



**Vonyarcvashegy Nagyközség Polgármestere**  
**8 3 1 4 Vonyarcvashegy, Kossuth Lajos u. 42.**  
**☎: 83/348-033, 83/348-083 fax: 83/548-021**

Ügyiratszám: 353-3/2015.

## **Előterjesztés**

**Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**2015. június 25-ei soros ülésére**

**Tárgy: Vonyarcvashegyi 017/2 hrsz-ú ingatlan jogi helyzetének rendezése II.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 2015. május 28-ai soros ülésén tárgyalta a Vonyarcvashegy 017/2 hrsz-ú ingatlan jogi helyzetének rendezése című előterjesztést. A tulajdonosok képviseletében eljáró Szabó Valéria és Németh Lászlóné jelenlétében a napirend tárgya mind az önkormányzat, mind a tulajdonosok oldaláról átbeszélésre került. Képviselői javaslatra a testület végül alakszerű határozat meghozatala nélkül a napirend elnapolása mellett döntött, illetve felkérték a polgármestert, hogy ingatlanforgalmi szakértő által kerüljön ismételt meghatározásra az ingatlan forgalmi értéke.

Vass István független ingatlanforgalmi értékbecslő, ingatlanvagyon-értékelő elkészítette az ingatlan forgalmi értékének megállapítását tartalmazó értékbecslését (melléklet). Az értékbecslés értéknövelő tényezőként figyelembe vette az ingatlan frekvenciánál helyen való elhelyezkedését, azonban értékcsökkentő tényezőt is kalkulált, a kínálati árakat és a kereslet hiányát. A szakvélemény által megállapított érték 870,-FT/m<sup>2</sup>, kerekítve a teljes terület forgalmi értékét 8.000.000,-Ft-ban rögzítette.

A 017/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének megállapítása végett korábban készült szakértői vélemény, mely az ingatlan értékét 1.500,-Ft/m<sup>2</sup> árban állapítja meg a fentiek figyelembe vételével egy eladó-barát értékbecslés volt. Igaz, ez a korábbi előzetes szakvélemény is rögzíti, hogy az ártól, tekintettel a kereslet hiányára, a terület korlátozott használatára, 10 %-os eltérést is elfogadhatónak tart.

Az előző testületi ülésre készült előterjesztés is kiemeli, hogy az adásvétel csak az egyik módja a terület jogi helyzetének rendezéséhez. Az adásvétel létrejöttét nehezíti, hogy ehhez két fél egyező akaratára lenne szükség. A vételár tekintetében a felek álláspontja távolodni látszik, ez esetben azonban arra az önkormányzati érdekre szükséges figyelemmel lenni, hogy a terület elhelyezkedése közérdekű célt szolgál.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, valamint a határozati javaslatokat megfontolni szíveskedjenek.

Vonyarcvashegy, 2015. június 16.

Péter Károly  
polgármester



**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**...../2015. (VI.25.) számú képviselő-testületi határozat**

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vonyarcvashegyi 017/2 hrsz-ú ingatlan jogi helyzetének rendezése II.” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

**„A” változat**

1. Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megvásárolja a Vonyarcvashegy, külterület, 017/2 hrsz-on nyilvántartott, 9230 m<sup>2</sup> területnagyságú, rét művelési ágú ingatlant tehermentesen 8.000.000.- Ft vételáron.
2. A képviselő-testület az 1. pontban foglaltak szerinti ingatlan vásárlás forrásaként a 2015. évi költségvetés általános tartalékát jelöli meg.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, és felkéri a 2015. évi költségvetés módosítására.

**Határidő:** 2015. szeptember 30.

**Felelős:** Péter Károly polgármester

**„B” változat**

1. Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megvásárolja a Vonyarcvashegy, külterület, 017/2 hrsz-on nyilvántartott, 9230 m<sup>2</sup> területnagyságú, rét művelési ágú ingatlan Szent Mihály dombi kápolna megközelítését szolgáló úttal, az önkormányzat által létesített szalonnasütő helyekkel, fa asztalokkal, padokkal érintett hozzávetőlegesen 900 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt tehermentesen 870- Ft/m<sup>2</sup> vételáron.
2. A képviselő-testület az 1. pontban foglaltak szerinti ingatlanrész vásárlás forrásaként a 2015. évi költségvetés általános tartalékát jelöli meg.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, és felkéri a 2015. évi költségvetés módosítására.

**Határidő:** 2015. szeptember 30.

**Felelős:** Péter Károly polgármester

**„C” változat**

1. Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete kezdeményezi és kérelmezi a Vonyarcvashegy, külterület, 017/2 hrsz-on nyilvántartott, 9230 m<sup>2</sup> területnagyságú, rét művelési ágú ingatlan Szent Mihály dombi kápolna megközelítését szolgáló úttal, az önkormányzat által létesített szalonnasütő helyekkel, fa asztalokkal, padokkal érintett hozzávetőlegesen 900 m<sup>2</sup> nagyságú területrésze kisajátítási eljárásának megindítását.
2. Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a kisajátítási terv megrendelésére, aláírására, a kisajátítási kérelem formanyomtatványon történő benyújtására és annak aláírására, valamint a kisajátítási eljárásban szükséges egyéb – önkormányzat érdekét nem sértő – nyilatkozatok, meghatalmazások megtételére.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Péter Károly polgármester

**„D” változat**

1. Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete kezdeményezi és kérelmezi a Vonyarcvashegy, külterület, 017/2 hrsz-on nyilvántartott, 9230 m<sup>2</sup> terület nagyságú, rét művelési ágú ingatlan kisajátítási eljárásának megindítását.
2. Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a kisajátítási terv megrendelésére, aláírására, a kisajátítási kérelem formanyomtatványon történő benyújtására és annak aláírására, valamint a kisajátítási eljárásban szükséges egyéb – önkormányzat érdekét nem sértő – nyilatkozatok, meghatalmazások megtételére.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Péter Károly polgármester



1870	Vonyarcvashegyi Közös Önkormányzati Hivatal	452/2015
Érkezett:		
Szám:	Mell:	Új:
353-2/15		B.G.V.

**Egyszerűsített ingatlan értékbecslés**  
(forgalmi érték megállapításához)

**1. MEGBÍZÁS TÁRGYA:**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	tul.lapon: rét
-----------------------------------	----------------

**2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA:**

Település (város, község): HRSZ: Övezeti besorolása:	Vonyarcvashegy, 017/2, külterület Ee (turisztikai erdő)
--	---

**3. TULAJDONVISZONYOK:**

Ingatlan tulajdonosa, tulajdoni hányada: Tul. lap III. részén bejegyzés: Tul. lap másolat kelte:	tul.lap szerint osztatlan közös tul.lap szerint 2015.04.30.
--	---

**4. ÉRTÉKELT JOG:**

tulajdonjog

**5. ÉRTÉKELÉS CÉLJA:**

aktuális forgalmi érték megállapítása

**6. INGATLAN BEMUTATÁSA:**

Az ing. jellege, típusa: Megközelíthetősége: Épületek: A földrészlet területe: Közműellátottság:	rét, fás terület kiépített útról nincs 9.230 m <sup>2</sup> nincs kiépítve
--	--

**7. PIACI ÉRTÉK:**

Értékelés elve: Értékelés érvényessége:	piaci alapú értékelés 90 nap
Ingatlan becsült forgalmi értéke: (per- igény- és tehermentes állapotban)	3.000.000 Ft, azaz Nyolcmillió-forint.

**Megjegyzés:**

Az értékelt földrészlet külterületen, a Szt Mihály domb ÉK-i lábánál fekszik, határos a kerékpáros úttal, valamint a kempinghez vezető úttal. A jelenleg érvényben lévő szabályozási terv szerint besorolása és mérete szerint nem beépíthető. Hasznosítása jelentősen korlátozott, erdő, rét, tisztás, park céljára lehetséges.

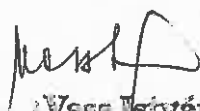
Megbízó:	Önkormányzat Vonyarcvashegy
----------	-----------------------------

**Értékelés időpontja: Keszthely, 2015-06-03**

Mellékletek:

- tulajdoni lap
- térképmásolat
- szabályozási terv

**Készítette:**

  
Vass István  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
Ingatlanvagyon-értékelő  
8360 Keszthely, Schwarz D. u. 20.

## Az ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása:

### Piaci összehasonlító adatok – külterületi kínálati árak

Ingatlan címe:	Telek m2:	Kínálati ára Ft.:	Fajl. Ft/m2:
Keszthely	46.000	47.000.000	1.022
Badacsonytomaj	5.218	4.400.000	843
Balatonederics	10.300	8.200.000	796
Balatonfüred	7.372	9.900.000	1.343
Balatonlelle	25.200	28.000.000	1.111
Fajlagos alapérték:		<b>1.023 Ft/m2</b>	

### Értékmódosító tényezők:

Értéknövelő tényezők:	frekvenciáltabb helyen van	10 %
Értékcsökkenő tényezők:	kínálati árak, kereslet hiánya	- 25 %
Módosított fajlagos alapérték:		<b>870 Ft/m2</b>

### Aktuális forgalmi érték meghatározása

Terület:	9.230 m2
Fajlagos/módosított alapérték:	870 Ft/m2
Aktuális forgalmi érték (kerekítve):	<b>8.030.000 Ft</b>