Badacsonytomaj Város Polgármesterétől

Szám: 13-384 /2011.

Melléklet: - a kérelem és mellékletei
- értékbecslés

ELŐTERJESZTÉS

Badacsonytomaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2011. december 8-ai soros ülésére

Tárgy: Dr. Juhász-Laczik Lászlóné ügyvéd, Viosz Judit (8261 Badacsonytomaj, Római u.183.) megbízásából tett kérelme és telekrendezésre vonatkozó javaslata

Előadó: Krisztin N. László polgármester

Előkészítő: Horváth Márta Vagyongazdálkodási és Építéshatósági osztályvezető

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Juhász-Laczik Lászlóné ügyvéd, Viosz Judit (8261 Badacsonytomaj, Római u.183.) megbízásából, az előterjesztéshez csatolt kérelemmel és telekrendezésre vonatkozó javaslattal fordult a Tisztelt Képviselő-testülethez.

Viosz Judit tulajdonát képezi a 035/27 hrsz-ú ingatlan (Kisfaludy ház mellett), melyre 1992-ben részben ráépült az Önkormányzat egy nyilvános WC-t, érintve a szomszédos, 035/26 hrsz-ú, „BÍRÓ ÉS MÁNYAI" Vendéglátó és Kereskedelmi Kft. tulajdonát képező ingatlant. A kérelemhez mellékelt felmérési vázrajz is ezt igazolja. Az építmény bejárata csak és kizárólagosan Viosz Judit területét igénybe véve valósult meg. Használatbavételi engedély az építményre nem került kiadásra.

Az építmény 2002. óta nem üzemel nyilvános WC-ként, be van zárva, rossz állapotban van, szennyvízcsatornára és vízhálózatra nincsen rákötve.

A Ptk. 137.§ (1) és (4) bekezdése szerint, ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni.

Viosz Judit már többször kérte a jogi helyzet rendezését. Kérelmében **felajánl az Önkormányzat számára 200.000 Ft-ot,** a tulajdonát érintő épület **megvásárlására** és a helyzet tisztázása érdekében.

2011. február 4-én már tárgyalta az ügyet a Testület, és akkor meghozta a 22/2011.(II.4.) sz. határozatát mely az előterjesztés mellékletét képezi.
Az értékbecslés azóta elkészült, amely az előterjesztés mellékletét képezi. A szakértői vélemény szerint a felépítmény **517.000 Ft** értéket képvisel.
Az Önkormányzatnak lehetősége van – az értékbecslésben is szereplő módon – hasznosítani a felépítményt, ha az alatta levő földterületet megszerzi és fennmaradási engedélyt kér az épületre.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntésüket meghozni szíveskedjenek.

A. Határozati javaslat

Badacsonytomaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete – Dr. Juhász-Laczik Lászlóné ügyvéd, Viosz Judit (8261 Badacsonytomaj, Római u.183.) képviseletében tett kérelmét, telekrendezésre vonatkozó javaslatát, és a felépítményért felajánlott 200.000 Ft-ot **elfogadja**. Az építményt kérelmezőnek eladja. A további felmerülő költségeket Viosz Judit viseli.

Felkéri a Jegyzőt, hogy az adásvételi szerződést készítse elő és a szükséges intézkedéseket, tegye meg.

Felelős: Dr. Weller-Jakus Tamás jegyző
Krisztin N. László polgármester
Határidő: folyamatos

B. Határozati javaslat

Badacsonytomaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete – Dr. Juhász-Laczik Lászlóné ügyvéd, Viosz Judit (8261 Badacsonytomaj, Római u.183.) képviseletében tett kérelmét megtárgyalta és felajánlja megvételre a 035/27 hrsz-ú ingatlanra részben ráépített felépítményt, az értékbecslésben szereplő 517.000 Ft összegért.

Felkéri a Jegyzőt, hogy a döntésről a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Dr. Weller-Jakus Tamás jegyző
Határidő: folyamatos

C. Határozati javaslat

Badacsonytomaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete – Dr. Juhász-Laczik Lászlóné ügyvéd, Viosz Judit (8261 Badacsonytomaj, Római u.183.) képviseletében tett kérelmét elutasítja, és maga kívánja hasznosítani a felépítményt

Felkéri a Jegyzőt, hogy a döntésről a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Dr. Weller-Jakus Tamás jegyző
Határidő: folyamatos

Badacsonytomaj, 2011. november 24.

Krisztin N. László
polgármester

2010 OKT 07

8/379/2010.

M: 275.

DR. JUHÁSZ-LACZIK LÁSZLÓNÉ ÜGYVÉDI IRODÁJA

Székház: Veszprém, Jókai út 9.
Postacím: 8201 Pf. 159.
E-mail: drjuhaszne@invitel.hu

Telefon: (88) 560-110
Telefax: (88) 426-499

Badacsonytomaj Város
Polgármesteri Hivatala

8258 Badacsonytomaj
Fő u. 2.

Tisztelt Polgármester Úr!

Viosz Judit (8261 Badacsonytomaj, Római u. 183. sz. alatti lakos) megbízásából az alábbi kérelemmel és telekrendezésre vonatkozó javaslattal fordulok Önhöz:

Ügyfelem tulajdonát képezi a Badacsonytomaj 035/27. hrsz-ú ingatlan. A csatolt felmérési vázlattal igazolhatóan az Önkormányzat által 1992-ben épített kb. 20 m^2-es földalatti építmény egy részben Viosz Judit tulajdonát képező 035/27. hrsz-ú ingatlanon, egy részben pedig a 035/26. hrsz-ú ingatlant érintve épült. Az építmény bejárata csak és kizárólagosan Viosz Judit területét igénybe véve valósult meg.

Ügyfelem már többször 2005. 07. 25-én és 2006. 05. 15-én kelt, Polgármesterhez írt beadványában kérte a jogi helyzet rendezését. Leveleire választ mind a mai napig nem kapott, ezért kénytelen vagyok nevében és képviseletében eljárva – bízva az ügy mielőbbi rendezésében is – újabb kérelemmel fordulni Polgármester Úrhoz. A csatolt felmérési vázlatból is megállapítható, hogy az építmény egyértelműen ügyfelem tulajdonát képező területről, pontosan a támfalból nyílóan épült meg, és a földalatti részéből egy bizonyos rész is ügyfelem tulajdonjogát sértve épült.

Rendelkezésünkre áll a Körjegyzőség Köveskál Által 1992. november 05-én kelt építési engedély is, amely a 035/26. hrsz-ú ingatlanra vonatkozik, tehát az Önkormányzat az építési engedélytől eltérően alakította ki úgy a kérdéses építményt, hogy az Viosz Judit tulajdonát is igénybe véve valósult meg. Ügyfelem tulajdonjogának rendezése érdekében, csatlakozva a már említett két levélben is megfogalmazott kéréséhez, kérjük Tisztelt Polgármester Urat, hogy a tényhelyzetet vizsgálja meg, és vegye fontolóra ügyfelem által felajánlott tulajdonrendezést célzó megoldást.

Figyelembe véve az 1997. LXXVIII. tv., a 193/2009. (IX. 15.) Korm. sz. rendelet 35. és 39.§ rendelkezéseit, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 11.§ (5)

bekezdésében foglaltakat is, megismétlem ügyfelem felajánlását, miszerint az építési engedélytől eltérően, ügyfelem tulajdonát érintő épületet megvásárolná 200.000.-Ft összegért.
Ez a megoldás nyitna utat ahhoz, hogy a már hivatkozott 1997. évi LXXVIII. sz. törvény 48.§ (12) bek. alapján, a megfelelő mellékletek csatolásával az építményre fennmaradási engedély kiadására sor kerülhet.
Ügyfelemnek jogos érdeke fűződik ahhoz, hogy ennyi év után a tulajdonát képező területet birtokba vegye és azt saját érdekének megfelelően hasznosíthassa.

A jelen helyzet elfogadhatatlan. Valószínűsíthető, hogy az építést követően azért is nem került sor használatbavételi engedély kiadására, mert az építési engedélytől való eltérés miatt tulajdonjogi rendezés nélkül a használatbavételi engedély kiadásának feltételei nem álltak fenn.

Hivatkozom a Ptk.137.§ (1) és (4) bekezdésére is, amely szerint, ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni. Ezen szakaszra figyelemmel is kérem szíveskedjen az építmény jogi helyzetének rendezése érdekében a felajánlott összeget elfogadva hozzájárulni a tulajdoni viszonyok végleges rendezéséhez.

Kérem Polgármester Urat, hogy a csatolt felmérési vázlat alapján a régen fennálló rendezetlen helyzetet tekintse át és jelen levelem kézhezvételét követő 15 napon belül érdemi válaszáról, vagy a megoldást célzó egyéb javaslatáról írásban tájékoztatni szíveskedjen.
Ha az ügy lezárása érdekében egyeztetést tart szükségesnek, úgy állunk rendelkezésére.

Tájékoztatom Polgármester Urat arról, hogy ügyfelem jogos érdekeinek megóvása miatt, ha Öntől érdemi választ nem kapunk, a helyzet rendezése érdekében kénytelenek leszünk bírósági utat igénybe venni.

Az ügy megoldását célzó válaszát várom.

Melléklet: Felmérési vázlat
2 db levélborítékot

Veszprém, 2010. október 6.

Tisztelettel:

Dr.Juhász-Laczik Lászlóné
ügyvéd

DR. JUHÁSZ-LACZIK LÁSZLÓNÉ
DR. SIPOS MÁRIA
ügyvéd
8201 Veszprém, Jókai u. 9.
Pf.: 159.

Badacsonytomaj Város Polgármesteri Hivatala és
Képviselőtestülete részére
258 Badacsonytomaj Fő u. 2.

Tisztelt Polgármesteri Hivatal és Képviselőtestület!

A múlt évben többször is bejelentettem, a 2005.07
levelemben jogilag is részletesen indokolva, h. álláspo
om szerint az én tulajdonom az Önkormányzat álta
992-ben, törvényellenes módon megépített 12,48
lapterületű kis épület azon része, mely az én kizár
agos tulajdonomban lévő, Badacsonytomaj 035/27 HR
„saját használati út" ingatlanomon áll és szé
nnen kisajátítható meg. ismételten bejelentem, h. a
ulajdonomat mielőbb birtokba óvanom venni, iq
erem, h. a kulcsokat mielőbb szíveskedjenek átad
rszemre. A törvényben előírt „gondagondosom me
téritésszerű" pedig az épület egész után kettős
ersz Ft-ot ajánlok fel az Önkormányzatnak a jenn
maradási engedély megadásának feltételével, hiss
természetesen el szeretnék járni a Földhivatalnál i
Anajd a kis épület ingatlannyilvántartási feltüntetés
érdekében is. Reményemben, h. a PTK 137§-hoz fűzött „m
gyarázata" szerint „a tulajdonos nem köteles a rége
tlejes kártalanításra, de gondagondosát meg kell fize
a rácépítőnek." Jelzem még, h. a kis épület mindeg
infrastruktúra nélküli és a műemlékileg védett h
stulyes képest - szerintem - méltatlan állapotban van, am
standőkomban áll [illegible] tartani. - Szíves válaszát vár

Tisztelettel

Polgármesteri Hivatal Badacsonytomaj

2006. 05. 15.

Vio Sz Judit
8261 Badacsony
Római u. 155.

Melléklet:
a 2005.07.25-i levelem másolata
[illegible] 2006.05.15. szóbeli

Polgármesteri Hivatal 4. Badacsonytomaj

adacsonytomaj Város Polgármesteri Hivatala
Krisztin N. László Polgármester ú
r Gelencsér Ottó Jegyző Úrnak kezébe
258 Badacsonytomaj Fő u. 2.

Tisztelt Polgármester Úr, tisztelt Jegyző Úr!

Figyelemmel áttekintve a Badacsonytomaj 035/27 Hrsz-ú ingatlanomon álló, a Badacsonytomaji Önkormányzat által 19
en (nyilvános WC céljára) épített, rendezetlen jogi helyzetű, ingatla
nyilvántartásba be nem jegyzett kis épület ügyét, állásponto
Sz. h. területemre az Önkormányzat a Ptk. 137§ /1/ a/4/ bekezdése
eírt rosszhiszemű ráépítéssel építkezett, hisz nyilvánvaló, h
hivatalból ismernie kellett a cca. 50 éve változatlanul fennál
kelet /Hrsz./ határokat a tulajdonviszonyokat. Így bejelentem,
a területemen álló épületre igényt tartok – vállalva „gav
lagodásom" megtérítését az Önkormányzat részére – azt le
bővíteni szeretném a birtokba kívánom venni.

Lepecsételtem, h. a B.tomaji Önkormányzat kérelmére a Kövesdi
Körjegyzőség által adott, 811-3/1992 sz. építési engedélyt több
más szempontból is kifogásolhatónak tartom. Például törvén
sértően/a méltánytalanul/mellőzték a műemlékvédelmi sza
hatóság hozzájárulását is a védett bástyába történő épí
tésénél. Jóllehet a nyilvános WC-nek szánt kis épület Ba-
dacsony lépismentek műemléki központjának igen exponál
tan valósult meg, amit a magam részéről a nyilv
WC funkcióval teljesen méltatlannak gondolok. A kép
Róza hír jelzi jelzik haladva épp csak a bástyaszakasz
nyílik totális rálátás. A magam részéről elborzasztó
látványnak tartanám, ha a kis épület bejárati-ajtajá
szar az én területemen, még egy a szokásos imidzsű-WC
kereső személy is ort álna. De információim szerin
a 90-es évek során, amikor néhány évig Altnerjózsef
Önkormányzat bérlője, megbízottja ként – a szomszéd
parcellával cserélt – WC-ként működtette azt a kis

2010 -09- 30

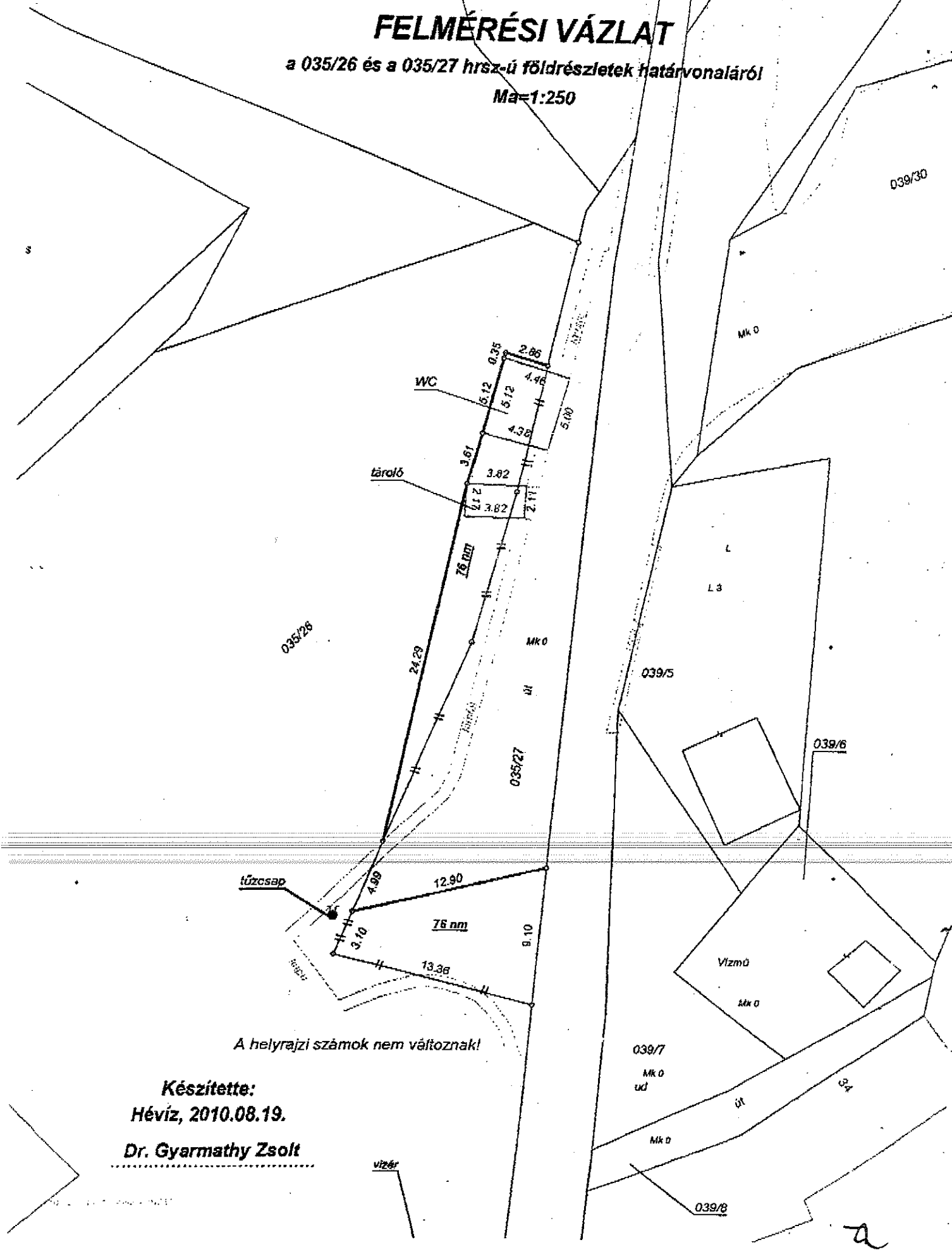
Msz:1/40/2010

BADACSONYTOMAJ közse

FELMÉRÉSI VÁZLAT

a 035/26 és a 035/27 hrsz-ú földrészletek határvonaláról

Ma=1:250



A helyrajzi számok nem változnak!

Készítette:
Hévíz, 2010.08.19.

Dr. Gyarmathy Zsolt

.....

2

E/379/2010
E/176/2010
E/114/2010

Badacsonytomaj Város Önkormányzat
Képviselő-testülete

K i v o n a t :

Készült: Badacsonytomaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének **2011. február 4-én** megtartott **soros** ülésének jegyzőkönyvéből

22/2011. (II.04.) sz. határozat:

Badacsonytomaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete – Dr. Juhász- Laczik Lászlóné ügyvéd, Viosz Judit (8261 Badacsonytomaj, Római u.183.) képviseletében tett kérelmét megtárgyalta, és további egyeztetéseket tart szükségesnek az ügy rendezése érdekében. Felkéri a mb. jegyzőt, hogy az épület forgalmi értékének megállapítására a szükséges intézkedést tegye meg. A forgalmi érték megállapításának díját az Önkormányzat viseli.

Felkéri a mb. Jegyzőt, hogy a döntésről a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Marton Istvánné mb. jegyző

Határidő: folyamatos

K.m.f.

Krisztin N. László sk.
polgármester

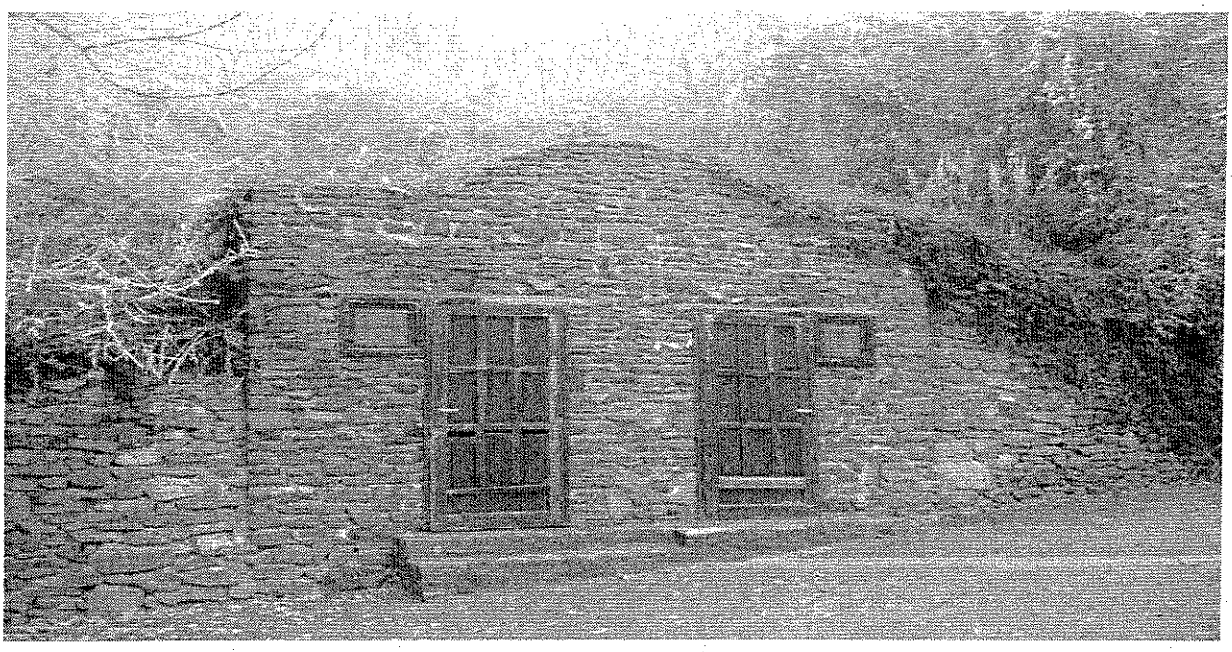
Marton Istvánné sk.
mb. jegyző

Simonné Visi Erzsébet

Dr. Magó Ágnes
Jegyzőkönyv-hitelesítők

A kivonat hiteléül:
Badacsonytomaj, 2011. február 15.

Badacsonytomaj külterület 035/26 és a 035/27 HRSZ ingatlanon ráépítés folytán fellelhető építmény
érték - tanúsítvány jelentése
Készítette: Soltész Tünde Egyéni Vállalkozó
8230 Balatonfüred, Petőfi Sándor 42. Tel:+3670/3139990, email:soltesztunde1@gmail.com



ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítottam, hogy a tárgyi ingatlanokon (035/26Hrsz és 035/27Hrsz) ráépítés okán a természetben nyilvános WC –ként fellelhető építmény az értékbecslésben szereplő megfontolásoknak megfelelően (41.400 Ft/m2 fajlagos értékkel mely esetében a hasznos alapterület került figyelembe véve)

517.000.Ft

azaz ÖTSZÁZTIZENHÉTEZER ***forint nyíltpiaci tehermentes forgalmi értéket képvisel.***

Kelt, Balatonfüred, 2011-11-22

Összeállította :

Soltész Tünde Egyéni Vállalkozó képviseletében
Eng.szám: I/290
Soltész Attila
üzletszerű ingatlanvagyon közvetítő
Eng.szám: I/280

FELÉPÍTMÉNY ÉRTÉKBECSLÉSE

Megrendelő:

BADACSONYTOMAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
8258 Badacsonytomaj, Fő u.2

Ingatlan címe:	Badacsonytomaj, 035/27 kivett saját használatú út illetve 035/26 kivett vendéglő
Helyrajzi száma:	külterület 035/27, 035/26
Tulajdoni hányad:	1/1 illetve 1/1 az ingatlanok esetében míg az értékbecslés tárgyát képező felépítmény esetében szintén 1/1
Tulajdoni helyzet:	- 035/27 Hrsz Viosz Judit Margit tulajdonos magánszemély - 035/26 Hrsz. „Bíró és Mányai" Vendéglátó és Kereskedelmi Kft - Felépítmény - nyilvános WC – Badacsonytomaj Város Önkormányzata
Építmény területe:	- 12,48 m2 hasznos alapterület

Előzményi adatok

Badacsonytomaj Város Önkormányzatának képviseletében Dr.Weller-Jakus Tamás jegyző Úr azzal bízta meg vállalkozásomat, hogy a Badacsonytomaj külterület 035/27 hrsz. földhivatali bejegyzését tekintve „ kivett saját használatú út „ - természetben Badacsony településrészen elhelyezkedő, továbbá 035/26 „kivett vendéglő" természetben 8258 Badacsonytomaj,Kisfaludy Sándor utca 28. ingatlanokon fellelhető - kizárólagosan Badacsonytomaj Város Önkormányzat tulajdonában álló Badacsonytomaj Város (jogelődje) által felépített nyilvános WC funkciót betöltő épületet értékeljem fel és határozzam meg piaci forgalmi értékét esetleges tulajdonosi értékesítés céljából.

A Megbízó által megállapítást nyert és a továbbiakban tényként kezelt alapvetés hogy a Város tulajdonát képező felépítmény (WC) 831-3/1992 számon kiadott építési engedéllyel rendelkezik ugyan , de használatba vételi engedély nincs vagy nem lelhető fel. Továbbá arról, nincs adat, hogy az „ idegen „ tulajdonban található - a felépítmény elhelyezésére szolgáló-ingatlantulajdonosok (035/26, 036/27 Hrsz.) vagy azokat megelőző tulajdonosok hozzájárultak- e a felépítmény megépítéséhez. Tény ,hogy az építési engedély csak és kizárólag a 035/26 Hrsz-ú ingatlanra vonatkozott. Továbbá előírás volt a megvalósításhoz , hogy szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozzon az építmény. Ezzel szemben a jelenlegi állapotban fellelhető nyilvános WC nem rendelkezik sem víz sem szennyvízcsatorna rákötéssel.

Az értékelés célja:

A megbízó tulajdonában lévő nyilvános WC épület milyen forgalmi értékkel bír annak figyelembevételével , hogy az építmény alatti földterületek (két külön helyrajzi számon és más-más tulajdonosok által birtokolt) tulajdonosaitól hozzájáruló nyilatkozatokkal nem rendelkezik.
Az értékbecslési szakvélemény értékesítés céljából az ingatlan piaci érték megállapítása céljából készült, ennek figyelembevételével az értékelés törekszik az ingatlanelemek részletes leírására, középpontjában az eladási cél és az ingatlanban rejlő kockázati tényezők vizsgálata áll. Mivel piaci alapú összehasonlító értékű adatsorok nem álltak rendelkezésre (az épület elhelyezkedése funkciója) így a költségalapú értékelés módszertanát alkalmaztam.

Az értékelés módszertana:

Az értékelés célja: Piaci érték meghatározás
Értékelés alkalmazott módszere: Költségalapú értékelés
Az értékelés fordulónapja: 2011-11-22

A költségalapú illetve helyettesítési pótlási érték a legkisebb költséggel, de azonos minőségi pótlást jelen áron vesz figyelembe, független a jelenlegi hasznosítástól. Az értéknél beszámítva az esetleges közművesítés hatósági engedélyezési munkák költségeit is. Ez által meghatározva a fajlagos értékeket, az érték modosító amortizációs tényezőket: százalékokat ebből számolva, a jelen fajlagos értéket vizsgálva az alábbiakban felsorolt tényezők figyelembevételével.

Az értékelésnél az alábbi tényezőket vettem figyelembe, melyek elemzése alapján adom meg szakértői véleményemet,

- az építmény célja / jövedelem termelő képessége
- infrastruktúra
- szolgáltatási ellátás
- avulások
- szerkezetek
- károsodás
- építmény komfortfokozata
- burkolatok
- védettség
- környezeti ártalom

- esetleges bejegyzett jogok
- telek beépíthetőség
- telek adottságok (jelen esetben ráépítés)

Az értékelési szabályzat,jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:
A szakvélemény elkészítése, elemzései, véleményei és következtetéseinek kidolgozása és a TEGOVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Assets) ajánlása és a Pénzügyminisztérium 25/1997. (VIII.1.) rendelete szerint készült.

Megbízó ezen feladat elvégzéséhez biztosította és átadta:

- a területet bemutató TAKARNET Földhivatali Információs Rendszerből „Bizonyító erővel nem rendelkező" jelölésű 035/26 Hrsz., illetve 035/27 Hrsz. tulajdoni lapokat.

- a „Badacsonytomaj Város Képviselő-testületének 22/2007 (XII. 06.) rendelete

Badacsonytomaj Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről „kivonatos, adott területi egységre vonatkozó rendelet kivonatot.

- Lovász Tamás földmérő által 47/2001 munkaszámon készített „ Felmérési Vázrajz a 035/26 helyrajzi számú földrészletre tervezett „Nyilvános WC"természetbeni helyzetéről, a valós helyzetről dokumentumot.

- Dr.Gyarmati Zsolt földmérő által 1/40/2010 munkaszámon készített „ Felmérési Vázlat a 035/26 és 035/27 helyrajzi számú földrészletek határvonaláról dokumentumot.

- 811-3/1992 számon kiadott építési engedélyt

- Építési engedélyhez kapcsolódó alaprajz , metszet , homlokzat rajzi ábrázolások.

Az érték tényszerű meghatározása érdekében 2011-11-15.-én délelőtt 9,00-kor helyszíni szemlét tartottam az érintett ingatlanon .

Az Ingatlan ismertetése

01)

A Badacsonytomaj **035/26,és 035/27 hrsz. ingatlanokon elhelyezkedő WC épület természetben** Badacsony településrész idegenforgalmilag frekventált helyén Kisfaludy ház közelségében, közvetlen aszfalt burkolatú úton , parkoló mellett található.

02)

A felépítmény 1/1 tulajdonban Badacsonytomaj Város Önkormányzatának a tulajdonában áll. Az épületnek helyt adó földrészletek 035/26,és 035/27 Hrsz. magántulajdonban vannak. Az épület használatba vételi engedéllyel nem rendelkezik.

03)

A felépítmény árammal ellátott egyéb közművekkel nem rendelkezik. A szennyvíz csatorna , víz rákötés lehetősége biztosítható. (külön költségráfordítás mellett)

04)

A felépítmény a Megbízó tájékoztatása alapján 1992-1993 –ban került megépítésre és 2002-óta használaton kívül van. Állagmegóvási munka ezen időszaktól kezdve nem történt az ingatlanon. Az építménybe nem sikerült bejutni mivel a bejárati ajtóhoz való kulcs nem lelhető fel, viszont a 2005.07 hóban készült fényképfelvételek illetve a helyszíni szemlén a bejárati ajtón található résen keresztül készült képek alapján levonható következtetések alapján került meghatározásra az épület avultsági százaléka.

05)

A telek talaja : földes/humuszos, utcafront felöl aszfalt borítású út.

A telek fekvése : domboldalban földpince jellegű.

A felépítmény mérete: 12,48m2 hasznos alapterület.

06)

Badacsonytomaj (Badacsony) ; Balatonfüred és Keszthely irányából a 71.sz főközlekedési útról ,míg a Káli-medencén keresztül Salföld felől, vagy Tapolca irányából, illetve délről a Balatonon komppal a Szántód-Tihany komp útvonalón majd a 71.sz közúton közelíthető meg.

07)

Az ingatlanról korábbi értékbecslés kapcsán nem állt rendelkezésre információ.

Értékképzés

Az épület utcai homlokzata cementhabarcsba rakott bazaltkő (állapota jó).

A homlokzaton található nyílászárók 2 db ablak és 2db ajtó fából készültek ,ablakok üvegezettek és vas ráccsal ellátottak. Erősen elhasználódott több helyen szétkorhadt, repedtek az ajtók .

A földel borított pince (WC) „E" gerendás födémmel szigetelt védő beton, bitumenes lemez , aljzatbeton, isolyth fólia , födém rétegrend mellett került kialakításra míg az ajzat: szigetelés tartó beton, bitumenes lemez, aljzatbeton, ágyazó habarcs,mettlachi burkolat rétegrend alkalmazásával.

Az épület belső kialakítása férfi és leválasztott női mosdók és abból nyíló WC-k (női 2 db) férfi (1db és 2db pissoár) a falak 1,7m –ig. csempézettek. Az épület belső állapota leromlott ,de alapvetően funkcionálisan használhatók a berendezési tárgyak. (A tényleges használat akadályba ütközne a fennmaradási engedély és a közcsatornára való rákötés hiányában.)

Az épület vélelmezett életkora 18 év.

Költség alapú értékelés

Meghatároztam az épület újra előállítási költségét. Az újra előállítási költséget csökkentettem %-osan az avulásokat figyelembe véve , mely összeg szorzata adja meg az épület jelenlegi újra előállítás költség alapú értékét. Kiemelt avulási százalékot , az épület korához viszonyítva kellett alkalmaznom figyelembe véve a részbeni közművek hiányát évi 3 %-ban.

WC épület

újra előállítási költség	**hasznos alapterület**	**avulás %**	**forgalmi érték**
90.000Ft/m2	**12,48m2**	**54%**	**516.672.-Ft**

Ingatlanforgalmi érték (ezer forintra kerekítve) : 517.000.- Ft

azaz Ötszáztizenhétezer forint.

Fajlagos érték: 41.400.-Ft/m2

Az értékelés eredményeként a Badacsonytomaj 035/26,és 035/27 Hrsz-ú ingatlan földrészletekre ráépült nyilvános WC funkciójú épület forgalmi értékét

517.000.-

forintban határozom meg.

Egyéb megjegyzések:

- A Megbízó tudomással bír arról a tényről , hogy az építmény értékének meghatározása külső szemrevételezés alapján míg belső állapota kizárólag fényképek alapján készült.

- Megbízónak megfontolás tárgyát képezheti a felépítmény földterületének megszerzése (elbirtoklás, adás-vétel, kisajátítás) és azt követő hatósági eljárás lefolytatása után (fennmaradási engedély) jelenlegi vagy egyéb más kereskedelmi funkcióban történő üzemeltetés piaci alapokon. Pl:bérbeadás, mivel a forgalmi érték ez esetben középtávon (5-7 év) megtérülhet.

Értékesítés esetén a jelenlegi piaci viszonyok szerint a becsült ártól +/- 15%-al el lehet térni.

Záradék:

A szakértői értékbecslés érvényességi ideje : 2011-12-31

A szakértői vélemény 3 pld-ban készült
Kapják : 2 pld megrendelő
1 pld értékbecslő

Balatonfüred, 2011-11-22

Soltész Tünde Egyéni Vállalkozó képviseletében
Soltész Attila
üzletszerű ingatlanvagyon közvetítő
Eng.szám: I/280