

Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete
8395 Felsőpáhok, Szent I. u. 67.
Tel: 83/900-000, Fax: 83/900-001,
E-mail: felsopahok@z-net.hu
www.felsopahok.hu

Szám: 1-7/2022.

Jegyzőkönyv

Készült: Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. június 8-án 15 óra kezdettel megtartott rendkívüli nyilvános üléséről.

Az ülés helye: Önkormányzati Hivatal Felsőpáhok, Szent István u. 67.

Jelen vannak:

Prótár Richárd Krisztián polgármester
Prótár Róbert helyi képviselő
Király Csaba helyi képviselő
Czoma Győző helyi képviselő

Dr. Prótár Henrietta jegyző tanácskozási joggal valamennyi napirendhez

Igazoltan távol van: Mészáros Norbert alpolgármester

I.

Napirendek tárgyalása előtt

Prótár Richárd Krisztián polgármester: Köszöntötte a megjelenteket, polgármester megállapította, hogy az ülés határozatképes, mivel azon a polgármester és három helyi képviselője jelen van. Az ülést megnyitotta, javaslatot tett az ülés napirendjére:

1./ Ingatlanértékbecslői vélemény tárgyalása,1/2. hrsz.-ú ingatlan értékesítésre meghirdetése

(Írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Prótár Richárd Krisztián polgármester

A Képviselő-testület a napirendi javaslatot 4 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül – alakszerű határozat hozatala mellőzésével – elfogadta .

II.

Napirendek tárgyalása

1./ Ingatlanértékbecslői vélemény tárgyalása,1/2. hrsz.-ú ingatlan értékesítésre meghirdetése

(Írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Prótár Richárd Krisztián polgármester

Prótár Richárd Krisztián polgármester: A Képviselő-testület múlt havi ülésén döntött az 1/2 hrsz.-ú beépítetlen telek értékesítése mellett. Az ingatlanforgalmi szakvélemény elkészült. Írásbeli előterjesztés alapján ismertette a Felsőpáhok, 1/2 . hrsz.-ú önkormányzati telek ingatlanforgalmi értékbecslését. Az ingatlan könyv szerinti értéke 3.206.000 Ft, a piaci alapú értékbecslés alapján 3.720.000 Ft, javasolja az ingatlant ezen az áron meghirdetni 2022.06.09. és 2022.06.23. közötti időtartamra. Az ajánlatok bontását követően a Képviselő-testület hoz döntést az értékesítésről, melyen a legmagasabb vételárat ajánló részére adják el az ingatlant. Ismerteti a határozati javaslatot.

Határozati javaslat:

Felsőpáhok község Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról szóló 14/2012. (V.14.) önkormányzati rendelet 8 §-a és 17 § -a alapján a tulajdonában 1/2. hrsz.-ú (Hóvirág utca) belterületi beépítetlen terület megjelölésű ingatlant értékesítésre meghirdeti 2022.06.09.-2022.06.23. között.

A képviselő-testület az alábbi ingatlan vételárának alsó határát az alábbiak szerint állapítja meg:

Felsőpáhok, 1/ 2. hrsz.-ú , 943 m2 nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű belterületi ingatlan 3.720.000 Ft .

Amennyiben az ingatlanra több ajánlat érkezik, a magasabb vételárat ajánló részére értékesíti a képviselő-testület az ingatlant. A 3.720.000 Ft-ot el nem érő vételi ajánlat érvénytelen.

A képviselő-testület a hirdetést az önkormányzat honlapján – www.felsőpáhok.hu és az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján teszi közzé.

A vételi ajánlatot- amely tartalmazza az ajánlattevő nevét, címét, ajánlatát- írásban, Felsőpáhok község Önkormányzata (8395 Felsőpáhok, Szent István u. 67.) részére címezve kell benyújtani oly módon, hogy az 2022. június 23-ig az Önkormányzathoz megérkezzen. Az ingatlanokkal kapcsolatban felvilágosítást Prótár Richárd Krisztián polgármester nyújt a 30/ 5362929 telefonszámon.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az ajánlattételi eljárás lefolytatásáról gondoskodjon.

Határidő: szöveg szerint

Felelős: Prótár Richárd Krisztián polgármester

Kérdés, hozzászólás nem volt, a Képviselő-testület 4 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

33/2022. (VI.8.) sz. határozat

Felsőpáhok község Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról szóló 14/2012. (V.14.) önkormányzati rendelet 8 §-a és 17 § -a alapján a tulajdonában 1/2. hrsz.-ú (Hóvirág utca) belterületi beépítetlen terület megjelölésű ingatlant értékesítésre meghirdeti 2022.06.09.-2022.06.23. között.

A képviselő-testület az alábbi ingatlan vételárának alsó határát az alábbiak szerint állapítja meg:

Felsőpáhok, 1/ 2. hrsz.-ú , 943 m2 nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű belterületi ingatlan 3.720.000 Ft .

Amennyiben az ingatlanra több ajánlat érkezik, a magasabb vételárat ajánló részére értékesíti a képviselő-testület az ingatlant. A 3.720.000 Ft-ot el nem érő vételi ajánlat érvénytelen.

A képviselő-testület a hirdetést az önkormányzat honlapján – www.felsőpáhok.hu és az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján teszi közzé.

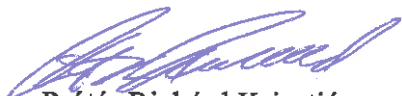
A vételi ajánlatot- amely tartalmazza az ajánlattevő nevét, címét, ajánlatát- írásban, Felsőpáhok község Önkormányzata (8395 Felsőpáhok, Szent István u. 67.) részére címezve kell benyújtani oly módon, hogy az 2022. június 23-ig az Önkormányzathoz megérkezzen. Az ingatlanokkal kapcsolatban felvilágosítást Prótár Richárd Krisztián polgármester nyújt a 30/ 5362929 telefonszámon.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az ajánlattételi eljárás lefolytatásáról gondoskodjon.

Határidő: szöveg szerint

Felelős: Prótár Richárd Krisztián polgármester

Több napirendi pont nem volt, a polgármester megköszönte a megjelenést és a nyílt ülést 15 óra 20 perckor berekesztette.



Prótár Richárd Krisztián
polgármester

k.m.f.



dr. Prótár Henrietta
jegyző

Felsőpáhok Község Polgármestere
8395 Felsőpáhok, Szent I. u. 67.
Tel: 83/900-000, Fax: 83/900-001,
E-mail: felsopahok@z-net.hu
Honlap: www.felsőpáhok.hu

Szám: 1-7/2022.

MEGHÍVÓ

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 45.§-a alapján a képviselő-testület rendkívüli nyilvános ülését

2022. június 8-án (szerda) 15 óra kezdettel összehívom.

Az ülés helye: Önkormányzati Hivatal Felsőpáhok, Szent István u. 67.

Napirendi javaslat:

1./ Ingatlanértékbecslői vélemény tárgyalása, 1/2. hrsz.-ú ingatlan értékesítésre meghirdetése (Írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Prótár Richárd Krisztián polgármester

Kérem, hogy a Képviselő-testület ülésén megjelenni és közreműködni szíveskedjen..

Felsőpáhok, 2022. 06.08.




Prótár Richárd Krisztián
Polgármester

Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete
8395 Felsőpáhok, Szent I. u. 67.

Szám: 7/2022.

**Jelenléti ív a Képviselő-testület 2022. június 8-i rendkívüli nyílt ülésen
megjelentekről**

Az ülés helye: Községháza Felsőpáhok, Szent I. u. 67.

Képviselő-testület részéről:

Prótár Richárd Krisztián

Polgármester



Mészáros Norbert

Alpolgármester,
Helyi képviselő

.....

Czoma Győző Ferenc

Helyi képviselő



Király Csaba

Helyi képviselő



Prótár Róbert

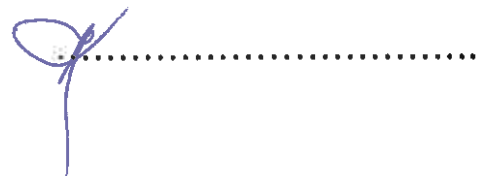
Helyi képviselő



Zalacsányi Közös Önkormányzati Hivatal Felsőpáhoki Kirendeltsége részéről:

Dr. Prótár Henrietta

jegyző



Meghívottak:

.....

.....

City Center Direkt Kft.
8900. Zalaegerszeg, Ady u. 11.
Mobil: 30/28-555-55

Felsőpáhok Község Önkormányzata	
Érk.: 2022 JÚN 07.	
Szám: 615-3	Mell.: 2022

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8395 Felsőpáhok Belterület
1/2 helyrajzi szám



Zalaegerszeg, 2022.06.05.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK
 - 2.1. Az értékbecslés célja
 - 2.2. A tárgyi értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok bemutatása
3. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK
 - 3.1. Az értékbecslést megelőző feladatok
 - 3.2. A Tulajdoni lap adatai
4. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA
 - 4.1. Telekadottságok
 - 4.2. Az épület műszaki jellemzői
 - 4.3. A lakóépület és a gazdasági épület
- 5.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS
 - 5.1.1. Az ingatlan értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok alapján
 - 5.2.2. Az ingatlan értékének meghatározása

1. ELŐZMÉNYEK

Felsőpáhok Község Önkormányzata
8395 Felsőpáhok, Szent I. u. 67. felkérte a City Center Direkt Kft-t, hogy a
8395 Felsőpáhok Belterület
1/2/ helyrajzi számú
Kivett beépítetlen terület / 943 m² / megjelölésű ingatlan tehermentes, mai
ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2022.06.05.

A helyszíni szemlét megelőzően kézhez kaptuk az értékelés elvégzéséhez szükséges alábbi dokumentumokat:

- tulajdoni lap
- térképkivonat
- —

A City Center Direkt Kft. a megbízást elvállalta és az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII. 1.) PM. Sz. rendelet) megfogalmazott módszerekből, a megbízó által meghatározottak szerint, -illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján elvégezte.

2. Az értékbecslés elve, módszere, értékelési fogalmak

2.1. Az értékbecslés célja: az ingatlanok likvidációs értékének meghatározása

A likvidációs érték fogalma, megállapítása:

Likvidációs érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mint az eladó, mint a vevő tájékozottan, önértékét követve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A likvidációs érték megállapításánál gyors, szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre maximum 6 hónap áll rendelkezésre.

A likvidációs érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására kétféle módszert alkalmazunk:

1. **Piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékelés:** hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai, és az értékelt ingatlannal való összehasonlítás

alapján készült értébecslés.

2. **Nettó pótlási költség alapú módszer:** az érték meghatározásának az alapja az adott ingatlan jelenlegi állapotának újrateremtéséhez szükséges befektetés pénzben kifejezve. Az újraelőállítási költséget az értékelés időpontjában ismert építőanyagok és építőipari szolgáltatások áraiból kell levezetni. Az így meghatározott pótlási értéket kell módosítani az értékelendő ingatlan állagának figyelembevételével. Felépítményeknél, építményeknél alkalmazzuk. Tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, engedélyezési, vállalkozási, kivitelezési, pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg az ingóságokat és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Jelenlegi műszaki állapot százalékos kimutatása, műszaki állagérték meghatározása:

Számított és becsült avulással az épület jelenlegi műszaki állapotát meghatározó tényező. A természetes avuláson kívül figyelembe kell venni még:

- tervezési, kivitelezési, rendeltetésellenes használatból vagy egyéb külső behatásból származó épületkárokat
- fizikai romlást
- funkcionális avulást
- környezeti avulást

Mértékét százalékos arányban határozzuk meg.

2.2. A tárgyi értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok bemutatása:

Az ingatlan likvidációs értékénél figyelembevett épületérték, építményérték, és a földterületérték meghatározását a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján végezzük.

Értékmódosító tényezők:

- **építészeti szempontok:** felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség stb.
- **környezeti szempontok:** szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak
- **alternatív hasznosítás szempontjai:** funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

3. Kiindulási alapadatok, információk

3.1. Az értébecslést megelőző feladatok

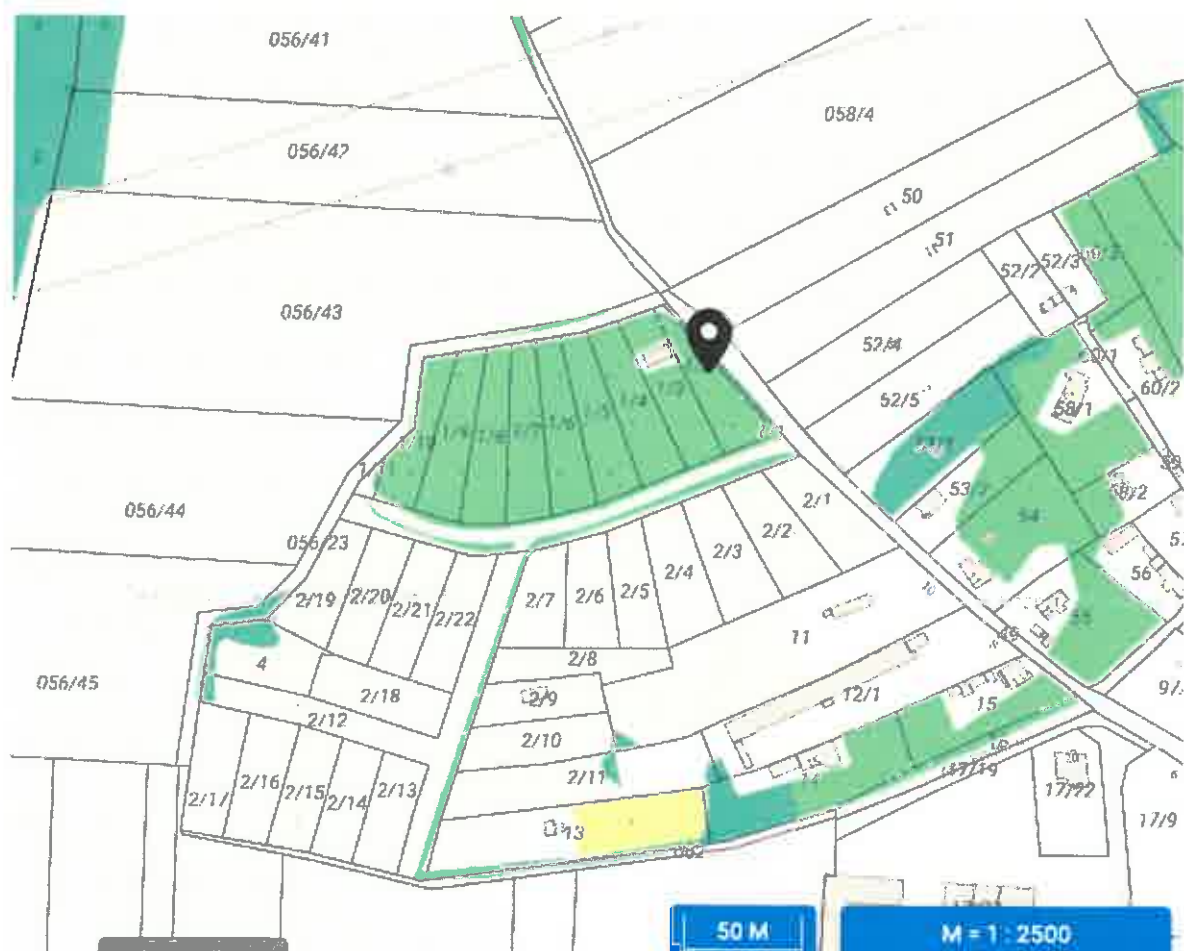
- A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. oldalán bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával a megbízóval megvizsgáltuk az épületek és építmények műszaki állapotát. Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenység hatása).
- Részletes, a tartós szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a rövid átfutási idő, megfelelő pénzügyi fedezet és a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízótól információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

4. Az ingatlan általános bemutatása

4.1. Telekadottságok

Településen belüli elhelyezkedése



Megközelítése: kiépített útkapcsolat nélkül

Afödterület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A tárgyi telek trapéz alakú,

A földterület növényzete: -

A földterület tartozékai: -

Infrastruktúra

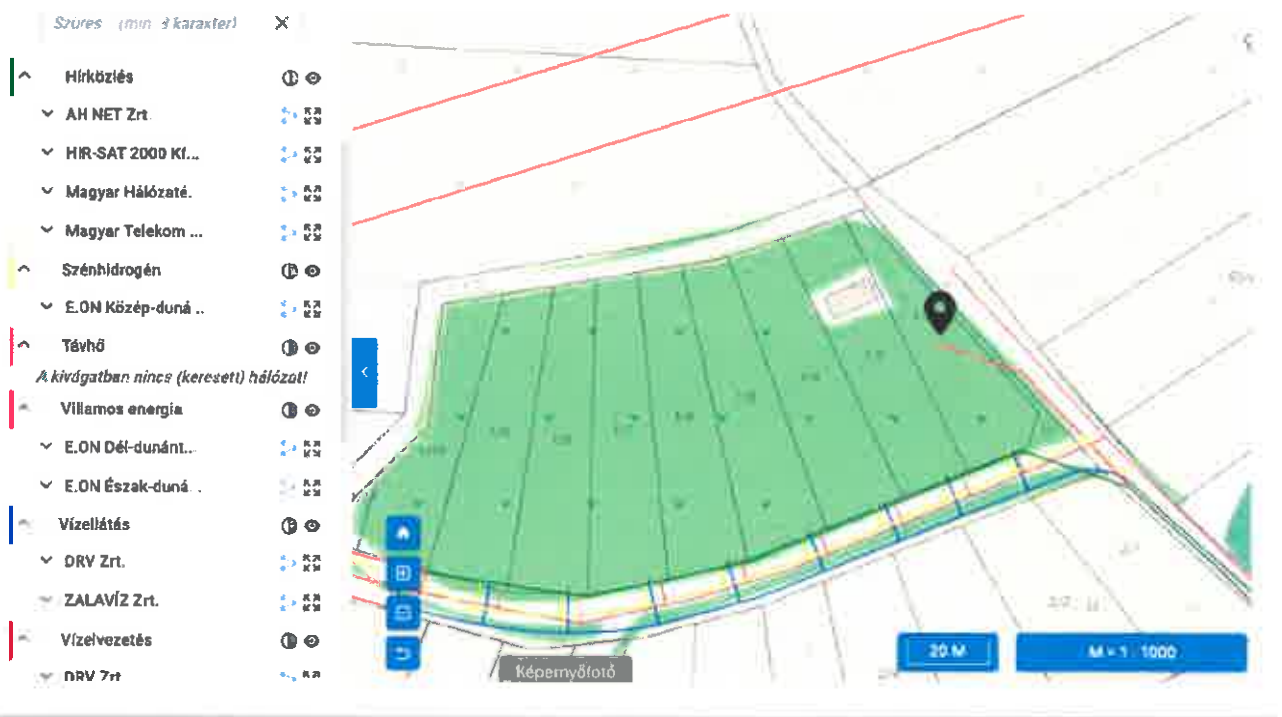
Elektromos energia: — az utcában

Vízellátás: — az utcában

Csapadékvíz elvezetés: — az utcában

Csatornázás: — az utcában

Gázellátás: — az utcában



Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan belterületen található. A területen környezetre ártalmas-, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

4.2. Az épületek műszaki jellemzői

4.2.1. A felépítmény jellemzői

5. Az ingatlan értékelése

5.1. Piaci összehasonlító megközelítéssel

5.1.2. A földterület értékének meghatározása összehasonlító adatokkal: /tulajdoni lap szerinti 943 m² földterület /

A telekérték korrekciója

Tényező	Részletezés	eltérés az alapértéktől
- kínálati ár		100 %
- beépíthetőség		100 %
- beépítettség		100 %
- alak, forma, területi m.		100 %
- fekvés		100 %
- elhelyezkedés , településen belüli elhelyezkedés		100 %
- megközelíthetőség		100 %
- domborzat és lejtés		100 %
- infrastruktúra		100 %
- esztétikai benyomás		95 %
- környezeti szennyezettség		100 %
- meglévő közművek		100 %
- kerítettség		100 %
- gazdasági környezet		100 %
- hatósági előírások		100 %
- hasznosíthatóság		100 %
- egyéb		100 %
Összesen:		95 %

Terület piaci értékének meghatalmazása:

A környéken kialakult piaci /hasonlónagyságú terület / átlagárai : 4.600,- Ft/ m²

Kínálati korrekció 90% = 4.140 Ft/m²

Terület értéke korrekcióval: 4.140,- ft / m² x 945 m² x 95 % =

3.720.000,- Forint

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása

3.720.000,- Forint

8395 Felsőpáhok Belterület

1/2 helyrajzi számú

Kivett beépítetlen terület / 943 m² / megjelölésű ingatlan tehermentes, mai

ingatlanforgalmi piaci értékét

3.720.000,- forintban

Javasoljuk elfogadni

7. Megjegyzések:

- jelen értékelés megőrzésre kerül a City Center Direkt Kft.irattárában
- tárgyi értékbecslés keltezésétől számított 3 hónapig érvényes.

Zalaegerszeg, 2022.06.05.



CITY CENTER DIREKT KFT.
8900 Zalaegerszeg, A.Jy u. 11
Adószám: 14186644-1-20
Bsz.: 10104961-51038700-01004001
Cgj.: 20-09-063229
E-mail.: citycenterdirekt@gmail.com
Stat sz.: 14186644-3312 113-20

Bali András
Ügyvezető
Értékbecslő,
City Center Direkt Kft

Zala Megyei Kormányhivatal
8361 Keszthely-Deák F. u. 47. Pf. 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/24552/2022

2022.06.02

FELSŐPÁROK

Szektor : 53

Belterület 1/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min. o	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill	alosztály adatak ter. kat. jöv. ha m2 k. fill
. Kivett beépítetlen terület	0	943	0,00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42801/2003.10.30

eredeti határozat: 35108/2003.04.08

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: FELSŐPÁROK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8395 FELSŐPÁROK Szent István út 67

törzsszám: 15435855

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42801/2003.10.30

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett az 1. hrz.-ú ingatlan megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34015/2011. (2011.02.21)

Vezetékjog

18 m2-re.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMELŐZATI ZRT. törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE