

ELŐTERJESZTÉS

a Répcelak Bartók B. utcai ingatlan megvásárlásáról szóló döntéshez

Tisztelt Képviselő-testület!

Bereczky Csaba Budapesti lakos korábbi levelében felajánlotta a részben tulajdonában lévő Répcelak Bartók B. u. 47. szám 304 hrsz-ú ingatlant Répcelak Város Önkormányzata számára megvételre.

Fenti ingatlan "Településközpont vegyes" - Vt 003 besorolási övezetbe tartozik, amely terület elsődlegesen sűrű beépítésű, lakóépület, településszintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, egészségügyi, szociális és sportolási célú építmények elhelyezésére kijelölt terület. Az ingatlanon elhelyezhető még az OTÉK 31. § (2) bekezdése szerinti nem zavaró hatású gazdasági egység.

Az ingatlan elhelyezkedéséből következően szervesen kapcsolódik a városközponthoz, így a településkép és a településszerkezet hosszú távú alakításában jelentős szerepet tölthet be.

Bereczky Csabát levélben kerestük meg, hogy a két tulajdonostárs eladási szándékáról szóló nyilatkozatát is szerezzék be. A megkeresésünknek eleget tett és a két tulajdonostárs írásos hozzájárulását is megküldte az önkormányzat részére. Ezt követően ingatlan forgalmi értékbecslést készítettünk, melyet az alábbiakban ismertetek:

Ingatlan forgalmi értékbecslés Répcelak, Bartók B. u. 47. számú, 304 hrsz.-ú ingatlanra

I./ Az ingatlan nyilvántartási adatai:

- | | |
|---|--|
| 1. Az ingatlan címe: | 9653 Répcelak, Bartók Béla u. 47. |
| Helyrajzi szám: | 304 hrsz |
| 2. Az ingatlan megnevezése: | belterület, kivett lakóház, udvar |
| 3. Az ingatlan tulajdoni jellege: | magántulajdon |
| 4. Tulajdonosok és tulajdoni részarányuk: | |
| - | Németh Kálmán 1/6 tul.hányadban, |
| - | Németh Erzsébet 1/6 tul.hányadban, |
| - | Bereczky Csaba Imre 4/6 tul.hányadban, |

Az ingatlant terhelő terhek: -----
(A 2011.09.26-án kelt nem hiteles tulajdoni lap szerint)

- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| 6. Az ingatlan területnagysága: | 1645 m ² |
| 7. Ház alapterülete: | kb. 140-145 m ² |

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:

- 1./ közművesítettség:** a telek rendelkezik gáz-, víz-, szennyvíz-, villanybekötéssel. A lakóépületben lévő villanyóra, gázóra, vízóra arra utal, hogy a lakóépület gázvezetékekkel, csatorna-/szennyvízvezetékekkel, és villanyvezetékekkel ellátott, bár a vizsgálat idején mindhárom üzemben kívül volt.
Az utca teljes közművesítettséggel ellátott.
- 2./ telek fekvése:** belterületi, a várost átszelő főutcáról (Petőfi Sándor utcáról), a lámpás kereszteződésnél, Szombathelyről jövet balra esik, a kereszteződéstől számítva a 2. ház. A telek, mely szilárd útburkolattal ellátott úttesten és járdán megközelíthető.
- 3./ a telek beépítettsége:** a téglalap alakú telken az L alakú épület, utcával párhuzamos gerincű, valamint a hátranyúló épületszárny oromfalas nyeregtetővel fedett. A beépítettség kb. 15 %-os. A telken egy árnyékszék, és egy kút is található, amelyben a felszíntől kb. 4 méterre víz van.
- 4./ a telek állapota:** elhanyagolt, gondozatlan, bozótossal, cserjékkel, gazzal benőtt, szemetes udvar, melyen 7 gyümölcsfa (cseresznye, mandula, dió), 1 fenyőfa található.
- 5./ a telekre vonatkozó fontosabb megállapítások:**

A telek Répcelak városában, a város átszelő 86. számú főutcáról (Petőfi Sándor utcáról), a lámpás kereszteződésnél, Szombathelyről jövet balra esik, a kereszteződéstől számítva a 2. ház, szilárd útburkolattal ellátott útról közelíthető meg.

A telek nagysága inkább nagynak mondható.

A szomszédos telkek lakóházzal beépítettek.

Az ingatlan tömegközlekedést biztosító távolsági autóbusz-megállótól kb. 50 m-re található, mely kiépített úton megközelíthető.

Az utca forgalma nem jelentős, de a nagy forgalmú 86-os út szomszédságában, kb. az úttól 15 méterre van.

Gyalogos közlekedésre kiépített járda van.

Az ingatlantól a kereskedelmi egység, áruház, (hátsó telekszomszédságában) kb. 50 m-re, vendéglátó, szolgáltató egységek is kb. 50 méterre, postahivatal 100 méteren belül, okmányiroda, városháza a szomszédban, szemközt, 20-30 méterre, egészségügyi szolgáltatók, kulturális épületek, iskola, egészségház, gyógyszertár, kultúrház, templom, bölcsőde, óvoda, iskola, közintézmények kb. 100-300 m-re találhatóak.

- 6./ Épületek nagysága:** a telek 1645 m² nagyságú, a lakóház kb. 140-145 m²-es, kétszintes

lakóépület, amely feltehetően, még az épület használatának idejében 2 lakószobából,

1 konyha-étkezőből, 1 előtérből, 1 fürdő-WC -ből, 1 kamrából, 1 spájzból, 2 egyéb

helyiségből (tároló?) áll. Padlás van.

Terasz, pince az épületben nem található.

- 7./ Épület vizsgálata:**

- komfortfokozat: jelen állapotában nincs komfortfokozata.
Lehetőség van duplakomfortra.
- beköltözhetőség: nem lakható.
- 1. padozatok: Az épület helyiségeiben simított betonra ragasztott linóleum burkolat, cementlap és párnafára fektetett hajópadló burkolat található. Nagyon rossz állapotú.

Az épület vélhetően min. kb. 60 éves.

Alapozás: feltárás nélkül az alapozási mód nem állapítható meg, de feltételezhetően beton sávalap.
A lakóépület nem alápincézett.

Víz,- és hőszigetelés: az épület korából adódóan talajnedvesség elleni bitumenes vízszigetelő rendszer nem készült.

A teherhordó falakon kívül-belül vizesedés nyomai láthatók, melynek következtében a vakolat részben lefagyott/lehullott. Helyenként javítások nyomai láthatók.

Az épület körül a vízelvezetést segítő épület körüli járda sem található.

Az épületszerkezetek hőszigetelés nélkül épültek.

Falazat: a lakóépület külső-belső teherhordó falai tömör téglafalazatúak.

A válaszfalak szintén téglából falazottak.

A nyílásáthidalók falazott téglaboltövek

Födém: a lakóépületen felülről borított, látható fagerendás födém található.

Egyes helyiségekben a födémgerendák alsó síkjára alsó borítás is készült, mely a beázások következtében károsodott, deformálódott.

Tetőszerkezet: kötőgerendás, állószékes, fa fedélszerkezet talp- és középszelemenes kialakítással.

A fedélszerkezet állapota kielégítő, jó.

Héjazat: hornyolt kerámia tetőcserép tetőlécezésre rakva.

A lécezés alatt másodlagos vízszigetelő réteggént beépített tetőfólia nincs.

Homlokzatsvakolat: szürke színre festett csurgatott kőporos homlokzatsvakolat. A külső homlokzatsvakolat a vizesedés következtében különböző magasságig körben az épületen felázott/lefagyott/lehullott.

Csapadékvíz elvezetés: az épület külső vízszintes és függőleges csapadékvíz-elvezetéssel nem ellátott.

Nyílászárók: faszerkezetű nyílászárók (kapcsolt gerébtokos ablakok és dupla üvegezésű ablakok, külső és belső fa ajtók).

Padló- és falburkolatok: Az épület helyiségeiben simított betonra ragasztott linóleum burkolat, cementlap és párnafára fektetett hajópadló burkolat található.

A falak vakoltak, festettek, helyenként csempézettek.

Fűtés, melegvízellátás: az épületben gázkonvektorok találhatóak, a meglévő kéménykürtő rákötés nélkül.

A használati melegvizet villanybojler biztosította.

A fűtés és HMV hálózat nem működik.

Víz-, szennyvízhálózat: a szaniterek, csaptelepek fürdőszobában megtalálhatók, a konyhában leszereltek. Az épület víz-, szennyvízhálózata a felmérés időpontjában nem üzemelt.

Közművek: a telek rendelkezik gáz-, víz-, szennyvíz-, villanybekötéssel

8./ Az épület állapota:

Használhatósági foka: 0 % (jelenlegi állapotában lakhatásra nem használható)

Készültségi foka: 100 %

Avulási foka: 90 %

9./ Árkialakítás:

Értéknövelő tényezők:

- a telek jó, belvárosi, központi városi fekvése,
- az ingatlan jó megközelíthetősége, (szilárd útburkolatú úttest, járda),

Értékcsökkentő tényezők:

- az épület idős kora,
- a nagy forgalmú 86-os számú főúttól, és a lámpás kereszteződéstől, kb. 15 méterre található, ezért jelentős zajhatás tapasztalható,
- és az alábbiak:

Az épület rendkívül rossz állapotban van, jelen állapotában lakhatatlan, mert:

- a falakon szerkezeti károsodásra utaló repedések láthatók
- a külső-belső vakolat nagy felületeken felázott/lefagyott/lehullott
- a vízszigetelés hiánya miatt a falak alján körben az épületen vizesedések nyomai láthatók
- az épületben semmiféle hőszigetelés beépítve nincs
- az épület jelenlegi állapotában komfortfokozattal nem rendelkezik (nem működik fűtés-, ivóvíz-, gázhálózat)
- a tető több helyen beázik

A lakóépület teherhordó szerkezeteinek állapota pillanatnyilag állékonyságvesztéssel nem fenyeget.

A sokéves elhanyagoltság következtében azonban az épület – figyelembe véve a jelenlegi, lakóépületekkel szemben támasztott követelményeket - gazdaságosan már nem felújítható, annak bontása javasolt.

A jelen ingatlanon tehát ezen felépítmény található, amely jelentősebb értéket nem képvisel, azonban bontása javasolt a fentiek miatt.

Összehasonlító adatok:

- Répcelak Város Önkormányzata a répcelaki 956 hrsz-ú építési telket más közműellátottsággal (közmű gerincvezetékek a telekhatárig) 1300,-Ft/m² 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/m² áron adta el 2007. szeptemberben, amely teleknek a fekvése azonban nem ilyen kedvező, mint az értékelt ingatlané.
1. Répcelak Város Önkormányzata a répcelaki 182/2 hrsz-ú, 935 m² építési telket /Arany János u. 9. szám alatti belterület, művelés alól kivett, beépítetlen terület/ más közműellátottsággal (közmű gerincvezetékek a telekhatárig) nettó 1800,-Ft/m² áron adta el 2010. áprilisában.

Árkialakítás

A telek értéke:

A telek nagysága: 1645 m².

Fajlagos m² ár: 2.200,- Ft/ m²

(A fentiekhez képest az eltérést a telek jó, belvárosi, központi városi fekvése, és a közművezetékek ingatlanban megléte indokolja.)

Az így számított piaci ár:

$2.200 \times 1645 = \mathbf{3.619.000. Ft}$, azaz Hárommillió-hatszáztizenkilencezer forint.

A felépítmény értéke:

Alapár: 145.000 Ft/m²

Avulás : 90 %

Lakrész alapterület: 140 m²

Az így számított piaci ár:

$145.000 \times 0.10 \times 140 = \mathbf{2.030.000. Ft}$ (Kettőmillió-harmincezer forint)

A teljes ingatlan-egység értéke: 3.619.000.Ft + 2.030.000. Ft = 5.649.000.Ft

**Az ingatlan teljes piaci értéke: 5.649.000. Ft ,
azaz Ötmillió-hatszáznegyvenkilencezer forint.**

Az ingatlan forgalmi értéke: 5.649.000. Ft, azaz Ötmillió-hatszáznegyvenkilencezer forint.

Az értékbecslést készítette: Dr. Hende Gábor Ingatlan forg. Értékbecslő

Kérem a tisztelt képviselő-testületet a határozati javaslat megtárgyalására.

Répcelak, 2011. november 22.

Tisztelettel:

Dombi Sándor s.k.
műszaki ügyintéző

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az előterjesztésben ismertetett ingatlan forgalmi értékbecslés alapján 5.649.000,-Ft összegben jelzi vételi szándékát Bereczky Csabának és tulajdonostársainak, a Répcelak, Bartók B. u. 47 számú 304 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában. Az ingatlan vételárát a 2012. évi költségvetésében tervezi. Megegyezés esetén felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződés aláírására.

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

Határidő: azonnal

2. HATÁROZATI JAVASLAT

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselőtestülete nem kíván élni Bereczky Csaba és tulajdonostársai által felajánlott Répcelak Bartók Béla u. 47. számú 304 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásának a lehetőségével.

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

Határidő: azonnal