



BADACSONYTOMAJ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8258 Badacsonytomaj, Fő utca 14.

Telefon: 87/571-270

Fax: 87/471-289

E-mail: onkormanyzat@badacsonytomaj.hu

Szám: 1/13²⁰¹/2016.

ELŐTERJESZTÉS

**Badacsonytomaj Város Önkormányzata
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2016. június 29-i soron következő NYÍLT ülésére**

Tárgy: Badacsonytomaj 2191 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Előterjesztő: Krisztin N. László polgármester

Előkészítő: Wolf Viktória jegyző
Gerencsér Tamás műszaki ügyintéző

Tárgyalja: Pénzügyi, Ügyrendi- és Szociális Bizottság

Melléklet: értébecslés, tulajdoni lap, vételi ajánlat

Meghívott: ---

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

A határozati javaslatot törvényességi szempontból megvizsgáltam:

Wolf
Wolf Viktória
jegyző

Wolf

Tisztelt Képviselő-testület!

Vételi ajánlat érkezett az önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Badacsonytomaj 2191 hrsz-ú, természetben 8258 Badacsonytomaj, Fűzfa utca 32. szám alatti ingatlanra.

Az ingatlan adatai:

- terület: 3997 m²
- művelési ága: beépítetlen belterület
- üzleti vagyonszámba tartozó (vagyonrendelet 3.melléklet II./38.).

Az értékesítés vonatkozásában a vonatkozó jogszabályokról az alábbiakban adok tájékoztatást.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1)-(2) bekezdései alapján, a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatar feletti nemzeti **vagyon tulajdonjogát átruházni** – ha törvény kivételt nem tesz – **csak versenyeztetés útján**, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával **lehet**. A tulajdonjogot átruházni szintén csak természetes személyre vagy átlátható szervezetre lehet.

Magyarország központi költségvetéséről szóló 2015. évi C. törvény 5.§ (5) bekezdés c) pontja kimondja, hogy „5.§ (5) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

c) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatar a 2016. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A vagyonhasznosítás szabályairól szóló 3/2016. (II.01.) önkormányzati rendelete rögzíti, hogy

- „3.§ (1) A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról – ideértve a vagyontárgyak forgalomképesség szerinti besorolásának megváltoztatását is – a képviselő-testület rendelkezik. A döntésekhez minősített többség szükséges.
- (2) A Pénzügyi, Ügyrendi- és Szociális Bizottságot – a továbbiakban: Pénzügyi Bizottság – előzetes véleményezési és javaslattevési jog illeti meg a tulajdonosi döntések meghozatalánál.
- 4.§ A képviselő-testület a vagyon hasznosítása érdekében az önkormányzat többségi részesedésével működő gazdálkodó szervezetet hozhat létre vagy költségvetési szervet alapíthat, továbbá a hasznosítás jogát időlegesen, szerződéssel másnak átengedheti.
- 5.§ (1) Ingatlanok értékesítése esetén – jogszabályban meghatározott egyéb feltételek mellett – hivatalos értékbécslést kell készíttetni. Az értékbécslés díjával a vételárat meg kell emelni.
- (2) Az 1.000.000 Ft értékhatar feletti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény eltérően nem rendelkezik – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.
- (3) Az 1.000.000 Ft értékhatar feletti vagyont hasznosítani – ha törvény eltérően nem rendelkezik – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.
- ...

- 12.§ (1) E rendeletben vagy más jogszabályban meghatározott esetekben – a vagyon hasznosítása érdekében – versenyeztetés lebonyolítására kerül. Az önkormányzat
- a) a versenyeztetési felhívást a honlapján legalább tízenöt napra közzéteszi;
 - b) a versenyeztetés lebonyolításának rendjét, a részvétel feltételeit és az ott alkalmazott ügymenetet az önkormányzat a versenyeztetési felhívásban rögzíti.
- (2) A versenyeztetési felhívás a vagyonhasznosítás módjától függően különösen a következőket tartalmazza:
- a) a versenyeztetés helyét, idejét,
 - b) a kikiáltási árat, az induló bérleti vagy használati díjat,
 - c) a versenyeztetésen alkalmazott licitösszeg emelésének mértékét,
 - d) a vagyonhasznosításra meghirdetett vagyontárgy adatait,
 - e) a hasznosítás idejét,
 - f) a szerződéskötés helyét,
 - g) a pénzügyi teljesítés feltételeit, garanciáit.
- (3) A versenyeztetés szabályai:
- a) A versenyeztetést a polgármester – akadályoztatása esetén az alpolgármester – (továbbiakban együttesen: levezető elnök) vezeti, aki felelős a tárgyalási szabályok megtartásáért.
 - b) A levezető elnök a tárgyalás megkezdésekor megismétli a megbízás tartalmát, az induló licitet, ellenőrzi, hogy a tárgyaláson az ajánlattevők vagy meghatalmazottaik vannak-e jelen. A meghatalmazás tényét közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolja a meghatalmazott.
 - c) A b) pontban foglaltak elvégzése után a levezető elnök közli az ajánlatokat.

- A licitálást addig kell folytatni, amíg az ajánlattevők ajánlatot tesznek. Ha további ajánlat nincs, a levezető elnök a megajánlott legmagasabb összeget (vétélárát, bérleti díjat, használati díjat) háromszor bejelenti és közli, hogy a licitet a legmagasabb ajánlatot tevő nyerte el.*
- d) *Ha az induló licitre nem érkezik ajánlat, a levezető elnök a versenyeztetést érvénytelennek nyilvánítja.*
- e) *Érvénytelen versenyeztetés után 15 napon belül a versenyeztetési felhívást újból közzé kell tenni, s az eljárást meg kell ismételni az a) – d) pontokban meghatározottak szerint.*
- f) *Ismételtlen eredménytelen versenyeztetés esetén – jogszabály által kötelezően előírt versenyeztetés kivételével – a vagyon újabb versenyeztetés tartása nélkül hasznosítható, ez esetben az ellenérték nem lehet kevesebb a kikiáltási árnál, az induló bérleti vagy használati díjnál. Amennyiben jogszabály versenyeztetés tartását teszi kötelezővé, úgy a versenyeztetési felhívást ismételtlen ki kell írni.*
- g) *A versenyeztetésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza:*
- ga) a versenyeztetés helyét, idejét,*
 - gb) a megjelentek nevét, a megjelenés jogcímét,*
 - gc) a versenyeztetésre bocsátott vagyontárgy helyét (ingatlan esetén helyrajzi számát),*
 - gd) az induló licit mértékét,*
 - ge) a megtett ajánlatokat név és összeg megjelölésével,*
 - gf) a legmagasabb ajánlatot tevő nevét és a végleges ajánlatot,*
 - gg) a megjelentek aláírását,*
 - gh) a jelenléti ívet.*
- b) *Ha a nyertes ajánlattevő a szerződést saját hibájából az eredményhirdetést követő tizenötödik napig nem írja alá, a versenyeztetési felhívás eredménytelenné válik, s ebben az esetben az e) és f) pontok szerint kell eljárni.”*

Az ingatlan értékbecslését elkészítettük, melynek értelmében a telek forgalmi (piaci) értéke: 28.000.000 Ft.

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

Badacsonytomaj, 2016. június 22.

Tisztelettel:



Krisztin N. László
polgármester

I. HATÁROZATI JAVASLAT

(a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges)

.../2016.(VI.29.) Képviselő-testületi határozat 2191 hrsz-ú ingatlan hasznosításáról – tulajdonjog

Badacsonytomaj Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

I. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól 3/2016.(II.01.) önkormányzati rendelet rendelkezéseinek megfelelően, az önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Badacsonytomaj, 2191 hrsz-ú, természetben Badacsonytomaj, Fűzfa utca 32. szám alatti ingatlan tulajdonjogának átruházása okán versenyeztetés útján kívánja értékesíteni és versenyfelhívás kiírását határozza el az alábbiak szerint:

1. vagyontárgy adatai, műszaki állapota:

- a) 8258 Badacsonytomaj, hrsz. 2191 – 8258 Badacsonytomaj, Fűzfa utca 32.
- b) területe: 3997 m²
- c) megnevezése: beépítetlen belterület
- d) műszaki állapota: 50-100 méteres közelségben található csónak- és vitorláskikötő található, mely pallósrának használatával a nyílt vízfelület elérhető. A telken szennyvízáttemelő telep működik. Vasút kb. 100 méteres közelben húzódik. Területen állandó jelleggel meglévő magas talajvíz a házépítésnél megoldandó probléma. Nincs közvetlen vízkapcsolata.
Közművesítettség: áramvezeték a telken, vízvezeték a telekhatár közelében, szennyvízvezeték a telken, gázvezeték a telekhatár közelében. HÉSZ szerinti besorolása VT-3 (településközponti vegyes)

e) vagyon jellege: üzleti vagyon (forgalomképes)

2. Értékének (könyv szerinti értékének) megjelölése: 540.000 Ft

3. Értékének (értékbecslés szerinti értékének) megjelölése: 28.000.000 Ft

4. A hasznosítás módja: értékesítés

5. A versenyfelhívás feltételeinek meghatározása:

- a) Pályázat beérkezésének ideje, módja: 2016. július 20. 16,00 óra, kizárólag postai úton, zárt borítékban (a borítékra rá kell írni „Pályázat 2191 hrsz-ú ingatlan értékesítése”)
- b) Pályázat bontásának helye, ideje: 2016. július 21. 10,00 óra Badacsonytomaji Közös Önkormányzati Hivatal Rózsakő terme (8258 Badacsonytomaj, Fő utca 14. földszint)
- c) Kiküldési ár: **28.000.000,-Ft**
- a) Óvadék: kikiáltási díj összegének 10%-a, megfizetése a pályázat benyújtási határidejéig és a pályázati dokumentáció részeként benyújtva, amely összeg a bérleti díjba beszámítandó.
- b) Szerződéskötés helye: Badacsonytomaji Közös Önkormányzati Hivatal polgármesteri irodája (8258 Badacsonytomaj, Fő utca 14. I. emelet)
- c) Szerződéskötéssel kapcsolatos határidő: képviselő-testületi döntés utáni 15. napig.
- d) Licitösszeg emelésének mértéke: **1.000.000 Ft**
- e) A pénzügyi teljesítés az adás-vételi szerződés aláírását megelőzően egy összegben átutalással történik. A szerződéskötés feltétele a vételár önkormányzati számlaszámra történő beérkezése.

II. felhatalmazza Krisztin N. László polgármestert a versenyfelhívás közzétételére és egyben felkéri a Műszaki Osztály a szükséges dokumentációk előkészítésére és közzétételére.

Határidő: azonnal, egyebekben folyamatos – kiírás szerint

Felelős: Krisztin N. László polgármester
Horváth Márta osztályvezető

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

TAPOLCAI JÁRÁSI HIVATAL

Tapolca 8301 Tapolca, Hősektér 11. Pf: 122.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/22147/2016

2016.06.23

BADACSONYTOMAJ

Szektor : 53

Belterület 2191 helyrajzi szám

8258 BADACSONYTOMAJ Főzfa utca 32. "földföldvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.Fill

alrészlet
ha m2

adatok
kat.jöv.
k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

3997

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31149/2/1996.03.01

jogcím: Átadás

jogállás: tulajdonos

név: BADACSONYTOMAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8258 BADACSONYTOMAJ Főzfa utca 14

törzsszám: 15733940

elősz: 30938/1995.

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34747/2008.04.21

Önálló szöveges bejegyzés ingatlan címének pontosítás

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Értékbecslés

MEGBÍZÓ:

*Badacsonytomaj Város Önkormányzata
Badacsonytomaj, Fő út 14.*

TULAJDONOS:

*Badacsonytomaj Város Önkormányzata
Badacsonytomaj, Fő út 14.*

tulajdoni hányad: 1/1

A FELADAT LEÍRÁSA:

2016. június 17-én megbízást kaptam az alábbi ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelendő ingatlan: Badacsonytomaj, belterület 2191 helyrajzi számú beépítetlen terület

IDŐPONTOK:

Az helyszíni szemle időpontja: 2016. június 20.

Az értékelés időpontja : 2016. június 22.

ALAPADATOK:

Az ingatlan értékelésénél alapadatként a rendelkezésemre bocsátott alapadatokat, illetve a helyszíni szemlén tapasztaltakat használtam fel. Az adatokat a Tapolcai Járási Földhivatalban ellenőriztem az ingatlannyilvántartással megegyeznek.

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. Az épület szerkezeti megbontását és statikai méréseket nem végzett, mivel azt a Megbízó nem kérte.

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:

2016. június 20-án helyszíni szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalakító tényezőinek feltárása.

Bejártam a helyszínt, megtekintettem az ingatlant, megvizsgáltam rendeltetésszerű használatát, állapotát, 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 valódiságának 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 fentiekén 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) belterületi 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 konkrét adatai.

Címe: Badacsonytomaj, Fűzfa utca

Helyrajzi száma: Badacsonytomaj belterület 2191 hrsz.

Telekterülete: 3997 m²

Érték megállapítást képző részarány : **az ingatlan egésze, leszámítva a szennyvízátemelő telep területét**

Az ingatlan jellege : beépítetlen terület

Közművei: Villany: áramvezeték a telken
Víz: Vízvezeték a telekhatár közelében
Szennyvíz: Szennyvízvezeték telken
Gáz: Gázvezeték a telekhatár közelében

A forgalmi értéket
befolyásoló értéknövelő
tulajdonságok

: Telke nagy.
A telek 50-100 m-es közelségében csónak és vitorlásokikötő
található, mely pallósrának használatával a nyílt vízfelület is
elérhető.
A Balaton északi partján ritkaság a vízparti telek.

A forgalmi értéket
befolyásoló értékcsök-
kentő tulajdonságok

: Szennyvíz-átemelő telep működik a telken.
Vasút húzódik a telek északi határának kb. 100 m-es közelében.
A területen állandó jelleggel meglévő magas talajvíz a házépítésnél
megoldandó probléma.
Nincs közvetlen vízkapcsolata.

A forgalmi értéket
befolyásoló
körülmények:

Az Helyi Építési Szabályzat szerint a telek északnyugati
sarka a VT-3-as település-központi vegyes övezetbe esik:
- 70%-os legnagyobb beépítettség, 700 m²-es legkisebb
kialakítható telekterület mellett szabad építeni.
Az ingatlan további része a Z zöldterület övezetbe tartozik:
- 2%-os beépíthetőség, a telek további osztásának
kizárásával szabad építeni.
Az övezeti határok mentén szükséges telekhatár-kialakítás, amivel 2
beépíthető belterületi telek jön létre.
Füves sík terület nyárfákkal, diófákkal.
A Balatontól kb. 80-100 m széles nádas választja el.

Az ingatlan

megközelíthetősége: A legközelebbi autóbusz megállóhely kb. 150 m-re,
a vasútállomás kb. 100 m-re található.
Aszfaltútról 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 ingatlan jelen állapotban lévő piaci értékét:

28 000 000,- Ft-ban

azaz: Huszonnyolcmillió 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. A fenti összeg az ingatlan fel nem sorolt berendezéseinek és tartozékainak értékét nem tartalmazza.

Tapolca, 2016. június 22.

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

Böröcz Zsolt
Böröcz Zsolt
ingatlanforgalmi szakértő