

Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. december 14-ei ülésére

Tárgy: Ingatlanvételi ajánlat – Fáy A. u. 47.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Amicus Meus Kft. a mellékelt ingatlanvételi ajánlatot tette az önkormányzat tulajdonában lévő kisbéri 467 hrsz. alatti, természetben, Kisbér, Fáy A. u. 47. szám alatti ingatlanra.

Az 1575 m² nagyságú kivett, beépített terület megnevezésű ingatlanon áll a kisbéri 467/A hrsz-ú lakóház, melynek a tulajdonosa 1/1-ben a Kft.. Az épületet egy árverésen vették.

Az önkormányzati ingatlant terheli a 476/A hrsz-t megillető földhasználati jog és a 476/A hrsz-t illeti a 476 hrsz-t terhelő földhasználati jog.

Kisbéren több ilyen ingatlan is van, ahol a föld az önkormányzat tulajdonában van, a rajta álló épület pedig ki van emelve /A-ra és más tulajdonában van, a két helyrajzi számot pedig földhasználati jog köti össze. Elmondások szerint még a Tanács támogatta a lakáshoz jutást akként, hogy telket biztosított arra, hogy ott felépítkezettek, a telek maradt tanácsi tulajdonban, az épület pedig az építetőké lett.

Ezeket a földterületeket az önkormányzat nem tudja szabadon hasznosítani, hiszen köti a földhasználati jog. A földterület és a rajta álló épület egy tulajdonos kezébe kerülése az ingatlanok hasznosíthatósága szempontjából nagy előre lépés lenne.

A Kft. Kiss Gábor ingatlan értékbecslővel készítettett egy ingatlan értékelést, melyben az ingatlant 515.000,- Ft-ra értékelte. Az értéket nagy mértékben befolyásolta (lerontotta) az, hogy földhasználati joggal terhelt és arra vonatkozóan nincs földhasználati megállapodás, hogy az az ingatlan mely részét terheli. Az épület nagysága 126 m², a 476/A hrsz-é pedig csak 78 m². Az övezeti előírások szerint 30 %-os a beépíthetőség, mely alapján az ingatlan még fejleszthető részét, 1.154 m²-t vették figyelembe. Az összehasonlító áraknál hántai, és környékbeli falusi ingatlanok hirdetési árait vette figyelembe az értékbecslő.

A vételi ajánlatuk 550.000,- Ft. (350,- Ft./m² a teljes ingatlanra nézve).

Az ingatlan nyilvántartásunk szerinti könyv szerinti értéke 945.000,- Ft.. Ezen összeg alatt az ingatlant nem adhatjuk el. Ez egy 600,- Ft. / m² ár a teljes ingatlanra nézve.

A vételi ajánlat és a könyv szerinti érték közti nagy különbség miatt újabb értékbecslés készítését javaslom, ha a Kft. hajlandó az ingatlanért egy magasabb összeget is megadni. Az új értékbecslésnél figyelemmel kellene arra is lenni, hogy kisbéri, esetleg más város eladott ingatlanainak az árával számoljanak.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján „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

össességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

Kisbér, 2023. december 07.

Andrási Tamás s.k.
elnök

Pápai Mónika s.k.
referens

Határozati javaslat:

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete

támogatja a kisbéri 467 hrsz. alatti ingatlan eladását.

az Amicus Meus Kft. 550.000,- Ft. összegű vételi ajánlatát nem fogadja el. Amennyiben a Kft. hajlandó magasabb összeget is fizetni az ingatlanért, felhatalmazza a város polgármesterét az ingatlanra értékbecslés készíttetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Sinkovicz Zoltán polgármester