusчек Katalin Teréz

szül. : 1965

a.név : Schmidt Ágnes

cím : 2451 ERCSI Ybl Miklós utca 19

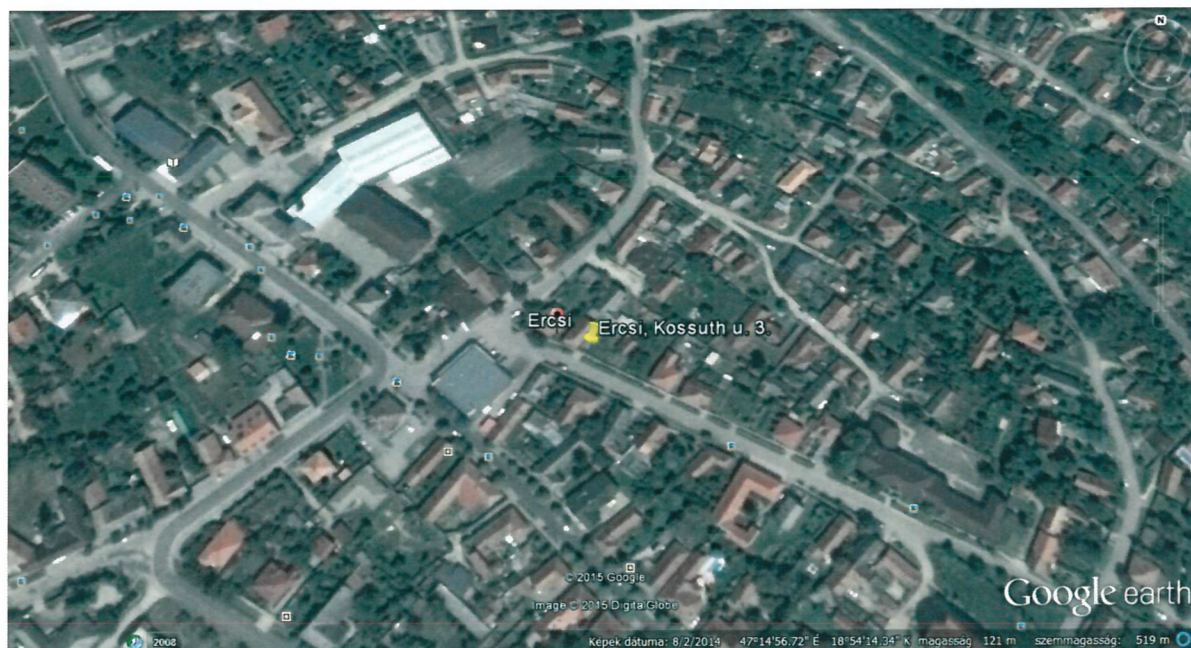
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 69416/2013.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (KIE. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Dunaújvárosi Járási Földhivaltól a Székesfehérvári Járási Földhivatalhoz.

TULAJDONI LAP VÉGE

Google térkép

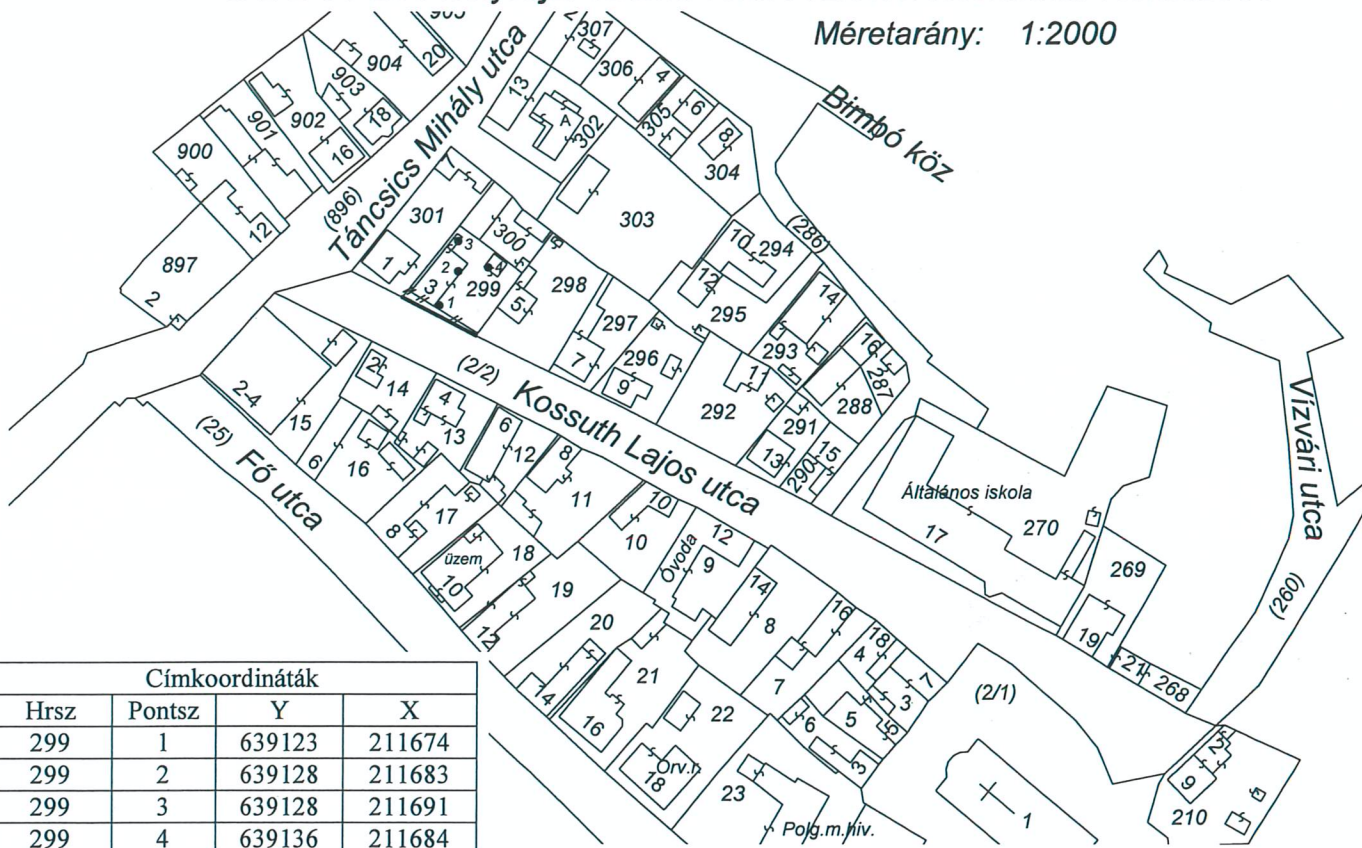


Munkaszám: B91/2015

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2/2 és 299 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezése

Méretarány: 1:2000



Címkoordináták			
Hrsz	Pontsz	Y	X
299	1	639123	211674
299	2	639128	211683
299	3	639128	211691
299	4	639136	211684

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m ²	Ak	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok (ill. egyéb megjegyzés)
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2/2	—	Kivett közterület	—	0.4244	—	2/2	—	Kivett közterület	—	0.4209	—	35 m ² 299 hrsz-ba Vezetékgig 1076 m ² területre E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt 9027 Győr, Kandó Kálmán u 11-13 (III/1: 35849/6/2010)
299	—	Kivett lakóház udvar gazd.ép	—	0.0443	—	299	—	Kivett lakóház udvar gazd.ép	—	0.0478	—	35 m ² 2/2 hrsz-ból
Összesen:				0.4687	—					0.4687	—	—

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....

EGRI JÁNOS
földmérő mérnök
földmérő igazolvány szám: 6538/2013
ing.rend.min.szám: 1579/1999
Székesfehérvár, 2015.június 17. Mérnök kamara: GD-T-07/0633
8000 Székesfehérvár, Szeredi u. 50.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Készítő és minőséget tanúsító:
Ing.rend.min.szám: 1579/1999



2015-06-24 nap
Záradékoló:
Montskó Tamás
ingatlanrendező mérnök
Ing. rend. min. sz.: 933/1990

Ercsi, Kossuth u. 3. sz

