



BADACSONYTOMAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERÉTŐL

Telefon: 87/571-270

8258 Badacsonytomaj, Fő út 14.

Fax: 87/471-289

E-mail: onkormanyzat@badacsonytomaj.hu

Szám: 11/13-251/2013.

Melléklet:

- kérelem
- értébecslés

ELŐTERJESZTÉS

**Badacsonytomaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2013. június 28-i rendkívüli ülésére**

Tárgy: **Molnár Sándor és Szombathelyi Ferenc kérelme a 041/2. hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban**

Előadó: Krisztin N. László polgármester

Előkészítő: Horváth Márta Műszaki osztályvezető

Megtárgyalja: Pénzügyi Bizottság

Törvényességi szempontból felülvizsgálta:

Dr. Weller-Jakus Tamás

jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

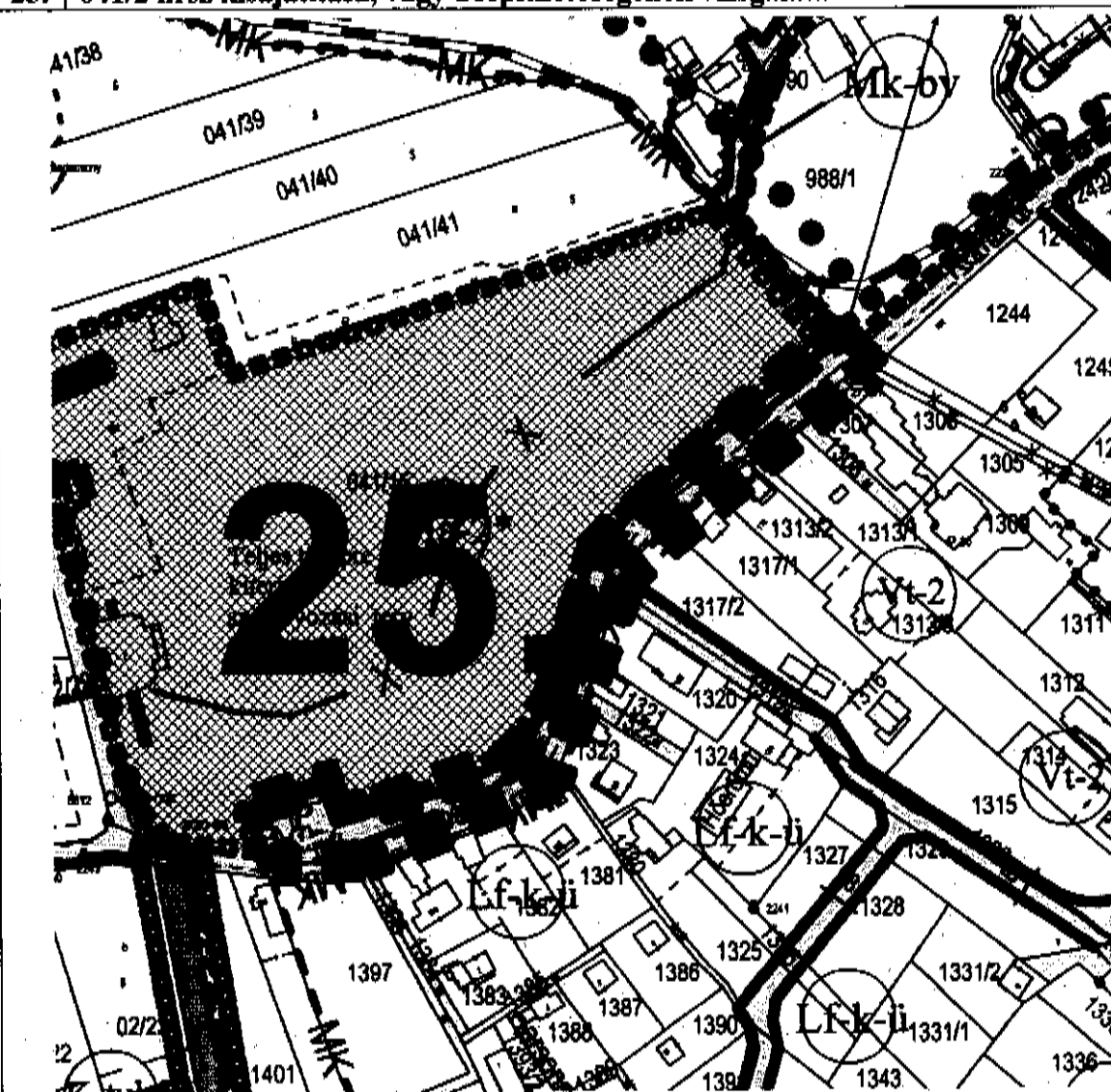
Szombathelyi Ferenc és Molnár Sándor 2013. június 12-én a mellékel kérelmet nyújtotta be a Tisztelt Képviselő-testület felé. Képviselő-testület az 529/2013. (V.13.) számú határozatában elrendelte a témát alaposan körüljáró előterjesztés elkészítését.

A Badacsonytomaj Római út 179. Hrsz. 041/2 ingatlan a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat alapján Parkoló besorolású közlekedési terület, mely minden más célú felhasználást lehetetlenné tesz.

Az előző érvényben levő (22/2007 (XII.06.)) Helyi Építési Szabályzatban is már a fenti szabályozás szerint alakult az ingatlan besorolása.

A 493/2013 (V.16.) számú képviselő-testületi határozatban elfogadott programterv a rendezési terv módosításáról is foglalkozik az ingatlan besorolásának problémakörével az alábbiak szerint:

25. 041/2 hrsz kisajátítása, vagy beépíthetőségének vizsgálata



A rendezés alá vont terület:

A hrsz. 041/2 ingatlan területe.

A rendezés célja:

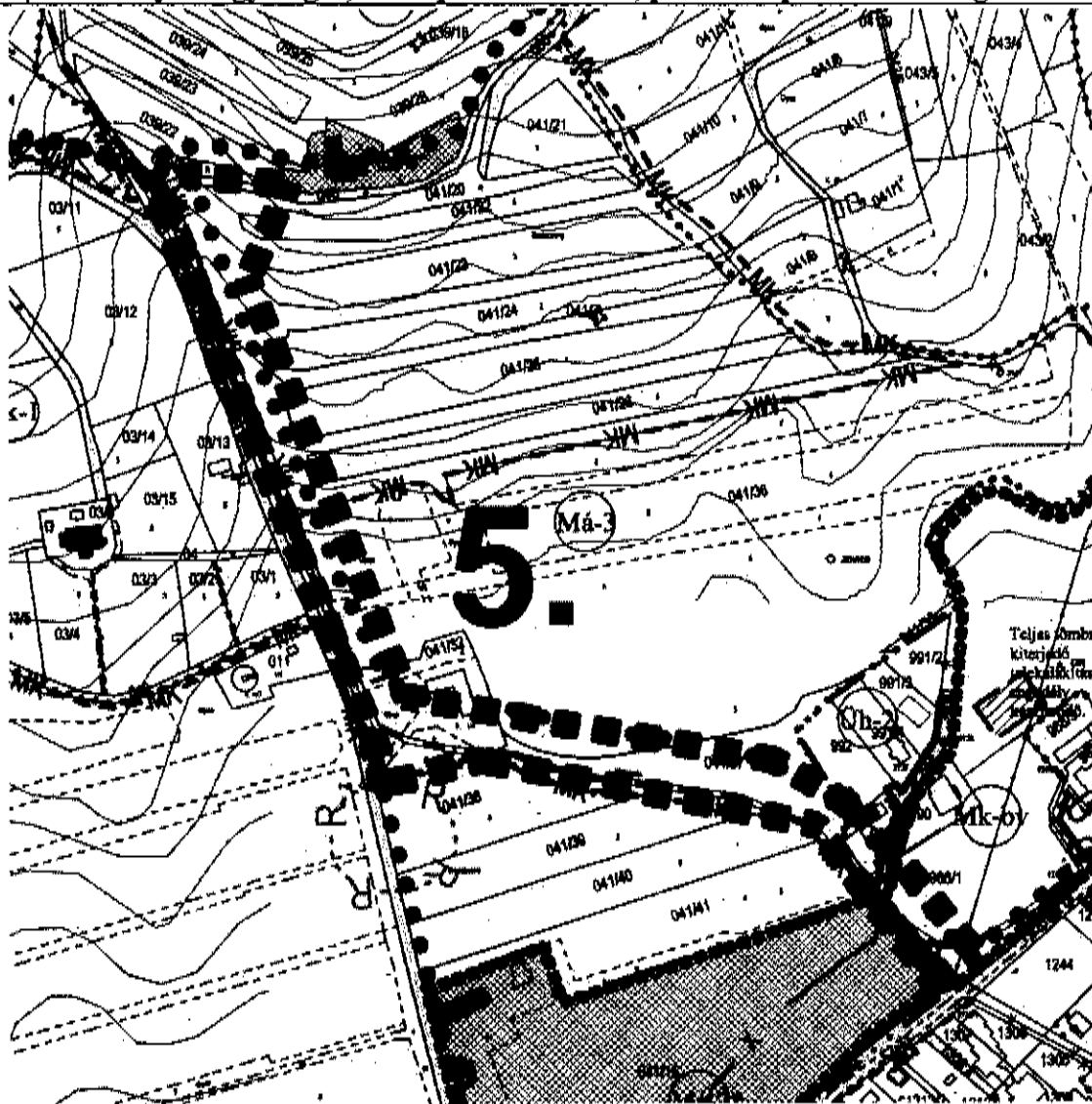
A terület lakóövezetként történő szabályozása - amennyiben az Önkormányzat nem kívánja kisajátítani. Az ingatlan környezetének parkolási problémáinak feltárása (út menti parkolósáv?).

Várható hatás:

Az ingatlan jelenlegi beépítettsége nem változik, de a terület parkolási problémái nem enyhülnek.

A fentiekben említett programterv az ingatlan szoros környezetében máshol is jelöli ki megoldást a parkolási problémák rendezésére:

5. Kisfaludy ház gyalogos, kerékpáros feltárása, parkolási problémák megoldása



A rendezés alá vont terület:

A hrsz. 995, 041/37, 041/32, 041/16, 02/1, 041/20 ingatlanok területe.

A rendezés célja:

A jelenleg egy nyomvonalon futó gyalogos, kerékpáros és gépkocsiforgalom szétválasztása, lehetőséget adva alternatív megoldások (sikló, libegő, gyalogos- és kerékpárút) kiépítésére. A parkolási problémák megoldása.

Várható hatás:

Balesetveszély csökkenése, gyalogos- és kerékpáros turizmus előtérbe helyezése. A területen jelentkező parkolási problémák kezelése.

Tájékoztatjuk a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az 1997. évi LXXVIII. Trv. az épített környezet alakításáról és védelméről 30.§ rendelkezik az ilyen esetek jogi szabályozásáról, az alábbiak szerint:

(1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított-olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemről számított öt éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

(5) Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.

(6) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekeltységük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.

(7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg az e törvény 20. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat jogerőre emelkedésének a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna. Ha a szerződő felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a fővárosi és megyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

(8) A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozat bírósági felülvizsgálata során a polgári perrendtartásról szóló törvénynek a közigazgatási perekre vonatkozó rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy

a) a pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani, és

b) a bíróság a kártalanítási ügyben hozott határozatot megváltoztathatja.

(9) A tulajdonost, haszonélvezőt a (4) bekezdésben foglalt eljárás lefolytatása esetén megilleti a (7) bekezdés szerinti kártalanítás. A (4) bekezdésben szabályozott ingatlan megvételének követelése a (7) bekezdés szerinti kérelem benyújtásának minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.

(10) A fővárosban a tulajdonos a (4) bekezdés szerinti igényét - választása szerint - a fővárosi vagy kerületi önkormányzatnál terjesztheti elő. A megvétel vagy a kisajátítás tekintetében a (6) és (7) bekezdés fővárosra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

A fenti jogszabály alapján a Képviselő-testületnek kötelezettsége keletkezett az ingatlannal kapcsolatban már a 2007-es rendezési terv elfogadásakor.

Kérelmezők ezidáig hivatalomhoz tárgybani kérelmet nem nyújtottak be, kizárólag 2013. június 14. napján, melynek értelmében nyomtatékosan tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy az Étv. 30.§ (4) bekezdése értelmében ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani, tehát az eljárást legkésőbb 2018. június 14. napjával meg kell indítani.

Badacsonytomaj Város Önkormányzata Képviselő-testületének a *Badacsonytomaj város nemzeti vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól* szóló 23/2012. (V.24.) sz. önkormányzati rendelete alapján:

„A vagyonszerzés szabályai 31.§

- (1) *Az önkormányzati vagyon gyarapításáról a polgármesternek a Pénzügyi, Ügyrendi, Mezőgazdasági és Városfejlesztési Bizottság állásfoglalásával ellátott javaslata alapján a képviselő – testület dönt.*
- (2) *A vagyongyarapításról a képviselő – testület határozattal dönt, az alábbi tartalommal:*
 - a) *a vagyonelem megnevezése, ingatlan esetén helyrajzi számának megjelölése,*
 - b) *forgalmi értékének megjelölése,*
 - c) *a szerzés módja,*
 - d) *az önkormányzat által vállalt fizetési feltételek,*
 - e) *az önkormányzat ajánlati kötöttségének időtartama.*
- (3) *Ingatlantulajdon megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas, fel kell tárni a továbbhasznosítási lehetőségeit, illetve a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát is.*
- (4) *Az önkormányzati tulajdonszerzést megelőzően a vagyontárgyról forgalmi értékbecslést kell készíttetni, amely nem lehet régebbi 6 hónapnál.”*

Az esetleges vagyonszerzési szándék miatt elkészítettük az ingatlanra vonatkozó értékbecslést, (lásd melléklet) mely 17.500.000.-Ft-ban határozza meg az ingatlan forgalmi értékét.

A fentiek értelmében a probléma megoldására több alternatíva is a képviselő-testület rendelkezésére áll:

- az ingatlan megvásárlása
- kisajátítási eljárás kezdeményezése (ennek eredménye is az ingatlan megvételéhez vezet)
- rendezési terv módosítása a programtervben elfogadottak szerint

Fentiek ismeretében kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Badacsonytomaj, 2013. június 21.

Tisztelettel:



Krisztin N. László
polgármester

I.

Határozati javaslat

(a határozat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges)

..../2013.(VI.28.) Képviselő-testületi határozat

Badacsonytomaj Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Badacsonytomaj város nemzeti vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 23/2012. (V.24.) önkormányzati rendeletének 31.§-ában biztosított jogkörében eljárva a Badacsonytomaj 041/2 hrsz-ú ingatlan a fejlesztési tartalék terhére megvásárolja az alábbiak szerint:

- a) a vagyonelem megnevezése, ingatlan esetén helyrajzi számának megjelölése: **Badacsonytomaj 041/2 hrsz.**
- b) forgalmi értékének megjelölése: **17.500.000 Ft**
- c) a szerzés módja: **adás-vételi szerződés**
- d) az önkormányzat által vállalt fizetési feltételek:
- e) az önkormányzat ajánlati kötöttségének időtartama: **60 nap**
- f) az önkormányzati célok megvalósításához kapcsolódó feltételek és továbbhasznosítási lehetőségek: **parkoló kialakítása**

Felkéri a Polgármestert az adás-vételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Krisztin N. László polgármester

Horváth Márta osztályvezető

Dr. Gáli Mihály ügyvéd

II.

Határozati javaslat

(a határozat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges)

..../2013.(VI.28.) Képviselő-testületi határozat

Badacsonytomaj Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kisajátítási eljárást kezdeményez a Badacsonytomaj 041/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. Felkéri a polgármestert, hogy a kisajátítási eljárást indítsa el.

Határidő: azonnal

Felelős: Krisztin N. László polgármester

Horváth Márta osztályvezető

II.

Határozati javaslat

(a határozat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges)

..../2013.(VI.28.) Képviselő-testületi határozat

Badacsonytomaj Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kifejezi szándékát a Badacsonytomaj 041/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítására az elfogadott programterv alapján. Felkéri a jegyzőt, hogy a határozatról a kérelmezőket értesítse.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Weller-Jakus Tamás jegyző

Horváth Márta osztályvezető

Badacsonytomaj Város Képviselő-testülete
Badacsonytomaj
Fő u. 14.

8/482/2013	
2013. 06. 14.	
120	120
120	120
M: 345	G.T.

Tisztelt Képviselő-testület!

Öröklés jogcímen tulajdonunkba került Badacsonytomaj, 041/2 hrsz-ú (Római u. 179.) ingatlan. Az ingatlant mihamarabb értékesíteni szeretnénk. Jelenleg lakatlan, felújításra szorul, látványa jelen állapotában rontja a településképet. Az ingatlannal kapcsolatos adófizetési kötelezettségünknek eleget teszünk, pedig használni nem használjuk, szükség szerint rendezzük a környezetet. A Helyi Építési Szabályzat közlekedési területként szabályozza, mint parkoló.

Az ingatlant értékesítésre meghirdettük, de a szabályozás miatt szinte lehetetlen eladni. Hosszú idő után az ingatlanra potenciális vevő érkezett, de a szabályozás miatt ő is elbizonytalanodott.

Ha a Tisztelt Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy a mostani övezeti besorolást megváltoztatja, akkor talán az adás-vétel létre jöhetne.

Amennyiben az építési övezeti szabályozás nem kerül módosításra, továbbra is parkolóként szeretné az Önkormányzat szabályozni, úgy kérjük, hogy az ingatlant vásárolják meg az általunk 18.000.000.-as az tizennyolcmillió forintra becsült értékért.

Kérjük, hogy kérelmünket elbírálni szíveskedjenek, úgy a problémánk megoldható legyen!

Badacsonytomaj, 2013. június 12.

Tisztelettel:

A tulajdonosok nevén:


Molnár Sándor


Szombathelyi Ferenc

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Lakóház, udvar , gazdasági épület

Település (város, kerület): Badacsonytomaj

Utca, házszám: Római út 179

Irányítószám: 8258

Hrsz.: 041/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Molnár Sándor , LukácsLászlóné ,
Szombathelyi Zsuzsanna, Molnár Dominika
Szombathelyi Ferenc, Puskás Istvánné

Tulajdoni hányad: 72/72

forgalomképesség: Piaci értéken normálisan értékesíthető

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 549 m²

Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: 173 m²

Felépítmény hasznos (redukált) területe: 173 m²

Közmű-ellátottság: Összközműves

Komfortfokozat: Félfelfokozott

Jelenlegi funkció: lakatlan

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Piaci érték megállapítása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci, és költség alapú módszerek

Értékelés fordulónapja: 2013. június 21.

Megrendelő: Badacsonytomaj Önkormányzat

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: 17.500.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-
ötszázezer forint

Keszthely, 2013. június 21.

Készítette:

Szántner János
Igazságügyi Ingatlanforgalmi szakértő
IRM: 2258

Somlyai Szilárd
Ingatlan-Vagyoneértékelő
54-3439-2

A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Badacsonytomaj Város Önkormányzata megbízta a **Real KKT.-t** (8360 Keszthely, Tapolcai út 1/a.) a Badacsonytomaj 041/2 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

1. *Az ingatlanértékelés célja forgalmi érték megállapítása*

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 *Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült*

A szakvélemény elkészítése, elemzése, 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 történt.

2.2 *A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése*

2.3 Az ingatlan helyszíni megtekintése, ennek során a megközelítési lehetőségek az infrastrukturális ellátottság a közművesítettség mértékének, valamint műszaki állapotának vizsgálata, a hasonló adottságú ingatlanok értékeinek megismerése, azoknak tárgyi ingatlannal történő összehasonlítása és a fenti szempontok eredményeinek mérlegelésével a forgalmi érték meghatározása.

Az értékbecslési szakvélemény piaci érték megállapítására készült, ennek figyelembevételével az értékelés nem törekszik az épület és egyéb ingatlanelemek részletes leírására, középpontjában az értékesíthetőség, illetve az ingatlanban rejlő kockázati tényezők vizsgálata áll.

A jelentésben szereplő épület egyes helyiségeinek térméretének megállapítása, területének felmérése becsléssel és kerekítéssel történt. A forgalmi érték meghatározásához felhasználtuk Badacsonytomajon eladott ingatlanok adatbázisát, amelyek korábbi, ilyen típusú ingatlanok értékelésekor megerősítést nyertek.

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet és kínálatot. Sor került továbbá az ingatlan helyszíni megtekintése, ennek során a megközelítési lehetőségek, az infrastrukturális ellátottság, a közművesítettség mértékének és műszaki állapotának szemrevételezéssel történő vizsgálatára, valamint a hasonló funkciót betöltő és adottságú ingatlanok értékeinek megismerésére, azoknak tárgyi ingatlannal történő összehasonlítására.

2.4 Helyszíni szemle és időpontja:

Az érték tényszerű meghatározása érdekében 2013.06.20-án helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon és tájékozódunk az ingatlanforgalom környékbeli alakulásáról, a piaci árak mozgásáról. A helyszíni szemlén jelen volt Sipos Ferenc az Önkormányzat képviselője.

2.5 Felhasznált dokumentumok:

A Tapolca Járási Földhivatal által kiadott tulajdoni lap másolata. Helyszinrajz, rendezési terv, megbízó által rendelkezésünkre bocsátott egyéb adatok.

ELJÁRÓ SZAKÉRTŐK NYILATKOZATA

3. Nyilatkozzák, hogy az ingatlanok nem látható paramétereit és egyéb körülményeket megbízó képviselője a helyszíni bejárás során tudomásunkra hozta.
4. Szakértők kijelentik, hogy a szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettséget vállalnak, egyben kikötik, hogy a szakvélemény egészét, vagy részeit írásbeli beleegyezése nélkül harmadik személy tudomására Megbízó nem hozhatja, kivéve a megbízási célnak megfelelő felhasználását.
5. Szakértők nyilatkozzák, hogy a megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az értékelt ingatlanokat érintően érdekeltységük nem áll fenn.
6. Szakértők kijelentik, hogy Megbízó irányában elfogultsági ok nem áll fenn; az ügyben az előírt eljárási jogosultsággal rendelkeznek, az értékebecslést az általános követelmények alapján pártatlanul végzik el, az értékesítés valamint az adásvételi szerződésben megállapított, összeg a Képviselő Testület jogköre.

7. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az értékelt ingatlan nem alapincézett földszintes családi ház. Épült: 1920-as években, korának megfelelő, teljes felújítás-korszerűsítés szükséges. Alapja kő sávalap, szigetelés nem vélelmezhető. Fő falai vegyes falazat, fafödém, fa tetőszerkezet. Fedése: cserép. Homlokzata vakolt, festett. Külső nyílászárók: hőszigetelés nélküli fa. Közművek: víz, villany, csatorna hálózatra bekötve. Fűtése egyedi. Gáz bekötési lehetőség az utcában. Az épületet jelenleg nem használják. A tulajdoni lapon, lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölés szerepel, ami megfelel a valóságnak. A gazdasági épületet, és az udvaron található egyéb építményeket állapotuk miatt a számításnál nem vettem figyelembe. A melegvizet villanybojler szolgáltatja. Az értékelt ingatlan rossz állapotú, amennyiben felújítják, a tájba illő borozó vagy vendéglátó egységként kiválóan hasznosítható.

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2013.06.18.

Település	: Badacsonytomaj
Besorolás	: külterület
Helyrajzi szám	: 041/2
Megnevezése	: Lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület	: 549 m ²

Tulajdonos bejegyzetten :

Molnár Sándor Badacsonytomaj Fő u. 69 ,

Lukács Lászlóné Badacsonytomaj Petőfi u. 74,

Szombathelyi Zsuzsanna Badacsonytördemic Táncsics Mihály u. 8,

Molnár Dominika Badacsonytomaj Bercsényi u. 6 ,

Szombathelyi Ferenc Badacsonytomaj Kodály Zoltán u.,

Puskás Istvánné Budapest Ötödik utca

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az értékelt ingatlan Nyugat-Magyarországon, Veszprém megyében a Balaton északi partján, Badacsonytomajon található, Keszthelytől kb 25 km-re. Településen belül központhoz közeli elhelyezkedésű. A főút jobb oldalán, aszfaltos, kivilágított utcában található. Balatontól kb 1800 m-re domboldalon, bolt, vasútállomás buszmegálló kb 1 km m-re. Környezetében borozók, szőlő területek, üdülő jellegű ingatlanok vannak. Közvetlen mellette autó parkoló, majd a Kisfaludy Sándor utca. Rendkívül értékes környezetben, hiszen a turizmus ütőerején helyezkedik el. A helyi rendezési terv szerint a meglévő parkolót bővítenék ezzel a területtel, hiszen a bor turizmus főleg a Kisfaludy utcában található, illetve az értékelt ingatlan szomszédságában.

8. ÉRTÉKELÉS

A forgalmi érték megállapításánál a piaci és költség alapú értékelés módszerét választottuk.

Az értékelés alá vont ingatlan közvetlen környezetében a tárgyi ingatlanhoz hasonló méretű ingatlanok ingatlanforgalmából választottunk összehasonlító adatokat.

Azonban a piaci értéknél 40 %-os értékcsökkentő tényezőt alkalmaztunk az épület állapota miatt.

A költség alapú értékelésnél 70 % os érték növelést alkalmaztunk a telek számításnál a telek elhelyezkedése miatt.

Visszont az előállítási költséget 70 %-al csökkentettük az épület műszaki állapota miatt.

8.1 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

Badacsonytomaj

Cím	Telek (m2)	Lakótér(m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár
Ingatlan.com	960	138 m2	18.500.000Ft	134.000 Ft/m2
Ingatlan.com	1259	100 m2	24.500.000 Ft	245.000 Ft/m2
Római u.	720	164 m2	25.000.000 Ft	152.000 Ft/m2
Össz.:		402 m2	68.000.000 Ft	169.000 Ft/m2
Értékcsökkentő: régebbi építés-minőség: -40%				-67.600 Ft/m2

Fajlagos ár: 101.400 Ft/m2
Redukált alapterület : 173 m2

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként 041/2 helyrajzi számú Badacsonytomaj Római út 179 szám alatti 72/72 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

17.500.000,- Ft.

azaz Tizenhétmillió-ötszázezer forint.

A forgalmi érték az általános forgalmi adót tartalmazza, és forgalomképes tehermentes beköltözhető ingatlanra vonatkozik.

A forgalmi (piaci) értéken a nyugodt kiegyensúlyozott forgalmi viszonyok közötti, a kereslet és kínálat működő piacán jelenleg várható értékesítési bevétel értendő. Feltételezzük, hogy a tulajdonos és a vevő önértékét követve hajlandó a tranzakció lebonyolítására, az eladásnak semmiféle jogi vagy egyéb akadálya nincs, az ingatlant

szabadon bocsátják piacra és meghirdetése az elvárható nyilvánossággal történik az adásvételi tárgyalások lebonyolításra ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre, a tárgyalások időtartama alatt az értékek nem változnak, és speciális érdekeltségű vevő külön ajánlata nem kerül figyelembevételre.

Költség alapú érték-meghatározás:

Badacsonytomaj

Cím	Telek (m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár
Badacsony	710 m2	5.600.000 Ft	7.900 Ft/m2
Badacsony	923 m2	6.500.000 Ft	7.100 Ft/m2
Badacsony.	610 m2	5.000.000 Ft	8.200 Ft/m2
Össz.:	2243 m2	17.100.000 Ft	7.600 Ft/m2

	Terület (m2)	Fajlagos ár	Korrekcio	Érték
Telek	549 m2	7.600 Ft/m2	70 %	7.100.000 Ft
földszint	173 m2	200.000 Ft/m2	-70%	10.400.000 Ft
Össz.:				17.500.000 Ft

A költség alapú módszer eredményeként a 041/2 helyrajzi számú Badacsonytomaj Római út 179 szám alatti 72/72 tulajdoni hányadú ingatlan becsült költség alapú értéke kerekítve:

17.500.000,- Ft.

Azaz Tizenhétmillió-ötszázezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Mindezek eredményeként a 041/2 helyrajzi számú Badacsonytomaj Római út 179 szám alatti 72/72 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke mindkét számítás szerint egymást alátámasztva és megerősítve :

17.500.000,- Ft.

**Azaz Tizenhétmillió-ötszázezer forint.
összegben határozzuk meg.**

Keszthely, 2013. június 21.

Szántner János
Igazságügyi Ingatlanforgalmi szakértő
IRM: 2258

Somlyai Szilárd
Ingatlan-Vagyoneértékelő
54-3439-2

MELLÉKLETEK :

- **TULAJDONI LAP**
- **TÉRKÉPKIVONAT**
- **ALAPRAJZ**
- **FOTÓK**
- **ÖSSZEHASONLÍTÓ INGATLAN**
- **TÉRKÉP**