



Tokod Nagyközség Polgármestere

2531 Tokod, Kossuth Lajos u. 53.
Tel.: +36/33-505-110; Fax: +36/33-505-120
e-mail: polgarmester@tokod.hu

8. napirendi pont

Előadó: dr. Gál Gabriella

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2016. november 28-ai rendes ülésére Farszky József területvásárlási kérelméről

Tisztelt Képviselő-testület!

Farszky József 2531 Tokod, Béke u. 24. szám alatti lakos azzal a kéréssel fordult Tokod Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületéhez, hogy a Tokod zártkert, 6958 helyrajzi számú, 2583 m² nagyságú, kivett anyagbánya művelési ágú, valamint a Tokod zártkert, 6959 helyrajzi számú, 2582 m² nagyságú, kivett anyagbánya művelési ágú önkormányzati tulajdonban lévő földterületeket meg kívánja vásárolni fia, Farszky Vince részére.

A kérelemről a képviselő-testület a 2016. október 24-ei ülésén tárgyalta. Farszky József az ülésen szóban módosította kérelmét oly módon, hogy kizárólag a tulajdonát képező terület melletti, Tokod, 6959 helyrajzi számú ingatlant kívánja megvásárolni az Önkormányzattól.

A képviselő-testület a napirend megtárgyalását a következő rendes ülésig – az értébecslés beszerzése érdekében – elnapolta.

Az Önkormányzat a terület értébecslésével a Novum Kft.-t (ügyvezető: Csirke József) bízta meg. A szakértő a terület vételárát 305,- Ft/m² árban határozta meg.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően fogadják el a következő határozati javaslatot.

Határozati javaslat

.../2016. (XI. 28.) önkormányzati határozat

1. Tokod Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete értékesíti Farszky Vince (születési helye/ideje: Esztergom, 2009.04.01.; anyja neve: Sipos Andrea, lakcíme: 2531 Tokod, Béke u. 24.) részére 300,- Forint/ m² vételáron, azaz mindösszesen 774.600,- Forint összegért a Tokod zártkert, 6959 helyrajzi számú, kivett anyagbánya művelési ágú, 2582 m² nagyságú területet.

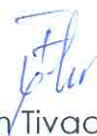
2. Az ingatlan adásvételével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

3. Tokod Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Tóth Tivadar polgármester

Határidő: az adásvételi szerződés aláírására a döntést követő 90 napon belül

Tokod, 2016. november 18.



Tóth Tivadar
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

- értébecslés

Megrendelő:
Tokod Nagyközség Polgármestere
2531. Tokod, Kossuth utca 53.

Ikt. sz.: 06/2016/NOVUM

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a 2531. Tokod, Pincevölgyben található 6959 hrsz-ú, zártkert megnevezésű, kivett agyagbánya művelési ágba sorolt ingatlan forgalmi értékéről.



Az értékelés a vonatkozó jogszabályok, különös tekintettel a 32/2000. (VIII. 29.) PM. rendelettel módosított 25/1997. (VII. 1.) PM rendeletekben leírt követelményeknek megfelelően készült.

Készítette:
NOVUM Kft.
2500. Esztergom, Jókai u. 8.
Tel.: 06(33) 520-490. Tel./Fax: 06(33)520-491
Szakértő: Csirke József (nsz.: 50/1994) Tel.: 20/9653-836

Esztergom, 2016. november 17.

Készítette:

Csirke József
értékbecslő, ügyvezető

NOVUM KFT.
2500 Esztergom, Jókai u. 8.
Telefon: 33/520-490
Fax: 33/520-491

1. A megbízás

Tokod Nagyközség Polgármesteri Hivatala 2016. november 4-én kelt e-mail-ben (ügyintéző: Pétervári József) bízta meg Társaságunkat a Tokod Nagyközség Önkormányzata tulajdonát képező és Pincevölgyben található 6959 helyrajzi számú zártkerti ingatlan forgalmi értékének meghatározásával.

2. Előzmények

Megbízónk képviselőjétől kézhez kaptuk a szóbanforgó ingatlan Takarnet rendszerből lekért 2016. 10. 14-i dátumú, nem hiteles tulajdoni lapját, az ingatlan környezetét ábrázoló térkép-részletet továbbá a vonatkozó Szabályozási Terv szöveges kivonatát és térképrészletének másolatát.

Helyszíni szemlénket 2016. november 17-én tartottuk meg. A terület környezetét bejártuk, a kérdéses ingatlant beazonosítottuk.

3. Az ingatlan leírása

Az értékelés tárgyát képező 6959 helyrajzi számú ingatlan agyagbánya művelési ágba sorolt zártkert, nagysága 2582 m². Minőségi osztály 0, aranykorona értéke 0,00. Tulajdonos Tokod Nagyközség Önkormányzata. Természetben a Tát-Tatabánya összekötő út Ny-i oldalán lévő területen, a Pincevölgytől délre eső, a domb túloldalán lévő Körtvélyesi dűlőben található. Megközelítése a közútról a Körtvélyesi úton, részben kőszórással feljavított földutakon történik. A völgy egyik oldala pincékkel, hétvégi házakkal beépített, a másikon (itt található az értékelt ingatlan) néhány új építésű ház látható. A közvetlen környezetében jórészt műveletlen zártkertek láthatók. A terület is gazos, aljnövényzettel benőtt. Felszíne a telek hátsó részén emelkedik

Beépítésére vonatkozóan a csatolt rendezési tervlap és a terv leírása az irányadók. A környék Mke besorolású, vagyis nagykeres, extenzív művelésű kertterület övezete, ennek megfelelően a területen a növénytermesztéshez, állattartáshoz, szőlő- és gyümölcstermesztéshez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el. (Meg kell jegyezni, hogy az új építési előírások szerint bejelentéssel lakóház is építhető bizonyos – gyakran változtatott - feltételek megléte mellett.)

Közművek közül az elektromos ellátás biztosítható. Egyéb közmű nincs, és azok kiépítése nem is várható.

A terület hosszútávon is gazdasági célokat fog szolgálni, marad valószínűleg zártkert. A közeli Pincevölgy (és a Körtvélyesi dűlő) egyre intenzívebb használata, a kialakított borút jó lehetőségeket biztosít a környező terület egyre nagyobb részének használatba vételére, de véleményem szerint ez az élénkülés sem hoz számottevő árnövekedést a jelentős túlkínálat miatt.

4. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlan érték meghatározására vonatkozó rendeletek és a kialakult szakmai gyakorlat szerint három módszer alkalmazható. Ezek közül a ténylegesen létrejött hasonló jellegű ingatlanok adásvételei alapján számított érték a legmegbízhatóbb, azonban a rendkívül kicsi számú adásvétel miatt egyre elfogadottabb a kínálati árak elemzésével kialakított érték meghatározás is.

Jelen esetben a piaci összehasonlító adatok alapján történő érték meghatározást használtuk. Összehasonlító adatként azonban környékbeli külterületi, zártkerti ingatlanok kínálati árait használtuk fel, tekintettel arra, hogy hasonló jellegű ingatlanok közelmúltbeli értékesítéséről nem rendelkezünk megbízható adatokkal.

Összehasonlító adatok:

- Tokodi Körtvélyes, erdő

Kínálati adat, hirdetés (2016. 11. 17.)

Telek: 885 m²

Kínálati ár: 890.000.- Ft.

Fajlagos ár: 1 005.- Ft/m²

Korrekció: - kínálati ár miatt 0,8

- erdő miatt 0,5

Korrigált fajlagos ár: 1005.- Ft/m² x 0,8 x 0,5 = 402.- Ft/m²

- Tokod, Szőlőhegy, zártkert

Adásvétel ideje: kínálati adat, hirdetés (2016. 11. 17.)

Telek: 1400 m²

Kínálati ár: 850.000.- Ft.

Fajlagos ár: 607.- Ft/m²

Korrekció: - kínálati ár miatt 0,8

- rosszabb elhelyezkedés miatt: 0,8

Korrigált fajlagos ár: 607.- Ft/m² x 0,8 x 0,8 = 388.- Ft/m²

- Dorog, zártkert

Adat fajtája: kínálati adat, hirdetés (2016. 11. 17.)

Telek: 1628 m²

Kínálati ár: 900.000.- Ft.

Fajlagos ár: 552.- Ft/m²

Korrekció: - kínálati ár miatt 0,8

- rosszabb elhelyezkedés miatt 0,8

Korrigált fajlagos ár: 552.- Ft/m² x 0,8 x 0,8 = 353.- Ft/m²

Átlagos fajlagos forgalmi érték:

A fenti adatokból számított átlag, azaz: **381.- Ft/m².**

Ezen értéket a terület nehezebb megközelíthetősége miatt további 20%-al szükséges korrigálni az összehasonlító adatokhoz képest, azaz a korrigált fajlagos forgalmi érték:

$$381.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,8 = 305.- \text{ Ft/m}^2.$$

5. A telek forgalmi értékének számítása

Teleknagyság: 2 582 m²

Fajlagos forgalmi érték: 305.- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke: 2 582 m² x 305.-Ft/m² = 787.510.-Ft., kerekítve 787.000.-Ft.

6. Összefoglalás

Fentiek alapján a Tokod, 6959 helyrajzi számú zártkerti ingatlan **fajlagos forgalmi értékét 305.- Ft/m²-ben**, az értékelte **2582 m²** nagyságú telek értékét pedig **összesen**

787.000.- Ft. azaz: hétszáznyolcvanhétezer forint

összegben állapítjuk meg.

Esztergom, 2016. november 17.



Csirke József
NOVUM Kft.

értékbecslő, ügyvezető

Mellékletek:

- fényképek
- tulajdoni lap
- áttekintő térkép
- szabályozási terv részlete
- kivonat Határozatból

Fényképek a környezetről



Az ingatlan felé vezető földút





Az ingatlan környezete.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ESZTERGOMI JÁRÁSI HIVATAL

Esztergom Rudnay Sándor tér 2.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/41105/2016

2016. 10. 14

TOKOD

Szektor : 53

Zártkert 6959 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

alrészlet adatai

mívelési ág/kivett megnevezés/

mín:o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fi11

alvettály

ter kat.jöv

ha m2

k.Fi11

Kivett anyagbánya

0

2583

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36491/1898.05.30

jogcím: eredeti állapot visszaállítása

jogállás: tulajdonos

név: TOKOD NAGYVÍZESZŐ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2531 TOKOD Romszoth Lajos utca 43.

törzsszám: 15729851

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

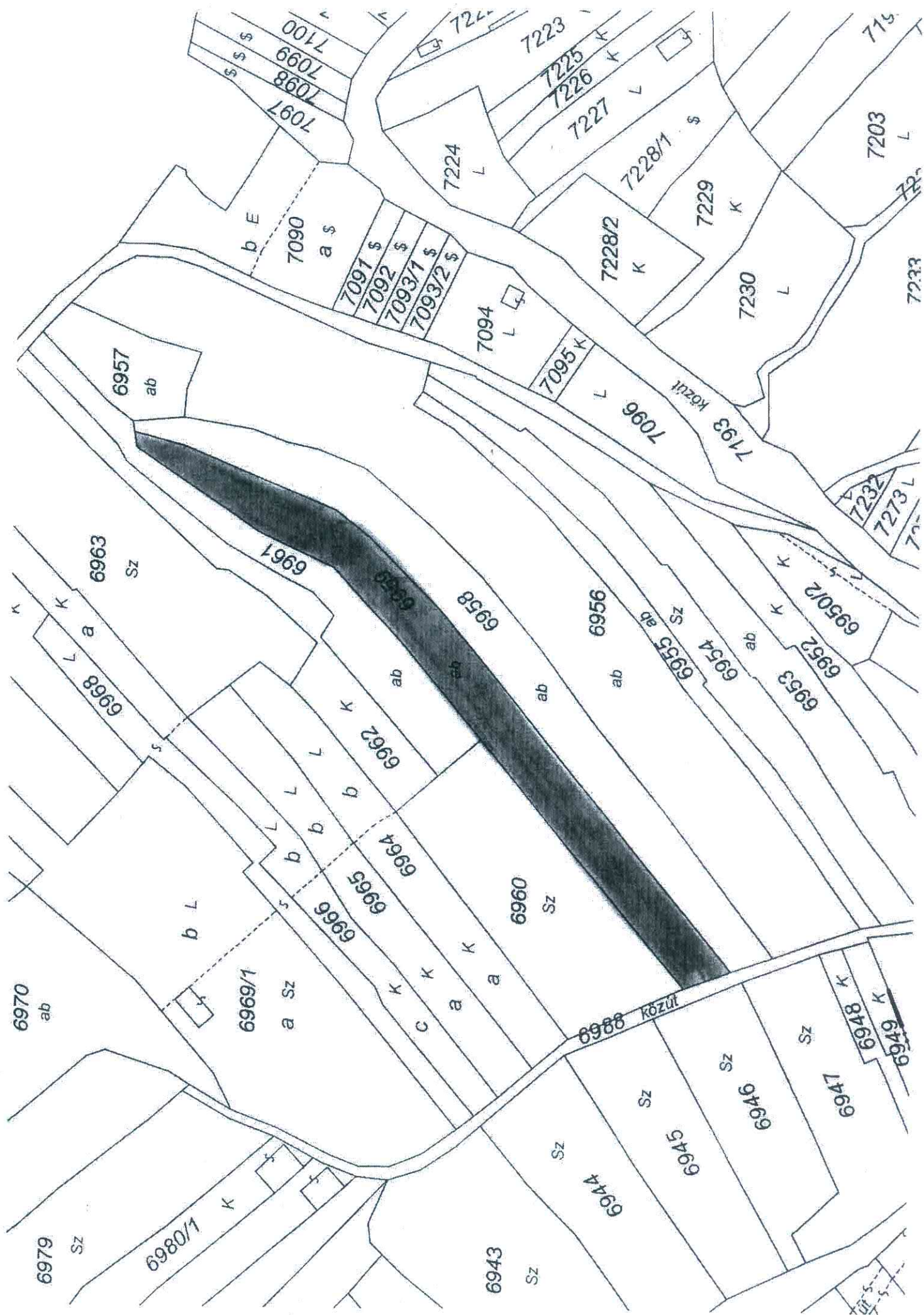
Nem hiteles tulajdoni lap

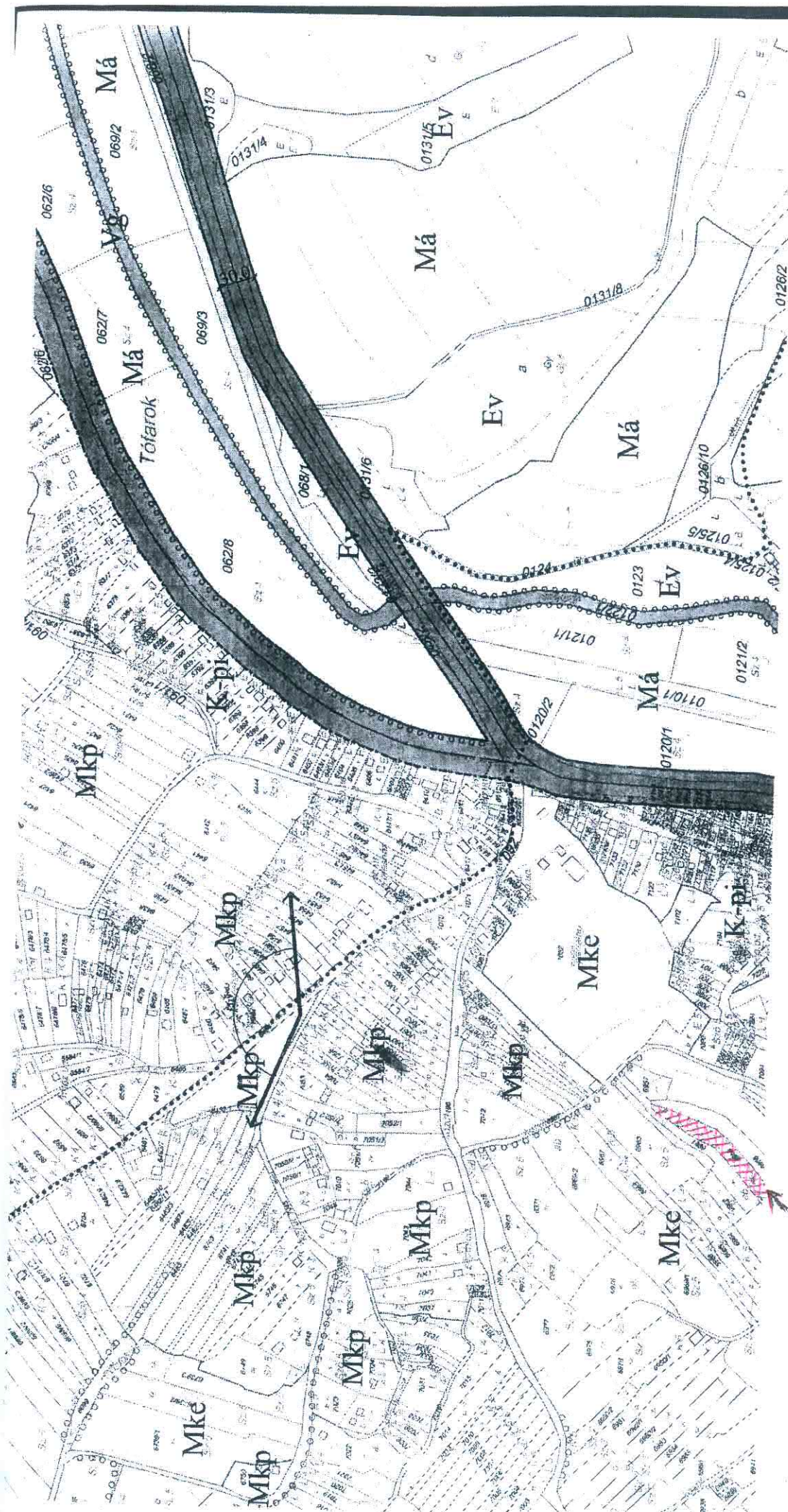
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Erdőterületek (E, Ev)**19.§**

- (1) Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:
Az **E** jelű övezet területei a védelmi célú erdőterületeken kívüli minden más céllal létrehozott erdőterületek, úgymint gazdasági-, egészségügyi-szociális-, oktatási-kutatási erdő.
Az **Ev** jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.
- (2) Az **E** jelű erdőövezetben elhelyezhető építmények:
az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állattetők),
az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeálló, klátó, parkolók).
- (3) Az **Ev** jelű védelmi célú erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthetők:
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
 - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- (4) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok és a helyi építési szabályzat alapján történhet.
- (5) Az erdőövezetek tervezett előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható telek mérete		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek* (ha)		Beépítettség %		Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beépítési kötelezettség (%)	A megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
					terepszint					
	legkisebb (m ²)	legnagyobb (m ²)	területe (m ²)	szélessége (m)	alatt**	felett				
E	-	-	-	-	0,03	0,03	0,08	98	95	5,5
Ev	-	-	-	-	-	-	-	98	95	-

**a terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százalékának megfelelően, egy szintben létesülhet.

Mezőgazdasági területek (Má, Mát, Mkp, Mksz, Mk, Mke, Mkb)**20.§**

- (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része.
- (2) Az **Má** jelű üzemszerű szántóföldi művelésű övezetében jellemzően elhelyezhető építmények:
- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók),
a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakóépület (tanya).

- (3) Az Mát jelű természet közeli állapotú, kímélő gyepgazdálkodású területek mezőgazdasági övezetében elhelyezhető építmények:
a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, trágyatárolók).
- (4) Az Mkp jelű pincés kertövezetében elhelyezhető építmények:
a szőlő- és gyümölcstermesztéshez, kertműveléshez szükséges, kistermelői borkészítéshez hasznosított építmények (jellemzően pince, préház, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók),
a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakóépület (tanya, lakófunkcióval egybeépített személygépjármű-tárolók.)
- (5) Az Mksz jelű szőlőhegyi, szőlőültetvényi kert övezetben elhelyezhető építmények:
a szőlő- és gyümölcstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (pl. pince, préház, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók),
a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakóépület (tanya, lakófunkcióval egybeépített személygépjármű-tárolók).
- (6) Az Mk jelű kiskertes, rekreációs területhasználat övezetében elhelyezhető építmények:
a szőlő- és gyümölcstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (jellemzően pince, préház, gyümölcs- és szerszámtárolók).
- (7) Az Mke jelű nagy telkes, extenzív művelésű kertterület övezetében elhelyezhető építmények:
a mezőgazdasági termeléshez, növénytermesztéshez és feldolgozásához, állattartáshoz és feldolgozásához szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók) és a szőlő- és gyümölcstermesztéshez szükséges gazdasági építmények.
- (8) Az Mkb jelű más területként nem hasznosítható belterületi kertterület övezetben elhelyezhető építmények:
a kertműveléshez szükséges, 24 órán belül elbontható, a településképet nem zavaró megjelenésű 6 m²-es szerszámkamra.
- (9) Önálló üdülőépület (-egység) egyetlen mezőgazdasági övezetben sem létesíthető, üdülési funkció nem alakítható ki.
- (10) A mezőgazdasági övezetekben jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni (pl.: öntözőtő, halastó, záportározó) a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
- a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
 - segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
 - biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(11) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területfoglalás	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek mérete (m ² /ha/)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb építménymagassága * (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m ² /ha/)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)		gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)
					gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)
Általános övezet	Má	SZ	10.000 /1ha/	-	200.000 /20ha/	500.000 /50ha/	50	50	0,2	0,1	-	-	5,5	4,5+5,5
Természeti területek övezete	Mát	SZ	10.000 /1ha/	-	1.000.000 /100ha/	-	50	-	0,03	-	-	-	4,5	-
Tanyás kertövezet	Mkp	SZ	6.000	20.000 /2ha/	3.000	6.000	15	20	3	3	1,5	1,5	4,5	4,5
Szőlőhegyi kertövezet	Mksz	SZ	3.000	-	50.000 /5ha/	100.000 /10ha/	15	30	1	1	1	1	4,5	4,5
Hagyományos kertövezet	Mk	SZ	800	5.000	720	-	12	-	3	-	2	-	4,0	-
Nagytelkes, extenzív kertövezet	Mke	SZ	800	-	10.000 /1ha/	-	12	-	1,5	-	-	-	4,5	-
Belterületi kertövezet	Mkb	SZ	800	-	800	-	-	-	6m ² **	-	-	-	3,0	-

* Eltérti csak technológiai okokból indokolt helyen és esetben lehet. Technológiai berendezések esetén az építménymagasság nem értelmezendő.

** Ideiglenes, a kertműveléshez szükséges, 24 órán belül elbontható, a településképet nem zavaró megjelenésű 6 m²-es szerszámoskamra.

(12) A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület, max.: 2 lakás + gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét.

- (13) A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület alapterülete legfeljebb 400 m² lehet.
- (14) A mezőgazdasági övezetekben az alábbi építési előírásokat is érvényesíteni kell:
- A nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 25°-37° közötti lehet. Épületen belül csak egy fajta tetőhajlásszög alkalmazható.
 - Az építményeken csak környezetbarát, tájba illő természetes anyagok és a magyarországi kövek színének megfelelő színek (legfeljebb 35%-os színtelítettséggel) alkalmazhatók.
 - A villamosenergia-hálózat kifesztültségű (20 kV alatti) vezetékeit a településkép védelme érdekében a szabályozási tervben jelölt táj- és településkép-védelem, kilátásvédelem szempontjából érzékeny területeken földkábelként kell vezetni. A szabályozási tervben tervezett természeti területként jelölt, táj- és településkép-védelem, kilátásvédelem szempontjából nem érzékeny területeken fából készült tartóoszlopokon a vezetékek légvezetéként is vezethetők.
 - Az szabályozási tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az Ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtörvény hatálya alá tartozó 1500 m²-t meghaladó terület nagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.
- (15) A pincés és a szőlőhegyi kertövezetekben az alábbi építési előírások alkalmazandók:
- A kialakult borházak által meghatározott előkert mélységek megtartandók.
 - Pince előtti borház területe legfeljebb 50 m², a léjtőre merőleges ormfalas homlokzat szélessége legfeljebb 6,0 m lehet.
 - A tetőhajlásszög és a tető vetületi hossz csak szimmetrikusan alkalmazható.
 - A tetőfedés anyaga cserép, homlokzati felületek valamint a párkányok csak vakolt és látszó téglaburkolattal, lábazat csak kő- vagy látszó téglaburkolattal alakíthatók ki.
 - A nyílászárók fából készüljenek, az ajtó méret legfeljebb 140x200 cm, az ablakok és szellőzőnyílások mérete legfeljebb 60x60 cm lehet.
 - Kerítést építeni legfeljebb 1 m magasságban, lábazat nélkül, „karám” jelleggel, lehet.
 - Függő ereszcsonát csak a borház síkjában szabad vezetni.

Vízgazdálkodási területek és övezetek (V) 21.5

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe tartoznak az alábbi területek:
- a patakok, erek, tavak-tározók medrei,
 - a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából, a szabályozási tervben meghatározott szélességű parti sávok,
 - a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben,
 - a felszíni vízfolyások hullámterei.
- (2) A vízgazdálkodási övezetekben kizárólag a vízgazdálkodással összefüggő építési munkát lehet folytatni, területet hasznosítani csak a hasznosításhoz és/vagy építéshez beszerzett vízjogi engedély alapján lehet.
- (3) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.