

**Rum Község Önkormányzatának
Képviselő-testülete
9766. Rum, Béke u.22.**

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Rum Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. január 6-án megtartott rendkívüli nyilvános üléséről.

Jelen vannak: Beni Ferenc polgármester, Kraft Béla László, Baranyai Zsolt, Cser László, Kotsis Zoltán, Tóth László és Varga Lászlóné képviselők (76 fő)

Tanácskozási joggal jelen van: Németh Tiborné aljegyző, jegyzőkönyvvezető

Beni Ferenc polgármester köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy az ülés határozatképes, mert a 7 fős képviselő-testületből mindenki jelen van. Jegyzőkönyv hitelesítőknek Varga Lászlóné és Kotsis Zoltán képviselőket javasolja. A képviselő-testület az elhangzott javaslattal egyhangúlag egyetért. Elmondja, hogy a szóban összehívott rendkívüli ülés megtartására egy vételi szándék miatt került sor. Javasolja, hogy az alábbi napirendi pont kerüljön megtárgyalásra:

Napirend

Előadó:

1. A Rum, 736 hrsz alatti beépítetlen terület értékesítése

Beni Ferenc
polgármester

A képviselő-testület a javasolt napirendi pont megtárgyalásával egyhangúlag egyetért

Napirend tárgyalása

- 1./ **Napirendi pont:** A Rum, 736. hrsz alatti beépítetlen terület értékesítése.

Beni Ferenc polgármester: Tájékoztatja a testületet, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 736 hrsz alatti, 1965 m2 beépítetlen területre január 2-án vételi szándékát jelezte Bódi Arnold a Kisgyerek Trans Kft nevében. A telek vételára még 2007. évben került kialakításra, amit 2015-ben a képviselő-testület 2365 ezer Ft-ban állapított meg. Az önkormányzat vagyonrendelete értelmében adás-vételt megelőzően 3 hónapnál nem régebbi értébecslést kell készíttetni. A hivatalos értébecslés a helyi viszonyokat figyelembe véve a szóban forgó terület értékét jelenleg 2050 ezer Ft-ban állapította meg. Javasolja először arról dönteni, hogy a 737 hrsz alatti beépítetlen terület módosított vételárát 2050 ezer Ft-ban állapítja meg a testület.

A képviselőtestület a polgármester javaslatával egyhangúlag egyetértve 7 szavazattal az alábbi határozatot hozza:

1/2020. (I. 6.) sz. Képviselő-testületi határozat:

Rum Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hivatalos értébecslés alapján a kizárólagos tulajdonát képező Rum, 736. hrsz. alatti beépítetlen terület vételárát 2050 ezer Ft-ban állapítja meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Beni Ferenc polgármester

Ezt követően javasolja, hogy a megállapított vételáron értékesítsék a szóban forgó területet a Kisgyerek Trans Kft. részére a költségek terhe mellett és hatalmazza fel a testület a szerződés aláírására.

A képviselő-testület részéről érdemi észrevétel, ellenvetés az adás-vétellel kapcsolatban nem hangzik el. A polgármester javaslatára egyhangúlag, 7 szavazattal az alábbi határozatot hozza:

2/2020. (I. 6.) sz. Képviselő-testületi határozat

1. Rum Község Önkormányzatának Képviselő-testülete értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező Rum, 736 hrsz alatti, 1965 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanát a Kisgyerek Trans Kft. (székhelye: 9766 Rum, Arany János u. 34, adószáma: 25927555-2-18, cégjegyzékszám: 18-09-113253, képviseli: Bódi Arnold) részére 2.050.000 Ft (azaz kétmillió ötvenezer forint) vételáron.
2. A képviselőtestület kijelenti, hogy kötelező feladatai ellátásához az ingatlanra nincs szüksége és az adás-vétellel kapcsolatban az államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében előírt elővásárlási jog nem illeti meg.
3. Az adás-vétellel kapcsolatos valamennyi költség a vevőt terheli.
4. A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert a jogügylettel kapcsolatos intézkedések megtételére és az okiratok aláírására.

Felelős: Beni Ferenc polgármester

Határidő: azonnal

Beni Ferenc polgármester: Tájékoztatja a képviselőket, hogy jelen pillanatban az önkormányzat csak egy olyan területtel rendelkezik, ami alkalmas lenne telek céljára: a tűzoltószertár melletti terület. Az új területek közművesítését minél előbb el kell kezdeni. Felkéri Kraft László alpolgármestert, hogy tájékoztassa a képviselőket a tornaterem beruházással kapcsolatban.

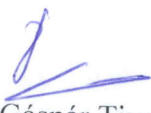
Kraft László: Tájékoztatja a testületet, hogy a Magyar Közlönyben megjelent a Kormányhatározat a bővített költségek jóváhagyásáról. Hamarosan megtörténik a munkaterület átadása is.

Egyéb észrevétel nem hangzik el, ezért Beni Ferenc polgármester az ülést berekeszti.

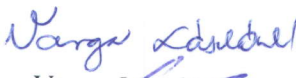
Kmft.



Beni Ferenc
polgármester



Gáspár Tivadar
jegyző



Varga Lászlóné



Kotsis Zoltán
jegyzőkönyv-hitelesítő

Szekér Miklósné
Szombathely, Gazdag Erzsébet u. 1/4.
Ingatlanforgalmi szakértő
4552930-1-30

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

2020. év

RUM

736 HRSZ

“ BEÉPÍTETLEN TERÜLET ”

Tulajdonos:

Rum Község Önkormányzata
9766 Rum, Béke u.22.
1/1-ed részben



TARTALOM

- 1./ ELŐZMÉNYEK
- 2./ A VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA
- 3./ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK
- 4./ RÉSZLETES ÉRTÉKELÉS
- 5./ SZOLGÁLTATÁSI FELTÉTELEK

1./ELŐZMÉNYEK

Rum Község Önkormányzata 9766 Rum, Béke u. 22. szám., megbízást adott a rumi ingatlannyilvántartásban 736 helyrajzi szám alatti 1965 m² nagyságú belterületi ingatlan, a tulajdoni lap adatai szerint " kivett , beépítetlen terület " megnevezésű belterületi ingatlan forgalmi értékének a megállapítására, ingatlan értékesítése céljából.

Az értékelés 2020. január 3-i érvénnyel vélemény alkotása a megnevezett vagyontárgyak Piaci Forgalmi Értékéről, az ingatlan értékesítéséhez.

2./ A VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA

A Piaci Forgalmi Érték az a becsült összeg, amely összegért egy vagyontárgy, vagy vagyoni értékű jog, teljeskörű üzleti érdekeltség méltányos szerződés keretei között az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket is:

- az eladónak szándékában áll a vagyontárgy elidegenítése
- ismert legalább egy vételi szándék
- az adás-vétel, vagy jogátadás lebonyolításához észszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére, a piaci helyzetre, a lebonyolíthatóság időtartamára
- a vagyontárgy értékesítése megfelelő nyilvánossággal történik
- átlagostól eltérő vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor
- adott esetben konkrét külső beavatkozás (hatósági intézkedés, kényszer) nem játszik szerepet - mind a vevő, mind az eladó ismeretében van az összes lényegi körülménynek.

A piaci forgalmi értéknek a folyamatos használat feltételezése alapján történő értékelésénél azt vettük alapul, hogy mind a vevőnek, mind az eladónak szándékában áll a vagyontárgy megtartása egységes termelőszervezetben annak jelenlegi helyén, a jelenlegi rendeltetési cél fenntartásával.

A folyamatos használat feltételezésével megállapított piaci forgalmi érték nem azonos azzal az összeggel, amely a vagyontárgy egyes elemeinek esetleges részenkénti értékesítéséből lenne realizálható.

Jelen értékelés a megnevezett 736 hrsz-ú 1965 m² nagyságú belterületi beépítetlen területre vonatkozik, mely közmű nélküli, de a közművek rákötési lehetősége biztosított.

3./ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az értékelés során tételesen megvizsgáltuk a megnevezett vagyont és egyes részeit.
Az érték megközelítésére három általánosan elfogadott módszer használatos:

- költség szemlélet
- piac szemlélet
- jövedelem szemlélet

A vagyon és a vagyoni értékű jogok értékelésénél mindhárom értékelési módszert figyelembe kell venni.

Az értékelés elkészítéseinél részben a piaci forgalmi értéket, részben pedig a termelő épületeknél a műszaki-, újraelőállítási értéket kellett és lehetett figyelembe venni.

A piac szemlélet

A piacszemlélet alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált hasonló vagyontárgyakat elemezzük. Módosításokat végzünk az olyan különbségek hatásának a figyelembe vételére, mint amilyen az értékesítés időpontja, a vagyontárgy használatának jellege, a vagyontárgy elhelyezkedése. A módszer az érték legjobb közelítését szolgáltatja akkor, ha a piacon élénk kereslet és ennek számbelileg megfelelő kínálat mutatkozik a vagyontárgyak valamely csoportja iránt.

4./ RÉSZLETES ÉRTÉKELÉS

Általános adatok:

Ingatlan helye:	RUM
Helyrajzi száma:	736
Terület:	1965 m ²
Jellege, műv.ága:	“Műv. ág alól Kivett megnev. “
Tulajdonos:	Rum Község Önkormányzata 9766 Rum, Béke u.22.sz.. 1/1-ed részben

A Szombathelyi Járási Földhivatal által 2019. 12. 13-án kiállított nem hiteles tulajdoni lap adatai szerint az ingatlan per,- teher,- és igénymentes.

AZ INGATLAN LEIRÁSA.**Területi, helyi kapcsolatok.**

Az értékelés tárgyát képező belterületi terület Rum belterületén elhelyezkedő, kömű nélküli beépítetlen terület, mely bépíthető, a közművek rákötési lehetősége biztosított.

5./ ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az ingatlan értékelésénél értéknövelő tényzőként lett figyelembe véve **községen belüli elhelyezkedése, a közművek rákötésének lehetősége, értékcsökkentő tényzőként lett figyelembe véve, a közművek hiánya.**

Fentiek figyelembe vételével az ingatlan forgalmi értéke:

**2.050.000.- Ft-ban, azaz
Kettőmillió-ötvenezer forintban
került megállapításra.**

(Figyelembe véve a hasonló jellegű melléklet szerinti ingatlanok hasonlító adatait, a telek jellemzői.)

6./ SZOLGÁLTATÁSI FELTÉTELEK

Jelen szolgáltatás a vagyonértékelés általánosan elfogadott szabályaival összhangban került teljesítésre.

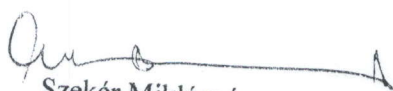
Jelen vállalkozás független, az érték megállapításában nincs és nem volt érdekelttség.

Feltételezett a Megbízó által teljesített adatszolgáltatás megbízhatósága, pontossága.

A szakvéleményben rögzített érték az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényes, 1 évig.

Az értékelés során kapott információkat, adatokat bizalmasan kezelve.

Szombathely, 2020. január 03.



Szekér Miklósné
ingatlanforgalmi szakértő
okl.szám: 759/90., 1005/90.
Ökorm-i névj.nyilvtart.szám: E-K/154
Adószám: 7455-2939-1-38