



**BADACSONYTOMAJ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL**

8258 Badacsonytomaj, Fő utca 14.

Telefon: 87/571-270

Fax: 87/471-289

E-mail: [onkormanyzat@badacsonytomaj.hu](mailto:onkormanyzat@badacsonytomaj.hu)

Szám: 1/13-316/2013.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Badacsonytomaj Város Önkormányzat képviselő-testületének  
2013. szeptember 12-i *soros* ülésére**

- Tárgy:** Dr. Kőműves László képviseletében Rakics Anna beadványa a 248/1. hrsz-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatban
- Melléklet:** kérelem másolatban
- Előadó:** Krisztin N. László polgármester
- Előkészítő:** Horváth Márta műszaki osztályvezető
- Tárgyalja:** Pénzügyi, Ügyrendi, Működési- és Városfejlesztési Bizottság

***Az előterjesztést törvényességi szempontból megvizsgáltam:***

*Weller*  
**Dr. Weller-Jakus Tamás**  
jegyző *W*

## Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Kőműves László képviselőjében Rakics Anna az előterjesztéshez mellékelt kérelemmel fordult a T. Képviselő-testület felé.

Kérelmében előadja, hogy a 2013. 06. 13-i testületi ülésen döntés született arról, hogy pályázat útján értékesíteni kívánják a Petőfi u. 18. szám alatti 248/1. hrsz-ú ingatlan, a korábbi értékbecslés alapján 4.900.000,- Ft vételáron.

Az említett értékbecslésben szerepelt két hasznosítási javaslat az ingatlanra vonatkozóan, mely szerint:

1. javaslat: a terület használati megosztása, valamint a közös udvar területének kijelölése, ennek függvényében az árat differenciáltan kalkulálni
2. javaslat: 2 db beépíthető terület kialakítása, a lakások megközelíthetőségének biztosítása mellett

Véleménye szerint a két javaslatot nem tükrözi a korábbi döntés, mellyel pályázat útján értékesítésre ajánlották az ingatlan.

Kérelmező véleménye szerint lehetőség és megoldás is többféle lehetne az ingatlan értékesítésére, hasznosítására.

Kéri a T. Képviselő-testületi tagokat, hogy ezt az értékesítésre vonatkozó döntést felülvizsgálni szíveskedjenek, illetve kéri egy olyan megbeszélés lehetőségét megteremtteni, ahol a lakók is kifejezhetik álláspontjukat, esetleges telekkel kapcsolatos szándékukat.

A pályázati kiírás az 528/2013.(VI.13.) és 530/2013.(VI.13.) számú KT határozatok alapján az alábbiak szerint került előkészítésre:

**„Pályázaton részt vehet minden természetes és jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, aki az előírt határidőben a kiírási feltételeknek megfelelő érvényes pályázatot nyújtott be.**

**Az ingatlan minimum alapára (minimum eladási ár) : 4 900 000,- Ft-ban kerül meghatározásra.**

**A pályázaton résztvevőknek pályázati letétet kell fizetni. A pályázati letét (bánatpénz) összege 490.000,- Ft.**

**A pályázat nyertese az a pályázó lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel, és aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű vételár megfizetésére tett ajánlatot.**

**A pályázat beadásának határideje:** 2013. szeptember 02. 14.00 óra

**Postára adásának határideje:** 2013. szeptember 02.

**A pályázat bontása:** 2013. szeptember 04-i soros Pénzügyi bizottsági ülés

**A pályázati tárgyalás időpontja:** 2013. szeptember 12-i soros testületi ülés

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy pályázati kiírásra a Petőfi u. 18. szám alatt élő lakók is nyújthatnak be pályázatot.

**Az esetleges érvényes és eredményes pályáztatás után, akár egymás között használati megosztás alapján feloszthatják az ingatlan, mellyel rendeződne az ingatlan helyzete.**

Kérem a T. Képviselő-testület, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjék.

Badacsonytomaj, 2013. augusztus 27.

Tisztelettel:



Krisztin N. László  
polgármester

### I.

### HATÁROZATI JAVASLAT

(a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges)

#### .../2013.(IX.12.) Képviselő-testületi határozat

Badacsonytomaj Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Dr. Kőműves László képviselőjében eljáró Rakics Anna által a Petőfi utca 18. szám alatti lakók képviselőjében tett kérelmét befogadja és egyeztető tárgyalásokat kezdeményez a Petőfi utca 18. szám alatti ingatlan tulajdonosokkal a 248/1. hrsz-ú ingatlan értékesítése, hasznosítása tárgyában.

Határidő: elfogadásra azonnal, egyeztető tárgyalások megtartására 45 nap

Felcélós: Krisztin N. László polgármester

Horváth Márta osztályvezető

**II.**  
**HATÁROZATI JAVASLAT**  
(a határozat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges)

**..../2013.(IX.12.) Képviselő-testületi határozat**

Badacsonytomaj Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Dr. Kőműves László képviselőjében eljáró Rakics Anna által a Petőfi u. 18. szám alatti lakók képviselőjében tett kérelmét nem támogatja, továbbra is fenntartja korábbi döntését, mely szerint pályázat útján egészben kívánja értékesíteni a 248/1. hrsz-ú ingatlant.

Határidő: elfogadásra azonnal  
Felelős: Krisztin N. László polgármester

Tisztelt Képviselő-testület,

Badacsonytomaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2013. 06. 13-i soros ülésén döntött az Önkormányzat tulajdonában álló - előterjesztésben szereplő ingatlanok – pályázat útján történő értékesítéséről.

Az előterjesztés mellékletét képező, értébecslést is tartalmazó szakvélemény a Badacsonytomaj Petőfi u. 18. szám alatt található, 248/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 3.357m<sup>2</sup> területű, „gazdasági épület és udvar” megnevezéssel bejegyzett telek vonatkozásában 4 900 000 forint összegű vételárat állapított meg, két javaslattal.:

Első javaslat alapján az ingatlant jelen állapotában megvételre felajánlani az ott lakás-tulajdonnal rendelkezőknek, tekintve, hogy a telken a lakástulajdonok használatához szükséges melléképületek találhatóak. (E melléképületek közül három épület 23, 32 illetve 45 évvel ezelőtt épült – természetesen helyi adó szempontjából bejelentve. Az építésügyi jogszabályok alapján egyébként – kérelem esetén – fennmaradási engedélyt kellene rájuk kiadni, mely alapján e melléképületek bizonyos tulajdoni hányadban osztanák a telek jogi sorsát, de ez más, procedúrás eljárás alá tartozik.)

A második javaslat – a lehetőségeknek megfelelően – a helyi építésügyi rendelet módosítását követően az önálló építési telkek kialakítását célozta meg oly módon, hogy az ott lakók ingatlanaik megközelítése és a szükséges melléképületek biztosítása is megoldott legyen.

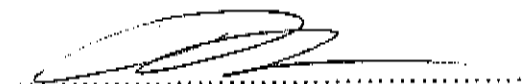
E két javaslat figyelembevételével született döntés a Testületi ülésen, s került kiírásra a pályázat.

Lehetőség és megoldás talán többféle is lehet, de mintha a települési Képviselők, akiknek az általuk képviselt választópolgárok érdekeit a település egészéért vállalt felelősséggel kellene képviselni, ez esetben a telek vagyoni értékét tartották szem előtt, s nem a kompromisszumos megoldás lehetőségét.

Arra kérném a Tisztelt Képviselő-testületi tagokat, hogy ezt a döntést – az értébecslésben is írott javaslatok mentén – felülvizsgálni szíveskedjenek, vagy egy olyan megbeszélés lehetőségét előmozdítani, ahol a lakók is kifejtetik álláspontjukat, esetleges telekkel kapcsolatos szándékukat.

Badacsonytomaj, 2013. augusztus 26.

Dr. Kőműves László képviselőtől:



Rakics Anna

## AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### Badacsonytomaj Petőfi u.18. 248/1 Hrsz Gazdasági épület és udvar

Településen belüli elhelyezkedése, Badacsonytomaj központhoz közeli városrészében a Petőfi u. és Ady E. u. sarkán. Az ingatlan szilárd burkolatú, gondozott, közvilágítással ellátott utcában helyezkedik el. Az ingatlan környezetében lakó ingatlanok találhatóak. Bolt, gyógyszertár iskola, Polgármesteri hivatal 400 m-en belül található.

Az értékelte ingatlan gazdasági épület és udvarként van nyilvántartva. Közepén 6 lakás van kiemelve, külön Hrsz-al. Az épület együttes valamikor major épület volt, kiskeresetű családok laktak benne. Az ingatlan egy része ápolat, gondozott, a másik része ápolatlan, rendezetlen használati viszonyok között. Az ingatlan összközművel ellátott. A bejáratot, udvart 263,251,250,249,254 Hrsz tulajdonosai használják. Az udvarban melléképületek, sufniak találhatóak, amik a térképen nincs feltüntetve, kivéve egy tető nélküli rom.

Van olyan terület ami a valóságban elkerített, művelt gondozott. 252,264,249 Hrsz-ú lakásokhoz kapcsolódik.

A telek értékének számításánál az összehasonlító adatoknál 50 % korrekciót alkalmaztunk az udvar megjelölés miatt, valamint további 50 %-ot vontunk le mivel az ingatlan piac képtelen ebben a formában, és csak az ott lakóknak lehet felajánlani vételre.

#### I számú javaslat:

Javasoljuk a terület használati megosztását, valamint a közös udvar területének kijelölését, ennek függvényében az árat differenciáltan kalkulálni.

#### II számú javaslat:

A terület lehetővé teszi<sup>2</sup> beépíthető terület kialakítását. Északról, Keletről, Délről. Ebben az esetben szerintünk minimum 5-6000 Ft/m<sup>2</sup>-es ingatlan értékkel lehet számolni az értékcsökkenést 1450 Ft/m<sup>2</sup> árral szemben. (Természetesen a telek megosztása, és átminősítése után.)

A megmaradó telek elegendő lenne a lakások megközelítésére, a szükséges mellék létesítmények elhelyezésére, és az áldatlan állapot megszüntetésére.  
( a mellékletben a helyszínrajzon bejelöltük)

#### Piaci összehasonlító és költség alapú érték meghatározás:

##### Badacsonytomaj

Cím	Telek (m <sup>2</sup> )		HRSZ	Fajlagos ár
Széchenyi u	700	belterület	2470	5.714 Ft/m <sup>2</sup>
Erdős u	1727	belterület	2393	5.790 Ft/m <sup>2</sup>
Erdős u	1986	belterület	2378	6.042 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Össz.:</b>				<b>5.800 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>értékcsökkentés</b>	<b>Besorolás miatt -50%</b>			<b>2.900 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>értékcsökkentés</b>	<b>Rendezetlen használati viszonyok-50%</b>			<b>1.450 Ft/m<sup>2</sup></b>

A piaci alapú összehasonlító alapú módszer eredményeként Badacsonytomaj Petőfi u.18. 248/1 Hrsz alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke

$$3357 \text{ m}^2 \times 1450 \text{ Ft/m}^2 = 4.867.000. \text{ Ft}$$

kerekítve: 4.900.000,- Ft.

Azaz Négymillő-kilencszázezer forint.

### 6/5 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### Badacsonytomaj 712Hrsz 718 Hrsz 722 Hrsz

Településen belüli elhelyezkedése, Badacsonytomaj központhoz közeli városrészében a Iskola út- Erdős u. sarkán három magán terület közepén . A környezet szegényes, szlomos. Libegő tervezése miatt régebben kisajátítva. A beruházás elmaradása miatt szükségessé vált a terület rendezése, és az eredeti állapot visszaállítása.

Értékesíteni csak a jelenlegi tulajdonosok számára lehetséges. Ezért a Badacsonytomaj Petőfi u.18. 248/1 Hrsz – nál használt 1450 Ft/m<sup>2</sup> összeggel számoltunk, amit még csökkentettünk 50%-al csekély területe, használati értéke miatt. Így a területeket 725 Ft/m<sup>2</sup>-ben határoztuk meg.

A piaci és költség alapú összehasonlító alapú módszer eredményeként a Badacsonytomaj 712Hrsz 718 Hrsz 722 Hrsz 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve

#### Badacsonytomaj

HRSZ	Telek (m <sup>2</sup> )	Fajlagos ár	forgalmi értéke	azaz
712Hrsz	89	725 Ft/m <sup>2</sup>	64.500 Ft	Hatvannégyezer ötszáz Forint
718 Hrsz	15	725 Ft/m <sup>2</sup>	10.900 Ft	Tízezer kilencszáz Forint
722 Hrsz	105	725 Ft/m <sup>2</sup>	76.100 Ft	Hetvenhatezer egyszáz Forint