

Adásvételi szerződés

/tervezet/

amely létrejött

egyrésztől Szkok Tibor születési név Szkok Tibor (szül.hely és idő: Mór, 1959.05.03., szem.szám: 1-590503-1022, adóazonosító: 8337240733, a.n: Gyuris Etel) 8000 Székesfehérvár, Pityer utca 39. sz. alatti lakos, mint eladó,

másrésztől Bakonycsernye Nagyközség Önkormányzata (székhely: 8056 Bakonycsernye, Rákóczi út 83., statisztikai számjel: 15362137-7511-321-07, adószám: 15362137-2-07, képviseli: Turi Balázs polgármester), mint vevő között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy a bakonycsernyei, külterületi, 014/39 hrsz alatt felvett, 10 ha 9584 m² területű, 67.48 AK értékű, legelő megnevezésű ingatlan tulajdonosa Szkok Tibor eladó 6750/6750 hányadban. Az ingatlan-nyilvántartásban III/2. sorszám alatt telekalakítási eljárás van bejegyezve, melynek jogosultja az FMKH Móri Járási Hivatala Földhivatali Osztály.
Felek rögzítik, hogy a bakonycsernyei, külterületi, 029/4 hrsz alatt felvett, 3 ha 5266 m² területű, 70.17 AK értékű, a) legelő, b) rét községi mintatér megnevezésű ingatlan tulajdonosa Szkok Tibor eladó 7018/7018 hányadban. Az ingatlan tehermentes.
2. Eladó ezennel eladja, vevő pedig megvásárolja a bakonycsernyei, külterületi, 014/39 hrsz alatt felvett ingatlan 21/6750 tulajdoni illetőségét, továbbá eladó ezennel eladja, vevő pedig megvásárolja a bakonycsernyei, külterületi, 029/4 hrsz alatt felvett ingatlan 463/7018 tulajdoni illetőségét.
3. Felek a bakonycsernyei, külterületi, 014/39 hrsz alatt felvett ingatlan 21/6750 tulajdoni illetőségének vételárát 51.135,-Ft-ban, / azaz ötvenegyezer-egyszázharmincöt / határozták meg.
Felek a bakonycsernyei, külterületi, 029/4 hrsz alatt felvett ingatlan 463/7018 tulajdoni illetőségének vételárát 348.990,-Ft-ban, / azaz háromszáznegyvennyolcezer-kilencszázkilencven / határozták meg.

Felek rögzíteni kívánják, hogy Bakonycsernye Nagyközség Önkormányzata vevő a tulajdoni illetőségeket csapadékvíz tároló létrehozása céljából kívánja megvásárolni, melynek finanszírozására pályázati forrást igényel. Sikeres pályázat esetén a vételárát legkésőbb jelen adásvételi szerződés aláírásától számított hat hónapon belül fizeti meg az eladónak. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha a vevő nem jut pályázati forráshoz, akkor jelen szerződést a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbontják és az eredeti állapotot helyreállítják. (Ptk. 6:212. § (1) bek.)

Eladó a neki járó vételárát az alábbi bankszámlaszámra kéri átutalni:

.....

4. Eladó szavatol a jogügylet tárgyát képező tulajdoni hányadok per-, teher-, és igénymentességéért.
5. Vevő az ingatlanok állagát ismeri és ezen ismeret birtokában köti meg jelen jogügyletet.

6. A tulajdonjog megszerzésével felmerülő valamennyi költség a vevőt terheli.
7. Vevő a teljes vételár megfizetését követő három napon belül lép a tulajdoni hányadok birtokába, a birtokátruházás napjától kezdődően köteles viselni a tulajdoni hányadok terheit, de e naptól élvezni annak hasznait is. Jelen szerződés mellékletét képezi azon vázrajz, amely a létesítendő csapadékvíz tározót tünteti fel, szerződő felek a vázrajz szerinti használati megosztást jelen szerződés aláírásával elfogadják.
8. Eladó a vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja, a teljes vételár megfizetése után járul hozzá, hogy a bakonycsernyei, külterületi, 014/39 hrsz alatt felvett ingatlan 21/6750 részének, továbbá a bakonycsernyei, külterületi, 029/4 hrsz alatt felvett ingatlan 463/7018 részének tulajdonjoga, vétel jogcímén, Bakonycsernye Nagyközség Önkormányzata vevő nevére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
Felek kérik a Móri Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy az Inyvtv. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben. Felek tudomással bírnak arról, hogy legfeljebb jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig lehet az ügyet függőben tartani, ezen időszak alatt kell a bejegyzési engedélyt becsatolni.
9. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe helyezte, mely letétbehelyezés tényét Dr. Kúthy Zoltán ügyvéd jelen szerződés aláírásával igazolja.
Dr. Kúthy Zoltán ügyvéd a bejegyzési engedélyt a későbbiekben a teljes vételár bármelyik fél részéről történő megfizetésének igazolását követően a Móri Járási Hivatal Földhivatali Osztályának küldi meg.
10. Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 11. § (2) bekezdés c) pontja alapján föld tulajdonjogát a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás és szociális földprogram és településfejlesztés céljára szerezheti meg. Bakonycsernye Nagyközség Önkormányzata vevő képviseletében Turi Balázs polgármester kijelent, hogy Bakonycsernye Nagyközség Önkormányzata településfejlesztés céljára vásárolja meg a tulajdoni hányadokat, a közcél csapadékvíz tározó kialakítása.
Bakonycsernye Nagyközség Önkormányzata vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása (Fftv. 14. § (1) bek.), továbbá nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Fftv. 14.§ (2) bek.)
11. Eladó kijelenti, hogy magyar állampolgár.
12. A szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy „A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” - továbbiakban Pmt. - szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eljáró ügyvéd eleget tegyen, és az általa bemutatott közokiratokban szereplő adatokat feljegyezze és rögzítse. Eljáró ügyvéd a felek adatait kizárólag a jelen szerződés ellenjegyzése és földhivatali eljárásra vonatkozó megbízás teljesítése céljából kezeli.
13. Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

14. Felek a szerződés elkészítésére, valamint a Móri Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtti képviselőre, meghatalmazást adtak Dr. Kúthy Zoltán 8000 Székesfehérvár, Lévai utca 1/A. sz. alatti ügyvédnek, aki a jelen jogügyletet ellenjegyezte. Dr. Kúthy Zoltán ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

Felek a szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, s azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag és sajátkezüleg aláírták.

Kelt: Bakonycsérnye, 2019. év december hó napján.

Szok Tibor
eladó

Bakonycsérnye Nagyközség Önkormányzata
vevő képviselőjében
Turi Balázs polgármester

Ellenjegyzem:

KASZ: 36064252

Kelt: Bakonycsérnye, 2019. év december hó napján.

Bakonycsernye Nagyközség Önkormányzat Polgármestere
8056 Bakonycsernye Rákóczi út 83.
Tel: 22/413-001, Fax: 22/592-031
E-mail: pm.bakonycsernye@morterseg.hu

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat az Ady u. 19. szám alatti ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előző testületi ülésen döntés született arról, hogy az Ady utca 19. szám alatti ingatlan értékesítéséhez újabb értékbecslést rendelünk meg.

Szabó Bakos György igazságügyi ingatlanszakértő elkészítette az értékbecslést, mely az előterjesztés mellékletét képezi. E szerint az ingatlan értékét 4.850.000 Ft-ban állapította meg.

Tekintettel arra, hogy a korábbi értékbecslés alapján az ingatlant 7 millió Ft-os áron nem tudtuk eladni, javaslom, hogy a továbbiakban 5 millió forintos vételáron hirdessük meg. Továbbá javaslom, hogy az ingatlant ne licitárgyalásos eljárás keretében értékezzük, mert a visszajelzések alapján sokan nem ismerik az eljárást és ez szintén vissza tarthatja a potenciális vevőket az ajánlattételtől.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy az ingatlan értékesítésével kapcsolatos kérdéseket megtárgyalni szíveskedjen.

HATÁROZAT TERVEZET

Bakonycsernye Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Bakonycsernye, Ady utca 19. szám alatti ingatlant az alábbi feltételek mellett eladásra kínálja:

- vételár 5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint
- adás-vétel esetén kért foglaló összege 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint
- az ingatlan birtokba vétele csak a teljes vételár megfizetésekor történhet meg
- az adás-vételről a képviselő-testület a vételi ajánlat megtétele utáni soron következő képviselő-testületi ülésen dönt

Felelős: polgármester
Határidő: 2019.12.13.

Bakonycsernye, 2019. december 4.

Szabó Bakos György
igazságügyi ingatlanszakértő
Eng.sz.: 5545
8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 13.
Adószám: 72025013-1-27
EV: 20690288

Száma: 34/2019

IGAZSÁGÜGYI MÉRNÖKSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Bakonycsernye, Ady Endre u. 19. szám
790/1 hrsz alatti ingatlan forgalmi értékéről.



Székesfehérvár, 2019. december 10.

Készítette:

Szabó Bakos György

okl. építőmérnök

igazságügyi ingatlan-értékbecslő

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

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

1. Előzmények:

Bakonycseryne Nagyközség polgármestere, Turi Balázs Úr felkért, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő Bakonycseryne, Ady Endre u. 19. szám alatti - volt szolgálati lakás - ingatlant vizsgáljam meg és annak a forgalmi értékéről készítsék szakvéleményt.

Az értékelés célja: a családi lakóházas ingatlan reális, piaci ingatlanforgalmi értékének a megállapítása, az értékesítés előkészítése érdekében.

A helyszíni szemrevételezést 2019. december 06.-án tartottam meg, amelyen részt vett:
- a polgármesteri hivatal részéről Monostori Zoltán.

Közösen megtekintettük az ingatlant, felmértem a felépítményeket és azok helyiségeit. Megállapítottam az épületek alapterületét és jellemző paramétereit annak az érdekében, hogy a forgalmi értékkel kapcsolatos megállapításokat megtegyem.

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

Összehasonlítási adatokat a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Fejér Megyei Adóigazgatóság Illeték Főosztályától szereztem be korábbi szakértéseimhez, illetve tekintettel vagyok az ingatlan.com releváns hirdetéseire is.

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 módja.
- Építészeti adottságok, alkalmazott építési anyagok és szerkezetek, ezek állapota és avultsága.
- Az épület egészének és helyiségeinek a komfortossága, használhatósága.
- Ingatlanfejlesztési lehetőségek.

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

A feladat ellátása során épületdiagnosztikai vizsgálatot és épületszerkezetet érintő feltárást nem végeztem.

Az ingatlant jellemző paramétereket, adottságokat az alábbiak szerint rögzítem.

2. Az ingatlant jellemző adatok és adottságok:

2.2. Ingatlannyilvántartási adatok:

A Móri Körzeti Földhivatal nyilvántartásában a Bakonycseryne, belterületi 790/1 hrsz alatt szerepel kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület megjelöléssel 454 m² területtel.

Az ingatlan címe: 8056. Bakonycseryne, Ady E. u. 19.

Tulajdonosi adatok és az ingatlanok terhei, az ingatlannyilvántartásban szereplő megjelöléssel egyező.

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

Bakonycsernye nagyközség, Fejér megye északnyugati részén a megyeszékhelytől távol, Mór és Zirc városok között található. A település Veszprém megyével határos.

A közvetlen környezetében Balinka, Nagyveleg, Súr, Szápár, és Jásd települések találhatók.

A település domborzata változatos, a terület a Bakony tájegység része az úgynevezett Tési-fennsíktól északra található.

Bakonycsernye állandó lakónépessége 3200 fő körüli, amely jelentősnek mondható. Korábban a település számára a környezetében lévő Balinka, Dudar, Kisgyón települések szénbányái adtak túlnyomórészt munkahelyeket.

Jelentős az erdő és vadgazdálkodás a térségben, illetve a mezőgazdasági tevékenység is számottevő a Gaja-patak mentén.

Közlekedési kapcsolata kizárólag közúti, amely dominánsan Zirc és Mór irányú. A lehetőség adott Várpalota felé történő közlekedésre is, amit egyrészt a hegyvidéki szakasz, másrészt a terület - honvédség részéről történő - lőtéri használata esetenkénti lezárással gátolt.

A kérdéses ingatlan településszerkezeti elhelyezkedése és országos közutakkal való kapcsolata miatt megfelelő. Az Ady Endre utca aszfaltos lakóutca, amely viszonylag keskeny, a kétirányú forgalom korlátozott, járda nincsen.

A lakóövezet falusias besorolású, 35%-os beépítési százalékkal, 50% zöldterületi minimummal és 6,0 méteres építménymagassággal. A hátsó- és az oldalkert minimum 6,0 méterben került leszabályozásra, a kialakult telekméretetek mellett, amely viszont 400 m²-nél kisebb nem lehet.

A térség kereskedelmi és intézményi ellátottsága a település népességéhez arányos, de ennek ellenére csak alapfokú szinten biztosított. A nagyközség magasabb, térségi feladatait Mór város biztosítja, amely egyben járási székhely is.

Bakonycsernye község környezete domb-, illetve hegyvidéki terület, így a lejtésvizviszonyok változatosak.

Az értékelésre kerülő lakóingatlan területe síknak tekinthető.

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

A kérdéses ingatlanon álló főépület oldalhatáron álló és az előkertje 2-5 méter között változó méretű. Az oldalkertbe garázsépület került kivitelezésre.

2.3. Közművekkel való ellátottság:

A térség teljesen közművesített.

Az utcában az alábbi közművek rendelkezésre állnak, amelyek bekötése az ingatlanra az alábbiak szerint megtörtént:

- villany hálózat,
- ivóvíz vezeték,
- földgáz,
- szennyvízcsatorna.

3. Felépítmények adottságai, jellemző adatai:

3.1. Lakóépület

A családi lakóház, régi építésű, részben alápincézett, a 2 szobás, komfortos lakás beépítése földszintes.

A lakóépület a következő helységeket tartalmazza:

a., pinceszinten:

- Tároló	4,00 × 2,45	=	9,80 m ²
- Tároló	4,00 × 2,22	=	8,88 m ²
pince összesen:			18,68 m ²

A pince belmagassága: 1,97 méter.

b., földszint esetében:

- Előszoba	2,45 × 2,92	=	7,15 m ²
- Konyha	2,32 × 3,20	=	7,42 m ²
- Fürdő	2,82 × 2,16	=	6,09 m ²
- Kis szoba	2,46 × 3,88	=	9,54 m ²
- Nappali	4,11 × 4,70	=	19,32 m ²
Lakás hasznos alapterülete:			49,52 m ²

A lakás belmagassága: 2,73 méter.

Az előszobához csatlakozik terasz, amelynek a mérete: 1,70×3,93= 6,68 m².

Jellemzők:

A pincehelyiségek az épület hátsókert felőli részéről közelíthetők meg, egy ácsolt deszkaajtón keresztül. A két helyiség felmenőfalai vizesek a vakolatok hámlanak, az aljzata döngölt föld.

A lakás bejáratát az északi homlokzaton lévő oldalvilágító műanyag ajtó biztosítja. Az előszoba greslappal burkolt, az ablaka kapcsolt gerébtokos fa ablak 110/150 cm méretben.

Az előszoba fűtését gázkonvektor szolgáltatja. Az előszoba és a konyha egy légterű helyiség. Az előszobából közelíthető meg a részben műanyag hullámlemez fedésű és mozaiklap burkolatú terasz. A terasz feletti stukatúros párkány omlik, veszélyes állapotú.

A konyha kissé sötét, ablaktalan átjáró jellegű helyiség. Innen nyílik a fürdőszoba, amely a szobáktól távoli fekvésű. Gyakorlatilag a főzés a WC mellett történik.

A konyhában a falak részben csempével burkoltak ~5,0 m² felületen. Az utcai főfala erősen ázik, itt a vakolat feltáskásodott, a vertfal és a vályogtéglák is károsodtak.

Kétmedencés mosogató a konyhahelyiségben adott.

A fürdőben 60/60 cm-es egyesített szárnyú fa ablak található. A falakon körben 1,70 méter magasan csempézés történt. A szaniterek a következők: mosdó, beépített kád, háttartályos WC-csésze. A melegvizet gázüzemű Hajdú típusú melegvíztermelő szolgáltatja.

A konyhából nyílik a kisebb szoba (háló méretű), amely átjáró jellegű, ugyanis a nappali zsákszoba kialakítású.

Megállapítható tehát, hogy a lakás alaprajzi elrendezése kifejezetten kedvezőtlen.

A kisebb szoba pvc aljzatú, a helyiség keleti fala megsüllyedt, a pvc padlófelülete ebbe az irányba erősen lejt, amely sérült is. A helyiség főfalai repedtek a földem vakolatával együtt. A lábazati rész pedig felvizesedett.

Az itt lévő ablak hőszigetelt, műanyag termék 120/130 cm méretben. A helyiség gázkonvektor fűtésű.

A kisebb szobából nyíló nappalihelyiség hajópadlós, amely részben korhadt állapotú. A helyiség kissé dohos, a falak vizesek és penészes a lábazati résznél. Gázkonvektor adott, az ablak azonos az előző szobához. Ez viszont csekély benapozást biztosít.

A lakást nem lakják, fűtés és szellőzés nincsen.

Azonnali hibaelhárítást, javítást igényel a beázások megszüntetése és a falak vizesedése.

Alkalmazott építési anyagok és szerkezetek, azok minősége és avultsága.

Alapozás: sávalap készült, amely terméskőből rakott. A lakóépület lábazata jó adottságú, a padlóvonal megfelelően kiemelt. A talajvíz elleni szigetelés viszont csak részben, illetve nem működik.

Felmenőfalak: A lakóépület teherhordó főfalai vegyes falazatúak. Zömében vertfal, vályog berakásokkal.

Födém: Borított fagerendás födém megoldások.

Tetőszerkezet: Kontyolt nyeregtető, régi és részben kifagyott cserépfedéssel.

Ereszcsatorna nincsen, így az épület körüli vízelvezés nem megoldott, a falak a csapó esőnek is kitéttek.

Nyílászárók: Részben hőszigetelt üvegezésű, de megtalálható fa anyagú nyílászáró is, az előzőekben részletezettek szerint.

Homlokzat: Egységes megjelenésű, rendezett kialakítású, de a lábazatnál és a telefon bekötésnél a falak és a homlokzati vakolatok is átáztak.

A lakóépület műszaki állapota:

Közepes, avultsága átlagosan 55% körüli.

3.2. Garázs:

B30-as téglából falazott, hullámpala fedésű féltető épület. Mérete: $2,62 \times 4,52 = 11,84$ m². Aljzata betonos. A garázsajtó fémlemezről kivitelezett kétszárnyú 217/180 cm méretű kapu.

A külső homlokzata nyers téglafal, belül vakolt.

3.3. Egyéb létesítmények:

- **Kerítés:** expandált lemezből készült lakatostermék, amelyen kis és nagykapu is kialakított.

4. Évelő növényzet

A környezeti átlagnak megfelelő mind mennyiségében, mind minőségében. Az előkert gesztenyefa avarja lerakodott a tetőn és az udvaron is. A kisméretű kert elhanyagolt, gyakorlatilag nem hasznosított.

5. A forgalmi érték vizsgálatához beszerzett összehasonlítási adatok vizsgálata:

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal Fejér Megyei Adóigazgatóság Illeték Osztályától korábbi szakértésekhez a következő összehasonlítási adatokat kaptam, amelynek az ügyszáma: 3043318769.

Az összehasonlítási adatokkal kapcsolatban, azok helyszíni vizsgálata alapján az alábbi megállapításokat teszem:

- Arany J. u. 3. számnál a NAV által közölt teljes forgalmi értéke 7,15 millió Ft volt. A 800 m²-es telekre a NAV 500.000,- Ft forgalmi értéket jelölt meg, amelyből 625,- Ft/m² fajlagos egységár számolható. Az ingatlan a Zirc felé vezető főút melletti fekvésével, már kissé periférikus, de összességében kedvező adottságú. A lakóépület lényegesen jobb műszaki állapotú volt, amelyet a vételt követően felújítottak. de kisebb tömegű és alapterületű is, mint az értékelésre kerülő ingatlan. A családi lakóház egy traktusú, teljesen földszintes, műanyag redőnyös ablakokat kapott a 70 m² körüli lakásnál a fajlagos egységár: 80.714,- Ft/m². A gazdasági épület jó műszaki állapotú és a lakóépület tömegéhez hasonló, a forgalmi értéken belül 1,0 millió Ft összegben került elfogadásra.
- Arany J. u. 5. szám esetében a teljes forgalmi értéket a NAV 6,3 millió Ft-ban jelölte meg. Az adatok részletezésénél viszont az itt lévő ugyancsak 800 m² nagyságú telekre értéket nem közölt, vagyis a két tároló és a pince 200.000,- Ft-os értékén túl az előbbi adatnál szereplő 500.000,- Ft összeg figyelembe vétele indokolt. Ennek alapján a lakóépület fajlagos egységára helyesen: 65.116,- Ft/m² összegre számolható. A földszintes lakóépület, manzard tetős pala fedéssel. A két utcai ablaka redőnyös kivitelű kapcsolt gerébtokos megoldású. Az épület tömegében fedett terasz kialakított az udvar felé. Az épület kőporos vakolata rendezett. Összességében kedvezőbb és jobb állapotú ingatlan. A lakás központi fűtéssel is rendelkezik.
- Dózsa Gy. u. 30. szám alatti 843 m²-es lakótelek esetében a fajlagos egységár: 1.423,- Ft/m², amely esetében az építési mód szabadon megválasztható, tehát az üres állapot miatti felár itt is jelentkezik.
- Kossuth u. 53. számnál a NAV részletes adatszolgáltatást adott. A teljes forgalmi értéken, az 5 millió Ft-on belül az 1076 m² telek esetében 450.000,- Ft-ot jelölt meg, vagyis a fajlagos egységár ennek megfelelően 418,- Ft/m². A 80 m²-es, 2,5 félszobás, félkomfortos lakás teljesen földszintes megoldású, amelynek a felújítását megkezdték. A lakás új műanyag bejárati ajtót és ablakokat kapott. Az egytraktusú épület kontyolt nyeregtetős megoldású, szabvány palafedéssel ellátott. A lakóház közepes műszaki állapotú. A lakás fajlagos egységára: 54.375,- Ft/m².
- Kossuth utca 6. szám alatti ingatlan telekterülete igen tekintélyes a 2629 m² nagyságával. A NAV a 4 millió Ft forgalmi értéken belül a telekre 650.000,- Ft összeget jelölt, így a telek fajlagos egységára: 247,- Ft/m² összegű, amely relatíve csekélynek tekinthető. A lakóépület, a természetben egy traktusú, tornácos, kiemelt lábazatos parasztházként azonosítható, kontyolt nyeregtetős megoldással és cserép fedéssel. Az utcai egyetlen ablaka, kapcsolt gerébtokos, redőnyös kivitelű. A 60 m²-es lakás fajlagos egységára: 53.333,- Ft/m².

- Petőfi u. 23. szám alatti ingatlan a településen átmenő főútra csatlakozóan található. A telek jelentős területű, a NAV adatszolgáltatás értelmében az 1788 m² telekre 290,- Ft/m² fajlagos egységár vonatkozik. A lakóépületnél megjelölt 60 m²-nél nagyobb alapterület azonosítható a természetben, amely álláspontom szerint legalább 80 m² nagyságú. Ennek megfelelően a lakás fajlagos egységára helyesen: 54.766,- Ft/m². A lakóépület teljesen földszintes kivitelű, 10x10 méteres, előszobai bővítménnyel is ellátott. Ereszcsatorna nem került felszerelésre, a párkányzata vakolással kihúzott és a két utcai ablak körül keretezés is történt.
- A Rákóczi utcai 1473/2 hrsz-ú 1.100 m² nagyságú üres és beépíthető telek forgalmi értéke 1,1 millió Ft. A fajlagos egységár: 1.000,- Ft/m².
- Rákóczi u. 134. számú ingatlan, a községen átvezető főút melletti szervizútra csatlakozik. 3-4 méter magasságban található a főúttól, így annak a zajterhelése már kevésbé jelentkezik és a lakóház előtti közterület is aszfaltos minőségű. A NAV által közölt 4,7 millió Ft összegű forgalmi értéken belül további részletezés nem történt. A 867 m²-es telek esetében minimum 500.000,- Ft felvételével a kétszoba, konyha, fürdőszoba beosztású 75 m² lakásra 56.000,- Ft/m² számolható. A felépítmény kedvező állapotú, a felújítása megkezdődött. A kontyolt nyeregtető palafedésű.
- Rózsa u. 52. szám a település mélyebben fekvő részén található, amely a Gaja-patak által veszélyeztetett területnek minősül. Az itt lévő 940 m² nagyságú telek fajlagos egységára: 745,- Ft/m².

Az ingatlan.com releváns hirdetési napjainkban - Bakonycsérnye településre vonatkozóan a következők:

Építési telek esetében:

- Kert utcában lévő 1345 m²-es telek eladó 1,5 millió Ft irányáron. Fajlagos egységár -10% alku mellett: 1004,- Ft/m².
- Erdősor 20/a szám alatti 1543 m² telek 1,5 millió Ft összegben hirdetett. Az alku melletti fajlagos egységár: 875,-Ft/m².
- Deák u. 33. számnál lévő 830 m²-es telek értéke 1,3 millió Ft. A -10%-os alkuval a fajlagos egységár_ 1.410,- Ft/m².

Az eddigiek alapján megállapítható, hogy a beépített telekár Bakonycsérnye nagyközség esetében és a szakértői feladatot jelentő értékelésre kerülő ingatlannál reálisan 987,- Ft/m² összegben állapítható meg.

Családi lakóház minták a következők:

- Rózsa utcában lévő 1079 m² telekkel téglafalazatú és cserép fedésű, gázkonvektoros 100 m²-es 2 szobás családi ház, különálló kéthelyiséges nyárikonyhával 9,8 millió Ft irányáron eladó. A lényegesen jobb műszaki állapotú lakás fajlagos egységára: 72.100,- Ft/m² összegű, a melléképület 800.000,- Ft és a telek 1000,- Ft/m² árral történő felvétele esetén.
- Fenyő utcai 850 m²-es telken, téglafalazatú, bitumenes zsindeletetős, valamint zsalugáteres ablakokkal ellátott, 1 szobás 30 m²-es lakóház eladó 3,5 millió Ft-

ért. Az előzőhöz hasonló telek egységár mellett a lakás fajlagos értéke: 88.333,- Ft/m².

- A település főutcáján lévő 435 m²-es telken, 24 m²-es garázzsal és 120 m²-es 3 szobás, vegyesfalazatú, felújításra szoruló lakással, továbbá üzlethelyiséggel is rendelkező ingatlan eladó 9,9 millió Ft összegben. A garázs 0,5 millió Ft értéke és a telek előző egységárral történő figyelembevételével a lakás fajlagos egységára: 74.708,- Ft/m² összegű.
A 3 db lakásár átlaga a -10% alku esetén: 70.542,- Ft/m².

A fenti összehasonlítási adatok lehetőséget adnak az értékelésre kerülő ingatlannal kapcsolatban a forgalmi érték reális megítélésére nevezetesen, hogy a telekár esetében 1.000,- Ft/m², a lakásnál pedig a napjainkban tapasztalt összehasonlítási adatok szerinti lakóépületek fajlagos egységárainak az átlaga 70.542,- Ft/m², amelynél viszont gyengébb adottságú az értékelésre kerülő felépítmény értéke.

6. A forgalmi érték megállapítása.

Az előzmények összefoglalásaként a Bakonycsernye, Ady Endre utca 19. szám alatti 790/1 hrsz-ú ingatlan jelenlegi (tehermentes) üres és beköltözhető állapotú ingatlan forgalmi értékét - kerekítve -

4.850.000,- Ft azaz
Négymillió-nyolcszázötvenezer forintban állapítom meg.

Ennek a részletezése a következő:

- telek 454 m ² × 1.000,- Ft/m ²	=	454.000,-
- lakóépület		
49,52 m ² × 65.000,- Ft/m ²	=	3.218.800,-
terasz 6,68 m ² × 20.000	=	133.600,-
pince 18,68 m ² × 27.500	=	513.700,-
-garázs 11,84 m ² × 32.500	=	384.800,-
- egyéb (kerítés, vízóra akna)		150.000,-
		<hr/>
Összesen:		4.854.900,-

A megállapított forgalmi értékben az ÁFA összege szerepel.

Ezen értékelés 2020. március 31.-ig érvényes, későbbi felhasználás esetén a felülvizsgálata szükséges.

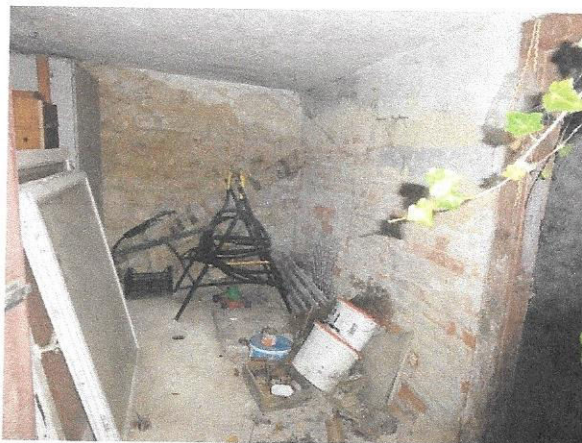
Székesfehérvár, 2019. december 10.



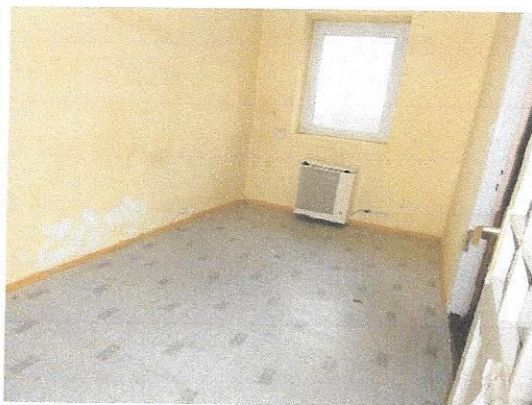
Szabó Bakos György
igazságügyi ingatlanszakértő
Eng.sz.: 5545
8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 13.
Adószám: 72025013-1-27
EV: 20690288



Az Ady Endre u. 19. számú épület lábazati részei feláztak.



Az udvar felől közelíthető meg a pince.



Az előszobai bővítmény és a pvc burkolatú kisebb szoba.



A nappali hajópadlós és gázkonvektor fűtésű helyiség, ahol a falak erősen vizesek.



A konyhánál erős leázás tapasztalható, amely a tetőfedés hibájából származik.



Hullámpala fedésű garázs adott, a kert átlagos.

Bakonycsernye Nagyközség Jegyzője
8056 Bakonycsernye, Rákóczi út 83.
Tel: 22/413-001
e-mail: pm.bakonycsernye@morterseg.hu

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslát polgármester szabadságával kapcsolatos munkáltatói döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Turi Balázs polgármester úr január hónapban a 2020. éves szabadsága terhére 2020. január 16-tól 2020. január 20-ig 3 nap szabadságot kíván felhasználni.

Ezen 3 nap szabadság a 2020. évi szabadságtervben fel lesz tüntetve.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy a fentiek szerint a szabadságok felhasználását engedélyezni szíveskedjenek.

HATÁROZAT TERVEZET

Bakonycsernye Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Turi Balázs polgármester 2020. január 16-20 közötti időszakra vonatkozó szabadságának felhasználását engedélyezi.

Felelős: alpolgármester

Határidő: azonnal

Bakonycsernye, 2019. december 6.

Bakonycsernye Nagyközség Önkormányzat Polgármestere
8056 Bakonycsernye Rákóczi út 83.
Tel: 22/413-001, Fax: 22/592-031
E-mail: pm.bakonycsernye@morterseg.hu

Tisztelt Igazgató Úr!

Mint a bakonycsernyei általános iskola épületének tulajdonosának képviselője bejárást tartottam a felújítás alatt álló iskolaépületben.

Felháborodva állapítottam meg, hogy a kivitelező cég erősen kifogásolhatóan végzi a munkáját. Már nem csak a tetőtéri tantermek áztak, áznak be, hanem az első szinten lévő osztályterem falai is átnedvesedtek, mely véleményem szerint egészségkárosító hatású is lehet. Két tanteremnél kritikus az állapot, ráadásul jelenleg is tanórákat tartanak bennük!

A tetőtéren gipszkarton falak, padlózatok mentek részlegesen tönkre. Egyszerűen érthetetlen, hogy miért szerelték le a csatornát, majd több hétre eltűnt a felújítást végző csapat, a nagymennyiségű csapadék pedig az iskola épületét áztatja.

A jelen időjárási körülmények között a falak kiszáradása sem várható, szomorú leírni, az értéknövelő beruházás mellett, így jelentős értékcsökkenés is bekövetkezik.

Ebben a levélben is felhívnom a figyelmemet a már általunk is jelzett, az iskola falán keletkezett sérülésekre, melyet az iskola tetőzetéről lehajigált palák okoztak!

A bakonycsernyei szülők az iskola alapítványával közösen az elmúlt évek alatt igyekeztek szebbé, komfortosabbá tenni a termeket, sok pénzt és szabadidőt ráfordítva. Ez a munka most veszni látszik, hiszen a keletkezett károk miatt újra szükségessé válik ezen feladatok elvégzése.

Határozottan kérem, mint a beruházást koordináló tankerület igazgatója szólítsa fel a kivitelezést végző vállalkozót a károsodott tantermek, folyosók eredeti állapotának visszaállítására, mely jelenleg csakis az első és második szint teljeskörű kifestésével, a sérült padlózat kicserélésével érhető el.

A bejáráson készített képeket levelem mellékleteként megküldöm.

Bakonycsernye, 2019. december 10.

Intézkedésének eredményességében bízva:

Turi Balázs
polgármester

