

## ELŐTERJESZTÉS

a Répcelak belterület 410/1 hrsz-ú ingatlan megvásárlására vonatkozóan.

Tisztelt Képviselő-testület!

*Répcelak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2010. október 28-án tárgyalta a Hollósi Kálmánné által felajánlott 410/1 hrsz-ú ingatlan (Lángossütő) megvásárlására vonatkozó határozati javaslatot.*

*Fenti ingatlan "közlekedési, közmű területek és övezeteik" - KÖu 002 besorolási övezetbe tartozik, amely terület elsődlegesen a közúti közlekedés, a közlekedéshez tartozó közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, köztárgyak és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület. Az ingatlanon elvileg elhelyezhető még az OTÉK 26. § (3) bekezdése szerinti szolgáltató, kereskedelmi, vendéglátó és igazgatási rendeltetésű épület, de a telek adottságai és besorolása miatt ez mégsem nem lehetséges. A jelenlegi épület némileg felújítható és jónéhány kisebb módosítás végrehajtható rajta, de a telek mérete és elhelyezkedése nem ad lehetőséget engedélyhez kötött felújításra, bővítésre, vagy új épület építésére a területen ezen építmény lebontása esetén. A terület-felhasználási jellege lehetőséget ad viszont a közeli "Kresz-parkkal" kapcsolatos jövőbeni fejlesztések kiegészítéseként a terület megközelíthetőségének javítására és parkoló létrehozására fenti ingatlanon.*

*Az ingatlanra vonatkozó vételi szándék jelzésének előfeltétele, hogy ingatlanforgalmi értébecslés készüljön, amely alapján megalapozott döntés hozható. Ezen értébecslés elkészült és a határozati javaslat mellékleteként megtekinthető. Az értébecslő által megállapított ingatlanforgalmi érték összesen: Bruttó 383.925,-Ft*

*Amennyiben nem vásárolja meg az Önkormányzat az ingatlant, úgy a fenti problémák megoldásaként lehetőség van a jelenleg is zajló rendezési terv módosítása keretén belül más – Gksz (gazdasági kereskedelmi szolgáltató) – övezetbe sorolni ezen ingatlant, így lehetőséget biztosítva a jelenlegihez hasonló beépíthetőségére. A beépíthetőség paramétereinek és pontos mértékének megállapítása a rendezési terv módosítási folyamatának keretein belül történne meg. Az érintett ingatlanon az övezet módosítása úgy valósulhat meg, hogyha a szomszédos 410/3 és 410/4 hrsz-ú ingatlanok is ebbe a besorolási övezetbe kerülnek. Hollósi Kálmánné jelezte a módosításra vonatkozó esetleges kérelmét a kialakult állapot orvoslása érdekében.*

*A módosítás nem érinti az Önkormányzat és a Tér-Háló Kft. között megkötött rendezési tervre vonatkozó tervezői szerződést.*

*Kérem a tisztelt képviselő-testületet a határozati javaslat megtárgyalására.*

*Répcelak, 2011. január 19.*

*Tisztelettel:*

*Szabó Sándor s.k.  
műszaki ügyintéző*

## HATÁROZATI JAVASLAT

*Répcelak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a következő döntést hozza:*

- A) A mellékelt értébecslés alapján jelzi vételi szándékát a Répcelak belterület 410/1 hrsz-ú 151m<sup>2</sup> telekterületű ingatlanra vonatkozóan 383.925,-Ft összegben. Megegyezés esetén felhatalmazza Dr. Németh Kálmán polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. A vételárra vonatkozóan a fedezetet biztosítja a 2011. évi költségvetés terhére.
- B) Nem vásárolja meg az ingatlant, de a Répcelak 410/1, 410/3 és 410/4 hrsz-ú ingatlanok - a jelenlegi KÖu-002 besorolási övezetből – Gksz (gazdasági kereskedelmi szolgáltató) övezetbe való átsorolására vonatkozó javaslatot elfogadja.
- C) Nem vásárolja meg az ingatlant és nem változtatja meg a 410/1, 410/3 és 410/4 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolását.

*Felelős: Dr. Németh Kálmán polgármester  
Szabó Sándor műszaki ügyintéző*

*Határidő: azonnal*

**I. számú melléklet**

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

A

**Répcelak 410/1 hrsz-ú**

**9653 Répcelak, Széchenyi és a Honvéd utca sarkán található ingatlanról**

Készítette: Répcelak, 2011. január 11. napján:

Dr. Hende Gábor  
ingatlanbecslő  
nyt.szám: 164.

**Ingatlan forgalmi értékbecslés  
Répcelak, 410/1 hrsz.**

I./ Az ingatlan nyilvántartási adatai:

1. Az ingatlan címe: 9653 Répcelak, a Széchenyi és a Honvéd utca sarka  
Helyrajzi szám: répcelaki 410/1 hrsz
2. Az ingatlan megnevezése: belterület, művelés alól kivett, egyéb építmény
3. Az ingatlan tulajdoni jellege: magántulajdon
4. Tulajdonosok és tulajdoni részarányuk:  
- Hollósi Kálmánné Mándli Márta 1/1 tulajdoni hányadban
5. Az ingatlant terhelő terhek: Vezetékjog  
(a VGY-1399/1988. sz. vezetékjogi engedély alapján)  
jogosult: az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
6. Az ingatlan területnagysága: 151 m<sup>2</sup>
7. Felépítmény: van

Az értékbecslést Répcelak Város Önkormányzata kérésére végeztem, mivel az önkormányzat az ingatlant meg kívánja vásárolni.

II. Az ingatlan forgalmi értéke:

A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vett tényezők:

II/1).

A Répcelak Város Önkormányzata Képviselő Testületének 32/2001 (XII.13.) számú rendelete a Répcelak Város Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzat terve alapján az ingatlan a Köu-002 besorolási övezetbe tartozik.

Az ingatlan beépítésre nem szánt terület, építési használatuk szerint közlekedési és közmű terület.

A telken – egy eredetileg lángossütőként üzemelő – épület található, amely jelenleg nem üzemel.

Az épület elbontása esetén új épület már nem építhető, de a jelenlegi állapotban fennmaradhat, felújítható illetve az OTÉK alapján alábbi rendeltetésekkel elvileg hasznosítható: közlekedési célú épületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely adó, igazgatási épület.

Ezen ingatlanon csak a Répcelak Város Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat 31.§-

ban foglaltak szerint helyezhető el felépítmény.

Ezen közlekedési területen elsődlegesen a közúti közlekedés, a vasúti közlekedés, kerékpár közlekedés, közművek, hírközlés, vízvezető rendszer, környezetvédelem építményeinek, valamint esővédők, köztárgyak, és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.

Az értébecslést tárgyát képező ingatlan a Köu-002 jelű övezetbe tartozik, amely így a helyi közúthálózatba tartozó beltéri gyűjtőutak elhelyezésére kijelölt terület. Új út építésénél, meglévő út átépítésénél elválasztott pályás kerékpárút részére területet kell biztosítani.

II/2.

- 1./ közművesítettség: Az ingatlan teljes közművesítettséggel ellátott.  
Az ingatlan gázvezetékekkel, csatorna/szennyvízvezetékekkel, és villanyvezetékekkel ellátott.
- 2./ telek fekvése: belterületi, a város központi részén, frekventált helyén, a város átszelő Petőfi Sándor utcáról jobbra a Széchenyi István utcában (a Honvéd utca kereszteződésében) található a telek, mely szilárd útburkolattal ellátott úttesten és járdán is megközelíthető.
- 3./ a telek beépítettsége: a telken felépítmény van, egy eredetileg lángossütőként üzemelő épület található, amely jelenleg nem üzemel.
- 4./ a telek állapota: gondozott, fűvel borított, bokrok, fák, cserjék nincsenek, sík telek.
- 5./ a telekre vonatkozó fontosabb megállapítások:

A telek Répcelak városában, a város átszelő 86. számú főutcáról Szombathelyről haladva a lámpás kereszteződés előtt, jobbra az első utcáról szilárd útburkolattal ellátott útról közelíthető meg. A telek nagysága a helyi viszonyokhoz mérten is kicsinek mondható, (kb. négyzet alakú 13,7mx11 m,) mindösszesen 151 m<sup>2</sup>

A telekkel hosszanti részén szomszédos jobb oldali telken lakóház van, a két telket betonkerítés határolja.

A telek saroktelek.

Az utca forgalma nem jelentős, csendes, nyugodt környezetben fekszik. Gyalogos közlekedésre kiépített járda van.

Az ingatlanhoz a kereskedelmi egység, áruház, kb. 100 m-re, vendéglátó, szolgáltató egységek is kb. 100-m-re, postahivatal 50 méteren belül, okmányiroda, városháza 200 m-re egészségügyi szolgáltatók, kulturális épületek, iskola, egészségház, gyógyszertár, kultúrház, templom, bölcsőde, óvoda, iskola, közintézmények kb. 400 m-re találhatóak.

A nagy forgalmú 86. sz. főútvonal zaja nem érinti ezen ingatlan nyugodt fekvését.

#### 6./ A felépítmény vizsgálata:

*Fontos megjegyezni hogy az értébecslést megelőzően nem volt lehetőségem az ingatlanba a kerítésen túl bejutnom, azaz a felépítménybe bemennem.*

A kis méretű saroktelken található egyszintes felépítmény kb. 5 m x 5 m-es fa tartószerkezetre szerelt könnyűszerkezetes építmény, amely feltehetően alappal nem rendelkezik.

A felépítmény homlokzatburkolata CK-lap, fém trapézlemez, faforgácslap.

A felépítmény tetője bitumenes zsindely.

Az épület éppen az alapozás hiánya miatt, és könnyűszerkezetes volta miatt viszonylag egyszerűen, kis költséggel elbontható.

- beköltözhetőség:                      nem lakható.

Az épület víz,- és hőszigeteléssel - funkciójából is következtethetően - nem ellátott.

A felépítmény körül kb. 60 m<sup>2</sup> nagyságú területen térkőburkolat van. Ezen térkőburkolat jó állapotú, felszedése után újrahasználható, lehető, így ez értéket képez.

#### 6./ Árkialakítás:

##### Értéknövelő tényezők:

- a telek jó városi fekvése,
- központi, frekventált helyen való elhelyezkedés,
- közelben a kereskedelmi- és vendéglátó egységek, posta, egészségügyi szolgáltatók, kulturális épületek, hivatalok, közintézmények,
- az ingatlan jó megközelíthetősége, (szilárd útburkolatú úttest, járda)
- a felépítmény körül lévő térkőburkolat

##### Értékcsökkentő tényezők:

az ingatlan területe nagyon kicsi, összesen 151 m<sup>2</sup>

Répcelak Város Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata alapján az ingatlan a Köu-002 besorolási övezetbe tartozik. Emiatt ezen ingatlanon csak szűk körben meghatározott építmények emelhetőek, a beépítése korlátozott. (pl. lakóház erre nem létesíthető.)

az ingatlanon lévő épület más célú hasznosítás esetén lebontandó, elbontandó.

Összehasonlító adatok:

- Répcelak Város Önkormányzata a répcelaki 956 hrsz-ú építési telket más közműellátottsággal (közmű gerincvezetékek a telekhatárig) 1300,-Ft/m<sup>2</sup> áron adta el 2007. szeptemberben, amely teleknek a fekvése azonban nem ilyen kedvező, mint az értékelt ingatlané.
- Répcelak Város Önkormányzata a répcelaki 957 hrsz-ú építési telket más közműellátottsággal (közmű gerincvezetékek a telekhatárig) 1300,-Ft/m<sup>2</sup> áron adta el 2007. szeptemberben, amely teleknek a fekvése azonban nem ilyen kedvező, mint az értékelt ingatlané.
- Répcelak Város Önkormányzata a répcelaki 182/2 hrsz-ú, 935 m<sup>2</sup> építési telket más közműellátottsággal (közmű gerincvezetékek a telekhatárig) nettó 1800,-Ft/m<sup>2</sup> áron adta el 2010. áprilisában.

A becsült ingatlan értéke = telekérték + a térkőburkolat értéke

Telekérték:

A telek nagysága 151 m<sup>2</sup>

Fajlagos m<sup>2</sup> ár: nettó 1.500,- Ft/m<sup>2</sup>

**Az így számított piaci ár:**

nettó 1.500 x 151 = nettó 226.500. Ft, azaz Kettőszázhuszonhatezer-öttszáz forint.

Mindösszesen 25%-os ÁFA tartalmat figyelembe véve:

**nettó 226.500,-Ft + 25% ÁFA = bruttó 283.125,- Ft**

A térkőburkolat értéke:

A csatolt térkő-árlistát alapul véve nettó: 1.920Ft/m<sup>2</sup>

A használt volta miatt 30%-os avulást figyelembe véve nettó 1344.Ft/m<sup>2</sup>

**Az így számított piaci ár:**

$60 \text{ m}^2 \times 1344 \text{ Ft/m}^2 = 80.640 \text{ Ft}$ , azaz Nyolcvanezer-hatszáznegyven forint.

Mindösszesen 25%-os ÁFA tartalmat figyelembe véve:

**nettó 80.640,-Ft + 25% ÁFA = bruttó 100.800,- Ft**

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen: nettó 307.140 Ft, bruttó 383.925,-Ft, azaz  
Háromszáznolcvanháromezer-kilencszázhuszonöt forint.**

Répcelak, 2011. január 11.

.....  
Dr. Hende Gábor  
Ingatlan forg. Értékbecslő

(A fényképmellékletet az értékbecslés eredeti példánya tartalmazza)