

E L Ő T E R J E S Z T É S
Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
2022. október 20-i rendkívüli ülésének
7. napirendi pontjához

Tárgy: Döntés ingatlan értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Sólyom Eleonóra megkereste önkormányzatunkat, hogy a tulajdonunkban álló Szár 525 hrsz.-ú (414 m²) ingatlant meg kívánja vásárolni. Az ingatlan Lf2 építési övezetbe tartozik, ahol a beépítettség maximális mértéke 25 %, a megengedett építménymagasság 5 méter, a kialakítható legkisebb teleknagyság 1000 m². Az ingatlan az önkormányzat forgalomképes, üzleti vagyonaiba tartozik.

A képviselő-testület 2022. május 26-i ülésén javasoltam, hogy az értékesítés értékbecslés alapján váljon lehetővé.

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az ingatlan értékesítéséről szóló 57/2022. (V.26.) határozata szerint:

„Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Szár 525 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével, és felhatalmazza a polgármestert az értékbecslés beszerzésére és az adásvételi szerződés-tervezet képviselő-testület elé terjesztésével.”

Az értékbecslést (1. melléklet) Szabó Bakos György igazságügyi ingatlan-értékbecslő elkészítette, és az ingatlan értékét 1.236.000.- Ft-ban (3000 Ft/m²) állapította meg. Önkormányzatunk ezen ár alatt nem értékesítheti az ingatlant, magasabb összegben azonban igen.

Az ingatlan a szomszédos ingatlanokkal összevonva beépíthető telekké válhat, amely által értéke is növekedhet. Az ár kialakításánál fontosnak tartom, hogy vegyük figyelembe a pályáztatás nélküli értékesítést is, valamint azt is, hogy a telek jelen formájában önmagában nem beépíthető. Fentiek alapján, ismerve a jelenlegi telekárakat, az 5000.- Ft/m² vételárat javaslom elfogadni.

Az értékesítés az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján mentes az általános forgalmi adó alól, mert az ingatlan nem beépített és nem minősül építési teleknek, mert nem éri el a helyi építési szabályzatban előírt legkisebb teleknagyságot, az 1000 m²-t.

A Szár 525 hrsz.-ú ingatlan az önkormányzat üzleti vagyonaiba tartozik, értékesítésének nincs jogi akadálya.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) - (2) bekezdése szerint:

„(1) *Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

(2) Nemzeti vagyontulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

A Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyontulajdonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022. évben **25,0 millió forint egyedi nettó forgalmi érték** képezi.

Az Önkormányzat vagyontulajdonáról és az önkormányzati vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet szerint:

„10. § (1) Az Önkormányzat vagyontulajdonában álló vagyontulajdon értékesíteni, a vagyontulajdon használatát és a hasznosítás jogát átengedni fő szabályként **értékbecsléssel megalapozottan**, csak versenytárgyalás útján a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

(2) Az Önkormányzat vagyontulajdonában lévő üzleti vagyontulajdon, ha annak értéke a 30 M Ft-ot nem haladja meg, nem kötelező versenytárgyalás útján értékesíteni. Az önkormányzati üzleti vagyontulajdon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve bármely módon történő hasznosítása esetén a 30 millió Ft értékhatárt elérő vagy azt meghaladó vagyontulajdon esetében csak versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történhet. A versenyztetés részletes eljárási rendjét az 1. melléklet tartalmazza.

(3) Az Önkormányzat a vagyontulajdon értékesítése, megterhelése esetén a vagyontulajdon értékét

a) ingatlanvagyontulajdon és ingó vagyontulajdon esetén **legalább a könyv szerinti nyilvántartás alapján**,

b) vagyontulajdoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, illetve ezek felülvizsgált változata alapján,

c) értékpapír esetén a névérték alapján kell meghatározni.”

Az ingatlan értéke a könyv szerinti nyilvántartás alapján 13.087.- Ft.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint:

„Helyi önkormányzat vagyontulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.”

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése szerint: „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A fentiek alapján 5 M Ft értékig nem illeti meg az államot elővásárlási jog.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan értékesítéséről és a vételárról döntést hozni szíveskedjen.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat támogatni szíveskedjen.

Szár, 2022. október 15.


Németh Norbert
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (.....) határozata a Szár 525 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Szár 525 hrsz.-ú ingatlan Dr. Sólyom Eleonóra részére történő értékesítésével 2.060.000,- Ft + 75.000,- Ft (értékbecslési díja), azaz 2.135.000,- Ft (áfamentes) vételár ellenében azzal, hogy az ügyvédi költséget a vevő viseli, és felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés jóváhagyására.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Németh Norbert polgármester

Szabó Bakos György
igazságügyi ingatlan-értékelő
D. u. 7. 75
6000 Székesfehérvár, Kossuth L. u. 7.
Adószám: 72031913-1-27
ÉV: 20000206

Száma: 21/2022

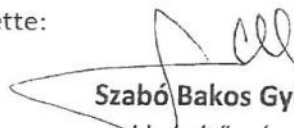
IGAZSÁGÜGYI MÉRNÖKSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Szár belterületi 525 hrsz-ú alatti ingatlan forgalmi értékéről.



Székesfehérvár, 2022. június 23.

Készítette:


Szabó Bakos György
okl. építőmérnök

ép. igazságügyi szakmérnök

igazságügyi ingatlan-értékelő

Levelezési cím: 8074. Csókakő, Kossuth Lajos u. 7.

mobil: 06/30-4308680; email: szabob55@gmail.com

1. Előzmények:

A Fejér Megyei Szár Község Önkormányzata részéről Németh Norbert polgármester úr a szakvéleményhez mellékelt megrendelő levélben felkért a település belterületén lévő 525 hrsz-ú ingatlan vizsgálatára és ennek során a jelenlegi forgalmi érték megállapítására.

Az értékelés célja: Szár község belterületén lévő kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok a jelenlegi, reális, piaci forgalmi értékének a megállapítása.

A Szár belterületi 525 hrsz-ú ingatlan helyszíni felmérését és szemrevételezését 2022. június 21.-én tartottam meg.

Az értékelésre kerülő ingatlan jellemző paramétereit részletesen vizsgáltam annak az érdekében, hogy a forgalmi értékkel kapcsolatos megállapításokat megtegyem.

A kérdéses ingatlan forgalmi értékének megállapítását Szár, illetve a vele szomszédos Újbarok településre jellemző szabadforgalmi értékesítésekkel történő összehasonlítás, mint értékelési módszer szerint végeztem.

A hozamérték szerinti, továbbá a nettó-pótlási költség elve szerinti ingatlanértékelési módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan értékeléséhez felhasznált összehasonlítási adatokat a NAV Fejér Megyei Adóigazgatóság Illeték Osztályától szereztem be korábbi szakértéseim elkészítéséhez, valamint az ingatlan.com releváns hirdetéseiire is tekintettel vagyok.

A forgalmi érték megállapításakor vizsgálati szempontként jelentkezett:

- Földrajzi adottság, közlekedési kapcsolatok.
- Települési szerepkör, kistérségi feladat.
- Infrastrukturális helyzet, kiemelten közművek.
- Földrészlet területi és növényzeti jellemzői.
- Az ingatlan jellege, fekvése, tájolása, beépítési lehetőségei.
- Ingatlanfejlesztési lehetőségek.

Nyilatkozom, hogy a szakértői függetlenséggel rendelkezem, mivel az érintettekkel rokon és egyéb üzleti kapcsolatom nincs.

A feladat ellátása során talajmechanikai feltárást és környezetvédelmi (-szennyezési) vizsgálatot és feltárást nem végeztem.

Vizsgálataim alapján az alábbiak rögzítését tartom fontosnak:

2. Az ingatlan adatai, adottságai:

2.1. Ingatlannyilvántartási adatok:

A Bicskei Járási Földhivatal nyilvántartásában a Szár község belterületi 525 hrsz alatt 412 m² területtel szerepel, kivett beépítetlen terület megjelöléssel.

Címe: 2066. Szár, Somogyi Béla u. 525 hrsz

Tulajdonos és az ingatlan terhei a tulajdoni lappal egyező.

2.2. Az ingatlan környezete, fekvése, megközelítése, ellátottsága:

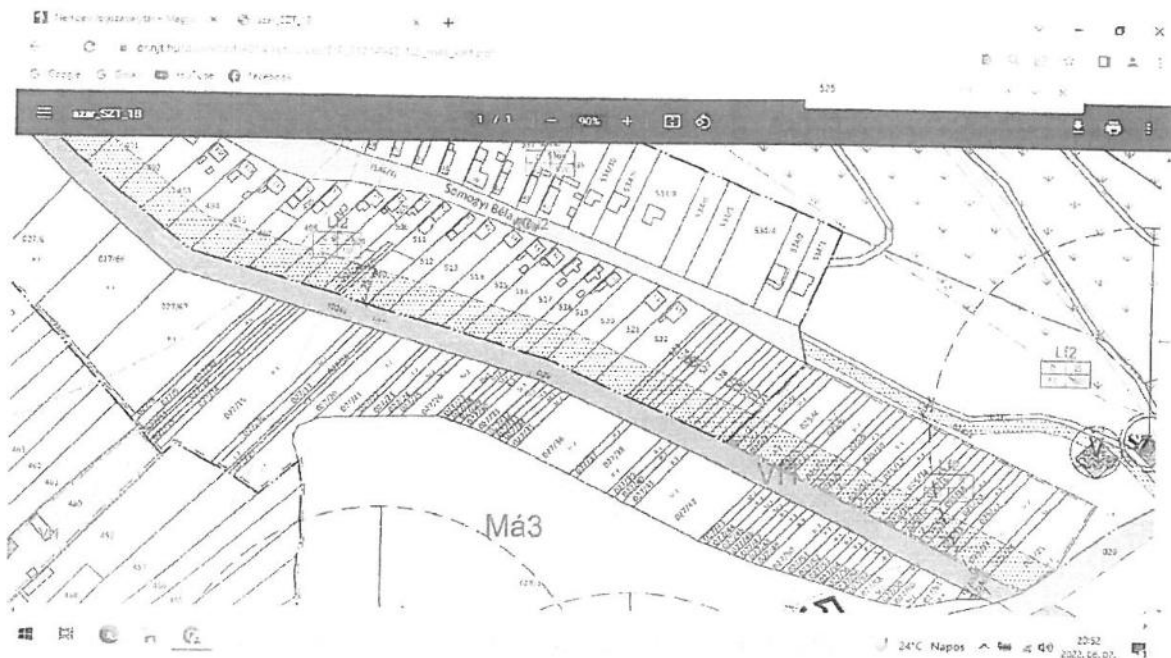
Szár község, Fejér megye északi részén a 100-as út mellett, Bicske és Tatabánya között található. A település kistérségi szempontból nem jelentős, térségközponti szerepe nincsen.

A település lakossága az 1700 fő körüli.

Közlekedési kapcsolata meghatározó módon a Bicske, Budapest, illetve Tatabánya irányába adott, továbbá jelentősnek mondható a megyeszékhely felé, de a Váli-völgy és a Zsámbék-medence községei irányába is megfelelően biztosított a közúti kapcsolata. Vasúton a Budapest-Bécs közötti nemzetközi villamosított fővonal is érinti, az elővárosi vasúti menetrenddel kiszolgált, így a főváros, mint célállomás könnyen elérhető. Nyilván a közeli járási székhely Bicske, valamint Tatabánya Megyei Jogú Város is hasonlóan egyszerűen és zökkenőmentesen elérhető.

A kérdéses településrész gyakorlatilag a község központjához közel, de mégis a község szélén helyezkedik el.

A Somogyi Béla utca aszfaltos útburkolattal rendelkezik. Az értékelésre kerülő ingatlan nyugati vége a vízfolyás melletti kissé mélyfekvésű részen található.



A kérdéses ingatlan a 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat szerint Lf2 falusias lakóövezetbe tartozik.

A földrészlet szélessége csekély, mindössze 5 méter körüli, így a szomszédos hasonlóan nadrágszíj jellegű földrészlettel együtt alakítható ki, a megfelelő szélességű már beépíthető önálló lakótelek.

Megállapítható, hogy az 523, 524, 525 és az 526 hrsz-ú földrészletek egyesítése esetén biztosítható a megfelelő építési telek mérete.

A közvetlen környezet síkvidéki jellegű azzal, hogy a Somogyi Béla utca keleti oldala lényegesen magasabb fekvésű és a környezet, a nyugati irányba a vízfolyás felé erősen lejt.

Az általaj az alapozás, továbbá a mezőgazdasági művelés céljainak egyaránt megfelelő adottságú.

2.3. Közművekkel való ellátottság:

A Somogyi Béla utca magasan közművesített, ennek megfelelően valamennyi közmű az utcában adott. nevezetesen:

- ivóvíz vezeték,
- villanyhálózat,
- szennyvízvezeték
- földgázvezeték.

Az ingatlanhoz közmű bekötése viszont nem történt.

3. Műszaki létesítmények jellemző adatai:

Az értékelésre kerülő ingatlanon műszaki létesítmény nincsen.

4. Évelő növényzet

Az évelő növényzet a környezeti átlag szintje alatti mind mennyiségében, mind minőségében.

Vagyoni szempontból értékelhető évelő nincsen.

5. A forgalmi érték vizsgálatához beszerzett összehasonlítási adatok:

5.1. A korábbi szakértéseimhez a NAV Fejér Megyei Adóigazgatóság Illeték Osztálya szolgáltatott összehasonlítási adatokat, úgymint:

Építési telek adatai:

- 824 hrsz 1074 m² forgalmi értéke: 3.258.000,- Ft,
vagyis a fajlagos egységár: 3.034,- Ft/m².
- 473/2 hrsz 1000 m² forgalmi értéke: 3.000.000,-Ft
vagyis a fajlagos egységár: 3.000,- Ft/m².
- 480 hrsz 1643 m² forgalmi értéke: 3.500.000,- Ft,
vagyis a fajlagos egységár: 2.130,- Ft/m².

Fenti adatok alapján képezhető átlagos fajlagos egységár: 2.721,- Ft/m².

A továbbiakban tekintettel vagyok az önkormányzat által korábban meghirdetett a Petőfi és az Ér utca közötti 17 db 4.000,- Ft/m² és a Somogyi B. u. déli részénél lévő további 1 db falusias lakóövezetbe tartozó telek 3.000,- Ft/m² kínálati árára is.

5.2. A NAV Fejér Megyei Adóigazgatóság Illeték Osztályától 2022. február 16.-án a 8316928000 ügyszám alatt Újbarok és Szár településekre vonatkozó építési telkekre vonatkozó mintákat szereztem be.

5.2.1. Újbarok községben:

- 65/1 hrsz-ú 1476 m² területű telek a Fő u. 93. száma alatt 3,5 millió Ft forgalmi értékkel, így a fajlagos egységár: 2.371,- Ft/m²
- 52/2 hrsz-ú 2075 m² területű telek az Endresz u. 4. számnál 3,8 millió Ft összegű és a fajlagos egységár pedig 1.831,- Ft/m²
- 54/3 hrsz-ú 1176 m² területű telek forgalmi értéke 5,5 millió Ft, a fajlagos egységár: 4.677,- Ft/m²

- 53/2 hrsz-ú 1000 m² területű telek az Endresz u. 6. számnál 6,0 millió Ft összegű és a fajlagos egységár pedig 6.000,- Ft/m²
- 103/2 hrsz-ú 1605 m² területű telek a Barok u. 18. számnál 8,5 millió Ft összegű és a fajlagos egységár pedig 5.296,- Ft/m²

5.2.2. Szár községben lakótelek, mint összehasonlítási adatok:

- 554 hrsz-ú 2906 m² területű beépítetlen terület a Somogyi u. 12. számnál 3,0 millió Ft összegű forgalmi érték mellett 1.032 Ft/m² a fajlagos egységár.
- 520 hrsz-ú 1561 m² területű teleknél a vételár 5,08 millió Ft volt, így a fajlagos egységár: 3254,- Ft/m².
- 859 hrsz-ú 2924 m² telek forgalmi értéke 4.327.600,- Ft, tehát a fajlagos egységár: 1480,- Ft/m² összegű.

A fenti adatokkal kapcsolatban a következők állapíthatók meg. A 8 db minta átlaga: 3.243,- Ft/m². A szélső adatok nélküli átlag: 3.152,- Ft/m². Az Újbarok területén lévő 5 adat átlaga 4.035,- Ft/m², a szélső adatok nélküli átlaga 4.115,- Ft/m².

Kifejezetten 2021. évi adatokat vizsgálva Újbaroknál 5.324,- Ft/m², a szomszédos Száron pedig 1.922,- Ft/m² fajlagos egységárak jelentkeznek.

Véleményem szerint – valamennyi szempont mérlegelése mellett - az értékelésre kerülő ingatlan esetében a 3.000,- Ft/m² összegű fajlagos egységár alkalmazása a megfelelő és a reális érték.

6. A jelenlegi forgalmi érték magállapítása.

Az előzmények összefoglalásaként a Szár belterületi 525 hrsz-ú ingatlan, jelenlegi állapotú tehermentes forgalmi értékét – kerekítve –

1.236.000,- Ft azaz

Egymillió-kettőszázharminchatezer forintban állapítom meg.

Ennek a részletezése a következő:

$$\text{- terület: } 412 \text{ m}^2 \times 3.000,- \text{ Ft/m}^2 = 1.236.000,-$$

A megállapított forgalmi értékben az ÁFA összege szerepel.

A fenti értékelés 2022. december 31.-ig érvényes, későbbi felhasználás esetén a felülvizsgálata szükséges.

Székesfehérvár, 2022. június 23.



Szabó Ákos György
Közvetítő Ingatlanügynökség
Cím: 2025
1041 Budapest, Károlyi Gy. u. 13.
Tel: 06-1-422-1112
E-mail: info@szaboakosgyorgy.hu



A Somogyi Béla utca végénél a nyugati oldal nem került beépítésre.



Az értékelésre kerülő földrészlettel szemben viszont lakóépületek épültek.



A földrészleten értékelhető évelő nincs. Az utca aszfaltos és a szennyvízcsatorna is adott.



**SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

2066 Szár, Rákóczi Ferenc utca 68.
Tel./fax.: (22) 591-031; (22) 591-032

E-mail cím: polgarmester@saarinfo.t-online.hu; titkarsag@saarinfo.t-online.hu

Tel.: 22-591-031/4 mellék

Tárgy: Megrendelés

Szabó-Bakos György Gábor
8000 Székesfehérvár
Kégl György utca 13.

Tisztelt Szabó Bakos György !

A 2022. június 9-i árajánlata alapján megrendelem az Lf2 építési övezetbe tartozó, 5 méter körüli szélességgel rendelkező Szár belterületi 525 hrsz-ú földrészlet forgalmi értékével kapcsolatos szakvélemény elkészítését az alábbi feltételekkel:

Vállalkozói díj: 75.000.- Ft +0% Áfa


Vállalási idő: megrendeléstől számított 14 nap

Fizetés módja: átutalás

Számlázási cím: **Szár Községi Önkormányzat**
2066 Szár, Rákóczi Ferenc utca 68.
Adószám: 15361552-2-07

Szár, 2022.06.13.

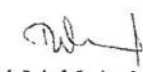
Tisztelettel:

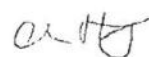

Németh Norbert
polgármester



A költségvetési fedezet rendelkezésre áll.

Szár, 2022.06.13.


Tóthné Lieblein Melinda
pénzügyi ellenjegyző





Szabó-Bakos György Gábor, 20690288
8000 Székesfehérvár
Kégl György u. 13.
Adószám: 72025013-1-27

Bank neve: OTP
Bankszámlaszám:
11773360-01443165

SZÁMLA

Sorszám: SG-2022-21

VEVŐ:

Szár Községi Önkormányzat
2066 Szár
Rákóczi Ferenc utca 68.
Adószám: 15361552-2-07

Fizetési mód: átutalás
Teljesítés dátuma: 2022.06.24.
Kiállítás dátuma: 2022.06.24.
Fizetési határidő: 2022.07.02.

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
Szár belterületi 525 hrsz ingatlan értékelése	1 db	74 000	74 000	AAM	0	74 000
Kamarai költségátalány	1 db	1 000	1 000	AAM	0	1 000
Összesen:			75 000		0	75 000

Alanyi adómentes: 0

Összesen:
75 000 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

A számla kibocsátója kisadózó.