



Szám: 01/1671-⁶⁹..... / 2020.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2020. szeptember 17-i soros ülésére

Tárgy: Tihany 861/2 hrsz-ú telekingatlan eladása

Melléklet:

- tulajdoni lap kivonat
- ingatlanforgalmi értékbecslés

Előterjesztő: Tósoki Imre polgármester

Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde jegyző

Előterjesztést készítette: Bujdosó Judit önkormányzati főépítész

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Szociális Bizottság

Tisztelt Döntéshozók!

Dr. Somogyi Erika és tulajdonos társa Virág Péter a Tihany, Gödrös 861/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai a telkük melletti 861/2 hrsz-ú, - az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező zárvány telek – kérték megvételre, hogy azt a telkükhöz csatolják, az így nyert telket kettéválasztva biztosítsanak építési jogot Virág Péterék részére is. Időközben Dr. Somogyi Erika kivásárolta a telek 100%-át és így egyedüli kérelmezőként maradt a telekvásárlás ügyében, amit továbbra is fenntartott.

A telkek **ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága** kivett beépítetlen terület, így az forgalomképesé tehető. Az ingatlan-nyilvántartási adatai:

861/2	387 m2	beépítetlen terület
-------	--------	---------------------

Az ingatlan adás-vétele előtt ingatlan-nyilvántartási művelési ág átsorolása *nem* szükséges.

alaptérképi kivonat



A telkek a hatályos vagyonrendelet 2. melléklet szerinti **vagyonkataszteri besorolása forgalomképtelen**

861/2	387 m2	beépítetlen terület
-------	--------	---------------------

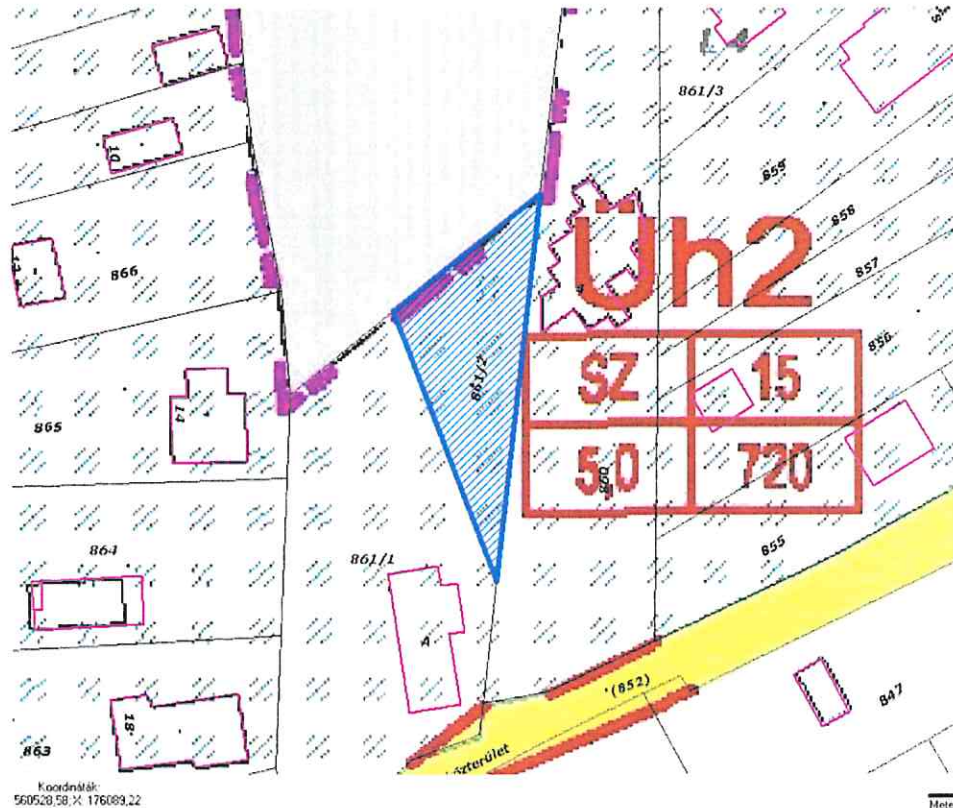
Az ingatlan adás-vétele előtt önkormányzati vagyonkataszteri átsorolás, és a helyi vagyonrendelet módosítása szükséges.

Amennyiben az értékesítést támogatni kívánják, úgy kérjük, hogy az ülés napirendjét szereplő vagyonrendelet módosításánál az átsorolást ezen ingatlan vonatkozásában is szíveskedjenek támogatni.

A településrendezési szabályozási tervben a telkek egy része közterület közlekedési terület besorolású, másik része Úh jelű üdülőterületi besorolású. Az üdülőterületi besorolású zárványtelkek a kérelmezőknek értékesíthetők, mivel ott az önkormányzatnak már nincsen közérdekű igénye.

Annak eladása után a szomszédos üdülőtelkekhez való egyesítése – a telekalakítás bejegyzésével egyidőben - jogilag lehetséges.

szabályozási terv kivágata



Vörös Lajos 2018.09.16-án eredeti ingatlanforgalmi értékbecslése szerint az ingatlan értéke 7,600.- Ft/m², amely összeg a területre vetítve:

861/2 hrsz-ú telek 387 m² terület, $387 \cdot 7600.- = 2900000.-$ Ft kerekítve,

míg a 2020.06.10-én aktualizált vélemény szerint 3.190.000.- Ft. *Lsd. Mellékleve*

Összesen tehát: **3.190.000.- Ft + ÁFA = 4.051.300.- Ft összeg**, melyet a kérelmező vételárként előzetes írásbeli nyilatkozatával elfogadott.

Fentiek alapján és miután az önkormányzat számára nem hasznosítható a telek, így az értékesítésnek a leírtak szerint sem jogi sem önkormányzati érdekellentét miatt nincs akadálya.

HATÁROZATI JAVASLAT

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
... /2020. (VI.23.) számú határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Dr. Somogyi Erika Tihany, 861/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérésére, a Tihany 861/2 hrsz-ú, kizárólagosan önkormányzati tulajdonú telekingatlant a kérelmező részére eladja, a Vörös Lajos 2020.06.10-én aktualizált ingatlanforgalmi értékbecslése szerinti áron, 3.190.000.- Ft+ ÁFA adás-vételi áron, összesen 4.051.300.- Ft, azaz négymillió-ötvenegyezer-háromszáz forintért.

1./ A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

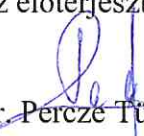
Határidő: 2020. október 15.

Felelős: polgármester

Kapja: kérelmező, ügyvéd, előterjesztést készítő

Tihany, 2020. szeptember 10.

Az előterjesztés törvényes!


Dr. Percze Tünde
jegyző




Tósocki Imre
polgármester



Vörös Lajos

Felsőszéplői ingatlan-nyilvános értékelő

8200 Veszprém, Pázmányfő u. 20.

88 427 452

Tihany Polgármesteri Hivatal

TIHANY

Kossuth L. u. 12.

8237

Tárgy: Piaci forgalmi érték aktualizálás

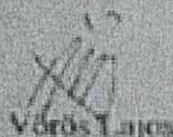
A Tihany 861/2 hrsz-ú ingatlan piaci forgalmi értékét 2018.09.26. - án a készített szakvéleményemben határoztam meg

2 900.000.-Ft- ban

Megvizsgálva a Település elmúlt időszakának ingatlanpiaci viszonyait az értékre ható tényezőket a helyszíni ismételt megtekintése után az értéket

3 190.000.-Ft-ra aktualizálom.

Veszprém, 2020.06.10.



Vörös Lajos

Törzskönyvszám: 442-10/2003

Törzslapszám: 10/25/2007

Vörös Lajos
ingatlan-nyilvános értékelő
Törzskönyvszám: 442-10/2003
Törzslapszám: 10/25/2007
Értékelési igazolvány, Kiszáml. 1. / 12

Vörös Lajos

Felsőszintű ingatlanvagyon értékelő

8200 Veszprém, Pázmándi u.20.

88 427-452

Tihany, 861/2 hrsz-ú ingatlan ingatlanpiaci
értékelés meghatározása

Készült: 3pl-ban

Veszprém, 2018.09.25.

TARTALOMJEGYZÉK

1./ BORTÓLAP

2./ TARTALOMJEGYZÉK

3./ ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

4./ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

- alapadatok
- előzmények
- környezet, tényleges bemutatása az ingatlanak
- értékelés
- összefoglalás

5./ MELLÉKLETEK

- tulajdoni lap
- helyszínrajz

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás tárgya: Tihany, 861/2 helyrezi számú ingatlan értékelése

Megbízó: Tihany Polgármesteri Hivatal
Tihany, Kossuth u 12.
8237

Tul: domos: mellékelt tulajdoni lap szerint

Megbízott: Vörös Lajos
8200 Veszprém, Pázmányi u 23.

Értékelés célja: ingatlan forgalmi értékmeghatározása

Értékbecslés fordulónapja: 2018.09.26

Értékbecslés hatálya: 180 nap

Az ingatlan értéke(nettó) 2.900.000,- Ft

Az érték megállapítás végső részletezését az értékelő fejezet tartalmazza, az felhasználható bármilyen üzleti-célu megállapodáshoz, azonban tájékoztatóban szereplő értékdátók tényleges forgalmi értékét csak piaci versenyzettség-el lehet megállapítani

Veszprém, 2018.09.26.

Vörös Lajos
Törzskönyvszám: 442-10/2003
Törzslapszám: 10/25/2007

Vörös Lajos
ingatlan-vegyen-értékelő
Törzskönyvszám: 442-10/2003
Törzslapszám: 10/25/2007
* * * 8200 Veszprém, Pázmányi u. 23.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ALAPADATOK

Megbízás tárgya:	8237 Tihany, B61/2 helyrajzi számú ingatlan értékelése
Megbízó:	Tihany Polgármesteri Hivatal Tihany, Kossuth u. 12.
Tulajdonos:	mellicelt tulajdoni lap szerint
Megbízott:	Vörös Lajos 6200 Veszprém, Pázmándi u. 20.
Értékelés célja:	ingatlan forgalmi érték meghatározása
Értékbecslés fordulónapja:	2018.09.26.
Értékbecslés hatálya:	180 nap

Számított átlag:

30.575,- Ft/m²

Korrektció

- kínálat miatti - 5 %
- forgalomképesség korlátozottsága - 50 %
- közterületi kapcsolat hiánya - 10 %
- kozmivék hiánya - 10 %

Korrektciós tényező: 0,25

$$30.575 \text{ Ft/m}^2 \times 0,25 = 7.645 \text{ Ft/m}^2$$

kereskedve: 7.600,- Ft/m²

$$387 \text{ m}^2 \times 7.600 \text{,-Ft/m}^2 = 2.941.200 \text{,-Ft}$$

ÉRTÉKKÉPZÉS

Híves módszerek rövid ismertetése.

Költség alapú

Ingyan újra előállításának, helyettesítésének költsége alapján állapítja meg az értéket, úgy, hogy levonásba helyezi elavulásból származó értékcsökkenést.

Piaci alapú

Piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak elemzése, érték vizsgálata az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal.

Hozam alapú

A vagyontárgy értékét azon nettó bevételek ökösitése alapozza, amelyek a vagyontárgy hérbé adásakor keletkeznek, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

Választott módszer: piaci alapú

Forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értjük, amelyet nyílt piacon a jelenleg értékelte ingatlan tulajdonjogáért és annak korlátozás mentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az értékelés időpontjában.

És a kritérium a következők:

- az ingatlan szabadon keres piacon, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- elegendő hosszú idő áll rendelkezésre, amely alatt az ingatlan ára nem változik,
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel,
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított,
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, tehermentes, forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Az értékelés során figyelembe vettem az EVS 2014-ben és a TEGoVA-ban foglalt vonatkozó előírásokat, a 25/1997(VIII.1.) PM-rendeletben, valamint az 1/2002. (BK.8.)BM-EuM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKOM-OM-SzCsM irányelvben foglaltakat, és a település Szabályozási Tervét.

ÖSSZEFOGLALÁS - ZÁRADÉK

A Tihany, 861/2 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi ingatlan piaci forgalmi értékét (kerékítve - nettó)

2.900.000,- Ft ban

azaz *ketőmilliókilencszáz* forint

állapítom meg.

Az ingatlanpiaci, környezeti, jogi, műszaki adottságok alapján hosszú távú előrejelzés szerint értéktartást várok, az jelenlegi állapotában **korlátozottan** tartom - telek kiegészítés- **forgalomképesnek** tartom.

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt, környezetvédelem és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam. Az értékbecsléshez az alapadatokat a Megbízó szolgáltatotta, azok valósnak tűntek, ezért elfogadtam.

Az értékbecslés csak megbízó és az értéket végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek.

Az értékbecslés csak egy egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni, azokat önállóan kezelni nem lehet.

Az értékbecslés minden figyelembe vehető tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, ugyanis a tényleges érték az eladó és a vevő alkuját során a pillanatnyi érdekük és a mindenkori piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becslés értékétől akár $\pm 5\%$ -al is eltérhetnek.

Érvényesség: 180 nap

Veszprém, 2018.09.26.



Vörös Lajos

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Városbányai István, Kézsi
Városbányai István, Kézsi, Földhivatal

Nem hiteles tulajdoni lap - feljebb emelt
Régisztrációs szám: 11/1007962418
2018.05.25

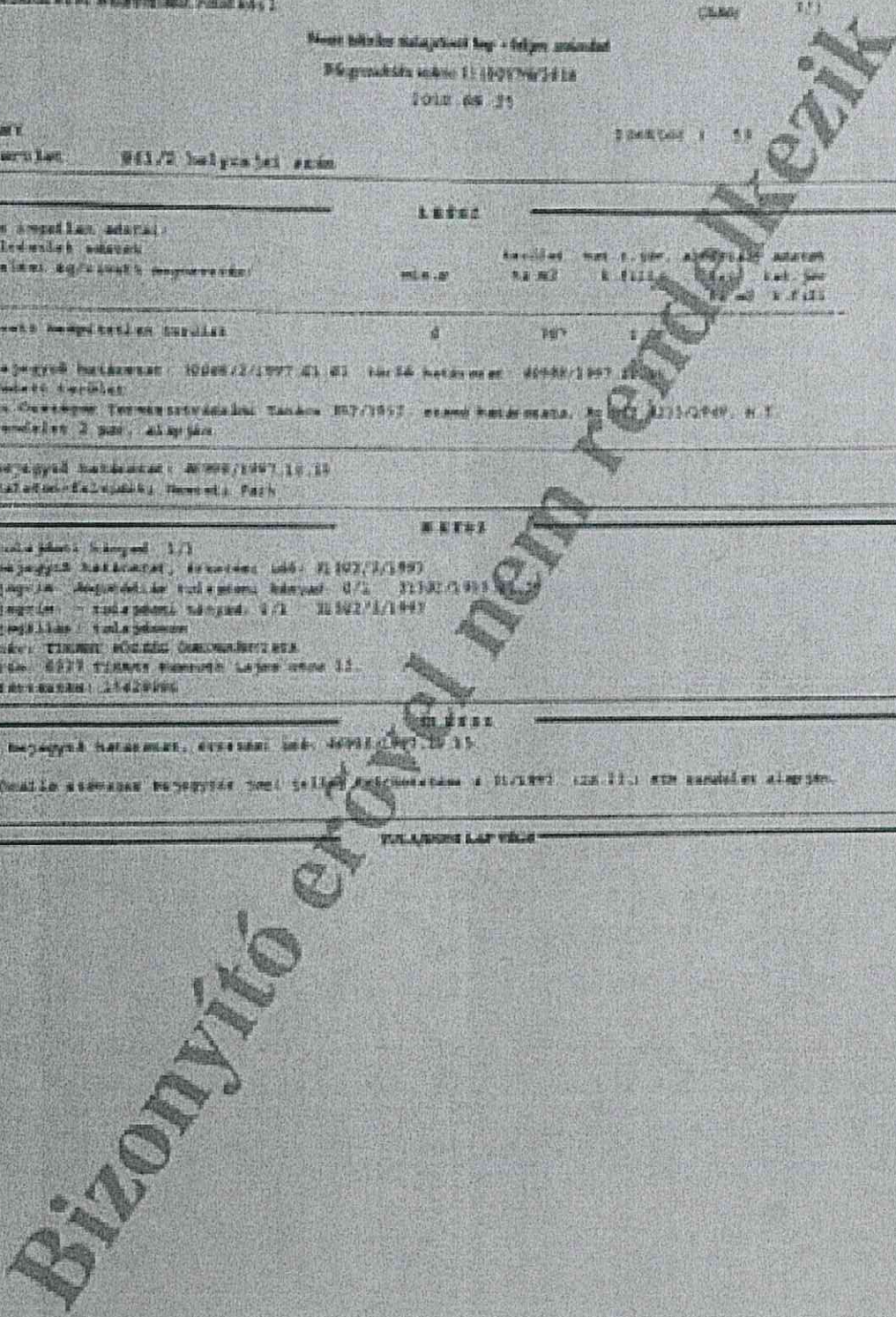
Tulajdonos	Terület	Terület mértéke	Terület mértéke	Terület mértéke
Budapest, 113/2 helyrajzi szám	18800			
1. Az ingatlan adatai: alapszám adatai számlázási egységazonosító	mla.n	számláz. hely. s. jnr.	alapszám adatai	számláz. hely. s. jnr.
		0.0000	0.0000	0.0000
Érvényes megjelölés	0	107	1	
Feljegyzés hatálya: 1000/2/1997. évi évi törvény hatálya: 1000/1997. évi évi törvény hatálya: Városbányai István, Kézsi, Földhivatal Az Önkormányzatok és Területi Társulások Önkormányzatainak Szövetsége, az 11/1007962418. sz. r. sz. alapján				
1. Feljegyzés hatálya: 1000/1997. évi évi törvény hatálya: Budapest-Földhivatal, Kézsi, Földhivatal				
18800				
1. Tulajdoni kérelem 1/1 Feljegyzés hatálya: 1000/1997. évi évi törvény hatálya: Ingatlan - Budapesti Földhivatal, Kézsi, Földhivatal Ingatlan - tulajdoni kérelem 1/1 11302/1/1997 Ingatlan - tulajdoni kérelem mla: 11302/1/1997 mla: 11302/1/1997 mla: 11302/1/1997 mla: 11302/1/1997				
11302				
1. Feljegyzés hatálya: 1000/1997. évi évi törvény hatálya: Önkormányzatok és Területi Társulások Önkormányzatainak Szövetsége, az 11/1007962418. sz. r. sz. alapján				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Veszprém Megyei Kormányhivatal

Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Fehér köz 2

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:30005/23727/2020

2020.09.10

TIHANY

Szektor : 64

Belterület 861/1 helyrajzi szám

8237 TIHANY Ciprián utca 2.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.éll.

Alomdíj adatok

bef. kat.jöv.

ha m2 k.éll

. Kivett beépített terület

0

1150

0000

2. bejegyző határozat: 46998/1997.10.15

Balaton-felvidéki Nemzeti Park

4. bejegyző határozat: 16548/2010.07.15

Terheli a TIHANY Belterület 061/1/A HRST-t illető Földhasználati jog az ügyiratban lévő 8/062/2010. sz. változási vázrajz szerinti 121 m2 területre vonatkozóan.

IRÉSZ

5. tulajdoni hányad: 2/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 30518/2010.01.13

jogcím: törvényes lezárnazói öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Sonogyi Erika

sz.név: Sonogyi Erika

szül. : 1962

a.név : Györi Mária

cím : 7635 PÉCS Fekete utca 4.

8. tulajdoni hányad: 2/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 36917/2/2015.11.30

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Sonogyi Erika

sz.név: Sonogyi Erika

szül. : 1962

a.név : Györi Mária

cím : 7635 PÉCS Fekete utca 4.

11. tulajdoni hányad: 4/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 103975/4/2020.08.24

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Sonogyi Erika

sz.név: Sonogyi Erika

szül. : 1962

a.név : Györi Mária

cím : 7635 PÉCS Fekete utca 4.

IRÉSZ

Folytatás a következő lapon

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:30005/23727/2020

2020.09.10

TIHANY

Szektor : 61

Belterület: 861/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 46999/1997.10.15

Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTH rendelet alapján.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30518/2010.01.13

Örvegyi jog
utalás: II /5.
jogosult:név : Sorogyi Lajos
sz.név: Sorogyi Lajos
szül. : 1934
a.név : Takács Erzsébet
cím : 7624 PÉCS Náchy Gyula utca 4

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36549/2010.07.15

Önálló szöveges bejegyzés önálló épület feltüntetése

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 37768/2013.03.15

Vezetékjog
0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 12 m² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013.jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG cégjegyzéki
10741980
cím : 9029 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE