



Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere
8372 Cserszegtomaj, Dr. Bakonyi K. u. 1.
Tel.: 83/531-908 Tel./Fax: 83/531-906
Email: polgarmester@cserszegtomaj.hu



„Törvényességi szempontból kifogást nem emelek.”

Bertalanné dr. Gállé Vera
jegyző

Előterjesztés

Veszélyhelyzet időtartama alatt meghozandó döntéshez

Tárgy: Cserszegtomaj, 318. hrsz-ú ingatlan megvásárlása

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2021. február 8. napjától a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel ismét veszélyhelyzetet rendelt el. A katasztrófa védelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörben eljárva a polgármester jogosult dönteni a képviselő-testület hatáskörébe tartozó ügyekben.

Cserszegtomaji Polgármesteri Hivatalba 2021. 01. 21. napján érkezett megkeresésében, mint résztulajdonos a Cserszegtomaj, 318. hrsz-ú ingatlant temető bővítés céljából megvételre kínálta fel az önkormányzat számára.

Tárgyi ingatlan művelési ága „kivett, beépítetlen terület”, nagysága 1260 m², övezeti besorolása jelenleg Lf2, mely a KbT övezeti besorolással rendelkező, az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező 326 hrsz-ú Cserszegi Temető mellett található. A temetőtől egy gyalogút választja el jelenleg.

Az önkormányzat számára előnyös az ingatlan megvásárlása, mivel az alkalmas a Cserszegi Temető bővítésére. Tekintettel arra, hogy jelenlegi övezeti besorolása Lf2, a temető céljára történő igénybevételhez szükséges a településrendezési eszközök (Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv) módosítása, melynek költsége - indikatív árajánlat alapján - bruttó 300.000,-Ft lenne. Amennyiben az önkormányzat az ingatlan megvásárlása mellett dönt, a temető céljára történő igénybevétel előfeltétele a településrendezési eszközök módosítása, mely történhet soron kívül adott helyrajzi számra vonatkozóan, illetve egy későbbiekben esedékes, teljes felülvizsgálat keretében is.


Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása érdekében felkértem Dancs Attila ingatlanforgalmi szakértőt, hogy a cserszegtomaji 318. hrsz-ú ingatlanról készítse ingatlanforgalmi szakértői véleményt. Dancs Attila az általa készített ingatlanforgalmi szakvéleményben az ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét 3.000.000,-Ft-ban határozta meg. (melléklet: értékbecslési szakvélemény, tulajdoni lap)

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 1/2021. (II. 27.) önkormányzati rendelet, az önkormányzat „Felújítási és felhalmozási kiadásai” -t tartalmazó 5. melléklet „Cserszegi temető bővítéséhez telek vásárlás” soron rendelkezésre álló fedezet 4.000.000,-Ft.

Fentiek alapján, Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata nevében 3.000.000,-Ft összegben vételi ajánlatot tettem a tulajdonosok felé, melyet a tulajdonosok írásban elfogadtak. Az adásvételi szerződés feltétele a képviselő-testület támogatásával meghozott képviselő-testületi határozat meghozatala.

Cserszegtomaj, 2021. április 20.




Elekes István
polgármester

**Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2021. (IV.) számú képviselő-testületi határozata**

Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere a katasztrófa védelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében eljárva – figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Kormányrendelet rendelkezéseire – az alábbi határozatot hozza:

1. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata a
..... 2/4,
..... 1/4, és 1/4
tulajdonában álló, Cserszegtomaj, belterület 318 hrsz-ú, „ kivett, beépítetlen terület” művelési ágú ingatlant 3.000.0000,-Ft vételáron temető bővítés céljából megvásárolja.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az adásvételi szerződés ügyvéd általi elkészítéséről, és felhatalmazza annak aláírására, valamint a szükséges intézkedések megtételére.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a fedezet Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 1/2021. (II. 27.) önkormányzati rendelet „Felújítási és felhalmozási kiadások” előirányzatán rendelkezésre áll.

Határidő: az adásvételi szerződés megkötésére: 2021. május 31.

Felelős: Elekes István polgármester

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingatlan címe:	8372 Cserszegtomaj, belterület 318 hrsz.
helyrajzi száma:	belterület 318
Ingatlan típusa:	kivett beépítetlen terület
területe:	1260 m ²
Az értékelés időpontja:	2021. február 17.

Megrendelő neve:	Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata
------------------	--



Szakvéleményt készítette 2021. február 17. 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. február 17.
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, belterület 318 hrsz.
Értékelt ingatlan helyrajzi száma:	belterület 318 hrsz.
Értékelt ingatlan típusa:	kivett beépítetlen terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Felépítmény jelenlegi készültség:	-
Telek teljes területe:	1260 m ²
Felépítmény(ek) hasznos alapterülete:	a vizsgálat területrészen nincs felépítmény
Felépítmény(ek) redukált alapterülete:	a vizsgálat területrészen nincs felépítmény
Értékelés összesített eredménye:	
Piaci összehasonlító adatok alapján:	3.000.000.- Forint
Hozam alapú értékelés alapján:	nem alkalmaztuk
Költség értékelésű adatok alapján:	nem alkalmaztuk
Értékelt ingatlan forgalmi értéke:	3.000.000.- Ft

**A vizsgált/ értékelt kivett beépítetlen terület
piaci forgalmi értéke: 3.000.000.- Forint, azaz hárommillió 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 ÁFÁ-t nem tartalmazzák.

Gyenesdiás, 2021. február 17.

Dancs Attila
Ingatlanvagyon értékelő
ZM-i névjegyzékszám: 63

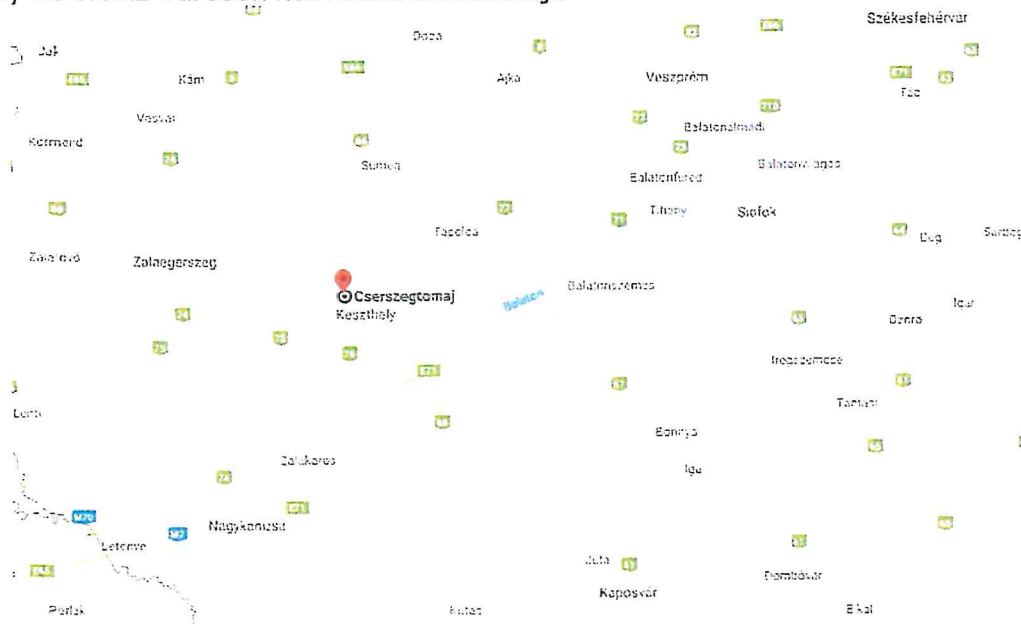
Értékelt ingatlan címe:
8372 Cserszegtomaj, belterület 318 hrsz.

Értékelés dátuma:
2021. február 17.

ÖSSZEFOGLALÓ AZ INGATLANRÓL:

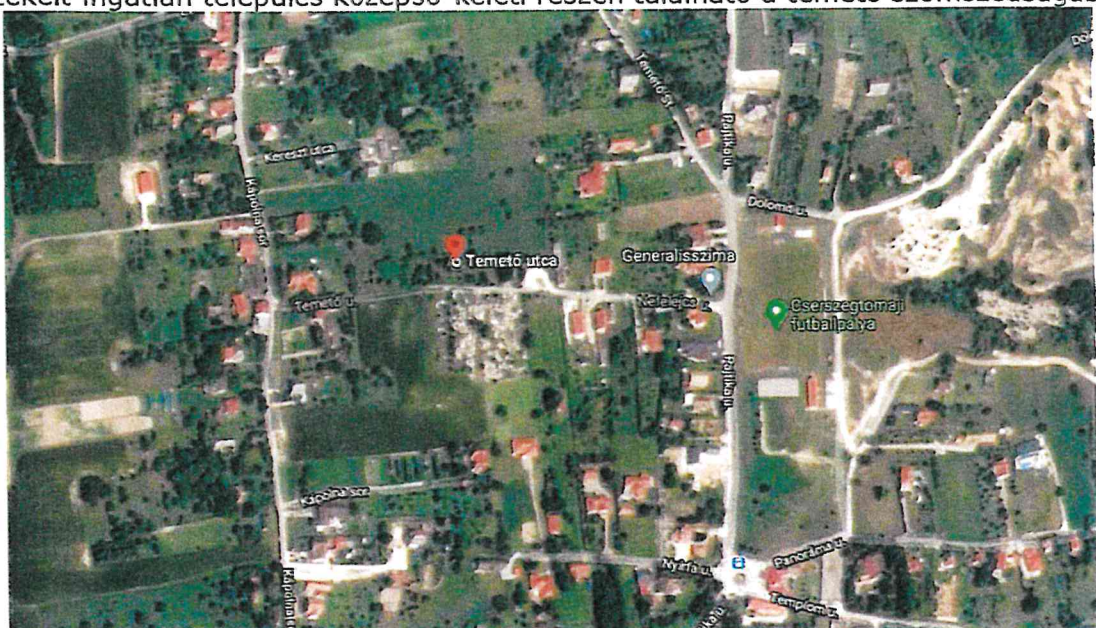
A Megrendelő megbízást adott a 8372 Czerszegtomaj, belterület 318 hrsz. alatti kivett beépítetlen terület ingatlan értékbecslésére.

Az értékelt ingatlanrész Zala megyében, Czerszegtomaj településen található, mely Keszthely és Hévíz városok közvetlen szomszédja



Település elhelyezkedése

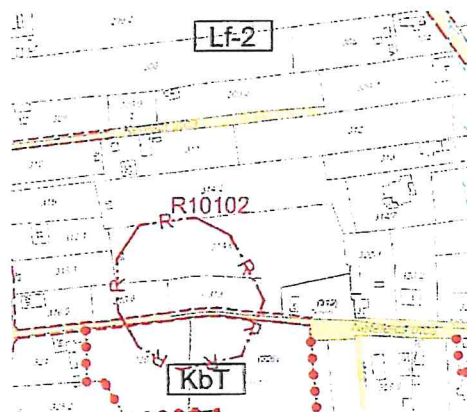
Az értékelt ingatlan település középső-keleti részén található a temető szomszédságában.



Értékelt ingatlan elhelyezkedése, környezet, műholdkép

Terület besorolása: Lf-2

Általános állapota: gondozott



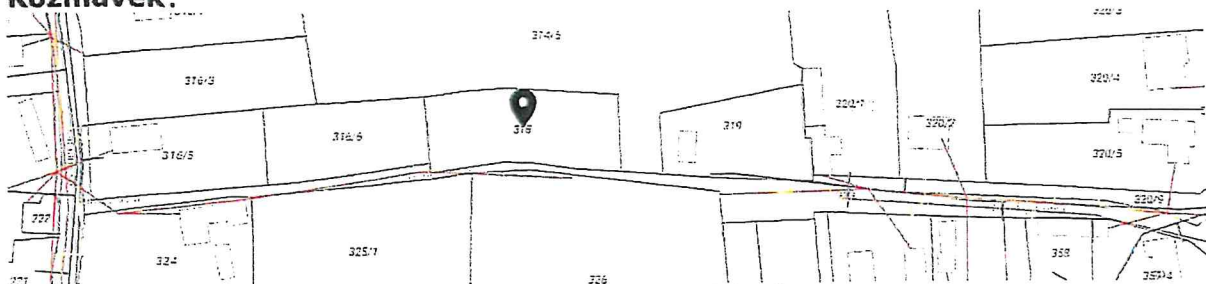
3. Lf-2 övezet előírásai

20.§

- (1) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m², szélessége min. 16 m, mélysége min. 50 m.
- (2) ³⁵
- (3) ³⁶A kialakítható beépítési mód: oldalhatáron álló.
- (4) ³⁷Az előkert mérete a környezetében kialakult; állapoihoz illeszkedő, ennek hiányában 3,0 m. Az oldalkert minimális mérete 4m.
- (5) A beépítettség legnagyobb mértéke: 18%.
- (6) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 30% ami csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (7) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
- (8) A megengedett legnagyobb épülmagasság: 4,5 m.
- (9) Nyeles telek csak min. 4 m széles nyéllal alakítható ki. A nyél területe nem számítható bele a beépíthetőség számítás területébe. A nyél csapadékvíz elvezetése is kötelezően megoldandó.

Helyi rendezési, szabályzási terv részlet

Közművek:



Közműtérkép a környékről

Az értékelt területen nincs közmű, áram közmű az ingatlan előtt elérhető. Víz, gáz, csatorna közmű-csatlakozási pontok 100m-en belül elérhetőek. Nincs információk arról, hogy a szolgáltató tervez e fejlesztést az utcában.

ÉRTÉKELÉSEK:

Az ingatlan legjobb hasznosítási lehetősége: A terület jelen formájában gépjárművel nehezen megközelíthető, mert a temető és a ravatalozó épületnél leszűkül a közút. A terület déli részénél – a szűk utca túl oldalán – temető van. Az értékelt telek a temető/ravatalozó közelsége, a közművek távolsága és megközelíthetőség miatt nehezen értékesíthető. Elhelyezkedése, fekvése miatt nem keresett ingatlantípus. Jelen formájában legjobb hasznosítása építési telek.

Piaci helyzetelemzés, értékelt ingatlanra vonatkozó kereslet / kínálat:

Kertvárosias környék. Az értékelt településen van elérhető kínálat, van hasonló jellegű ingatlan. Az elmúlt időszakban jellemző inflációs mértéket meghaladó értéknövekedés lassult, jelenleg infláció követő. Az értékelt ingatlan értékesítési ciklusa – elhelyezkedés miatti - 24 hónapon túlra tehető.

Piacon lévő hasonló funkciójú ingatlan:	100+ darab
Piacon lévő hasonló típusú ingatlan:	11 darab

Értékelt ingatlan típusának forgalma:	<u>Gyenge</u>			
Értékelt ingatlan típusának kereslete:	<u>Gyenge</u>			
Az ingatlan környezete:		<u>Stagnál</u>		
Az ingatlan értékállósága hosszútávon:		<u>Stagnál</u>		
Értékesíthetősége megállapított értéken:			<u>365 napon túl</u>	

A kínálati piac a jellemző az értékelt ingatlantípusra, átlagos feletti, 10-15% közötti alkupozícióval. A kínálati adatokról szerzett információk az ingatlan.com, jofogas.hu, ingatlantajolo.hu, dunahouse.hu, oc.hu internetes oldalakról származnak.

Az elmúlt időszakban történt adásvételi árak és most elérhető kínálati árak összhangban vannak.

Dancs Attila

Ingatlanvagyon értékélő

ZM-i névjegyzék: 63

www.ertekbecslesingatlan.hu

info@ertekbecslesingatlan.hu

Értékelendő ingatlan értékélése, szempontok:

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

	Vizsgált Ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.	
Elhelyezkedés	Cserszegtomaj	Cserszegtomaj	Cserszegtomaj	Cserszegtomaj	Cserszegtomaj	Cserszegtomaj	
Leírás	Térfelület, 10%-ban beépíthető, családi házas környezet, közút mellett. Gépjárművel nehezen közelíthető meg közútról jelenleg.	Cserszegtomaj terület részén fekvő, belterületi építési telek. Villany a telken. Víz, gáz, csatorna az utcában. Részleges balatoni panoráma.	Belterületi építési telek 18% beépíthetőséggel. Lakóövezetben van, villany, víz van a telken, gáz csatorna az utcában.	Jól megközelíthető helyen, zöldövezetben, új házak környékén, aroktelék, víz, villany a telekhatáron, vagy a telken futnak át. Csatorna(élés) a telken található.	Aszfaltos útról megközelíthető, villany, csatorna a telken belüli, gáz és, víz kb 70 méterre a telektől.	Osztatlan közös telek 1762 m ² -l 1/1-es tulajdoni része. Közmű nélküli telek. Közművek a telek előtt az utcában találhatóak, a telket fűs, bokros növényzet nőtte be. Basorolása LI-3, azaz 18 % a beépíthetősége	
Telék méret (m ²)	1260	1974	1916	2096	1573	1782	
Ár / Kínálási ár		5 900 000	6 990 000	6 000 000	5 380 000	5 000 000	
Faljeges érték		2 995 Ft	3 640 Ft	2 863 Ft	3 420 Ft	2 806 Ft	
Kínálási ár / elített többszörös korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
Korrigált jelleges érték		2 690	3 283	2 576	3 078	2 525	
Adat forrása		online adatbázisból lekért adat	online adatbázisból lekért adat	online adatbázisból lekért adat	online adatbázisból lekért adat	online adatbázisból lekért adat	

Korrekciós tényezők

	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Vizsgált Ingatlan	10%	10%	10%	5%	10%
Telék környezete	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Épület	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Megközelíthetőség autóval					
Teljesítmény belüli elhelyezkedés miatt					
Panoráma	-5%	-10%	-5%	-5%	-10%
Megjövő közutak	-15%	-20%	-15%	-20%	-10%
Összes módosítás	2 285 Ft	2 627 Ft	2 190 Ft	2 463 Ft	2 273 Ft
Módosított alapár	20%	20%	20%	20%	20%
Súlyozás					
Súlyozott alapár	2 360 Ft				
Módosított alapár	2 360 Ft				
Korrekciók után					

TÉ =	1260	m ² x	2 368	Ft / m ²	2 983 680	Ft
Összesen:					3 000 000	Ft

Értékelt ingatlan címe:
8372 Cserszegtomaj, belterület 318 hrsz.

Értékelés dátuma:
2021. február 17.

Az ingatlan értékelésének összesítése:

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

Végző érték meghatározása:

Piaci összehasonlító alapú érték:	3.000.000 Ft	x	súly:	100%	=	3.000.000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	- Ft	x	súly:	-	=	- Ft
Költség alapú érték:	- Ft	x	súly:	-	=	- Ft

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **3.000.000 Ft**

Jelen szakértői jelentésben szereplő:

Értékelt ingatlan címe:	8372 Cserszegtomaj, belterület 318 hrsz.
Értékelt ingatlan helyrajzi száma:	belterület 318 hrsz.


A vizsgált/ értékelt kivett beépítetlen terület

piaci forgalmi értéke: 3.000.000.- Forint,

azaz hárommillió forintban határoztuk meg.

(a megállapított értékek az ÁFÁ-t nem tartalmazzák)

Gyenesdiás, 2021. február 17.


Dancs Attila
Ingatlanvagyon értékelő
ZM-i névjegyzékszám: 63

Értékelt ingatlan címe:
8372 Cserszegtomaj, belterület 318 hrsz.

Értékelés dátuma:
2021. február 17.

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 újraírására.
- 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.
- 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 nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- 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 található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.
- 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 érték meghatározást 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.
- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap) és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.
- Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

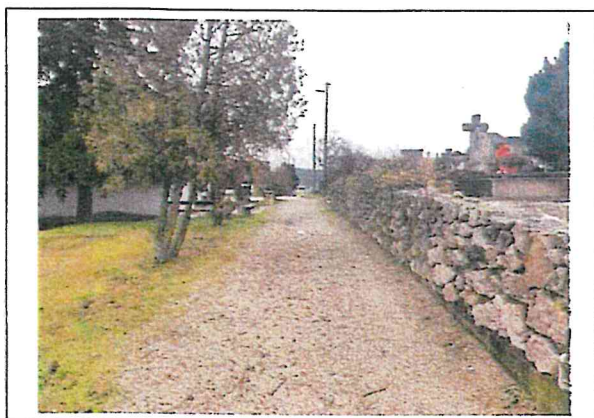
FÉNYKÉP MELLÉKLET



Értékelt ingatlan



megközelítés



megközelítés



megközelítés



megközelítés, szomszéd



környék

FÉNYKÉP MELLÉKLET



környék



környék



Szomszédos terület



Értékelt terület



Értékelt terület



Értékelt terület