

ELŐTERJESZTÉS

a lángossütő mögötti terület megvásárlásához

Tisztelt Képviselő-testület!

Répcelak Város Önkormányzatának képviselő testülete a 2011. augusztus 25-i ülésén szándékát fejezte a „volt lángossütő” mögötti terület megvásárlására vonatkozóan. A terület megszerzésével a Honvéd utca ezen része a Kresz parkkal együtt az önkormányzat tulajdonát képezné, ami egy későbbi fejlesztés során előnyt jelent. A képviselő-testület korábbi döntése alapján a vételi szándékát értékbecslést követően kívánja jelezni. Az ingatlanra vonatkozó értékbecslés elkészült, melyet az alábbiakban ismertetek:

Ingatlan forgalmi értékbecslés Répcelak, 410/3 hrsz.

I./ Az ingatlan nyilvántartási adatai:

1. Az ingatlan címe: 9653 Répcelak, Honvéd utca 8/a szám
Helyrajzi szám: répcelaki 410/3 hrsz
2. Az ingatlan megnevezése: belterület, kivett beépítetlen terület
3. Az ingatlan tulajdoni jellege: magántulajdon
4. Tulajdonosok és tulajdoni részarányuk:
 - Csuka Jánosné Nagy Judit 1/1 tulajdoni hányadban
5. Az ingatlant terhelő terhek: -----
(A 2011.09.15-én kelt nem hiteles tulajdoni lap szerint)

Az ingatlan a 410/2 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett.
6. Az ingatlan területnagysága: 131 m²
7. Felépítmény: nincs

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.

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, vízelvezető rendszer, környezetvédelem építményeinek, valamint esővédők, köztárgyak, és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.

Az értékbecslést 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 utca teljes közművesítettséggel ellátott.

2./ telek fekvése: belterületi, a város központi részén, frekventált helyén, a város átszelő Petőfi Sándor utcáról jobbra a Széchenyi István utcáról balra fordulva közelíthető meg, mely szilárd útburkolattal ellátott úttesten és járdán is megközelíthető.

3./ a telek beépítettsége: a telken felépítmény nincs.

4./ a telek állapota: gondozott, fűvel borított, 1 db fával, 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, mindösszesen 131 m²

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

A telek szomszédságában van az ún. volt „lángossütő.”

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: nincs felépítmény

7./ 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)

Értékcsökkentő tényezők:

az ingatlan területe nagyon kicsi, összesen 131 m²

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.)

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.
- Répcelak Város Önkormányzata a répcelaki 182/2 hrsz-ú, 935 m² építési telket más közműellátottsággal (közmű gerincvezetékek a telekhatárig) nettó 1800,-Ft/m² áron adta el 2010. áprilisában.

Telekérték:

A telek nagysága 131 m²

Fajlagos m² ár: nettó 1.500,- Ft/m²

Az így számított piaci ár:

nettó 1.500 x 131 = nettó 196.500. Ft, azaz Egyszázkilencvenhatezer-ötszáz forint.

Mindösszesen 25%-os ÁFA tartalmat figyelembe véve:

nettó 196.500,-Ft + 25% ÁFA = bruttó 245.625,- Ft

Az ingatlan forgalmi értéke nettó 196.500 Ft, bruttó 245.625,-Ft, azaz Kettőszáznegyvenötezer-hatszázhuszonöt 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

HATÁROZATI JAVASLAT

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselőtestülete vételi szándékát jelzi a Répcelak, Honvéd utca 410/3 hrsz.-ú ingatlanra a 2011. 10. 24.-én kelt ingatlan forgalmi értékbecslés alapján nettó 196.500,-Ft összegben Csuka Jánosné Nagy Juditnak az 1/1 tulajdoni hányaddal rendelkező ingatlan tulajdonosának. 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