

ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága
2024. május 27-i ülésére

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Tárgy: A Várpalota, belterület 3223/40, 3223/41, 3223/42, 3223/43 és 3223/44 hrsz.-ú ingatlanok értékesítése

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Kolozsi Edina gazdasági ügyintéző

A határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:

Bérczes Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző


dr. Ignác Anita Éva
jegyző

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Várpalota Város Önkormányzata értékesíteni kívánja az Önkormányzat tulajdonában lévő, Várpalota, belterület 3223/40 (43 m²), 3223/41 (28 m²), 3223/42 (29 m²), 3223/43 (28 m²) és 3223/44 (29 m²) hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlanokat.

Az ingatlanok a település központjához közel, a Hétvezér útja melletti garázsos déli oldalán található beépítetlen garázshelyek.

Az ingatlanforgalmi szakértő 2024. március 20-án készített szakvéleményében az ingatlanok piaci értékét bruttó 8.100,-Ft/m² összegben állapította meg.

A szakértő által megjelölt m² árat figyelembe véve az értékesítésre szánt ingatlanok kikiáltási árai az alábbiak szerint alakulnak:

1./ 3223/40 hrsz.	43 m ²	348.300,-Ft
2./ 3223/41 hrsz.	28 m ²	226.800,-Ft
3./ 3223/42 hrsz.	29 m ²	234.900,-Ft
4./ 3223/43 hrsz.	28 m ²	226.800,-Ft
5./ 3223/44 hrsz.	29 m ²	234.900,-Ft

Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet 4. mellékletének III. fejezet B) alcím 1) pontja alapján az önkormányzati vagyon értékesítését nyilvános árverés útján javasolom lefolytatni.

Kérem a Tisztelt Gazdasági Bizottságot, hogy a fent leírtak alapján tárgyalja meg az előterjesztést és hozza meg döntését az ingatlanok értékesítéséről!

Várpalota, 2024. május 27.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének
Gazdasági Bizottsága
8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.
Tel: 592-660. Pf.: 76. fax: 592-676
e-mail: varpalota@varpalota.hu

Határozati javaslat

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága a 2024. május 27-i ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2024. (V. 27.) Gazdasági Bizottság
határozata:**

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága a Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI.05.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva elhatározza, hogy a:

Várpalota Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Várpalota, belterület 3223/40 (43 m²), 3223/41 (28 m²), 3223/42 (29 m²), 3223/43 (28 m²) és 3223/44 (29 m²) hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlanokat bruttó 8.100,-Ft/m² induló áron nyilvános árverés útján értékesíti.

A nyilvános árverés útján történő értékesítés feltételeit a nemzeti vagyon értékesítésére vonatkozó Versenyeztetési szabályzat alapján - Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI.05.) önkormányzati rendelet 4. melléklete III. fejezet B) alcím szerint - kell meghatározni és közzétenni.

Határidő a döntés megküldésére:

azonnal

Felelős:

Treuer Imre elnök

Végrehajtásban közreműködik:

Kolozsi Edina műszaki ügyintéző

Várpalota, 2024. május 27.

Treuer Imre
elnök

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ALAPADATOK

Értékelés tárgya 8100 Várpalota, 3223/40-41-42-43-44
hrsz-ú ingatlanok piaci forgalmi
értékelése

Megbízó: Várpalota Város Önkormányzati
Hivatala
Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.

Megbízott Vörös Lajos
8200 Veszprém, Pázmándi u 20.

Értékelés célja: forgalmi érték meghatározás

Értékbecslés fordulónapja: 2024.03.20.

Értékbecslés hatálya: 180 nap

Veszprém, 2024.03.20.

ELŐZMÉNYEK

Megbízó képviselőjének- Kolosi Edina - írásbeli megrendelése alapján végeztem el a szakvélemény készítést.

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Település központjához közel a Hétvezér utcában található az ingatlanok a garázssor déli oldalán portalanított úton közelíthetők meg bokros zöld növényzettel benőtték.

Várpalota volt ipari, bányász város. Két területen létesített ipari parkban megtelepülő vállalkozók újra munkalehetőséget és fejlődési biztosítanak a város számára.

A 8.számú elkerülő közút elkészültével tovább erősönik a település fejlődése..

A vár és egyéb turisztikai látványosság is segíti a város ismertségét.

Ingatlanforgalmi szempontból növekvő forgalom rögzíthető, értéktartás prognosztizálható.

TÉNYLEGES BEMUTATÁSA AZ INGATLANNAK

Ingatlan nyilvántartási adatok:

Várpalota, belterület,

Hrsz:	3223/40	/322341	3223/42	3223/43	3223/44
Megnevezés:	beépítetlen terület				
Nagyság:	43 m2	28 m2	29 m2	28 m2	29m2

Tulajdonos,terhelés a melléklet tulajdoni lapok szerint.

ÉRTÉKKÉPZÉS

Egyes módszerek rövid ismertetése

Költség alapú

Ingatlan újra előállításának, helyettesítésének költsége alapján állapítja meg az értéket, úgy, hogy levonásba helyezi elavulásból származó értékcsökkenést.

Piaci alapú

Piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak elemzése, érték vizsgálata az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal.

Hozadék alapú

A vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítése alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbe adásakor keletkezne, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

Választott módszer: piaci alapú módszer

Az értékelés során figyelembe vettem az EVS 2019-ben a TEGoVA-ban a 25 /1997(VIII.) PM rendeletben valamint a település Szabályozási Tervében foglaltakat.

Forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értjük, amelyet nyílt piacon során jelenleg értékelt ingatlan tulajdonjogáért és annak korlátozás mentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az értékelés időpontjában

Ez a kritérium a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- elegendő hosszú idő áll rendelkezésre, amely alatt ingatlan ára nem változik,
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladásszándékkal lépnek fel,
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított,
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn
- speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, tehermentes, korlátozottan forgalomképes ingatlan tulajdonjogá értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Összehasonlító adatok:

Várpalota, belterület

Kínálati adatok internet-ingatlan.com

	923 m2	19.900.000.-Ft	21.657.-Ft/m2
	1000 m2	20.900.000.-Ft	20.900.-Ft/m2
	800 m2	15.000.000.-Ft	18.750.-Ft/m2
	840 m2	14.300.000.-Ft	17.028.-Ft/m2
	1025m2	13.800.000.-Ft	13.463.-Ft/m2
számított átlag:			20.360.-
korrekció			
Le:			
- kínálat miatt	- 5 %		1.018.-
- közművek részbeni hiánya,jelenlegi állapot	- 55 %		11.198.-
Korrigált érték(kerekítve)			8.100.-Ft/m2

3223/40 hrsz	43 m2	8.100.-Ft/m ²	348.300.-Ft
3223/41 hrsz	28 m2	8.100.-Ft/m ²	226.800.-Ft
3223/42 hrsz	29 m2	8.100.-Ft/m ²	234.900.-Ft
3223/43 hrsz	28 m2	8.100.-Ft/m ²	226.800.-Ft
3223/44 hrsz	29 m2	8.100.-Ft/m ²	234.900.-Ft

ÖSSZEFOGLALÁS - ZÁRADÉK

A Várpalota, Hétvezér utcában lévő garázs telepen
3223/440-41-42-43-44 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi piaci
forgalmi értékét (nettó)

3223/40 hrsz	43 m2	8.100.-Ft/m ²	348.300.-Ft
3223/41 hrsz	28 m2	8.100.-Ft/m ²	226.800.-Ft
3223/42 hrsz	29 m2	8.100.-Ft/m ²	234.900.-Ft
3223/43 hrsz	28 m2	8.100.-Ft/m ²	226.800.-Ft
3223/44 hrsz	29 m2	8.100.-Ft/m ²	234.900.-Ft -ban

határozom meg.

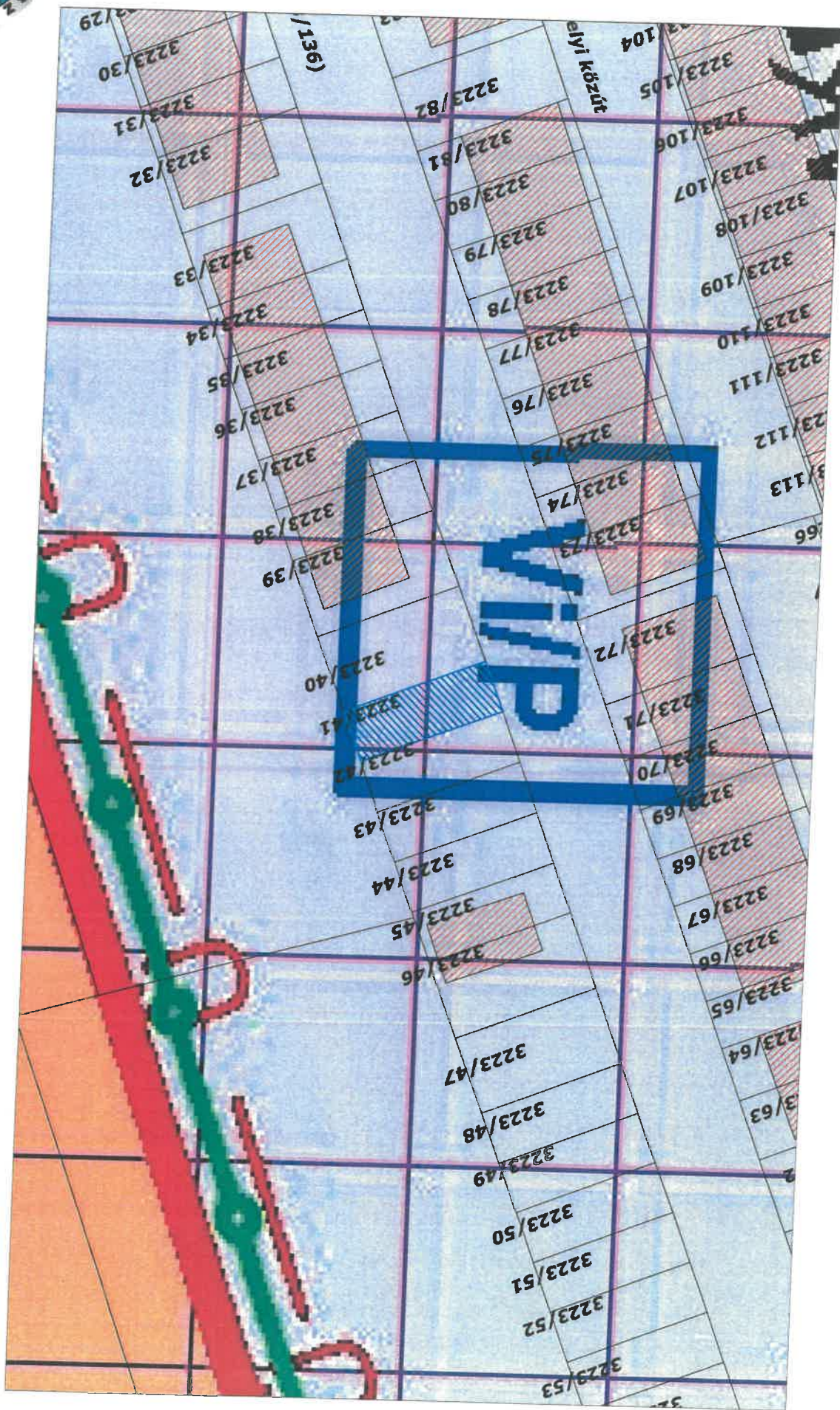
Érvényesség ideje: 180 nap

Az ingatlanpiaci, környezeti, jogi, adottságai alapján,
figyelemmel az ingatlanpiac hosszú távú előrejelzése,
az ingatlanokat forgalomképesnek tartom.

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel
önkénti környezeti védelem és diagnosztikai vizsgálatot
nem folytattam. Az értékbecsléshez az alap adatokat
részben Megbízó szolgáltatatta, azokra
valósnak tűntek, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak
megbízó és az értékelést végző fél együttes
engedélyével adható ki harmadik személynek. Az
értékbecslés csak egy egységes egységben készíthető,
abból részleteket kivenni, azokat önállóan kezelni nem
lehet. Az értékbecslés minden figyelembe vehető
tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, ugyanis a
tényleges érték az eladó és a vevő alkupj során a
pillanatnyi érdekük és a mindenkori piaci helyzet alapján
alakul ki, melynek során a becsült értéktől akár ±5%-al
is eltérhetnek

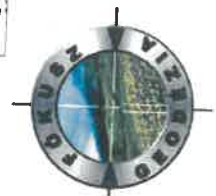
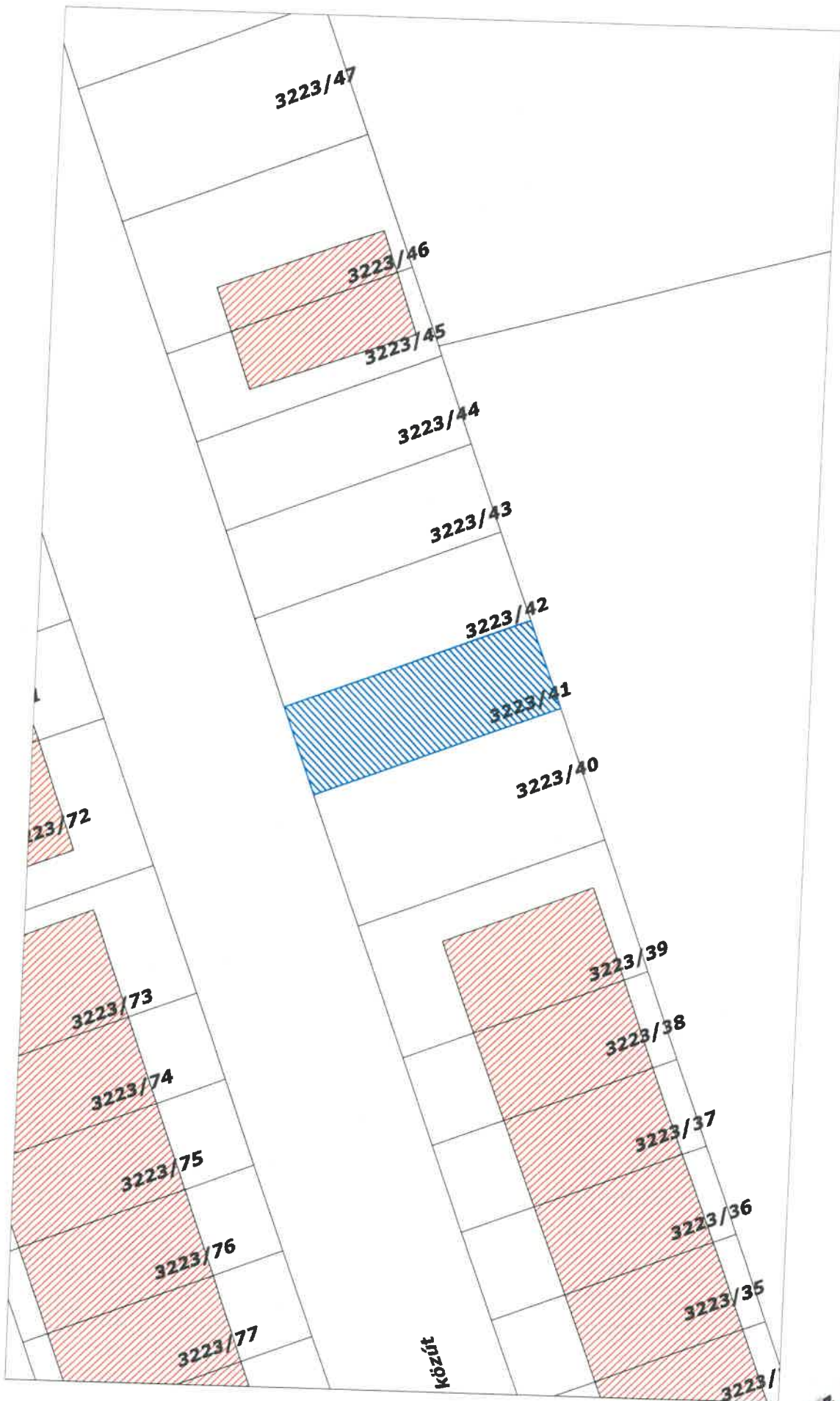
Veszprém, 2024.03.20.

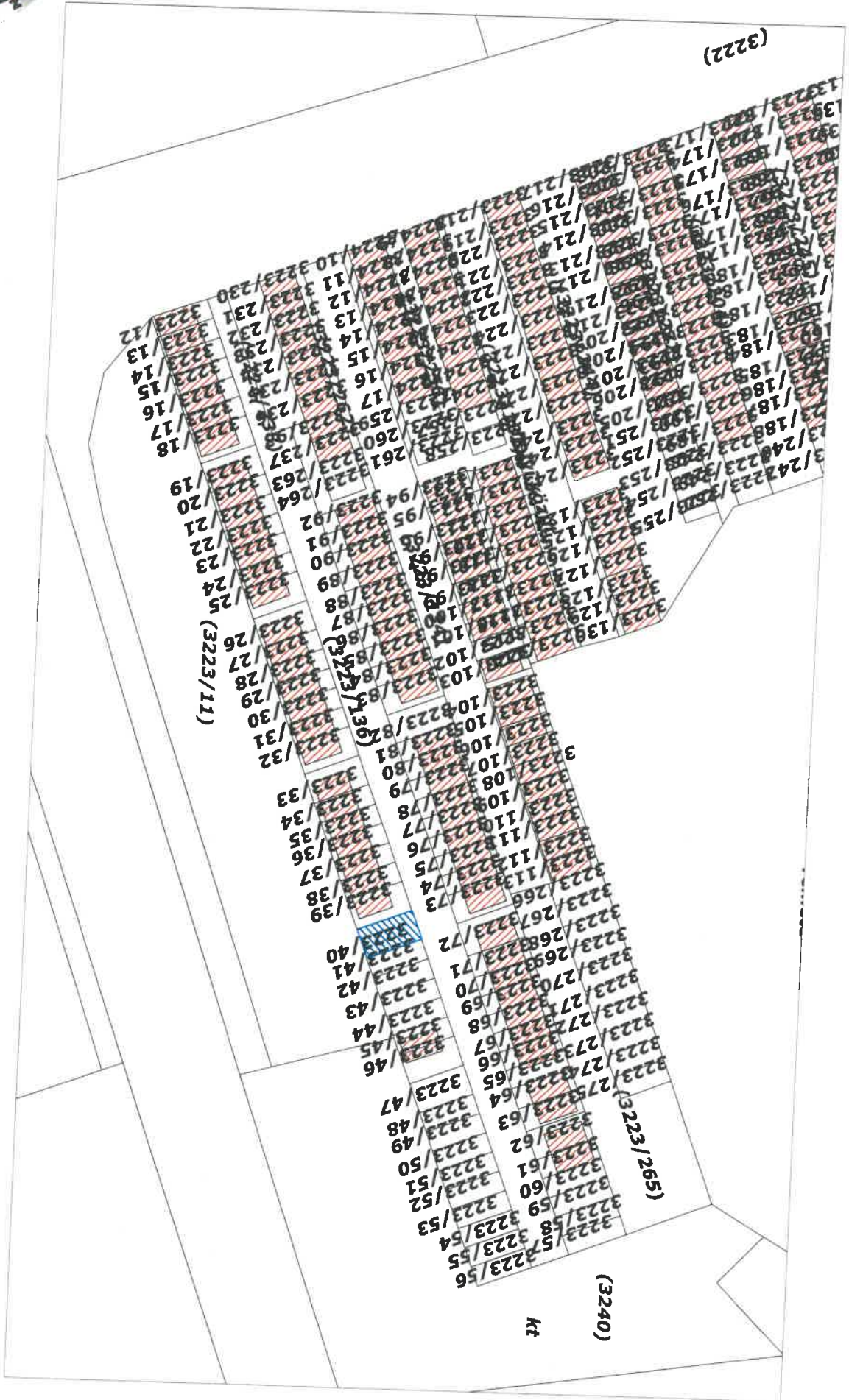
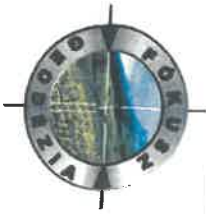

Vörös Lajos



1:333

1:189





(3222)

(3223/11)

(3223/265)

(3240)

Kt

1:859