



BADACSONYTOMAJ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8258 Badacsonytomaj, Fő utca 14.

Telefon: 87/571-270

Fax: 87/471-289

E-mail: onkormanyzat@badacsonytomaj.hu

Szám: 1/A-22/2016.

ELŐTERJESZTÉS

**Badacsonytomaj Város Önkormányzata
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2016. január 27-i soron következő NYÍLT ülésére**

Tárgy: Garamvölgyi Linda kérelme a 014. hrsz-ú út útmegszüntetési eljárására

Melléklet: - kérelem, térkép, értébecslés

Előterjesztő: Krisztin N. László polgármester

Előkészítő: Gerencsér Tamás műszaki-pályázati ügyintéző

Tárgyalja: Pénzügyi, Ügyrendi- és Szociális Bizottság

Meghívott: ---

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

A határozati javaslatot törvényességi szempontból megvizsgáltam:

Wolf
Wolf Viktória
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Garamvölgyi Linda (8263 Badacsonytördemic, Római u. 159.) az előterjesztéshez mellékelt kérelemmel fordult a Tisztelt Képviselő-testület felé.

Kérelmében kérte az önkormányzatunk tulajdonában lévő, a Római útról nyíló 014. hrsz-ú út végének megszüntetését, leválasztását és megvásárlását önkormányzatunktól, mivel ezen útszakasz kizárólag az Ő tulajdonában lévő ingatlan megközelítését szolgálja, melyet szilárd burkolattal szeretne ellátni.

A közelmúltban elfogadott HÉSZ módosítás tartalmazza kérelmező szándékát, így elvégezhetők a további lépések, amennyiben a T. Képviselő-testület támogatja a kérelmet.

Első lépésként telekalakítási eljárást kell kezdeményeznünk, mely szerint a 014. hrsz-ú út ingatlan végét a HÉSZ-ben szabályozott módon leválasztjuk, így külön helyrajzi számot kap a beolvasztandó ingatlanrész.

Ezután a kialakult új helyrajzi számú út ingatlan, út besorolásának megszüntetését kell kérnünk a Közlekedési Hátaságtól, mely eljárás lefolytatása után, ki kell vennünk a forgalomképtelen törzsvagyonból, így adásvételi szerződés keretében értékesíthető lesz az ingatlanrész.

Kérelmező saját költségen értékbecslést készíttetett az ingatlanrészeiről, mely az előterjesztés mellékletét képezi. A mintegy 40 méter hosszú út megnevezésű ingatlanrész forgalmi értékét az értékbecslő 80.000,- Ft +/- 15%-ban határozta meg.

A korábban lefolytatott hasonló eljárás alapján a teljes eljárás lebonyolítása az alábbi költségekből tevődik össze:

— Földmérővel telekalakítási vázrajz készítése:

Földmérés

- földhivatali adatszolgáltatási díj: 9.000 Ft.

- földhivatali vizsgálati díj: 2.500 Ft.

- munkadíj: 65.000 Ft.

Telekalakítás

- földhivatali eljárási díj: 28.000 Ft. (földrészletenként 14.000 Ft.)

- szakhatósági állásfoglalás: 6.000 Ft. (szakhatóságonként 3.000 Ft.)

Ingatlan-nyilvántartási átvezetés:

- igazgatási szolgáltatási díj: 13.200 Ft.

/Az árajánlat az ügyvédi munkadíjat nem tartalmazza./

Összesen: 123.700 Ft

— Útmegszüntetési eljárás:

- Útmegszüntetési engedélyezési tervdokumentáció: 80.000,- Ft+ÁFA=101.600,- Ft

- Engedélyezési eljárási díj, szakhatósági díjakkal együtt: 80.000,- Ft

Összesen: 181.600,- Ft

Kérelmező a fenti költségek megfizetését vállalta.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Badacsonytomaj, 2016. január 14.

Tisztelettel:



Krisztin N. László
polgármester

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

.../2016.(I.27.) Képviselő-testületi határozat

Badacsonytomaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. Garamvölgyi Linda (8263 Badacsonytördemic, Római u. 159.) kérelmét támogatja. A településrendezési célok megvalósítása érdekében kezdeményezi a 014. hrsz-ú út megosztását, a HÉSZ-ben szabályozott módon.
2. A telekalakítási eljárás után kezdeményezi az újonnan kialakult útszakasz, út besorolásának megszüntetését a Közlekedési Hatóságnál.
3. Az eljárás lefolytatása során felmerült költségek fedezetül felkéri kérelmezőt 300.000,- Ft letétbe helyezésére.
4. Az eljárások lefolytatása után adásvételi szerződés keretében, az értékbecslésben szereplő 80.000,- Ft vételáron értékesíti a leválasztott ingatlanrészt.
5. Felkéri Horváth Márta műszaki osztályvezetőt, a szükséges intézkedések megtételére.
6. Felkéri Krisztin N. László polgármestert, hogy a döntésről a kérelmezőt tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: Krisztin N. László polgármester
Horvát Márta műszaki osztályvezető

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

.../2016.(I.27.) Képviselő-testületi határozat

Badacsonytomaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete Garamvölgyi Linda (8263 Badacsonytördemic, Római u. 159.) kérelmét nem támogatja. Felkéri Krisztin N. László polgármestert, hogy a döntésről a kérelmezőt tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: Krisztin N. László polgármester

Értékbecslés

MEGBÍZÓ:

Garamvölgyi Péter
Badacsonylábdíhegy, Római út 159.

TULAJDONOS:

Magyar Állam

tulajdoni hányad: 1/1

A FELADAT LEÍRÁSA:

2015. december 03-án megbízást kaptam az alábbi ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelendő ingatlan:

Badacsonytomaj, 014 helyrajzi számú
saját használatú út 29/100-ad része

IDŐPONTOK:

Az helyszíni szemle időpontja: 2015. december 03.

Az értékelés időpontja : 2015. december 04.

ALAPADATOK:

Az ingatlan értékelésénél alapadatként a rendelkezésünkre bocsátott alapadatokat, illetve a helyszíni szemlén tapasztaltakat használtam fel. Az ingatlannyilvántartási adatokat a rendelkezésemre bocsátott, a jelenlegi állapotot tükröző tulajdoni lap tartalmazza.

A szakértői vélemény 2 példányban készült.

Kapják:

1 pld. Megrendelő
1 pld. Szakértő

Készítette:

Böröcz Zsolt
8300 Tapolca, Béke u. 28.

ny. sz.: 136/1998.

Az eljáró szakértő nyilatkozza:

Az eljáró szakértő nyilatkozza, hogy a szakértői vélemény elbírálását és a szakértői eljárást illetően a PP. és az Áe. törvényben meghatározott jogállást köti ki.

A szakértői vélemény szerzői jogi védelmét a szakértő kiköti, megtiltja, hogy írásbeli engedélye nélkül a szakértői vélemény része vagy egésze bármilyen publikációban megjelenjen.

Nyilatkozza, hogy az ingatlant érintő körülményeket a Megbízó nyilatkozata szerint rögzítette.

A szakértő kijelenti, hogy a szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettségét elismeri, egyben kiköti, hogy a szakvélemény egészét vagy részleteit írásbeli beleegyezése nélkül a Megbízó harmadik személy tudomására nem hozhatja.

A szakértő nyilatkozza, hogy a megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az ingatlannal kapcsolatosan nem érdekelt.

Szakértő kijelenti, hogy a Megbízó irányában nem elfogult, a szakértői vélemény elkészítésével kapcsolatos semmilyen kizáró ok alá nem esik, ezért pártatlanul adja meg az alábbi

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY-t.

Tényvázlat:

2015. december 03-án helyszíni szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalakító tényezőinek feltárása. Bejártam a helyszínt, megtekintettem a területet, megvizsgáltam rendeltetésszerű használatát, állagát, lehetséges optimális hasznosítását.

I. Általános alapelvek, szempontok.

Az értékbecslés során figyelembe vett főbb szempontok:

- Az ingatlan tulajdoni viszonyaira vonatkozó írásbeli és szóbeli információk.
- Az ingatlan funkciója, rendeltetése.
- Mindazok a korrekciós tényezők, amelyek a lakás jelenlegi értékét befolyásolják, így pl.:
 - a külső infrastruktúra működőképessége, kapcsolódása,
 - a belső infrastruktúra állapota.
- A tulajdonos által szolgáltatott adatok teljességének és valóságának feltételezése.

A piaci érték fogalma:

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- *Az eladó hajlandó az eladásra.*
- *Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához - figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét - ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.*
- *A tárgyalás időtartama alatt az ingatlan értéke nem változik.*
- *A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánosságra kerül.*
- *Speciális érdekeltségű vevő külön ajánlata nem kerül figyelembe vételre.*

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása, az ingatlan és a műszaki tényezők állagán túl, az alábbi legjellemzőbb tényezők függvénye:

- *A település jellege, ahol az ingatlan található*
- *A településen belüli elhelyezkedése (pl.: központi helyen, vízparton stb.)*
- *A közművesség foka*
- *A rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság*
- *A megközelíthetőség*
- *A társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok*
- *Az ingatlant terhelő esetleges terhek*

A fentieken kívül továbbá rögzíteni kell, hogy az ingatlan értékét befolyásoló tényezőként figyelembe veendő az ingatlan országon belüli, mind makroszintű mind mikroszintű elhelyezkedése. A forgalmi érték tehát a szerint alakul, hogy az adott ingatlan mennyire esik bele az ingatlanpiaci keresleti irányba.

II. Település helye, jellege.

Az ingatlan Veszprém megyében Badacsonytomaj város (azon belül Badacsonyörs) külterületi részén található. A település a Balaton északi partján a Badacsony-hegy déli lábánál, Tapolcától délre 13 km-re, Balatonfüredtől nyugatra 40 km-re, Keszthelytől keletre 25 km-re fekszik. A lakosság számára a turizmus, mezőgazdasági munka, a helyi és a tapolcai üzemek adnak megélhetést. Lakossága kb. 2180 fő.

III. Az ingatlan adatai.

Elhelyezkedése: Badacsonytomaj külterület, a Római úttól északra eső rész az adott út kb. 40 m-es legfelső szakasza.

Helyrajzi száma: Badacsonytomaj, 014 hrsz.

Telekterülete: 559 m²

Érték megállapítást képző részarány : az ingatlan 29/100-ad része

Az ingatlan jellege : saját használatú út

A forgalmi értéket befolyásoló értéknövelő tulajdonságok : Badacsony és térsége több évtizede a hazai és a külföldi turisták, fürdővendégek legkedveltebb üdülőhelyeihez tartozik. Balatoni panorámás, szép fekvésű területen helyezkedik el.

A forgalmi értéket befolyásoló értékcsökkentő tulajdonságok : A Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén helyezkedik el. Nem burkolt út, bazalt zúzalékkal javították állapotát.
Az ingatlant nem beépíthető területként értékelem.

A forgalmi értéket befolyásoló körülmények: Déli lejtésiránnyal, 13 %-os lejtőkkel rendelkezik, ez a meredekség erózióra nagyon érzékennyé teszi. Zsáktutca jellegű. A földhivatali digitális térkép alapján nyert adatok szerint az értékelendő ingatlanrész területe kb. 160 m².

Az ingatlan megközelíthetősége: A legközelebbi autóbusz megállóhely kb. 1500 m-re, vasútállomás kb. 1500 m-re, található.
Földútról megközelíthető.

IV. Értékmeghatározás

Az értékmeghatározásnál a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelést használtam. A környezetben megtörtént adás-vételek adatait vettem figyelembe összehasonlító elemzéssel.

Figyelembe véve a fentieket és a II. és III. pontban leírtakat tárgyi ingatlanrész jelen állapotban lévő piaci értékét:

80 000,- Ft-ban

azaz: Nyolcvanezer Ft-ban

+/-15%

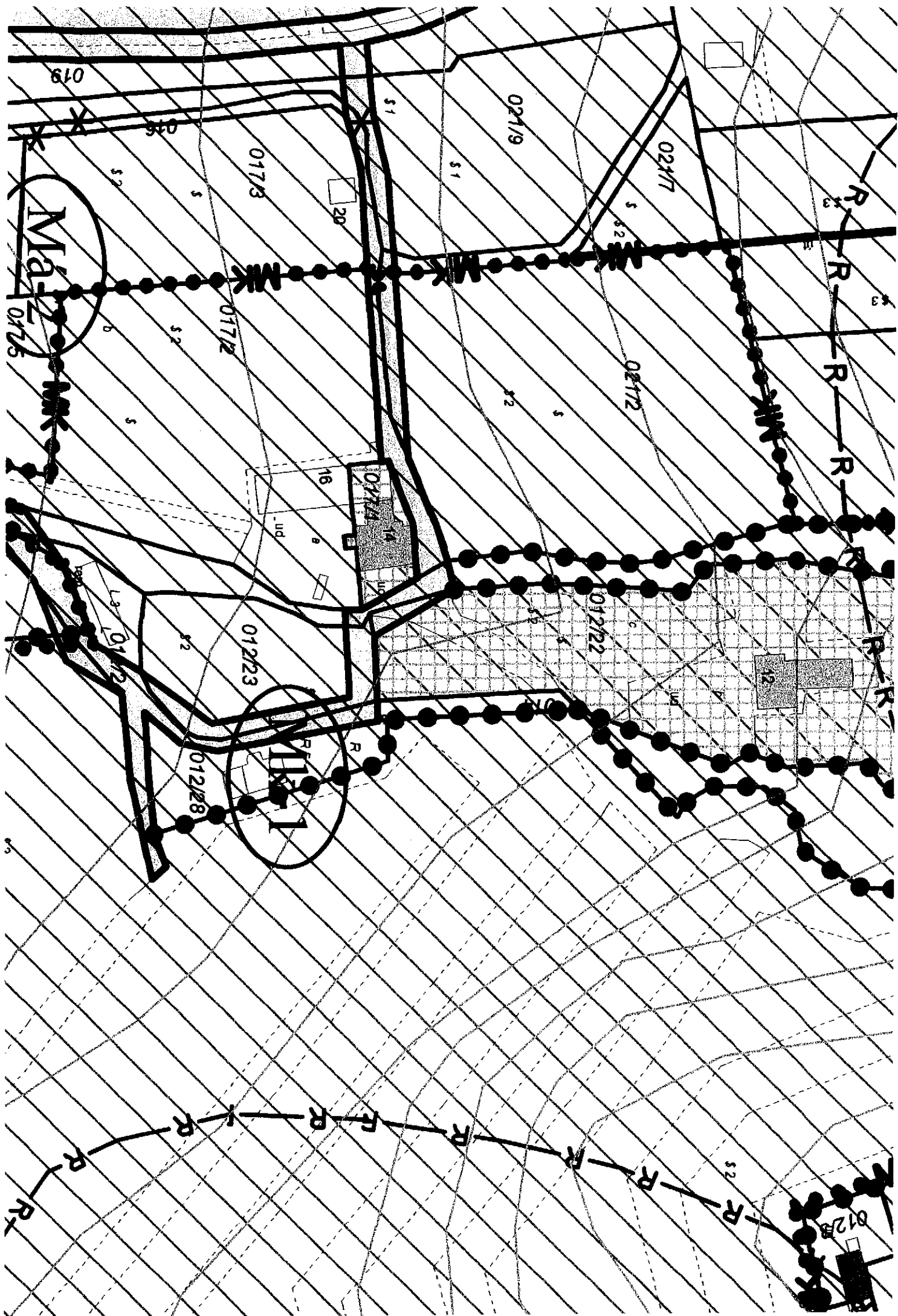
határozom meg.

Az értékmegállapítás az ÁFA-t tartalmazza, az ingatlan per-, igény-, és tehermentes állapotára vonatkozik. Időbeni hatályát három hónapban határozom meg.

Tapolca, 2015. december 04.

Zéta Ingatlanközvetítő és
Értékbecslő Iroda
8300 Tapolca, Béke u. 28.
Böröcz Zsolt
61256918-1-39 Nyszi 3551201

Böröcz Zsolt
Böröcz Zsolt
ingatlanforgalmi szakértő



Ügyiratszám:8/1012/2015

2015 DEC 17

Tárgy: Ügyiratszám:8/1012/2015

Feladó: Petra Nagyné Garamvölgyi <garamvolgyipetra@gmail.com>

Dátum: 2015.12.16. 12:02

Címzett: onkormanyzat@badacsonytomaj.hu

Tisztelt Gelencsér Mihály!

Kérelmemben foglaltakat a fentiek ismeretében is fenntartom.

Tisztelettel:

Garamvölgyi Linda

Badacsonytomaji Közös Önkormányzati Hivatal		2015 DEC 17
Ekezet: 8/1012 1 15215		
Melléklet szám:		
S. szám:	Utószám:	Előadó: G. T.

7

Garamvölgyi Linda
8263 Badacsonytördemic, Római út 159.

Polgármesteri Hivatala
Badacsonytomaj

H. 539		8/601/2014	
2014 AUG 07		G.T.	

Tárgy: Kérelem a hatályos településrendezési eszköz módosítására és terület vásárlásra.

Tisztelt Horváth Márta osztályvezető Asszony!

Mint a Badacsonytomaj 012/21 és a 012/22 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa azzal a kéréssel fordulok a tisztelt hivatalhoz, hogy a hatályos szabályozási tervekben a 014. hrsz. alatti út a mellékleten ábrázolt szakaszán a közforgalmi jelölést megszüntetni szíveskedjenek, egyben az útszakasz útként való megtartásának törölését is kezdeményezzük.

A terveink szerint a 012/21. hrsz. alatti ingatlanon jelenleg felújítás alatt lévő lakóépületünk megközelítése céljából a kérdéses útszakasz bazaltkockás burkolását tervezzük, és egyben kezdeményezzük az út közcélú hasznosításának megszüntetését, valamint kezdeményezzük az adott terület (014. hrsz. alatti telek 012/22. területtel határos szakaszának) megvásárlását is.

Bízva a belátásukban, várjuk intézkedésüket!

Sümeg, 2014. augusztus 1.

Tisztelettel:

Garamvölgyi Linda