

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület 2019. június 21-i nyilvános ülésére**

- Tárgy:** Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet módosítása
- Előterjesztő:** Dobó Zoltán polgármester
- Előkészítette:** Önkormányzati és Igazgatási Iroda  
dr. Németh Mária Anita jegyző
- Megtárgyalja:** Ügyrendi Bizottság  
Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság  
Humán Bizottság  
Gazdasági Bizottság
- Meghívandók:** -

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete legutóbb a 2019. március 28-i ülésén módosította az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Ör.). Akkor az Önkormányzat tulajdonában levő 1875/4. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan megosztásával, és a megosztás eredményeként létrejött 1875/6. hrsz. alatti ingatlan forgalomképes vagyonelemmé átminősítéséről döntött a képviselő-testület. Az átminősítésre azért volt szükség, mert a képviselő-testület a 2018. november 23-i ülésén döntött az ingatlan értékesítési célú megosztásáról.

Az Ör. módosítására most több, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra bejelentett vételi szándékkal összefüggésben, továbbá a korábban meghozott önkormányzati döntésekkel kapcsolatban álló intézkedések meghozatalával kapcsolatban teszek javaslatot.

A Képviselő-testület a CsobáncHáz Kft. kérelmére 2018. november 23-i ülésén döntött a Tapolca, 1954/26. helyrajzi számmal, a Tapolca, 1961/9 helyrajzi számmal valamint az 1961/10 helyrajzi számmal jelölt ingatlanok telekcsoport újra osztásával létrejövő 1954/27 helyrajzi számmal jelölt kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1980 m<sup>2</sup> területű 1961/28 helyrajzi számmal jelölt beépítetlen terület megnevezésű, 1791 m<sup>2</sup> területű, valamint 1954/29 helyrajzi számmal jelölt kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű 191 m<sup>2</sup> területű ingatlanok csatolt vázrajz szerinti kialakításának elfogadásáról, valamint a 1954/26. helyrajzi számú helyi közút megnevezésű ingatlanok beépítetlen területre változásáról. Döntést hozott továbbá arról, hogy a földhivatali eljárás végleges befejezését követően fog döntést hozni a megosztással létrejött ingatlanok közül értékesíteni kívánt ingatlan forgalomképessé minősítéséről.

A földhivatali eljárás véglegesen lezárult, a telekhatár-újraosztás eredményeként létrejött ingatlanok létrejöttét, valamint az értékesíteni kívánt ingatlan forgalomképesé nyilvánítását át kell vezetni a rendelet szövegén.

A telekcsoport újraosztást követően a CsobáncHáz Kft. a jelenleg folyó társasházépítési beruházáshoz meg kívánja vásárolni a Tapolca, 1954/28. hrsz. alatt létrejött, 1791 m<sup>2</sup> térmértékű beépítetlen területet. Az ingatlanra vonatkozó értékbecslés szerint a vételár 6.100.000,- Ft.

A rendelet módosítása azért is szükséges, mert Bagi Zoltán és Bagi Zoltánné tapolcai lakosok vételi szándékukat jelentették be a Tapolca, 383. hrsz-ú, „kivett, közterület” megnevezésű ingatlanra. Az ingatlan természetben a Királykúti útról nyílik és Bagiék ingatlana mellett húzódik. A kérelem szerint a megvenni kívánt földterület közterületi funkcióját elvesztette, egyre inkább közösségi illemhelyként funkcionál. A kérelmezők álláspontja szerint a lakóingatlanok közötti kivilágítatlan, és kezeletlen önkormányzati terület eladása a környéken lakók biztonságát fokozná, mivel a szabad bejárás megszűnne rajta.

A kérelemmel érintett Tapolca, 383. hrsz. alatti ingatlan jelenleg az önkormányzat forgalomképtelen vagyonelemei közé tartozik. Ahhoz, hogy értékesíteni lehessen, szükséges a forgalomképes vagyonelemmé nyilvánítása.

A Tapolca, 1875/4. hrsz-ú ingatlan megosztásából létrejött 1875/6. hrsz-ú ingatlan értékesítésre került a Reperál Kft-nek. Ezt a változást is szükséges a rendeletben megjelölni.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és döntését meghozni szíveskedjék.

## HATÁROZATI JAVASLAT

### I.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért a telekcsoport-újraosztás eredményeként létrejött Tapolca, 1954/28. hrsz alatti ingatlan értékesítésével.

Az ingatlan vételárát 6.100.000,- Ft-ban határozza meg.

Felhatalmazza a polgármestert az adásvétellel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

## II.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet elfogadja és \_/2018. (...) számon önkormányzati rendeletei közé iktatja.

Tapolca, 2019. június 13.

**Dobó Zoltán**  
polgármester

**TAPOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**  
**\_\_\_/2019. (\_\_\_) önkormányzati rendelete az**  
**önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás**  
**szabályairól szóló 15/2013. (IV. 29.)**  
**önkormányzati rendelet módosításáról**  
**(Tervezet)**

Tapolca Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

**1. §**

- (1) Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. mellékletének 30 sora és 212. sora, valamint a 4. mellékletének 355. sorának tartalma törlésre kerül.
- (2) Az Ör. 4. melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Tapolca, 2019. június 21.

Dobó Zoltán  
polgármester

dr. Németh Mária Anita  
jegyző

1. melléklet a \_/2019. (\_.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet 4. mellékletének táblázata 105. és 106. sora az alábbiak szerint módosul, továbbá a következő 356. és 357 sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G
105		Tapolca	1954/27		kivett, lakóház, udvar		100
106		Tapolca	1954/29		kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút		100
356		Tapolca	383	24201	Névnélküli u.		100
357		Tapolca	1954/28		kivett, beépítetlen terület		100

## HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

**17. § (1) A jogszabály előkészítője** – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – **előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

**(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell**

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
  - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
  - ab) környezeti és egészségi következményeit,
  - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

**Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól** szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló \_/2019. (\_.\_) önkormányzati rendelet megalkotásáról szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

**a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása**

**aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**  
A Tervezet elfogadásának mérvadó társadalmi hatása nincsen.

**ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei**

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következménye nincs.

**ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A Tervezet elfogadása adminisztratív többletterhet nem jelent.

**b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A Tervezet megalkotása elmaradása esetén nem kerülnek átvezetésre az önkormányzat vagyonát időközben érintő változások – telekmegosztás, ingatlan-értékesítés -,

**c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet pénzügyi, személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

 **Zéta Ingatlanközvetítő és  
Értékbecslő Iroda**

**Tapolca, Ady E. 18. A fsz. 4. Tel.: 87/411-913 Mobil: 20/915-6635**

**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**MEGBÍZÓ:**

*Tapolca Város Önkormányzata  
Tapolca, Hősök tere 15.*

**TULAJDONOS:**

*Tapolca Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1  
Tapolca, Hősök tere 15.*

**A FELADAT LEÍRÁSA:**

*Tapolca Város Önkormányzata 2019. június 13-án megbízást adott az alábbi ingatlan forgalmi értékének megállapítására.*

*Az értékelendő ingatlanrész: Tapolca belterület 1954/28 beépítetlen terület*

**IDŐPONTOK:**

*Az helyszíni szemle időpontja: 2019. június 13.  
Az értékelés időpontja : 2019. június 13.*

**ALAPADATOK:**

*Az ingatlan értékelésénél alapadatként a rendelkezésre bocsátott alapadatokat, illetve a helyszíni szemlén tapasztaltakat használtam fel. Az ingatlan adatai a Tapolcai Földhivatal aktuális nyilvántartása szerintiek.*

*A szakértői vélemény 2 példányban készült.*

**Kapják:** 1 pld. Megrendelő  
1 pld. Szakértő

**Készítette:**

*Böröcz Zsolt ny. sz.: 136/1998.  
8300 Tapolca, Béke u. 28.*

**Az eljáró szakértő nyilatkozza:**

*Mint az értékelési szakvélemény Megbízottja nyilatkozom, hogy az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízói személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet ( 2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.*

*Ezen értékelési bizonyítvány szervesen együtt kezelendő és értelmezendő az értékelési szakvélemény teljes tartalmával, nyilatkozataival és megállapításaival.*

*Szakértő nyilatkozza, hogy a piaci érték meghatározása során a vonatkozó 32/2000. számú (VIII. 29.) PM. rendelettel módosított 25/1997. számú (VIII. 1.) PM. rendeletben foglalt értékelési módszert alkalmazza, az EVS normákkal harmóniában.*

*A szakértői vélemény szerzői jogi védelmét a szakértő kiköti, megtiltja, hogy írásbeli engedélye nélkül a szakértői vélemény része vagy egésze bármilyen publikációban megjelenjen.*

*Nyilatkozza, hogy az ingatlant érintő körülményeket a Megbízó nyilatkozata szerint rögzítette. Az épület szerkezeti megbontását és statikai méréseket nem végzett, mivel azt a Megbízó nem kérte.*

*A szakértő kijelenti, hogy a szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettségét elismeri, egyben kiköti, hogy a szakvélemény egészét vagy részleteit írásbeli beleegyezése nélkül a Megbízó harmadik személy tudomására nem hozhatja.*

*A szakértő nyilatkozza, hogy a megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az ingatlannal kapcsolatosan nem érdekelt.*

*Szakértő kijelenti, hogy a Megbízó irányában nem elfogult, a szakértői vélemény elkészítésével kapcsolatos semmilyen kizáró ok alá nem esik, ezért pártatlanul adja meg az alábbi*

**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYT.**

**Tényvázlat:**

*2019. június 13-án helyszíni szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalakító tényezőinek feltárása.*

*Bejártam a helyszínt, megtekintettem az ingatlant, megvizsgáltam rendeltetésszerű használatát, állapotát, lehetséges optimális hasznosítását.*



## I. Általános alapelvek, szempontok

### Az értékbecslés során figyelembe vett főbb szempontok:

- Az ingatlan tulajdoni viszonyaira vonatkozó írásbeli és szóbeli információk.
- Az ingatlan funkciója, rendeltetése.
- Mindazok a korrekciós tényezők, amelyek az épület jelenlegi értékét befolyásolják, így pl.:
  - a külső infrastruktúra működőképessége, kapcsolódása,
  - a belső infrastruktúra állapota.
- A tulajdonos által szolgáltatott adatok teljességének és valóságának feltételezése.

### A piaci érték fogalma:

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához - figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét - ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időtartama alatt az ingatlan értéke nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánosságra kerül.
- Speciális érdekeltségű vevő külön ajánlata nem kerül figyelembe vételre.

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása, az ingatlan és a műszaki tényezők állagán túl, az alábbi legjellemzőbb tényezők függvénye:

- A település jellege, ahol az ingatlan található
- A településen belüli elhelyezkedése (pl.: központi helyen, vízparton stb.)
- A közművesítettség foka
- A rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- A megközelíthetőség
- A társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok
- Az ingatlant terhelő esetleges terhek

A fentiekén kívül továbbá vizsgálandó az ingatlan értékét befolyásoló tényezőként az ingatlan országon belüli, mind makroszintű mind mikroszintű elhelyezkedése A forgalmi érték tehát a szerint alakul, hogy az adott ingatlan mennyire esik bele az ingatlanpiaci keresleti irányba.

## II. Az ingatlan helye, jellege

Az ingatlan Veszprém megyében Tapolca belterületén található. A város a Balatontól kb. 12 km-re található északi irányban. A lakosság számára a tapolcai üzemek, a kereskedelem, a turizmus, a mezőgazdasági munka, a zalahalápi parkettagyár adnak megélhetést. Lakossága kb. 15 070 fő.

## III. Az ingatlan adatai

Címe: Tapolca, Május 1. utca

Az ingatlan  
helyrajzi száma jellege: Tapolca belterület 1954/28 beépítetlen terület

Területe: 1791 m<sup>2</sup>

Érték megállapítást képző rész: az ingatlan egésze

Közművei: Villany: 220/400 V, 3 fázis a telekhatár közvetlen közelségében  
Víz: vízvezeték a telekhatár közvetlen közelségében  
Szennyvíz: szennyvízvezeték a telekhatár közvetlen közelségében  
Gázvezeték: gázvezeték a telekhatár közvetlen közelségében

A forgalmi értéket  
befolyásoló  
tulajdonságok :

Az ingatlanrész Tapolca nyugati részén, újabb építésű társasházainak közelében található Sík, a négyzetet közelítő alakú terület. Az ingatlan az Lk15 jelű Kisvárosias lakóterület építési övezetbe esik, melyre 50%-os beépíthetőség. A legkisebb kialakítható telek 1200 m<sup>2</sup> lehet 18 m-es legkisebb homlokvonal-szélesség mellett. A kisvárosias lakóterületen az OTÉK 11. § (2) bekezdésében foglaltak alapján elhelyezhető:  
a) lakóépület,  
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,  
c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,  
d) sportépítmény.  
Ezek alapján az ingatlan nem beépíthető, viszont ideális a környezetben lakó ingatlantulajdonosok számára parkolóhely kialakítására.

Az ingatlan  
megközelíthetősége : Aszfaltútról megközelíthető.  
A legközelebbi autóbussz megállóhely kb. 150 m-re található.

#### IV. Értékmeghatározás

Az értékmeghatározásnál a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelést használtam. A környezetben megtörtént adás-vételek adatait vettem figyelembe.

Figyelembe véve a fentieket és a II. és III. pontban leírtakat tárgyi ingatlan jelen állapotban lévő piaci értékét:

**6 100 000,- Ft-ban**  
**( +/- 15 % )**  
**azaz: Hatmillió-egyszázezer Ft-ban határozom meg.**

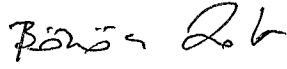
Az érték megállapítás ÁFA-t tartalmazza, az ingatlan per-, igény-, és tehermentes állapotára vonatkozik. Időbeni hatályát három hónapban határozom meg. A fenti összeg az ingatlan fel nem sorolt berendezéseinek és tartozékainak értékét nem tartalmazza.

Tapolca, barackosi 1358 m<sup>2</sup>-es összközműves beépítetlen terület  
eladási fajlagos ára: 3 300 Ft/m<sup>2</sup> Ft/m<sup>2</sup>, (0,9) korrekciós tényezővel 3300 Ft/m<sup>2</sup>  
Tapolca, barackosi 1200 m<sup>2</sup>-es összközműves beépítetlen terület  
eladási fajlagos ára: 3 500 Ft/m<sup>2</sup> Ft/m<sup>2</sup>, (0,9) korrekciós tényezővel 3 500 Ft/m<sup>2</sup>  
Tapolca, Táncsics utcai 742 m<sup>2</sup>-es beépítetlen terület közművekkel a telekhatáron  
kínálati fajlagos ára: 3 400 Ft/m<sup>2</sup> Ft/m<sup>2</sup>, (0,9) korrekciós tényezővel 3 400 Ft/m<sup>2</sup>

Átlagos fajlagos ár: 3 400,- Ft/m<sup>2</sup>

Tapolca, 2019. június 13.

**Zéta** Ingatlanközvetítő és  
Értékbecsítő Iroda  
8300 Tapolca, Béke u. 28.  
Böröcz Zsolt  
61256918-1-39 Nyszi 3551201

  
Böröcz Zsolt  
ingatlanforgalmi szakértő