

*Batéi Közös Önkormányzati Hivatal
Szentbalázi Kirendeltsége
7472 Szentbalázs Fő u. 85.
Tel/Fax: 82/569-015*

Ügyiratszám: 103-2/2017.

Tárgy: Jkv. felterjesztése

SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

KAPOSVÁR

Csokonai u. 3.

7400

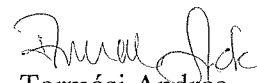
T. Cím!

Mellékelten megküldöm Hajmás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének **2017. február 27-én tartott nyílt képviselő-testületi üléséről** készült jegyzőkönyvet és annak mellékleteit.

Szentbalázs, 2017. április 12.

Tisztelettel:

Patakiné Kercsó Szilvia
jegyző megbízásából


Tormási Andrea
aljegyző



Jegyzőkönyv

Készült Hajmás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. február 27-én a közös testületi ülést követően a Batéi Községházán tartott rendkívüli nyílt testületi üléséről.

Jelen vannak:

Török Sándor-polgármester
Kontra Zoltán György-alpolgármester
Molnár Attiláné képviselő
Sólyom János képviselő
Szalai Zsolt képviselő

Tanácskozási joggal:

Tormási Andrea aljegyző – jegyző megbízásából

Török Sándor polgármester köszönti a testületi tagokat. Megállapítja, hogy a testület határozatképes, mivel 5 fő képviselőből 5 fő jelen van. Ismerteti a meghívóban szereplő napirendi pontot, és javasolja azt elfogadni.

5 fő jelenlévő képviselő szavaz:

Hajmás Önkormányzat Képviselő-testülete 5 igen egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozza:

22/2017. (II.27.) sz. Hajmás Önkormányzat Kt. határozat:

Hajmás Önkormányzat Képviselő-testülete a 2017.02.27-i meghívóban szereplő napirendi pontokat elfogadja és tárgyalja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Napirendek:

1. Kapos-COOP Zrt-től vegyesüzlet visszavásárlása

Előterjesztés: írásos

Előterjesztő: Török Sándor polgármester

Napirendek tárgyalása:

1. Kapos-COOP Zrt-től vegyesüzlet visszavásárlása

Előterjesztés: írásos

Előterjesztő: Török Sándor polgármester

Török Sándor polgármester: a Képviselő-testület felhatalmazása alapján tárgyalta a Kapos-COOP Zrt. vezetőivel a COOP bolt visszavásárlásáról. Az ingatlanról értébecslést is készített, a COOP vezetőivel történt tárgyalások során a vételárra ajánlatot tettek, 3 millió Ft + áfa összegben. Úgy gondolja, hogy elfogadható vételár, a költségvetésbe be is tervezték, van rá fedezetük. A COOP 6 hónapig még szándékozik tovább üzemeltetni a boltot és a kocsmát is, ez a falu számára megnyugtató lehet, de már vannak a későbbi bérlésre is jelentkezők. Javasolja, hogy döntsenek a bolt megvásárlásáról, kéri a képviselőket, hogy szavazzanak.

Határozati javaslat:

Hajmás Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a Kapos-COOP Zrt. tulajdonát képező 7473 Hajmás Fő u. 4. szám alatti Vegyesbolt-Italbolt épületrészt, melynek alapterülete 105,2 m²+29 m², megvásárolja bruttó 3.800.000 Ft vételárért. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződés megkötésére és aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: adás-vételi szerződés megkötésére 2017. április 30.

5 fő jelenlévő képviselő szavaz:

Hajmás Önkormányzat Képviselő-testülete 5 igen egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozza:

23/2017. (II.27.) sz. Hajmás Önkormányzat Kt. határozat:


Hajmás Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a Kapos-COOP Zrt. tulajdonát képező 7473 Hajmás Fő u. 4. szám alatti Vegyesbolt-Italbolt épületrészt, melynek alapterülete 105,2 m²+29 m², megvásárolja bruttó 3.800.000 Ft vételárért. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződés megkötésére és aláírására.

Felelős: polgármester

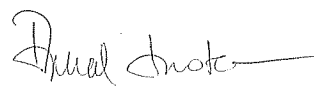
Határidő: adás-vételi szerződés megkötésére 2017. április 30.

Más napirendi pont nincs, a polgármester megköszöni az ülésen való részvételt és 19.20 órakor az ülést bezárja.

K.m.f.


Török Sándor
polgármester




Tormási Andrea
aljegyző

Hajmás Község Önkormányzatának
Polgármesterétől
7473 Hajmás Templom tér 1.

Ügyiratszám: /2017.

M E G H Í V Ó

Hajmás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete
2017. február 27-én (hétfő) a közös testületi ülést követően rendkívüli nyilvános képviselő-testületi ülést tart,
melyre ezúton tisztelettel meghívom.

Ülés helye: Baté Községháza
Baté Fő u. 7.

Napirendek:

1. **Kapos-COOP Zrt-től vegyesüzlet visszavásárlása**
Előterjesztés: írásos
Előterjesztő: Török Sándor polgármester

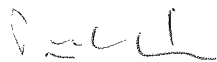
Hajmás, 2017. február 23..

Török Sándor sk.
polgármester

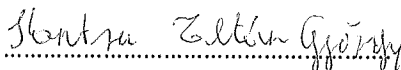
JELENLÉTI ÍV

Hajmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. február 27-én megtartott nyílt képviselő-testületi ülésén megjelentekről

Török Sándor-polgármester


.....

Kontra Zoltán György-alpolgármester


.....

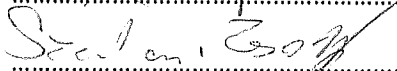
Molnár Attiláné képviselő

.....

Sólyom János képviselő


.....

Szalai Zsolt képviselő


.....

Patakiné Kercsó Szilvia jegyző

.....

Tormási Andrea aljegyző


.....

Török Erzsébet Andrea kirendeltség vezető

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ingatlan címe: Hajmás, Fő utca 4.
jellege: kivett közösségi épület

helyrajzi száma: 1
épületrész alapterülete: 105,2 + 29,0 m²

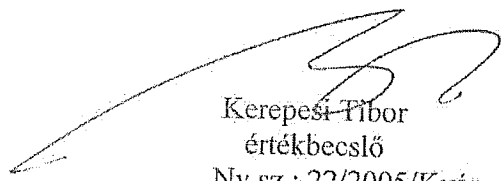
Megrendelő: Hajmás Község Önkormányzata



Forgalmi értékbecslés

Készítette:

2017. 03. 10.


Kerepesi Tibor
értékbecslő
Ny.sz.: 22/2005/Kvár.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Megrendelő:

Megrendelő:

Hajmás Község Önkormányzata

Cím:

7473 Hajmás, Templom tér 1.

Értékelés típusa:

Forgalmi értékbecslés

Értékelés tárgya:

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Ingtalan tulajdoni lap szerinti címe | 7473 Hajmás, Fő utca 4. |
| Irányítószám | 7473 |
| Település | Hajmás |
| Helyrajzi szám | 1 |
| Utca | Fő utca |
| Házzszám, emelet-ajtó | 4. |
| Művelési ág / megnevezés | kivett közösségi épület |
| Teherlap bejegyzés: | nincs |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 533/1871 |

| | |
|-------------------------------|---|
| Helyszíni szemle dátuma: | 2017.03.05. |
| Értékelés érvényessége: | 90 nap |
| Értékelés célja: | forgalmi érték meghatározás |
| Értékelés alapja: | Piaci alapú értékelés |
| Értékesíthetőség: | 180-360 nap |
| Kiinduló adatok, információk: | A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte. |

Területi adatok összesítése:

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Belterületi földrészlet(ek) összesen | 533 m ² |
| Épület(ek) összesen | |
| bruttó alapterülete: | 158,07 m ² |
| nettó alapterülete: | 134,2 m ² |
| redukált alapterülete: | 119,7 m ² |

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

5.181.500 HUF, azaz Ötmillió-száznyolcvanegyezer-ötszáz HUF

| Szerep | Név | Dátum |
|--------------|------------------|---------------|
| Értékelő cég | Home Puzzle Kft. | |
| Értékelő | Kerepesi Tibor | 2017. 03. 10. |

INYE AZONOSÍTÓ: 39393939

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

TULAJDONI LAP ADATAI

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Irányítószám, település | 7473 Hajmás |
| Helyrajzi szám | 1 |
| Utca | Fő utca |
| Házszám, emelet-ajtó | 1. |
| Keltezés | 2017.03.10 |
| Telek alapterülete | 1.871 m ² |
| Értékelt tulajdoni hányad | 533/1871 |
| Ingatlan fekvése | Belterület |
| Széljegy | nincs |
| Teherlap bejegyzés | nincs |

TERMÉSZETBENI ADATOK

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Irányítószám, település | 7473 Hajmás |
| Utca | Fő utca |
| Házszám, emelet-ajtó | 1. |
| Művelési ág | kivett közösségi épület |

KÖRNYEZET

| | |
|--|--|
| Település területi elhelyezkedése | Hajmás Kaposvártól 20km-re Cserénfa és Gálosfa között található. |
| Település jellemzése | község, lakossága 227 fő, területe 1111 ha |
| Ingatlanok településen belüli elhelyezkedése | jellemzően „egyutcás” falu, néhány mellékutcával jó megközelíthetőséggel és közlekedéssel. |
| Környező ingatlanok jellemző hasznosítása | családi házak |
| Jelenlegi hasznosítás | élelmiszerbolt - italbolt |
| Legcélszerűbb hasznosítás | jelenlegi |
| Építési övezet | lakó |
| Építési övezet típusa | falusias |
| Értéket jelentősen befolyásoló körülmény | Az ingatlan környezetében hasonló kialakítású, méretű és adottságú ingatlanok jelenleg nem találhatóak a piaci kínálatban, emiatt a vizsgálati kört kiterjesztettük a megyén belül hasonló adottságú településekre |

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Ingatlan megközelíthetősége | szilárd burkolatú úton |
| Közlekedési eszközök | személygépkocsival |

ÉPÜLET, FELÉPÍTMÉNY ADATOK: Kereskedelmi

Azonosítás

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Épület típusa | Kereskedelmi |
| Épület jellege | régebbi építésű |
| Épület használata | használatban lévő |
| Bruttó alapterület | 158,07 m ² |
| Nettó alapterület | 134,2 m ² |
| Redukált alapterület | 119,7 m ² |
| Lakás alapterület | 0 m ² |
| Szintszám | 1 |
| Szobaszám | 0 db |
| Félszobaszám | 0 db |

Építési adatok

| | |
|----------------|---|
| Építési mód | beton alapozás, téglafalazat, borított-gerendás fafödém, kőporos vakolat |
| Kivitelezés | korának megfelelő |
| Építészeti | funkcionális kialakítás |
| Komfortfokozat | komfortos |

Közművesítettség

víz, villany közművel és szikkasztós
szennyvízelvezetéssel rendelkezik

Szerkezeti és műszaki leírás

| | |
|--|------------------------|
| Alapozás | |
| Alapozás | beton sávalap |
| Állapota | megfelelő |
| Talajvíz, talajpára elleni szigetelés | |
| Talajvíz, -pára elleni szigetelés | van |
| Szigetelés állapota | megfelelő |
| Teherhordó szerkezetek | |
| Függőleges | kisméretű téglafalazat |
| Vízszintes | fagerendás |
| Teherhordó szerkezetek állapota | megfelelő |

| | |
|------------------------------------|--|
| Válaszfalak | |
| Válaszfalak | tégla |
| Nyílászárók | |
| Ablakok szerkezete | faszerkezetű |
| Ablakok üvegezése | síküveg |
| Ajtószerkezetek | fémszerkezetű |
| Nyílászárók állapota | korszerűtlen |
| Épületgépészet | |
| Fűtési mód | egyedi |
| Fűtési mód típusa | kandalló |
| Melegvíz ellátás | villanybojler |
| Egyéb épületgépészeti berendezések | biztonságtechnikai berendezés |
| Épületgépészet állapota | korszerűsítésre szorul |
| Tetőszerkezet | |
| Tető kialakítása | nyeregtető |
| Tetőszerkezet | fagerendás szerkezet |
| Tetőfedés, héjalás | hornyolt cserép, szoc. helységek és raktár |
| | hullámpala |
| Tetőszerkezet/tetőfedés állapota | megfelelő |
| Homlokzat | |
| Homlokzat-burkolat | nemesvakolat |
| Homlokzat-burkolat állapota | megfelelő |

BELTERÜLETI FÖLDRÉSZLET: Hajmás 1 hrsz

AZONOSÍTÁS

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Telek alapterülete | 1.871 m ² |
| Értékelt tulajdoni hányad | 533/1871 |
| Számított telekterület | 533 m ² |

JELLEMZÉS

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| Telek kialakítása | saroktelek |
| Telek alakja, formája | szabályos négyszög alakú |
| Telek kerítettsége | kerítéssel nem rendelkezik |
| Beépítés módja | oldalhatáron álló |
| Terület beépítettsége | 29,65 % |
| Domborzati és lejtési viszonyok | mérsékelt lejtés |

KÖZMŰVESÍTETTSÉG

víz és villany közművel ellátott

HELYISÉGLISTA

Épület neve: Kereskedelmi (hrsz: 1)

| Földszint Kereskedelmi/ipari helyi | Nettó terület hasznos alapterület. | Korrekciós. tényező redukált alapterület | Padozatburkolat falfelület képzés |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------------|
| italbolt | 30 m ² | 100% | cementlap |
| előtér | 3 m ² | 100% | cementlap |
| női wc | 1,5 m ² | 100% | járólap |
| férfi wc | 1,5 m ² | 100% | járólap |
| személyzeti wc | 2,1 m ² | 100% | linóleum |
| tároló | 2,2 m ² | 100% | járólap |
| üzlet | 29,5 m ² | 100% | cementlap+linóleum |
| tároló | 10,2 m ² | 100% | járólap |
| raktár | 25,2 m ² | 100% | simított beton |
| terasz | 29 m ² | 50% 14,5 m ² | simított beton |
| Helyiségcsoport adatai | 137,2 m² | 119,7 m² | |

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

| Irsz. | Település Művelési ág | Utca hrsz | Telek terület (m2) | Felépítmény (m2) | Vételár (Ft) | Fajlagos alapár (Ft) | Kínálati ár |
|-------|--------------------------|--------------|--------------------------|---------------------|--------------|----------------------------|----------------|
| 8653 | Ádánd üzlet | belterület | 486 | 93 | 4.000.000 | 43.000 | 2017 |
| 7474 | Simonfa üzlet | belterület | | 94 | 4.900.000 | 52.130 | 2017 |
| 7261 | Taszár üzlet | belterület | 1323 | 120 | 5.900.000 | 49.160 | 2017 |

Fajlagos alapár

48.097 HUF/felépítmény m2

korrekciók:

| Korrekció megnevezése | Korrekció mértéke (%) |
|-----------------------|-----------------------|
| forgalomképesség | -5% |
| állapot | -5% |
| Összes korrekció | -10 % |

Korrigált fajlagos alapár

43.287 HUF/m2

KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER ALAPJÁN

| | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|--|-----|
| Helyiségcsoport | Épület: Kereskedelmi | | |
| Elhelyezkedés | Földszint | | |
| Megnevezés | Kereskedelmi / ipari helyi | | |
| Besorolás | Meglévő | | |
| Bruttó alapterület | 158,07 | | m2 |
| Fajlagos pótlási/újraépítési költség | 120.000 | | HUF |
| Fizikai avultság/ Készültségi fok | 50 % | | |
| Piaci helyzet miatti módosító tényező | 60 % | | |
| Jelenkori költség alapú érték | 36.000 | | HUF |

Költség alapú érték

5.690.520 HUF

PIACI HELYZETELEMZÉS, KOCKÁZATELEMZÉS

| | | |
|---|----------------------------------|-----|
| Piaci helyzetelemzés | | |
| Település ingatlanforgalma | Gyenge | |
| Forgalomképesség | korlátozottan forgalomképes | |
| Hosszú távú értékállóság | Értéktartás prognosztizálható | |
| Ingatlan forgalomképességi kategória | Korlátozott | |
| Forgalmi érték | 5.181.500 | HUF |
| Kockázatok | | |
| Kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata | 30 | % |

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Mellékletek:

-
-
-

tulajdoni lap
alaprajz
képgaléria

osvári Járási Hivatal
osvár 7400 Szent Imre u. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 251397/6/2017

2017.03.08

MÁS

terület 1 helyrajzi szám

Szektor : 53

1473 HAJMÁS Fő utca 4. "Eszőlvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

az ingatlan adatai:

terület adatok

területi ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.Fill

alosztály adatok
ter. kat.jöv.
ha m2 k.Fill

vett közösségi épület

0
II. RÉSZ

1871

0.00

területi hányad: 1338/1871

bejegyző határozat, érkezési idő: 40487/2011.05.23

területi határozat: 45887/1991.12.12

területi cím: jogutóllás 45887/1991.12.12

területi állás: tulajdonos

területi név: HAJMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

területi cím: 7473 HAJMÁS Templom tér 1.

területi azonosító szám: 15400255

területi hányad: 533/1871

területi bejegyző határozat, érkezési idő: 40487/2011.05.23

területi cím: adásvétel

területi állás: tulajdonos

területi név: KAFOS-000P KERESKEDELMI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

területi cím: 7400 KAFOSVÁR Bárosa Gábor utca 8

területi azonosító szám: 11846466

III. RÉSZ

területi bejegyző határozat, érkezési idő: 35549/2008.02.27

területi álló szöveges bejegyzés rendeltetési változása: 2376-6/2007.

területi bejegyző határozat, érkezési idő: 40487/2011.05.23

területi álló szöveges bejegyzés használati joga a II/6 sorozat alatti illetőségre a 3/2011
területi azonosító számú változási vázrajzon "F"-al "jelölt területre.

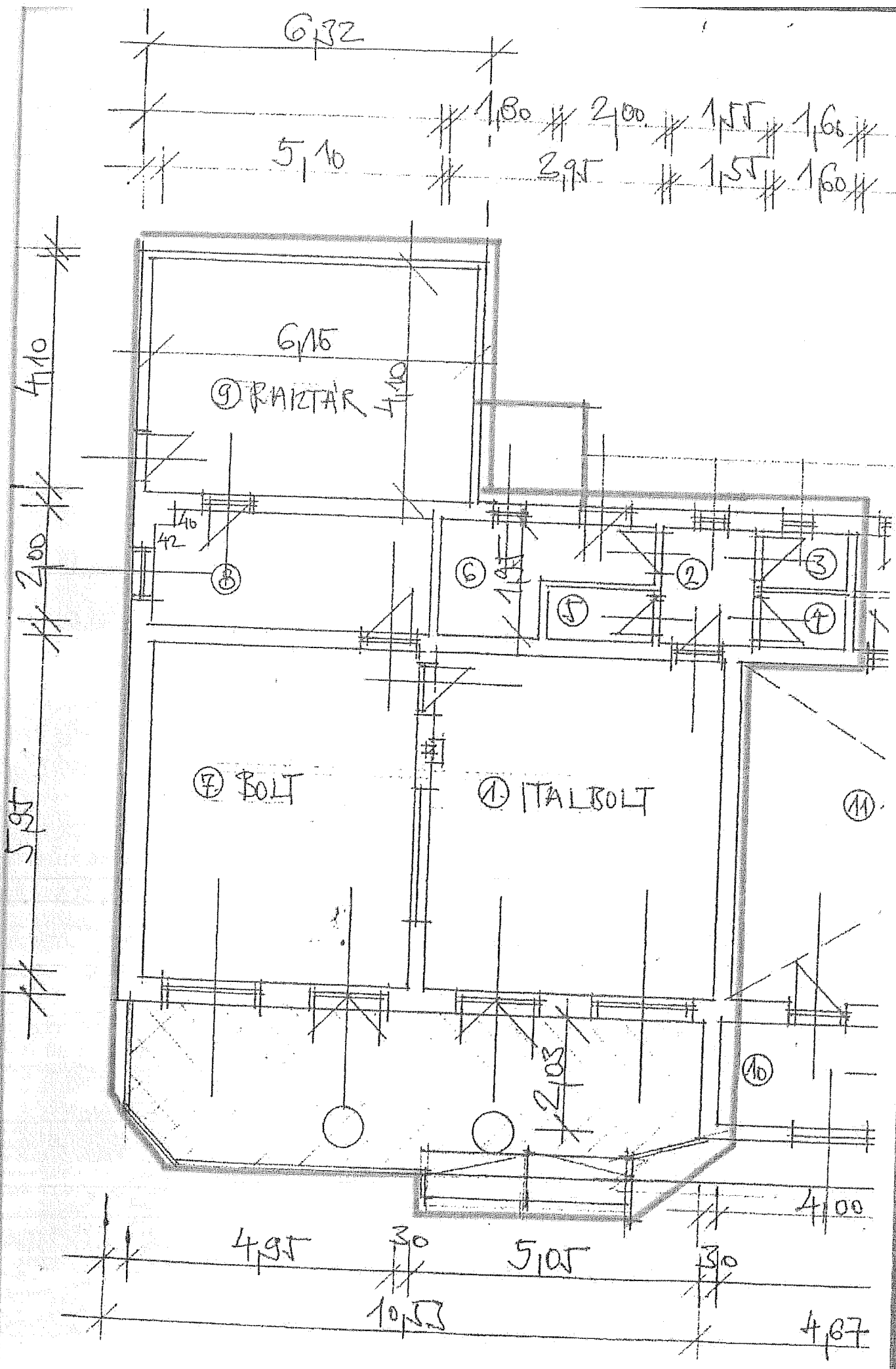
TULAJDONI LAP VÉGE

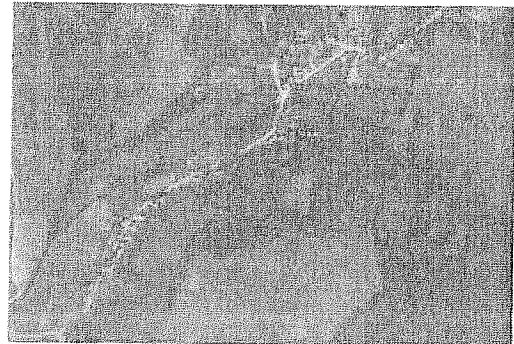
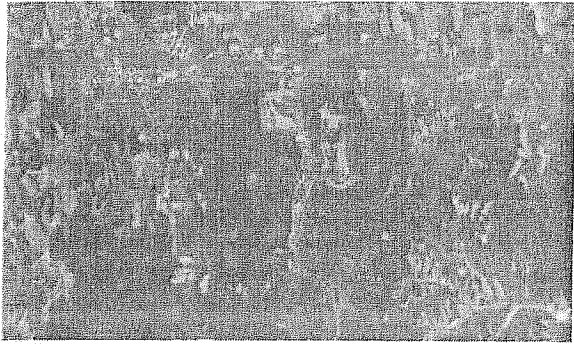
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító





Területi elhelyezkedés



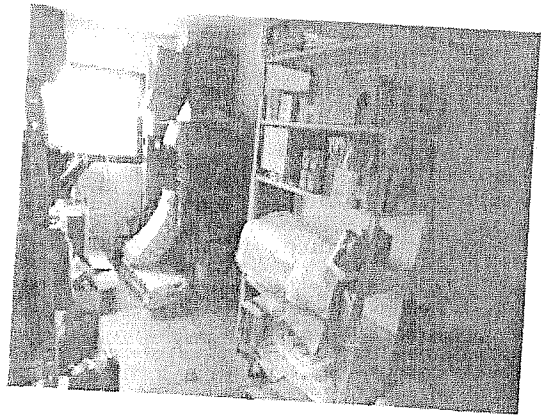
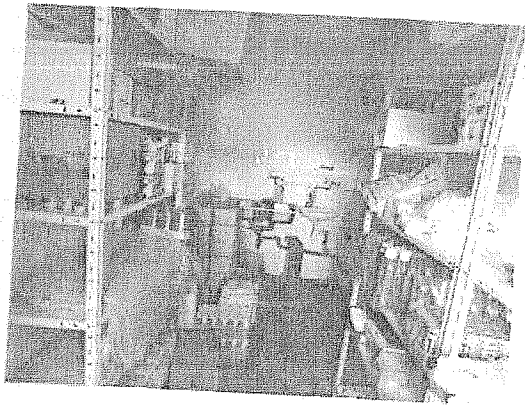
Első (déli) és hátsó homlokzat



Italbolt tügyfétér



Élelmiszerbolt



Raktár



Környezet