



Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere

„Az előterjesztés ellen törvényességi szempontból kifogást nem emelek.”

Bertalanné dr. Gallé Vera
jegyző



Előterjesztés

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. november 24-ei rendes ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú, Cserszegtomaj 115 hrsz-ú ingatlan
hasznosítása
Előterjesztő: Elekes István polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 2021. szeptember 13. napján településbejárást tartott, melynek keretében többek között megtekintésre került a régi községháza épülete (Községháza u. 4. szám alatti ingatlan, hrsz: 115). A korábbi hivatali épület megtekintésekor felmerült annak esetleges értékesítése tekintettel arra, hogy az ingatlanpiac aktivitása miatt a településen egyre nagyobb forgalmi árért cserélnek gazdát az eladásra kínált ingatlanok.

A településbejárást követően független ingatlanforgalmi szakértőt kértünk fel értékbecslési szakvélemény elkészítésére. A szakértő 2021. október 25. napján megküldte az önkormányzat részére az elkészített értékbecslést azzal a megjegyzéssel, hogy magasabb vételár eléréséhez javasolt az ingatlan földterületének rendbetétele, kipucolása. A szakértő az ingatlan jelenlegi piaci forgalmi árát – annak jelenlegi állapotában – 33.200.000,-Ft értékben határozta meg. Az ingatlan értékesítése áfa mentes. Kértünk indikatív árajánlatot a régi hivatal épület bontására, tekintettel arra, hogy a szakértői javaslat értelmében ezzel magasabb vételár is elérhető. A legkedvezőbb árajánlat bruttó 6.032.500,-Ft összegben érkezett, mely ajánlat tartalmazza a védőkerítés kiépítését, kitáblázását, az épület lebontását, elszállítását, az épület helyének elegyengetését, termőfölddel való beterítését.

Az ingatlant jelenleg az önkormányzat raktározás céljára használja, maga az épület állaga leromlott, felújításra szorul. Az ingatlan értékelési szempontból figyelembe vett paramétereit a szakvélemény részletesen tartalmazza (mellékletként csatolva).

Az önkormányzat ingatlanvagyon kataszterében tárgyi ingatlan törvény alapján korlátozottan forgalomképes törzsvagyonként van nyilvántartva (melléklet: nyilvántartási lapok). Könyv szerinti bruttó értéke 5.918.236,-Ft, becsült értéke 13.459.000,-Ft.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 5. § (1), illetve (2) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet. A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

- a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.”

Ugyanezen paragrafus (5) bekezdése határozza meg a korlátozottan forgalomképes vagyonelemeket:

„A helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi

- a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,
- c) a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá
- d) a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.”

Az Nvt. 5. § (6) bekezdése értelmében „a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon minősítés az (5) bekezdés a)-c) pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja”.

A cserszegtomaji 115 hrsz-ú ingatlan az Nvt. 5. § (5) bekezdés b) pontja alapján volt korlátozottan forgalomképes törzsvagyon, azonban funkcióját tekintve jelenleg nem szolgálja az önkormányzat képviselő-testületének elhelyezését, feladatának ellátását, így besorolása már nem indokolt a törzsvagyon körbe.

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 16/2017. (IX. 14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 3. § (1)-(5) értelmében: „Az önkormányzati vagyon törzsvagyonból és üzleti vagyonból áll. Az önkormányzat törzsvagyona forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes törzsvagyonból áll. Az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyona az Nvt. 5. § (2) bekezdése szerinti vagyonelemekből áll. Az Nvt. 5. § (3) bekezdése szerinti vagyon kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon. Az önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyona az Nvt. 5. § (5) bekezdés a)-c) pontjaiban meghatározott önkormányzati tulajdonú vagyon. Üzleti vagyon – ha jogszabály másként nem rendelkezik – mindazon vagyon, amely nem tartozik a törzsvagyon körébe.

- a) Az üzleti vagyon forgalomképes
- b) A forgalomképesnek besorolt önkormányzati vagyontárgy vagy vagyonrész elidegenítése, megterhelése, vállalkozásba vitele, egyéb hasznosítása, azaz a tulajdonosi jogok gyakorlása e rendeletben meghatározottak szerint történhet.

A Rendelet 5. § (1)-(2) bekezdései rögzítik, hogy „A korlátozottan forgalomképes vagyonhoz és az üzleti vagyonhoz kapcsolódóan minden döntés a képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A képviselő-testület döntéséhez kikéri a képviselő-testület pénzügyekkel foglalkozó bizottsága véleményét.”

A Rendelet 8. §-a kimondja, hogy „az önkormányzati vagyon hasznosítására vonatkozó döntések a képviselő-testület hatáskörébe tartozik”, a 9. § (1)-(3) bekezdései pedig rögzítik, hogy „az önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyon tekintetében 15 millió forint értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Az önkormányzati vagyon nyilvános értékesítésére, hasznosítására irányuló döntés alapján a versenytárgyalás lebonyolítása a Csersegtomaj Polgármesteri Hivatalának feladata. A szerződés megkötésére az önkormányzat képviselőjében a polgármester vagy az általa arra felhatalmazott személy jogosult.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot megfontolni szíveskedjen!

Csersegtomaj, 2021. november 9.

Tisztelettel:

Elekes István
polgármester



„A” Határozati javaslat

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének/2021. (XI. 24.) számú képviselő-testületi határozata

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „**Önkormányzati tulajdonú, Cserszegtomaj 115 hrsz-ú ingatlan hasznosítása**” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

- 1) Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 16/2017. (IX. 14.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, illetve 9. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő, cserszegtomaji 115 hrsz-ú, kivett polgármesteri hivatal, udvar megnevezésű ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
- 2) Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az értékesítés feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:
 - a) a vevő köteles az ingatlan rendbetételét legkésőbb az adásvételi szerződés aláírásától számított fél éven belül megkezdeni, míg az esetleges balesetveszély elhárítását, az illetéktelen bejutások megakadályozását legkésőbb az adásvételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül megoldani,
 - b) az ingatlan meghirdetésre kerülő vételára: 33.200.000, -Ft,
 - c) az önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítja.
- 3) A Képviselő-testület rögzíti, hogy a jelen határozat 1. pontjában meghatározott ingatlan közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását már nem szolgálja, így a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (6) bekezdése alapján az ingatlan törzsvagyoni minősítése nem áll fenn. Ennek alapján a képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a cserszegtomaji 115 hrsz-ú ingatlan üzleti vagyoneként történő nyilvántartásáról az önkormányzat ingatlanvagyon-kataszterében gondoskodjon.
- 4) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a cserszegtomaji 115. hrsz-ú ingatlanok az önkormányzat ingatlanvagyon-kataszterében történő átminősítését követően gondoskodjon az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatásáról, valamint a tulajdonjog átruházásával kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Felelős: Elekes István polgármester

„B” Határozati javaslat

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének/2021. (XI. 24.) számú képviselő-testületi határozata

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az **„Önkormányzati tulajdonú, Cserszegtomaj 115 hrsz-ú ingatlan hasznosítása”** című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

- 1) Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete testület rögzíti, hogy az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő, cserszegtomaji 115 hrsz-ú, kivett polgármesteri hivatal, udvar megnevezésű ingatlan közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását már nem szolgálja, így a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (6) bekezdése alapján az ingatlan törzsvagyon minősítése nem áll fenn. Ennek alapján a képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a cserszegtomaji 115 hrsz-ú ingatlan üzleti vagyonként történő nyilvántartásáról az önkormányzat ingatlanvagyon-kataszterében gondoskodjon.
- 2) Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a jelen határozat 1. pontjában meghatározott ingatlant az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 16/2017. (IX. 14.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, illetve 9. § (1) bekezdése alapján versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani az ingatlanon található épület lebontását követően.
- 3) A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az épület bontásához szükséges fedezetet az önkormányzat 2022. évi költségvetésébe tervezze be, majd a bontást követően rendelje meg az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékét megállapító értékbecslést.
- 4) A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az elkészült értékbecslésről tájékoztassa a képviselő-testületet.

Határidő: a költségvetés elfogadására 2022. február 28.

Felelős: Elekes István polgármester

Önkormányzati ingatlanvagyon - kataszter: Ingatlan „I”

lapszám: 1

Ingatlanjelleg: 12201 - POLGÁRMESTERI
HIVATALOK, KÖRJEGYZŐSÉGEK ÉPÜLETEI

Helyrajzi szám: 115

Jogi rendezettsége:
RENDEZETT

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok		
I 01	Az ingatlan megnevezése	Községháza
I 02	Az ingatlan címe:	Főváros, megye Kerület
I 03	Helység azonosító törzsszáma:	neve: Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata
I 04	Út, utca, házszám:	8372 Cserszegtomaj
I 05	Út, utca, házszám:	
I 06	Az ingatlan országa	10 - MAGYAR
I 07	Az ingatlan fekvése:	10 - BELTERÜLET
I 08	A földrészlet nagysága:	0 ha 1672 m²
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	10 - A FÖLDRÉSZLET KIZÁRÓLAG ÖNKORMÁNYZATI TULAJDON
I 10	A vagyon jellege:	10 - TÖRZSVAGYON RÉSZE
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	30 - KORLÁT. FORGALOMKÉPES TÖRVÉNY A.
I 12	A területen lévő épületek, építmények:	1 db
I 13	Kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi védettség:	010 - NINCS VÉDETTség

Tulajdoni adatok		
I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	10 - ÁLLAMI TULAJDONBÓL INGYENESEN ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBA KERÜLT
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	1997.07.07

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények		
I 17		/
I 18		/
I 19		/
I 20		/
I 21		/
I 22		/
I 23		/
I 24		/
I 25		/
I 26		/

Önkormányzati ingatlanvagyon - kataszter: Ingatlan „I”

lapszám: 1

Ingatlanjelleg: 12201 - POLGÁRMESTERI
HIVATALOK, KÖRJEJYZŐSÉGEK ÉPÜLETEI

Helyrajzi szám: 115

Résztulajdoni adatok			
I 27.001	A tulajdonos	neve:	Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata
		címe:	8372 Cserszegtomaj, DR BAKONYI KÁROLY UTCA 1
		kizárólagos tulajdona:	1358 m ²
		tulajdoni hányada	1 / 1
I 27.002	A tulajdonos	neve:	
		címe:	
		kizárólagos tulajdona:	m ²
		tulajdoni hányada	/
I 27.003	A tulajdonos	neve:	
		címe:	
		kizárólagos tulajdona:	m ²
		tulajdoni hányada	/
I 27.004	A tulajdonos	neve:	
		címe:	
		kizárólagos tulajdona:	m ²
		tulajdoni hányada	/
I 27.005	A tulajdonos	neve:	
		címe:	
		kizárólagos tulajdona:	m ²
		tulajdoni hányada	/

Kezelői, szolgáltatói adatok			
I 28.1	Vagyonkezelő	kód:	10 - A KÉPVISELŐTESTÜLET HIVATALA
		név:	Cserszegtomaj község Önkormányzata
		cím:	8372 Cserszegtomaj, ISKOLA UTCA 17
I 29.1	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	10 - A KÉPVISELŐTESTÜLET HIVATALA
		név:	Cserszegtomaj község Önkormányzata
		cím:	8372 Cserszegtomaj, ISKOLA UTCA 17

Önkormányzati ingatlanvagyon - kataszter: Ingatlan „I”

lapszám: 1

Ingatlanjelleg: 12201 - POLGÁRMESTERI HIVATALOK, Helyrajzi szám: 115
KÖRJEGYZŐSÉGEK ÉPÜLETEI

Az ingatlan értékadatai				
	Megnevezés	év	értékváltozás E Ft (+)	bruttó érték egyenlege E Ft
I 30	Üzemeltetésre átadott			
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték	2020.02.26	_____	5918.236
I 31.1	Bruttó érték változás			
I 32.0	Becsült érték	2001		13459.000
I 33.1	Becsült érték változás			
I 33	Állagmutató	40-59 %		47
Egyéb megjegyzések:				

Adatrögzítés:			Adatellenőrzés:		
<i>Kelt.:</i> 2021.11.11.	Aláírás:	<i>Kelt.:</i>	Aláírás:	<i>Kelt.:</i>	Aláírás:

Önkormányzati ingatlanvagyon - kataster: Földterület „F”

lapszám: 2

Ingatlanjelleg: 12201 - POLGÁRMESTERI
HIVATALOK, KÖRJEGYZŐSÉGEK ÉPÜLETEI

Helyrajzi szám: 115

A földterület alapadatai		
F 01	A földrészlet rendeltetése:	30 - EGYÉB ÉPÍTÉSI TELEK
F 02	A művelési ág jellege:	110 - MŰVELÉS ALÓL KIVETT EGYÉB TERÜLET
F 03	A földrészlet nagysága:	0 ha 1672 m ²
F 04	A terület aranykorona értéke:	0.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	210 - EGYÉB MŰVELÉS ALÓL KIVETT TERÜLET
F 06	A telek jellege:	10 - ÁLTALÁNOS TELEK
F 07	Beépítettség:	20 - A TULAJDONOS ÖNK. ÁLTAL BEÉPÍTETT
F 08	Beépítési mód:	
F 09	A telek beépítettségi foka:	15 %
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet	

A földterület közművesítettsége		
F 11	Villanyellátottság:	20 - VAN
F 12	Ivóvízellátás:	30 - VÍZELLÁTÁS KÖZMŰVES HÁLÓZATRÓL
F 13	Szennyvíz-elvezetés:	20 - KÖZCSATORNA HÁLÓZATBA BEKÖTÖTT
F 14	Csapadékvíz-elvezetés:	20 - NYÍLT ÁROK SZIKKASZTÓ RENDSZERŰ
F 15	Tűzvízvezeték:	
F 16	Gázellátás:	30 - FÖLDGÁZ

A földterület értékadatai				
	Megnevezés	év	értékváltozás E Ft (±)	bruttó érték egyenlege E Ft
F 17.0	Könyv szerinti érték	2002.01.0 1	- - - - -	2716.000
F 17.1	Bruttó érték változás			
F 18.0	Becsült érték	2001		2716.000
F 18.1	Becsült érték változás			
Egyéb megjegyzések:				

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:
2021.11.11.			

Cserszegtömaji Polgármesteri Hivatal	
Erkezes	2021-10-25
1.sz. 11/ 4631-3/2021	AI JEF3

111 | 7631
2021. 10. 25.
* A.

Bertalanné Gallé Vera jegyző

Feladó: Ingatlan Értékbecslés <info@ertekbecslesingatlan.hu>
Küldve: hétfő 2021. október 25 10:31
Címzett: Bertalanné Gallé Vera jegyző
Tárgy: Re: ajánlatkérés
Melléletek: 8372 Cserszegtömaj, Községháza utca 4. ingatlan értékbecslés 2021.10..pdf;
DI-2021-81-Cserszegtömaj Önkormányzat-régi PH-Új.pdf

Tisztelt Jegyző Asszony!

Mellékletben küldöm a tárgyi ingatlan értékbecslését és kapcsolódó számlát.

Értékesítés esetén, magasabb vételár eléréshez, javasolt az ingatlan földterületének rendbetétel, kipucolása.

üdvözlettel:
Dancs Attila

Bertalanné Gallé Vera jegyző <jegyzo@cserszegtomaj.hu> ezt írta (időpont: 2021. okt. 8., P, 8:37):

Tisztelt Dancs Attila!

Mellékelten küldöm a megrendelőt további szíves felhasználás céljából.

Ha bármilyen kérdése lenne, Szeles Andráson kívül engem is kereshet nyugodtan (06/30-1442939).

Üdvözlettel:



Bertalanné Dr. Gallé Vera

Jegyző

Tel.sz.: 0683 531-918

Cserszegtömaj Nagyközség Jegyzője

8372 Cserszegtömaj,

Dr. Bakonyi K. u. 1.

From: Ingatlan Értékbecslés <info@ertekbecslesingatlan.hu>
Sent: Thursday, October 7, 2021 10:44 AM

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingatlan címe:	8372 Csertomaj, Községháza utca 4.
Helyrajzi száma:	belterület 115
Ingatlan típusa:	kivett polgármesteri hivatal, udvar (használaton kívül)
Az értékelés időpontja:	2021. október 18.

Megrendelő neve:	Csertomaj Nagyközség Önkormányzata
------------------	------------------------------------



Szakvéleményt készítette 2021. október 18. napján:

Dancs Attila
Okleveles közgazdász
Ingatlanvagyon értékelő
8315 Gyenesdiás, Pince utca 9.
Zala Megyei ingatlanvagyon-értékelő névjegyzékszám: 63
www.ertekbecslesingatlan.hu

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS - ÖSSZESÍTETT ADATLAP

Megbízó neve:	Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata
A szemle dátuma:	2021. október 13.
Az értékbecslés érvényessége:	90 nap
Az értékmeghatározás célja:	Ingatlan piaci forgalmi érték megállapítása
Szakvéleményt készítette:	Dancs Attila (ZM-i névjegyzékszám: 63)

Értékelt ingatlan címe:	8372 Cserszegtomaj, Községháza utca 4.
Értékelt ingatlan helyrajzi száma:	belterület 115
Értékelt ingatlan típusa:	kivett polgármesteri hivatal, udvar (használaton kívül)
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Felépítmény jelenlegi készülség:	100%
Telek területe:	1672 m ²
Felépítmény(ek) nettó alapterülete:	207,86 m ²
Felépítmény(ek) hasznos alapterülete:	207,86 m ²
Felépítmény(ek) redukált alapterülete:	185,46 m ²
Értékelés összesített eredménye:	
Piaci összehasonlító adatok alapján:	33 200 000.- Forint
Hozam alapú értékelés alapján:	nem alkalmaztuk
Költség értékelésű adatok alapján:	nem alkalmaztuk
Értékelt ingatlan forgalmi értéke:	33 200 000.- forint

Az értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke: 33 200 000.- Forint, azaz harminchárommillió-kettőszázezer forint

„A piaci forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő, és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”
A megállapított értékek az ÁFA-t nem tartalmazzák.

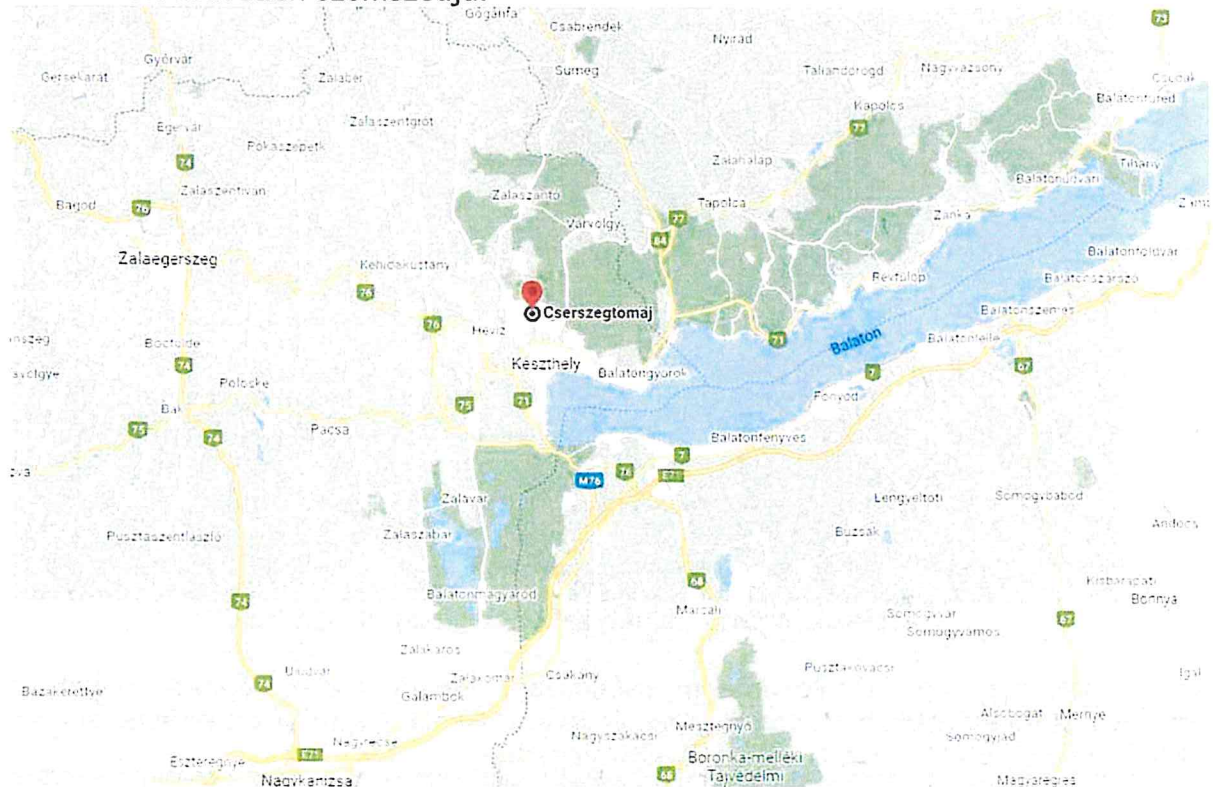
Gyenesdiás, 2021. október 18.

Dancs Attila
Ingatlanvagyon értékelő
ZM-i névjegyzékszám: 63

ÖSSZEFOGLALÓ AZ INGATLANRÓL:

A Megrendelő megbízást adott a 8372 Cerszeztomaj, Községháza utca 4., belterület 115 helyrajzi szám alatti ingatlan értékbecslésére.

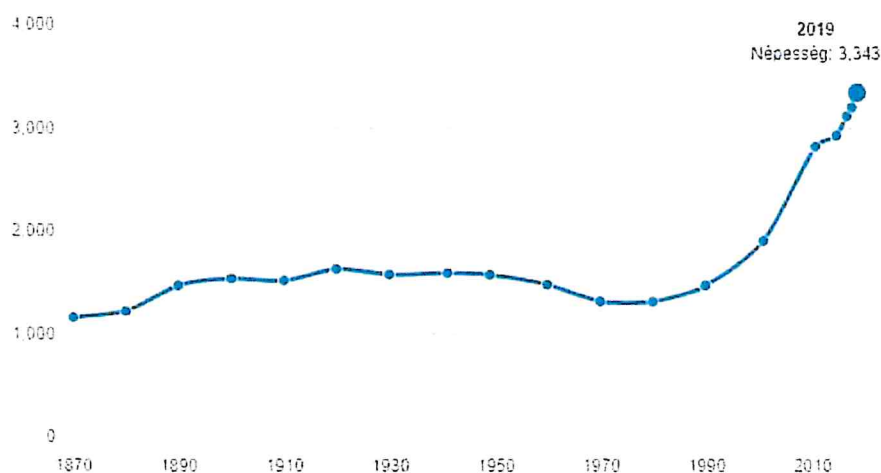
Az értékelt ingatlan Zala megyében, Cerszeztomaj településen található, mely Keszthely és Hévíz városok közvetlen szomszédja.



Település elhelyezkedése

Település lakosságának alakulása

Cerszeztomaj népességének alakulása 1870-től 2019 -ig (fő)^[1] ^[2]

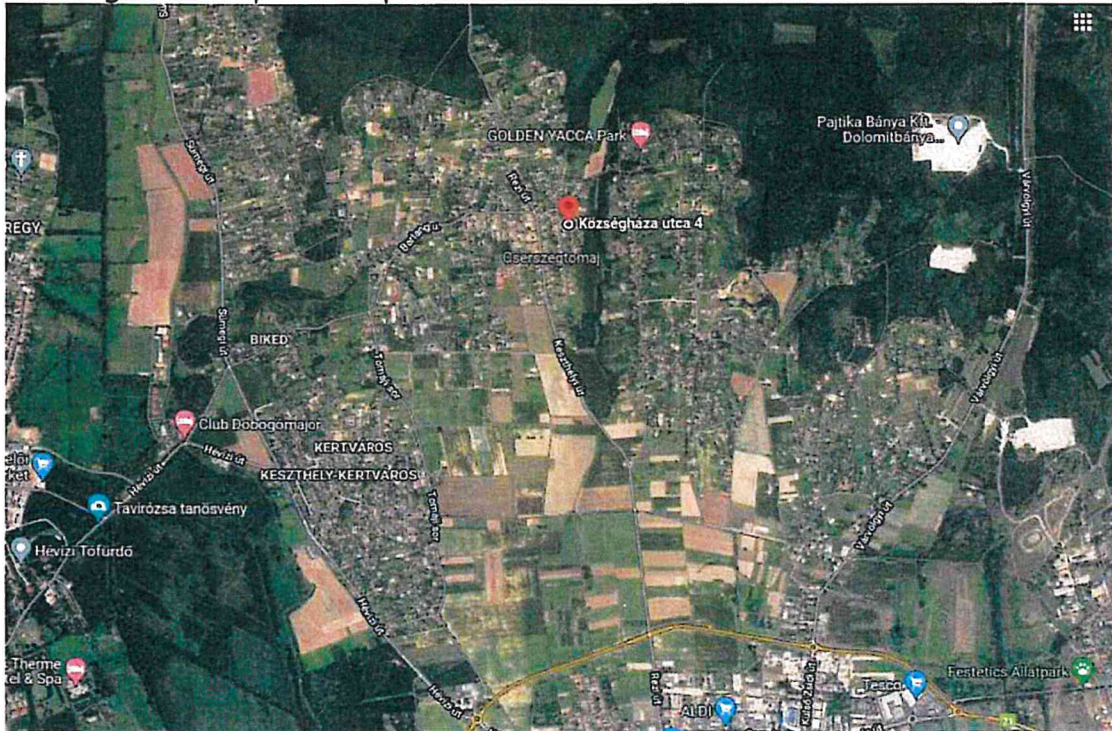


Becsült népességszáma 2019-ben: 3.343 fő

Értékelt ingatlan címe:
8372 Cerszeztomaj, Községháza utca 4. (hrs: 115)

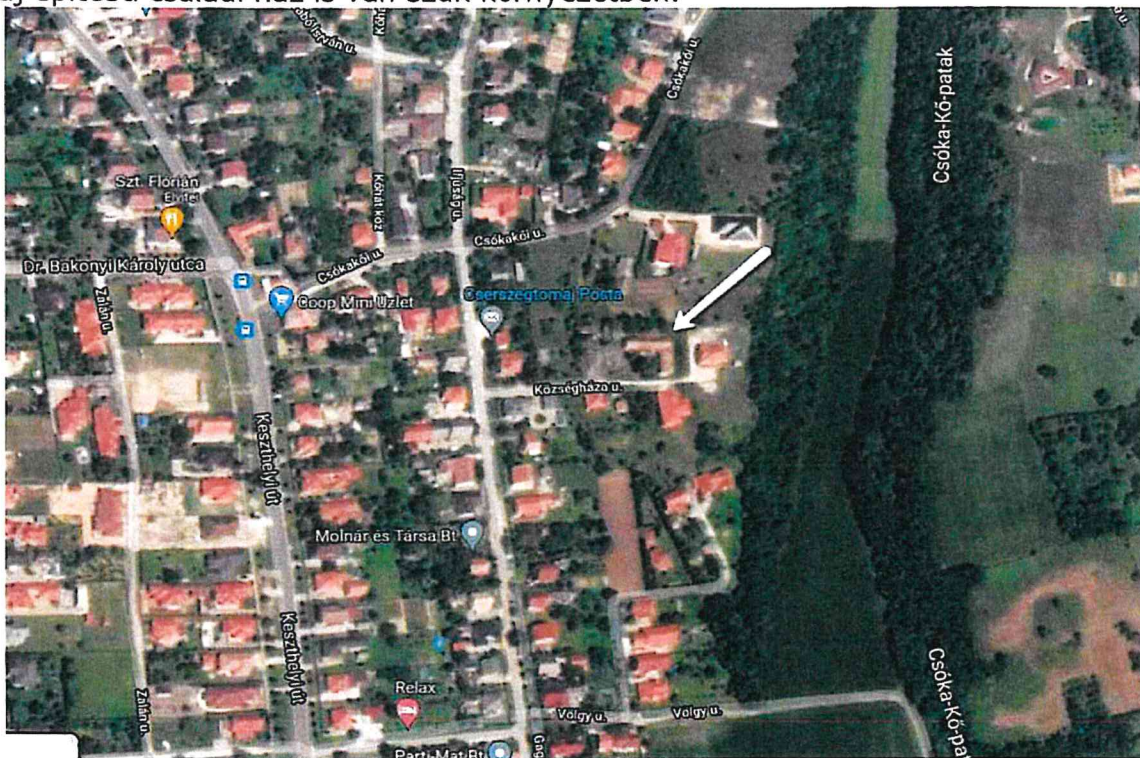
Értékelés dátuma:
2021. október 18.

Az értékelt ingatlan település központi részéhez közel található.



Értékelt ingatlan elhelyezkedése településen belül

Az értékelt ingatlan környezetében elsősorban családi házak, építési telkek vannak. Sétatávolságra elérhető bolt, önkormányzat, posta, iskola. A környék megfelelően rendezett, több új építésű családi ház is van szűk környezetben.



Értékelt ingatlan és környéke, műholdkép

Értékelt ingatlan címe:
8372 Cserszegtomaj, Községháza utca 4. (hrsz: 115)

Értékelés dátuma:
2021. október 18.

Tulajdoni lap szerinti megnevezése: kivett polgármesteri hivatal, udvar

Telek mérete: 1672 m²

Esetleges korlátozások: rendezési terven felül egyéb nem ismert

Jogi rendezettsége: Az ingatlan egyértelműen beazonosítható, közterületről megközelíthető. Beazonosítása tulajdoni lap, közmű térkép, rendezési terv ellenőrzés alapján történt. A helyiségeinek alapterülete helyszíni felméréssel (méretellenőrzéssel) került megállapításra. A szakvélemény készítése során feltételezzük, hogy a nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatok megegyeznek a hiteles nyilvántartás adataival. Jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlan egy részét a szemle időpontjában raktárként hasznosítják. Másik része használaton kívül van. A szemle időpontjában több helyiségbe nem volt a bejutás biztosítva, ezért azon helyiségeket elsősorban az ablakon keresztül szemrevételeztük.

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal

8361 Keszthely-Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 2075907/4/2021

2021.10.18

Szektor : 53

CSERSZEGTOMAJ

Belterület 115 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m²

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m² k.fill

. Kivett polgármesteri hivatal, udvar

0

1672

0.00

1. bejegyző határozat: 43368/2006.12.14

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36012/1997.07.07

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. §

jogállás: tulajdonos

név: CSERSZEGTOMAJ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8372 CSERSZEGTOMAJ Dr. Bakonyi Károly utca 1.

törzsszám: 15734415

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30646/2/2018.01.17

Önálló szöveges bejegyzés területébe 412 m² beolvadt a 116 helyrajzi számú ingatlanból telekhatár rendezés folytán.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 41584/2018.10.13

Vezetékjog

2 m²-re.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRPMHÁLÓZATI RT. törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

TULAJDONI LAP VÉGE

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Értékelt ingatlan címe:

8372 Csertszegtomaj, Községháza utca 4. (hrsz: 115)

Értékelés dátuma:

2021. október 18.

Terület besorolása: Lf-1

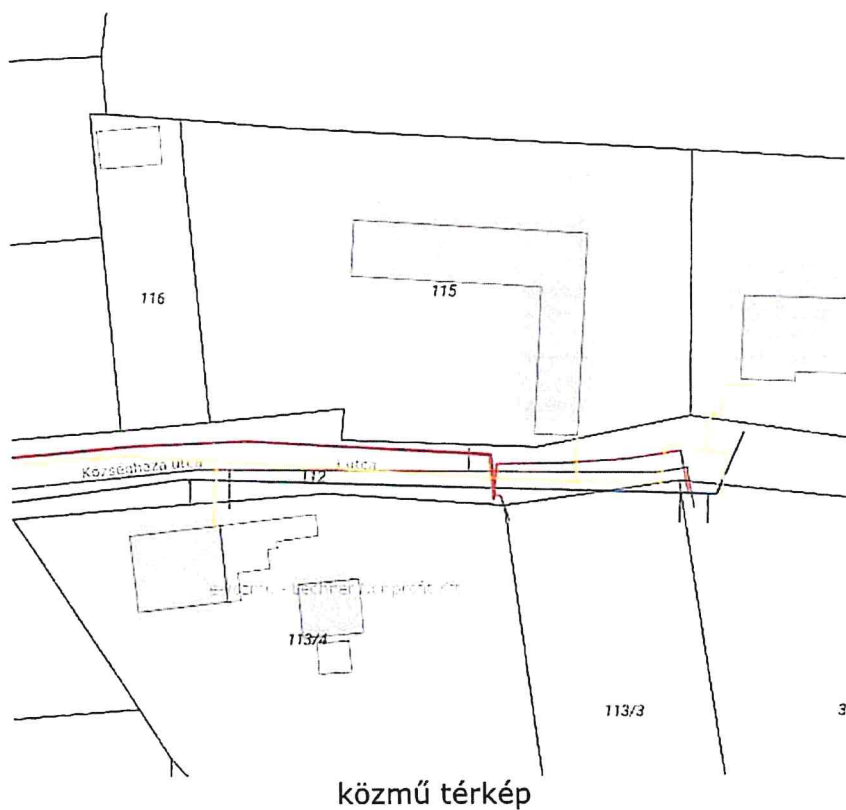
Telek formája: közel szabályos téglalap, enyhe lejtésű

Közművek: összközműves

Általános állapota: a terület kerített, felülete több helyen egyenetlen. Növényzete fás, füvesített, közepesen gondozott. A terület nem megosztható.



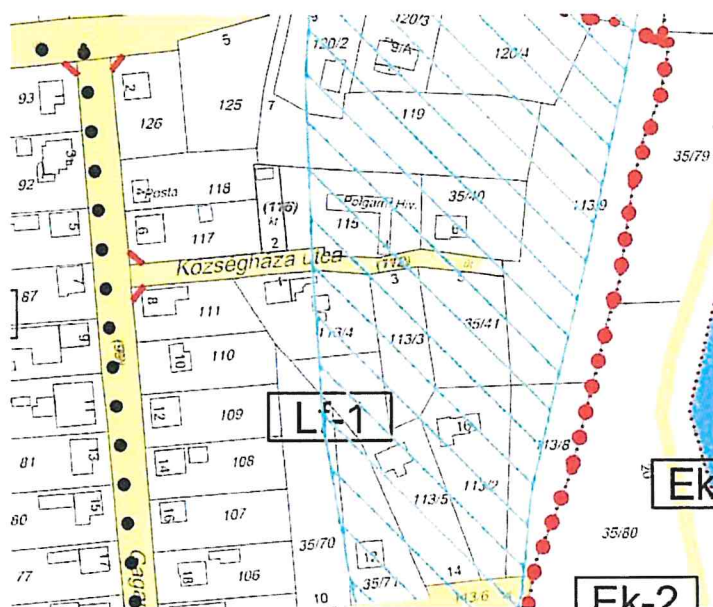
Műholdkép az ingatlanról



közmű térkép

Értékelt ingatlan címe:
8372 Cserszegtomaj, Községháza utca 4. (hrsz: 115)

Értékelés dátuma:
2021. október 18.



1. Lf Falusias lakóterület általános előírásai

18.§

- (1) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető. Egy épülettömbben legfeljebb két rendeltetési egység létesíthető és az alábbi rendeltetésekkel:
 - a) Lakó
 - b) Mező- és erdőgazdasági
 - c) A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági
 - d) Kereskedelmi, piac, szolgáltató, szállás jellegű
 - e) Igazgatási, iroda
 - f) Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) Kulturális, közösségi szórakoztató
 - h) Sport
- (2) 32
- (3) Az övezetben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés biztosításával lehetséges.

2. Lf-1 övezet előírásai

19.§

- (1) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 1200 m².
- (2) Az övezetben kialakítható telek szélessége a közterület felől legalább 16,0 m.
- (3) A kialakítható beépítési mód: oldalhatáron álló.
- (4) Az előkert mérete a környezetében kialakult állapothoz illeszkedő, ennek hiányában 5,0 m. Új épület építése esetén az építési hely előkert felőli határa egyben kötelező építési vonal is.
- (5) 33
- (6) 34
- (7) A beépítettség legnagyobb mértéke: 25%.
- (8) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 30%.
- (9) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
- (10) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.
- (11) Új nyeles telek nem alakítható ki.

Helyi rendezési, szabályzási terv térkép részlet

Felépítmény formája, szintjei, műszaki állapota, alapterülete:

A terület északkeleti részében szabadonálló módon elhelyezkedő „L” alakú, földszintes, palafedéses, téglafalazatú felépítmény áll. Az ingatlant korábban önkormányzati épületként használták, szemle időpontjában többségében raktározási funkciót lát el.

Az épület észak-keleti részén, feltehetőleg a helytelen vízelvezés miatt, alap süllyedés látható, mely a függőleges tartószerkezeten és a tetőn is sérülést eredményezett. Kiváltó ok megszüntetés és helyreállítás nem történt meg, ezért további állagromlás feltételezhető. Az épület többi részén szerkezeti károsodás nem látható.

Az épület jelen formájában raktárként hasznosítható. Egyéb célú hasznosításhoz egyszerre több ingatlanelem felújítása, korszerűsítése indokolt (szerkezeti hiba kijavítása, gyenge állapotú nyílászárók, felújítandó burkolatok, komfort növelés, energetikai korszerűsítés, előregedett gépészet).

Egyéb célú (iroda, közösségi ház, lakóház, vendégház) hasznosításhoz jelentős költségfordítással szükséges tervezni (2-300.000 Ft/ nettó m²).

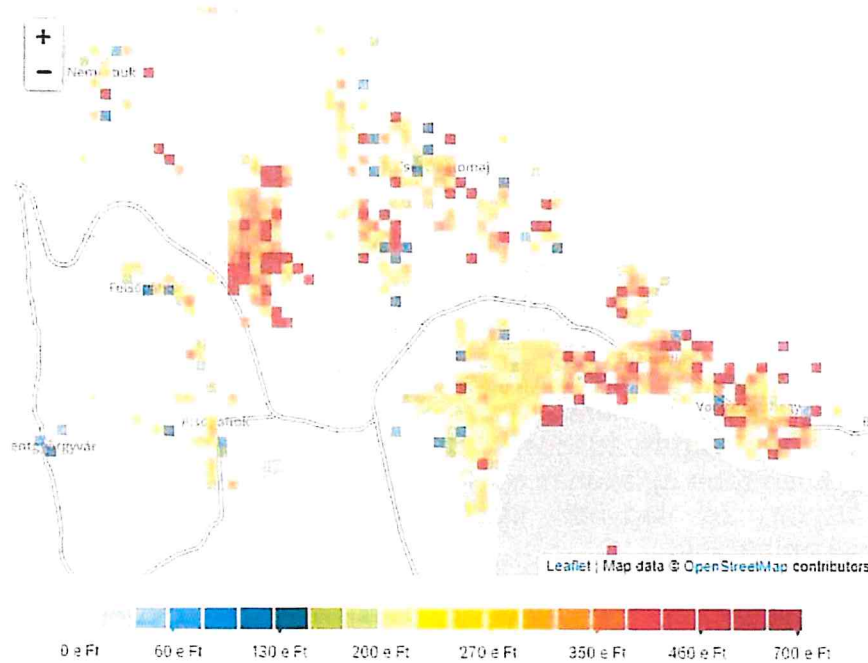
Szint	Helyiség neve	Nettó m ²	Ebből hasznos m ²	egyenértékesítési Korrekció %	Redukált, egyenértékesített m ²
földszint	Polgárőr iroda, WC-k	35,98	35,98	100%	35,98
földszint	Kiállító terem, előtér	37,52	37,52	100%	37,52
földszint	Kiállító terem	27,29	27,29	100%	27,29
földszint	Társalgó	24,52	24,52	100%	24,52
földszint	Iroda	11,52	11,52	100%	11,52
földszint	Iroda	14,50	14,50	100%	14,50
földszint	Iroda	14,48	14,48	100%	14,48
földszint	Iroda	14,05	14,05	100%	14,05
földszint	Tornác	28,00	28,00	20%	5,60
	Összesen:	207,86	207,86		185,46

Helyiséglista

ÉRTÉKELÉSEK:

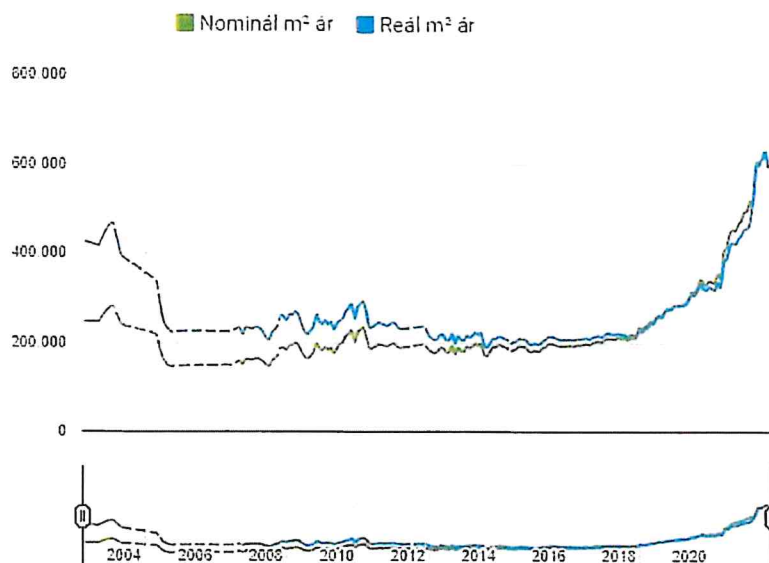
Az ingatlan legjobb hasznosítási lehetősége: Az ingatlant - jó elhelyezkedéséből adódóan - többféle hasznosítási célra lehetne használni. Jelen műszaki állapotban raktárként funkcionál. Az ingatlan övezeti besorolása (lakóövezet), miatt lehetőség van a megnevezés (kivett polgármesteri hivatal) módosításra Az értékelés során a legjobb hasznosítási lehetőségként, mint felújítandó lakó, idegenforgalmi (vendégház) ingatlan vettük figyelembe.

Környékbeli ingatlanok árstatisztikája



Település ingatlanjainak négyzetméter ár alakulása - statisztika

Cserszegtomaj ingatlanainak négyzetméter ár alakulása



Értékelt ingatlan címe:
8372 Cserszegtomaj, Községháza utca 4. (hrs: 115)

Értékelés dátuma:
2021. október 18.

Piaci helyzetelemzés, értékelt ingatlanra vonatkozó kereslet / kínálat:

Piacon lévő hasonló funkciójú ingatlanok száma:	100+ darab
Piacon lévő azonos típusú ingatlanok száma:	7 darab

Értékelt ingatlan típusának forgalma:	Gyenge	Közepes	Erős	Speciális
Értékelt ingatlan típusának kereslete:	Gyenge	Közepes	Erős	Speciális
Az ingatlan környezete:	Remlik	Árnyalt	Fejlődik	Retnőve
Az ingatlan értékállósága hosszútávon:	csökken	Stagnál	Erős	állapot miatt
Értékesíthetősége megállapított értéken:	180-365 nap között	180-365 nap között	180-365 nap között	

Az utóbbi időszakban a térségben kedvező változás tapasztalható, nőtt az adásvételi ügyletek száma, emelkedtek az ingatlan árak.

Az ingatlan szűk környezetére átlagosnál nagyobb mértékű értéknövekedés volt jellemző, a közeli környezetében több új lakóház épül, és többet fel is újítanak. A jelen piaci helyzetben a leromlott állapot, és nagyobb alapterület miatt átlagosnál hosszabb értékesítési lehetőséggel számolhatunk.

A közeljövőben az ingatlan további felértékelődése infláció körüli mértékben várható (állapota miatt).

A kínálati piac a jellemző, a kínálati adatokról szerzett információk az ingatlan.com, jofogas.hu, ingatlantajolo.hu, oc.hu, dh.hu internetes oldalról származnak. Az elmúlt időszakban történt adásvételek árai és most elérhető kínálati árak összhangban vannak.

Értékelendő ingatlan értékelése, szempontok:

Forgalmi érték megállapítását piaci páros összehasonlító adatok módszer alapján végezzük.

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés, cím	Cserszegtomaj, bellerület helyrajzi szám 115	Alsópáhok	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Ingatlan rövid bemutatása	Jelen szakvéleményben bemutatott felújítandó épület, összközműves telken	Központi részen fekvő fűtési-családi ház. Az emeleti rész szeparáltan közelelhető meg. Az ingatlan fűtése vegyes tüzelésű kazánnal megoldott. A házhoz két garázs is tartozik. Felújítandó állapot.	Kertvárosi szuterén+fűtési-családi ház nádtetes gazdasági épülettel és garázzsal. A ház alatt 3 helyiségből álló pince. A ház összközműves, gázzal és vegyes tüzelésű kazánnal is fűthető. Felújítandó állapotú.	Nyugati városrészben fekvő részben alapincézett földszint+emeletes családi ház. Két szint kívülről és belülről is megközelíthető. Gázkazán, vegyes tüzelésű kazán szolgáltatja a fűtést. Felújítandó, korszerűsítendő állapotú ingatlan.	Belvárosban fekvő fűtési-családi ház garázzsal, melyben 3 önálló lakás található. 1997-ben épült. Az ingatlan fűtését gázkazán szolgáltatja, a közművek mind saját mérőórákkal rendelkeznek új állapotú telőcsérep, de belül felújítandó, korszerűsítendő igénylő állapotú.	Kőház közelében fekvő földszintes családi ház. Az épület mind esztétikailag mint műszakilag felújítandó igényel, statikailag ép, nem vízsesedik. Fűtése gázkazánnal megoldott, ami a melegvizet is szolgáltatja. Ezen kívül egy cserépkályha is beépítve került. Melléképületek és garázs is van az ingatlanon.
Közművek	gáz, víz, villany, csatorna	gáz, víz, villany, csatorna	gáz, víz, villany, csatorna	gáz, víz, villany, csatorna	gáz, víz, villany, csatorna	gáz, víz, villany, csatorna
Redukált alapterület	185,5 m ²	131 m ²	121 m ²	260 m ²	224 m ²	170 m ²
Telekméret	1 672 m ²	1 m ²	1 548 m ²	670 m ²	340 m ²	1 441 m ²
Kínálási ár		23 450 000 Ft	34 900 000 Ft	45 000 000 Ft	49 900 000 Ft	45 000 000 Ft
Fajlagos érték		179 008 Ft	288 430 Ft	173 077 Ft	222 768 Ft	264 706 Ft
Kínálási ár miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		161 107 Ft	259 587 Ft	155 769 Ft	200 491 Ft	238 235 Ft
Adat forrása		online adatbázisból lekért adat	online adatbázisból lekért adat	online adatbázisból lekért adat	online adatbázisból lekért adat	online adatbázisból lekért adat

KORREKCIÓS TÉNYEZŐK

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
ÁLTALÁNOS KORREKCIÓK						
Település árszint			-5%	minta város	-5%	minta város
Településen belüli elhelyezkedés						
Ingatlan környezete						
Infrastrukturális ellátottság a környéken						
Megközelíthetőség						
Jogi jelleg / helyzet						
TELEKTERÜLET MIATTI KORREKCIÓK						
Telekméret	1 672 m ²	20%	értékelt nagyobb		10%	értékelt nagyobb
További beép. lehetőség						
Közművek	gáz, víz, villany, csatorna					
Telek állapota						
Panoráma a telekről						
FELÉPÍTMÉNNYEL KAPCSOLATOS KORREKCIÓK						
Redukált alapterület	185 m ²	-5%	értékelt nagyobb	-10%	értékelt nagyobb	10%
Tartószerkezet						
Gépesztet / fűtés			-5%	értékelt használaton kívüli fűtés rendszer	-5%	értékelt használaton kívüli fűtés rendszer
Felszereltség miatt						
Komfortfokozat						
Fejlesztési lehetőség					5%	minta nem bővíthető
Építés éve					-5%	minta később épült
Műszaki állapot		-5%	minta jobb állapotú	-15%	minta jobb állapotú	-5%
Igény szint						
Panoráma a felép. ből		5%	értékelt balatoni panorámás	5%	értékelt balatoni panorámás	5%
Összes módosítás		16%		-30%	10%	
Módosított alapár	179 490 Ft		185 273 Ft		181 711 Ft	
Súlyozás			20%		20%	
Súlyozott alapár	179 490 Ft					
Súlyozott alapár kerekítés után	179 000 Ft					

Összesen:	185 m ²	X	179 000 Ft	Ft/m ²	=	33 197 340 Ft
Egyedileg értékelendő elem:						0 Ft
Ingatlanérték mindösszesen:						33 200 000 Ft

Értékelt ingatlan címe:
 8372 Cserszegtomaj, Községháza utca 4. (hrsz: 115)

Értékelés dátuma:
 2021. október 18.

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Az ingatlan forgalmi érték megállapítását piaci páros összehasonlító adatok módszer alapján végeztük.

Végső érték meghatározása:

Piaci összehasonlító alapú érték:	33 200 000.- Ft	x	súly:	100%	=	33 200 000.- Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	- Ft	x	súly:	-	=	- Ft
Költség alapú érték:	- Ft	x	súly:	-	=	- Ft

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **33 200 000.- Ft**

Jelen szakértői jelentésben szereplő:

Értékelt ingatlan címe:	8372 Cserszegtomaj, Községháza utca 4.
Értékelt ingatlan helyrajzi száma:	belterület 115

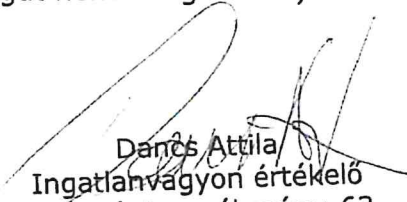
Alatt nyilvántartott ingatlan tehermentes piaci értékét összesen:

33 200 000.- Ft-ban, azaz

harminchárommillió-kettőszázezer forintban határoztuk meg.

(a megállapított értékek az ÁFÁ-t nem tartalmazzák,
Megbízó adóalanyiségát nem vizsgálatuk.)

Gyenesdiás, 2021. október 18.


Dancs Attila/
Ingatlanvagyon értékelő
ZM-i névjegyzékszám: 63

Záradék / Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó vagy Megbízó képviselője szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrairására.
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetőek.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk, értékelő nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.).
- A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében **90 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek**, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

FÉNYKÉP MELLÉKLET



értékelt ingatlan



megközelítés



megközelítés



szomszédos ingatlan, háttérben Balaton



udvari rész



udvari rész

FÉNYKÉP MELLÉKLET



vízóra



villanyóra szekrény



csatorna közmű



homlokzat



udvari rész és homlokzat



nyugati homlokzat

FÉNYKÉP MELLÉKLET



déli, tornácos homlokzat



északi homlokzat



észak-nyugati homlokzat



déli homlokzat



északi homlokzat



tornác

FÉNYKÉP MELLÉKLET



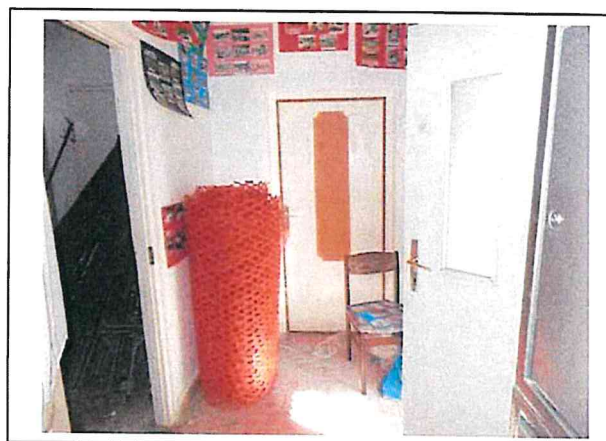
észak-keleti homlokzat - sérülés



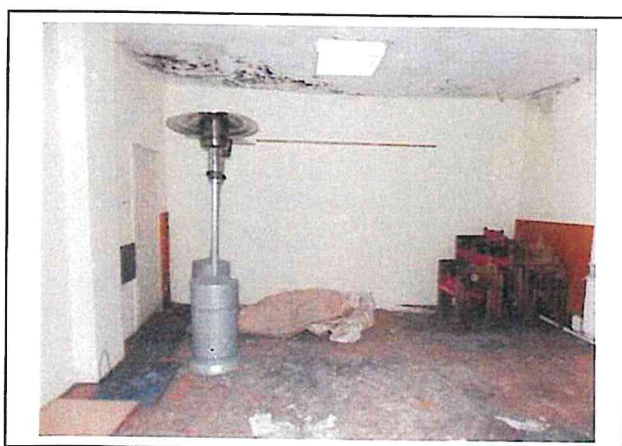
észak-keleti homlokzat - sérülés



iroda



előtér



társalgó

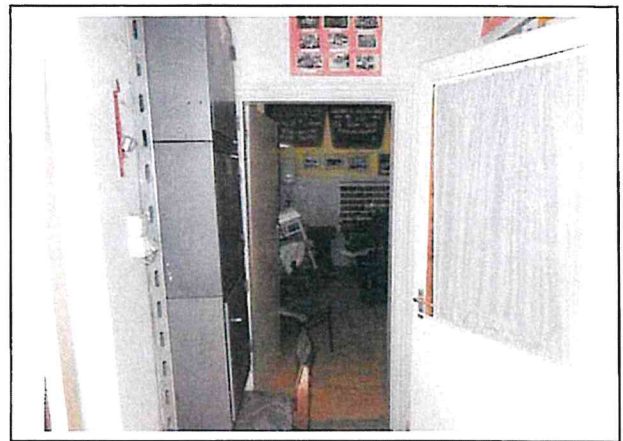


iroda

FÉNYKÉP MELLÉKLET



iroda



előtér



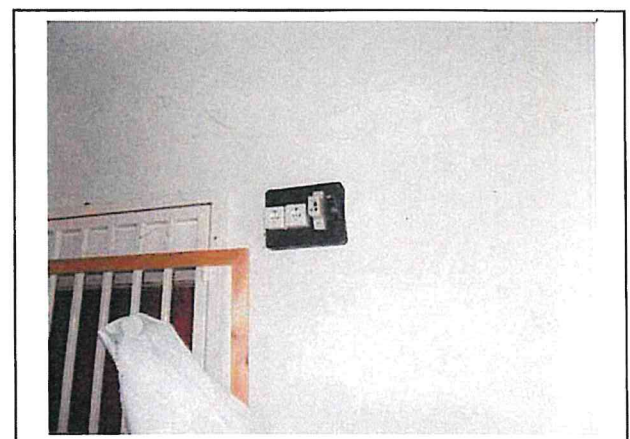
beázás



beázás



beázás



biztosíték