

E L Ő T E R J E S Z T É S
A Képviselő-testület 2019. június 21-i nyilvános ülésére

Tárgy:	A Tapolca, 909/3 helyrajzi számú ingatlanból Szabályozási Terven jelölt helyszínen 40 m²-es területrészt forgalomképesé minősítése és értékesítése
Előterjesztő:	Dobó Zoltán polgármester
Előkészítette:	dr. Németh Mária Anita jegyző Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda Ilkovics Elza irodavezető Dörner Ágnes ügyintéző
Megtárgyalja:	Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság Gazdasági Bizottság
Meghívott:	-----

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tapolca Város Önkormányzata tulajdonát képező, Tapolca Batsányi utca, belterület 909/3 helyrajzi számon nyilvántartott 1402 m² alapterületű „kivett közterület” megnevezésű ingatlannal kapcsolatban Deliné Varga Gyöngyi Tapolca, 911 hrsz-ú, természetben Tapolca, Tapolca, Zrínyi u. 7. szám alatti lakos azzal a kéréssel fordult az önkormányzathoz, hogy szeretné megvásárolni a Tapolca, Batsányi utca alatti 909/3 helyrajzi számú ingatlanból 40 m² nagyságú területet. A terület a saját ingatlanával szomszédos telekterületen helyezkedik el, ami az épületük hátsó kerítésével párhuzamos és a bőlcsőde kerítés tövéig tart. (1 melléklet).

Szomszédja, Kövessi Péter, a Tapolca 910 hrsz-ú, természetben Tapolca, Zrínyi u. 5. szám alatti lakos, hasonló kérelemmel fordult korábban az Önkormányzathoz.

A kérelem elbírálásakor megállapítottuk, hogy a Településrendezési Eszközök lehetővé teszik a 909/3 hrsz-ú közterület megosztását és a megosztás során keletkezett, a csatolt Térképmásolat-on 909/3 hrsz-al jelölt 80 m²-es területrészt 911 hrsz-ú ingatlanhoz történő csatolását. (2. sz. melléklet)

Az Önkormányzat Kövessi Péter érdeklődését követően elkészítette az értékebecslést (3. sz. melléklet). Vevő a közölt értékebecslési árat – bruttó 650 Ft/m² – elfogadta.

Tekintettel arra, hogy a megvásárolni kívánt ingatlanterület – közterület - forgalomképtelen önkormányzati tulajdon, ezért annak elidegenítéséhez, a telekalakítási eljárás lefolytatásához az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV. 29.) önkormányzati rendelet módosítása szükséges. Az ingatlant forgalomképtelen vagyoni körből a forgalomképes vagyoni körbe kell átsorolni.

A vagyonrendelet 8. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonosi jogokat gyakorló Képviselő-testület indokolt esetben dönthet a vagyontárgy forgalomképességének megváltoztatásáról (átminősítés).

A (2) bekezdés alapján az átminősítésre azzal a feltétellel kerülhet sor, ha az adott önkormányzati vagyontárgy közszolgáltatási jellege, közcélú funkciója már megszűnt, vagy az a jövőben önkormányzati közszolgáltatási, közcélú feladatellátást nem szolgál, továbbá ingatlan vagyon esetén az átminősítés összhangban áll az adott ingatlanra vonatkozó érvényes szabályozási tervben foglaltakkal.

A mellékelt szabályozási terv-kivonaton jelölt terület közterületből való kivonása, valamint forgalomképesse nyilvánítása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik, ezért végleges telekalakításra és az értékesítésre csak ezután kerülhet sor.

A vagyonrendelet módosítása jelen esetben kizárólag két melléklet módosítását jelenti.

Tapolca Város Településrendezési Eszközeinek részét képező szabályozási terv kivonata az előterjesztés mellékletét képezi (4. számú melléklet).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

HATÁROZATI JAVASLAT

I.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Tapolca, 909/3 helyrajzi számon nyilvántartott 1402 m² alapterületű művelés alól kivett „közterület” megnevezésű ingatlan mellékelt szabályozási terven (5. számú melléklet) jelölt 40 m² nagyságú részét forgalomképes vagyonná minősíti át.

Felkéri a jegyzőt, hogy az ingatlan átminősítésével kapcsolatos döntést az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendeletben jelenítse meg.

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző

II.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Tapolca, 909/3 helyrajzi számon nyilvántartott 1402 m² alapterületű ingatlanból kivont 40 m² nagyságú forgalomképesse nyilvánított ingatlant értékesíteni kívánja.

Megállapítja, hogy az ingatlanrész értékesítésére csak a végleges telekalakítást követően lehetséges.

Felhatalmazza a polgármestert a telekalakításhoz szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Tapolca, 2019. június 06.

Dobó Zoltán
polgármester

Kérvény

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Deliné Varga Gyöngyi 8300 Tapolca, Zrínyi Miklós u. 7. szám alatti lakos, a Tapolca 911. hrsz-ú ingatlan 1/2 tulajdonosa (az ingatlan másik 1/2 részének tulajdonosa a férjem Deli József) azzal a kéréssel fordulunk a Polgármester úrhoz, hogy a 909/3. hrsz-ú ingatlanból a bölcsőde és a 911. hrsz-ú ingatlan közötti holt területet részünkre eladni szíveskedjen.

A szomszédunk Kövessi Péter már adott be kérvényt az ő tulajdona mögötti rész megvásárlására. Mi is szeretnénk rendezni az ingatlanunkat, hogy ne legyen a két telek között holt rész.

A közölt 650,- Ft/m² vételi árat mi is elfogadjuk.

Várjuk pozitív döntését.

Tisztelettel:

Deliné Varga Gyöngyi
Deliné Varga Gyöngyi
20/312-2268

Térképmásolat - Teljes

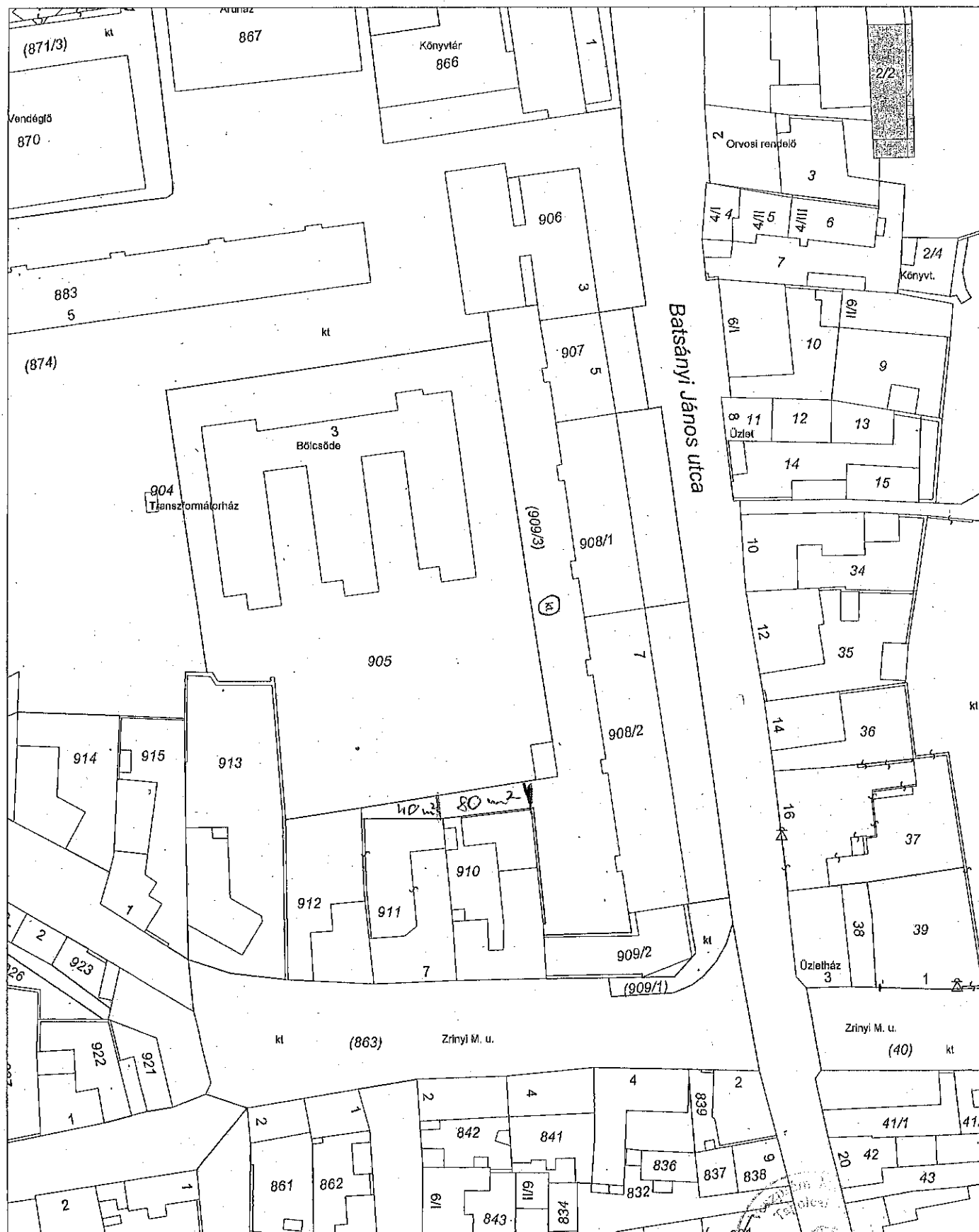
Szelvényszám: 42-422-444

Iktatószám: 1/660/2018

Vetület: EO/V

TAPOLCA, belterület 909/3

Méretarány: 1:1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Tapolca, 2018. október 15.

Németh Ákos



Zéta Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda

Tapolca, Ady E. 18. A fsz. 4. Tel.: 87/411-913

Mobil: 20/915-66-35

Szakértői vélemény

MEGBÍZÓ:

Tapolca Város Önkormányzata
Tapolca, Hősök tere 15.

TULAJDONOS:

Tapolca Város Önkormányzata
Tapolca, Hősök tere 15.

tulajdoni hányad: 1/1

Tapolcai Közös Önkormányzati Hivatal Központ: Iktató Iroda		
Iktatás ideje:		2018 OKT. 16
Iktatószám: 111/111-3/2018		
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
	201	

A FELADAT LEÍRÁSA:

Tapolca Város Önkormányzata 2018. augusztus 11-én megbízást adott az alábbi ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelendő ingatlan: Tapolca, Batsányi u. című, belterület 909/3 hrsz.-ú kivett közterület épület nélkül

IDŐPONTOK:

Az helyszíni szemle időpontja: 2018. szeptember 03.

Az értékelés időpontja : 2018. szeptember 18.

ALAPADATOK:

Az ingatlan értékelésénél alapadatként a rendelkezésemre bocsátott adatokat, illetve a helyszíni szemlén tapasztaltakat használtam fel. Az ingatlan-nyilvántartási adatokat ellenőriztem, a jelenlegi állapotok szerint készült el a szakértői vélemény.

A szakértői vélemény 2 példányban készült.

Kapják:

1 pld. Megrendelő

1 pld. Szakértő

Készítette:

Böröcz Zsolt ny. sz.: I/161.

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:

2018. szeptember 03-án helyszíni szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalakító tényezőinek feltárása.

Bejártam a helyszínt, megtekintettem az ingatlant, megvizsgáltam rendeltetésszerű használatát, állagát, 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 rögzíteni kell, hogy az ingatlan értékét befolyásoló tényezőként figyelembe veendő 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. 15 580 fő.

III. Az ingatlan adatai

Címe: Tapolca, Batsányi u.

Az ingatlan

helyrajzi száma, jellege: Tapolca belterület 909/3 hrsz.-ú kivett közterület

Az ingatlan területe: 1402 m²

Érték megállapítást képző részarány : az ingatlan egésze

Közművei:

Villany: a telekhatáron

Víz: a telekhatáron

Szennyvíz: a telekhatáron

Gáz: a telekhatáron

A forgalmi értéket

befolyásoló

tulajdonságok

: Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzat Vt11-es Településközponti vegyes terület építési övezetébe esik, melyben térszint felett új épület nem helyezhető el, a kialakult beépítettség nem növelhető. Mélygarázs, térszint alatti építmény az épületek között, a közlekedési felületek biztosításával kialakítható.

Az ingatlan nyugati részén sarkantyúszerűen kinyúló, a bölcsőde déli oldalával határos keskeny telekrész az LK13 Kisvárosias lakóterületek építési övezetbe esik. A kisvárosias lakóterületen az OTÉK 12.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján elhelyezhető: lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

*Mivel az ingatlan nagyon keskeny, ezért racionálisan **nem beépíthető.***

Az ingatlan területén lévő gyermekorvosi rendelő várótermét nem vettem figyelembe az értékbecslésnél, mivel a megbízó ezt kérte.

*Az ingatlan lejtése,
megközelíthetősége : Sík terület, aszfaltútról megközelíthető.
Autóbusz megállóhely kb. 400 m-re található.*

Növényzet: Gondozott gyep.

IV. Értékmeghatározás

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

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

**640,- Ft/m²-ben
(+/- 15 %)**

azaz: Hatszáznegyven Ft/m²-ben határozom meg.

Az érték megállapítás az 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.

Összehasonlító adatok:

Tapolca, Keszthelyi út ipari terület fajlagos eladási ára 1700 Ft/m² 0,4 korrekciós tényezővel: 680,- Ft/m²

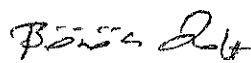
Tapolca, Tapolca, Árpád utcától délre található kertterület fajlagos eladási ára 600 Ft/m² 1,0 korrekciós tényezővel: 600,- Ft/m²

Tapolca, Táncsics beépítetlen terület kínálati ára 2560 Ft/m² 0,25 korrekciós tényezővel: 640,- Ft/m²

Átlagos fajlagos ár: 640 Ft/m²

Tapolca, 2018. szeptember 18.

Zéta Ingatlanközvetítő és
Értékbecsítő Iroda
8300 Tapolca, Béke u. 28.
Böröcz Zsolt
61256010-1-30 Nyszi: 3551201


Böröcz Zsolt
ingatlanforgalmi szakértő

