

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Szőlősgyőrök Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. szeptember 26-án tartott rendkívüli üléséről.

Jelen vannak: Klotz Péter polgármester
Tuli Péter alpolgármester
Palczert Zoltánné, Cselédi Ferenc, Koncsag Gábor Rudolf, Dakos László,
Csik Attila képviselő-testületi tagok

Jelen vannak továbbá: Mezriczky Tünde jegyző
Kondor Anita vezető-főtanácsos, jegyzőkönyvvezető

Klotz Péter polgármester köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a 6 fő megválasztott képviselőből 6 fő és a polgármester megjelent, az ülés határozatképes és megnyitja.

Előterjeszti a Képviselő-testület ülésének napirendjét, amelyet a testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbiak szerint fogad el:

67/2024.(IX.26.) számú képviselő-testületi határozat:

Napirend:

1./ Gárdonyi Géza utca 25. szám alatti önkormányzati ingatlan értékesítési ügye.
Előadó: Klotz Péter polgármester

1./ Gárdonyi Géza utca 25. szám alatti önkormányzati ingatlan értékesítési ügye.
Előadó: Klotz Péter polgármester

Klotz Péter polgármester

Tájékoztatja a testületet, hogy a Gárdonyi Géza utca 25. szám alatti, 418 hrsz-ú ingatlan értékbecslése elkészült. (dokumentum mellékelve)

Az ingatlan forgalmi értéke 32.000.000.- Ft-ban került meghatározásra. Ettől magasabb vételárat is meghatározhat a testület, de nyilván kevesebb összegért nem értékesíthető.

Az Ő javaslata 35.000.000.- Ft.

Csik Attila képviselő

Véleménye szerint 40.000.000.- Ft-ért kellene meghirdetni az ingatlant. A jelenlegi ingatlanárak mellett ez nem magas összeg ezért az ingatlanért.

Klotz Péter polgármester

Kéri a testület határozatát Csik Attila képviselő 40.000.000.- Ft összegű vételár javaslatára vonatkozóan.

Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

68/2024.(IX.26.) számú képviselő-testületi határozat:

Szőlősgyörök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában lévő Gárdonyi Géza utca 25. szám alatti 418 hrsz-ú ingatlant 40.000.000.- Ft összegért értékesíteni kívánja.

Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az ingatlan értékesítésével kapcsolatos feladatokat végezze el.


Felelős: Klotz Péter polgármester

Határidő: azonnal

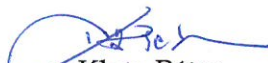
Több hozzászólás nem hangzott el.

Klotz Péter polgármester mást elmondani nem kíván, megköszöni a testületi tagok megjelenését és az ülést bezárja.

Kmf.


Mezriczky Tünde
jegyző

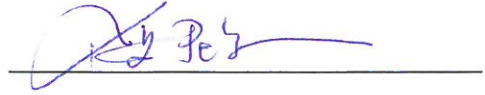



Klotz Péter
polgármester

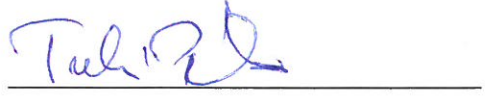
JELENLÉTI ÍV

Képviselő-testületi ülés: 2024. szeptember 26.

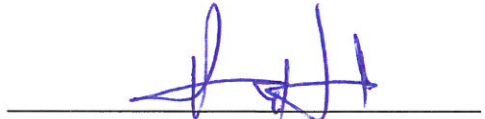
Klotz Péter polgármester



Tuli Péter alpolgármester



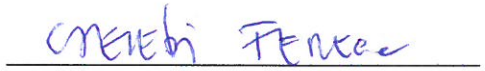
Koncsag Gábor Rudolf képviselő



Palczert Zoltánné képviselő



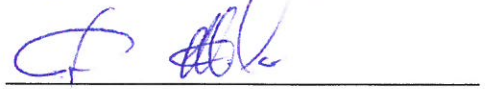
Cselédi Ferenc képviselő



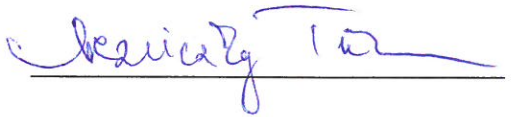
Dakos László képviselő



Csik Attila képviselő



Mezriczky Tünde jegyző



Kristinusné Jancsik Éva főelőadó



Kondor Anita vezető-főtanácsos
jegyzőkönyvvezető



**SZŐLŐSGYÖRÖK KÖZSÉG
POLGÁRMESTERE**

MEGHÍVÓ

Szőlősgyörök községi Önkormányzat Képviselő-testületének rendkívüli ülését a **Buzsáki Közös Önkormányzati Hivatal Szőlősgyöröki Kirendeltségének tanácskozó termébe** (8692 Szőlősgyörök, Szabadság u. 18.)

2024. szeptember 26-án (Csütörtök) 16⁰⁰ órára

összehívom, melyre tisztelettel meghívom.

Napirendi pont:

1./ Gárdonyi Géza utca 25. szám alatti önkormányzati ingatlan értékesítési ügye.
Előadó: Klotz Péter polgármester

Szőlősgyörök, 2024. szeptember 20.

Tisztelettel:

 
Klotz Péter
polgármester

INGATLANFORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS

Tárgya:

CÍM: 8692 SZŐLŐSGYÖRÖK, GÁRDONYI G. U. 25.

HRSZ.: SZŐLŐSGYÖRÖKI 418. HRSZ.

CSALÁDI HÁZ

FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA



Készítette:

Név:

Francz Ottó

Cím:

7255 Nagyberki, Petőfi S. u. 17.

Tel:

06-20-514-3921

Az értékelés kelte:

2024. szeptember 24.

FRAN CZ OTTÓ
építész-mérnök
7255 Nagyberki, Petőfi S. u. 17.
Adószám: 65040098-7-34
Szlsz.: 2072636-01399868-00100003

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás:

Az értékelő neve:	Francz Ottó
Helyszíni szemle időpontja:	2024. szeptember 24.
Az értékelés célja:	Az ingatlan piaci értékének meghatározása
Az értékelés módszere:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékeléssel
Az értékelés fordulónapja:	2024. szeptember 24.
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan címe:	8692 Szőlőgyörök, Gárdonyi G. u. 25.
Hrsz.:	szőlőgyöröki 418. hrsz.

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosai, tulajdonrész:
Szőlőgyörök Községi Önkormányzat (törzsszám: 15398336) 1/1 tulajdoni hányad

Tulajdoni lapon szereplő terhek, jogok:
Szabóné Morvai Ilona javára bejegyzett haszonélvezeti jog

Ingatlan főbb jellemzői:

Ingatlan területe:	1091 m ²
Közmű-ellátottság:	víz-, áram-, szennyvízközmű
Komfortfokozat:	komfort
Jelenlegi funkció:	családi ház

Az értékelt ingatlan forgalmi értéke 32.027.246.-azaz Harminckettőmillió-huszonhétézer-kettőszáz-negyvenhat forint.

A családi ház forgalmi értéke, mindösszesen 32.000.000.-azaz Harminckettőmillió forint.

Kaposvár, 2024. szeptember 24. napján

FRAN CZ OTTÓ
Építészmérnök
7255 Nagyberki, Petöfi S. u. 17.
Adószám: 65340008-1-14
Szlsz.: 12072336-01399868-0100003

.....
Fran cz Ottó

A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Megrendelő utasítása:	A megrendelőnek nem volt különleges utasítása az értékbecsléssel kapcsolatban
Értékelés célja:	Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából, piaci összehasonlító módszerrel

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra,
- meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik, átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására megfelelő hosszúságú idő áll rendelkezésre.

Ez a leggyakoribb és legelterjedtebb, mert más már megvalósult konkrét (illetékhivatali adatok alapján alátámasztott) adásvételek áraiból indul ki. Jellemzője, hogy az ingatlant gazdasági, fizikai és műszaki hasonlóságok és különbségek alapján elemzi, és ezek után becsüli meg az értéket. Cél a hasonló ingatlanok keresése, ezek összehasonlítása a mindenkori piac figyelembevételével.

Először kiválasztunk földrajzi elhelyezkedés alapján hasonló típusú ingatlanokat, majd ezeket az összehasonlítható adatokat elemezzük. Minél több ingatlanról van adatunk, annál pontosabb lesz az értékelés végeredménye. Az elemzés során több értékmódosító tényezőt veszünk figyelembe (műszaki, piaci, jogi). **A páros összehasonlító elemzés során az alaphalmazban található ingatlanokat külön-külön hasonlítjuk össze az általunk vizsgált ingatlannal.**

Itt az összehasonlító ingatlan fajlagos értékét módosítjuk korrekciós tényezővel. Itt az összehasonlító ingatlan fajlagos értékét módosítjuk korrekciós tényezővel. Ez a korrekciós tényező lehet negatív vagy pozitív is. Ha valamelyik értékmódosító tényező szempontjából a vizsgált ingatlan jobb paraméterekkel rendelkezik, mint a „saját” ingatlanunk, akkor annak fajlagos értéket csökkenteni kell, amennyiben rosszabb paraméterekkel rendelkezik, akkor pedig növelni.

AZ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA

Természetbeni leírás

Az értékelt ingatlan Szőlősgyőrök, Gárdonyi G. u. 25. szám alatti családi ház, a hozzá tartozó telekterülettel.



Használati adatok

- | | |
|--|------------------|
| - Jelenlegi karbantartás állapota: | közepes állapotú |
| - Üzemeltetés módja: | családi ház |
| - Rendeltetésszerű, vagy attól eltérő használat: | nincs |
| - Parkolás: | udvarban |
| - Közlekedés: | közepes |

Ingatlan jogi helyzetének bemutatása, ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

A rendelkezésre álló adatok:

Az ingatlan címe: **8692 Szőlősgyőrök, Gárdonyi G. u. 25.**
Megnevezése: **kivett lakóház, udvar, gazdasági épület**
Területe: **1091 m²**

Tulajdonos: **Szőlősgyőrök Községi Önkormányzat**
1/1-ed tulajdoni illetőség

Terhek: **Szabóné Morvai Ilona haszonélvezeti jogával**
terhelt

Védettség: **---**

AZ ÉRTÉKELÉS LEVEZETÉSE

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer eredményeként a családi ház forgalmi értéke: **32.027.246.-** azaz Harminckettőmillió-huszonhétézer-kettőszáz-negyvenhat forint, kerekítve **32.000.000.-** azaz Harminckettőmillió forint.

Megnevezés:	Vizsgált ingatlan:	1. minta ingatlan:	Korrektó:	2. minta ingatlan:	Korrektó:	3. minta ingatlan:	Korrektó:	4. minta ingatlan:	Korrektó:	5. minta ingatlan:	Korrektó:
Helység:	Szőlőgyőrök	Szőlőgyőrök	0%	Szőlőgyőrök	0%	Szőlőgyőrök	0%	Szőlőgyőrök	0%	Szőlőgyőrök	0%
Ingatlan címe:	Gárdonyi G. u. 25. KIVIT	Szőlőgyőrök	0%	Szőlőgyőrök	0%	Szőlőgyőrök	0%	Szőlőgyőrök	0%	Szőlőgyőrök	0%
Felépítmény:	LAKÓHÁZ, GAZDASÁGI ÉPÜLET	családi ház	0%	családi ház	0%	családi ház	0%	családi ház	0%	családi ház	0%
Ár: (adárvelet/valóan):		ingatlan.com	-7%	ingatlan.com	-7%	ingatlan.com	-7%	ingatlan.com	-7%	ingatlan.com	-7%
Kínálási ár (Fő):		42 800 000		93 500 000		51 900 000		42 000 000		52 900 000	
Alapterület (m2):	84,36	70	1%	109	-2%	125	-4%	138	-6%	124	-4%
Telék (m2):	1 091	798	-3%	1 097	0%	849	-2%	2 000	10%	5 892	13%
Szintek száma:	1	2	0%	1	0%	2	0%	1	0%	1	0%
Komfort fokozat:	komfortos	komfortos	0%	átlagkomfortos	-4%	átlagkomfortos	-4%	átlagkomfortos	-4%	átlagkomfortos	-4%
Szerkezet:	tégla	vegyes falazat	1%	tégla	0%	tégla	0%	tégla	0%	tégla	0%
Szobaszám:	2 + 1 félzoba	2 + 2 félzoba	-1%	3	-2%	3	-2%	3+2 félzoba	-5%	3	-2%
Terasz:	kis méretű	kis méretű	0%	kis méretű	0%	nagyméretű	-4%	közepes méretű terasz	-2%	kis méretű	0%
Műszaki állapot:	közepes	felújított	-4%	jó állapottú	-3%	felújított	-4%	közepes	0%	jó állapotú	-3%
Fűtés jellege:	cserépkályha	elektronos fűtéspanel	-2%	gázkazán, kondaló	-4%	gázkazán	-3%	gázkazán cserépkályha	-4%	gázkazán	-3%
Víz közmű:	bekötve	bekötve	0%	bekötve	0%	bekötve	0%	bekötve	0%	bekötve	0%
Gáz közmű:	nincs	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%	bekötve	-5%	bekötve	-5%
Szennyvíz:	bekötve	bekötve	0%	bekötve	0%	bekötve	0%	bekötve	0%	bekötve	0%
Áram közmű:	bekötve	bekötve	0%	bekötve	0%	bekötve	0%	bekötve	0%	bekötve	0%
Amerikai konyha:	nem	igen	-3%	igen	-3%	igen	-3%	nem	0%	nem	0%
Parkolási lehetőség:	udvarban	udvarban	0%	garázsban	-3%	garázsban	-3%	garázs	-3%	udvarban	-3%
Melléképület:	rossz állapotú közepes méretű	nincs	1%	nincs	1%	nincs	1%	50 m2, jó állapotú	-2%	közepes méretű, jó állapotú	-2%
Léghondtalanító:	nincs	nincs	0%	nincs	0%	vax	-3%	nincs	0%	nincs	0%
Nyílászárók:	régi kárpolt gerébtokos ablak	új fa ablakok	-2%	műanyag	-4%	műanyag	-4%	műanyag	-4%	műanyag	-4%
Fürdő/WC:	külön helyiségben	egy helyiségben	1%	egyben/felül is	2%	külön helyiségben	0%	egy helyiségben	1%	egy helyiségben	1%
Medence:	nincs	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%
Napelem:	nincs	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%
Fajlagos ár (€/m2):	370 968	611 429	-18%	857 798	-29%	415 200	-42%	304 348	-31%	426 613	-21%
Korr. maradvány:			82%		71%		58%		69%		79%
Korrigált m2 ár:	379 650	501 371		609 037		240 816		210 000			
Vizsgált ingatlan forgalmi értéke:	32 027 246	32 000 000 - azaz Harminckettőmillió forint forgalmi érték									337 024

VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Mivel az ingatlanok értékelése forgalmi érték meghatározása céljából készült, ezért a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával reális kép alkotható a keresett értékről.

**Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi érték 32.000.000.-azaz
Harminckettőmillió forint.**

Készítette: Francz Ottó


Kaposvár, 2024. szeptember 24. napján

FRANCZ OTTÓ
Építész-mérnök
7255 Nagyberki, Petöfi S. u. 17.
Adószám: 65340008-1-34
Szlsz.: 12072536-01399368-00100003

.....
Francz Ottó

Mellékletek:

Tulajdoni lap:



Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Somogy Vármegyei Körmányhivatal
Balatonboglár Szabadság utca 15.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/25404/2024
2024.09.12

Szektor: 53

SZŐLŐSGYÖRÖK
Belterület: 418 helyrajzi szám

8692 SZŐLŐSGYÖRÖK Gárdonyi Géza utca 25.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1091	0.00	

IRÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 171578/4/2020.11.03
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: SZŐLŐSGYÖRÖK KÖZSEGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 8692 SZŐLŐSGYÖRÖK Szabadság utca 18.
törzsszám: 15398336

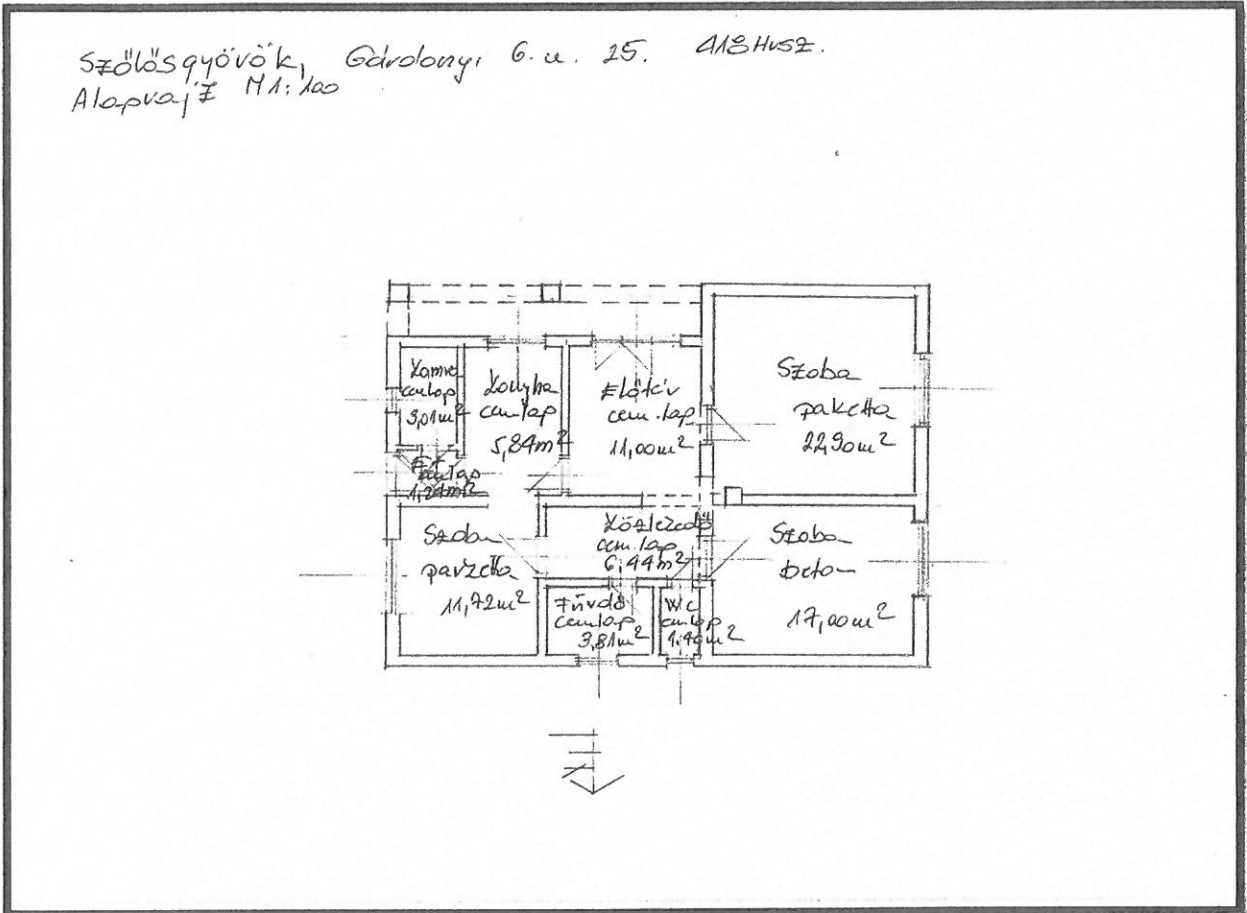
IRÉSZ

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 171578/4/2020.11.03
eredeti határozat: 35550/1993.10.14
Hasznélvezeti jog holtig tartó.
A III/10 sorszám alatti bejegyzés rangsorába. (35550/1993.10.14).
jogosult:
név : Szabóné Morvai Ilona
sz.név: Morvai Ilona
szül. : 1938
e.név : Kapitány Ilona
cím : 8692 SZŐLŐSGYÖRÖK Gárdonyi Géza utca 25.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAPVÉG

Alaprajz:



Fotók:









