



BADACSONYTOMAJ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8258 Badacsonytomaj, Fő utca 14.

Telefon: 87/571-270

Fax: 87/471-289

E-mail: onkormanyzat@badacsonytomaj.hu

Üi.szám: 1/13 ⁴⁹³ /2016.

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Dr. Laposa József kérelme önkormányzati tulajdonú, 0160/3. hrsz-ú ingatlan megvásárlására

Melléklet: kérelem, eszközkarton, értékbecslés

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 Viktória
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Laposa József (8261 Badacsonytomaj, Római u. 197.) az előterjesztéshez mellékelt kérelemmel fordult a T. Képviselő-testülethez, melyben vételi ajánlatot tesz a 0160/3. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra.

A kérelmet már előzetesen tárgyalta a T. Képviselő-testület és meghozta a 189/2016.(IV.27.) képviselő-testületi határozatot, melyben döntött arról, hogy értékbecslést készíttet az ingatlanról, majd újratárgyalja a kérelmet.

Az értékbecslés elkészült, amely a 0160/3. hrsz-ú szántó 6079 m² térmértékű ingatlan 9/12-ed tulajdoni hányadának értékét 457.500,- Ft-ban határozta meg.

Az eszközkarton alapján az ingatlan forgalomképes és a nettó könyv szerinti értéke 539.000,- Ft.

Az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásának 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.

...

5.§ (1) Ingatlanok értékesítése esetén – jogszabályban meghatározott egyéb feltételek mellett – hivatalos értékbecslést kell készíttetni. Az értékbecslés díjával a vételárat meg kell emelni.

(2) Az 1.000.000 Ft értékhatár feletti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény eltérően nem rendelkezik – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

A rendelet értelmében az ingatlan hasznosítása során pályáztatás és versenyeztetés nem szükséges.

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

Badacsonytomaj, 2016. június 13.

Tisztelettel:


Krisztin N. László
polgármester

I. HATÁROZATI JAVASLAT
.../2016.(VI.29.) Képviselő-testületi határozat
Badacsonytomaj 0160/3 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Badacsonytomaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. Laposa József kérelmét támogatja és vételi ajánlatát elfogadja, adás-vételi szerződés keretében értékesíteni kívánja elsősorban a kérelmező, illetve a 60 napos kifüggesztési határidő alatt elővásárlásra jogosult jelentkező számára a Badacsonytomaj 0160/3 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 6.079 m² térmértékű, az ingatlan 9/12-ed önkormányzati tulajdoni hányadát (azaz 4.559 m² térmérték).
2. a vételárat 539.000 Ft összegben állapítja meg.
3. felhatalmazza dr. Gáli Mihály ügyvédet, hogy az adás-vételi szerződést készítse el, annak ellenjegyzésével megbízza és egyben felhatalmazza Krisztin N. László polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.
4. felkéri Krisztin N. László polgármestert, hogy a döntésről a kérelmezőt tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: Krisztin N. László polgármester
Horváth Márta műszaki osztályvezető

II. HATÁROZATI JAVASLAT
.../2016.(VI.29.) Képviselő-testületi határozat
Badacsonytomaj 0160/3 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Badacsonytomaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete dr. Laposa József kérelmét nem támogatja és kérelmező által megvásárolni kívánt ingatlant nem értékesíti. Felkéri Krisztin N. László polgármestert, hogy a döntésről a kérelmezőt tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: Krisztin N. László polgármester
Horváth Márta műszaki osztályvezető

Értékbecslés

MEGBÍZÓ:

Badacsonytomaj Város Önkormányzata
Badacsonytomaj, Fő út 14.

TULAJDONOS:

Badacsonytomaj Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 9/12
Badacsonytomaj, Fő út 14.

Németh József tulajdoni hányad: 3/12
Venezuela, San Antonio Los-Altos. URB. Castores AV Principal QDA, Negale-11.

A FELADAT LEÍRÁSA:

2016. május 3-án megbízást kaptam az alábbi ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelendő ingatlan: Badacsonytomaj, 0160/3 helyrajzi számú szántó

IDŐPONTOK:

Az helyszíni szemle időpontja: 2016. május 05.

Az értékelés időpontja : 2016. május 06.

ALAPADATOK:

Az ingatlan értékelésénél alapadatként a rendelkezésünkre bocsátott alapadatokat, illetve a helyszíni szemlén tapasztaltakat használtam fel. Az ingatlannyilvántartási 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.

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. május 05-én helyszíni szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalakító tényezőinek feltárása. Bejártam a helyszínt, megtekinttem a területet, 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 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 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.

Címe: Badacsonytomaj külterület

Helyrajzi száma: Badacsonytomaj, 0160/3 hrsz.

Telekterülete: 6079 m²

Érték megállapítást képző részarány : az ingatlan egésze

Az ingatlan jellege : szántó

*A forgalmi értéket
befolyásoló értéknövelő
tulajdonságok*

*: Badacsonytomaj és térsége magasabb ingatlanpiaci árakkal
jellemmezhető.*

*A forgalmi értéket
befolyásoló értékcsök-
kentő tulajdonságok*

*: A Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén helyezkedik el.
A település szennyvíztisztító telepéhez közeli terület.
A helyi építési szabályzat szerint védelmi rendeltetésű erdőterületi
besorolás érvényes az ingatlanra. Eszerint épület nem helyezhető
el és mesterséges felületek sem létesíthetők, bánya nem nyitható.
Az ingatlannak csak termőföldértéke van.*

*A forgalmi értéket
befolyásoló
körülmények:*

*Beerdősült illetve beerdősülőben lévő ugarterület 5 és 10 % közötti
lejtőkkel, jellemzően déli lejtésiránnyal. Kb. 18 m átlagos
szélességgel, kb. 329 m hosszúsággal leírható, trapéz alakú.
Talaja löszös, agyagos vályog.
AK 8,02*

*Az ingatlan
megközelíthetősége: 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:

610 000,- Ft-ban

**azaz: Hatszáztízezer 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, 2016. május 06.

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

Böröcz Zsolt
Böröcz Zsolt
ingatlanforgalmi szakértő

2016 APR 06

Dr. L. József

GT.

BADACSONYTOMAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KRISZTIN N. LÁSZLÓ POLGÁRMESTER ÚR RÉSZÉRE

8258 Badacsonytomaj Fő utca 14.

Tárgy: kérelem, vételajánlat ismételése

2016 APR 06	Badacsonytomaj Város Önkormányzata
8/16 F - 4 2016.	
Melléklet: sz. sz. sz.	
G.T.	

Tisztelt Polgármester Úr!

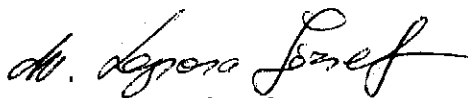
Alulírott dr. Laposa József azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy a 9/12-ed arányban Badacsonytomaj város Önkormányzatának tulajdonát képező 0160/3 helyrajzi számú – az ingatlan nyilvántartás szerint szántó művelési ágú – területre szóló vételi ajánlatomat szíveskedjen a Képviselő Testület elé terjeszteni.

Mint ismeretes, 2015 novemberében a Képviselő Testület döntése lehetővé tette, hogy a Szénégető dűlőben több Önkormányzati területet megvásárolhassak. Az említett területekre a szerződést megkötöttük, a vételárat az önkormányzatnak kifizettem és megtörtént a területek nevemre írása is.

A 0160/3 hrsz.-ú, 9/12-ed arányban önkormányzati tulajdonba lévő terület eladásáról - technikai okok miatt – a testület nem hozhatott döntést. Ismereteim szerint az említett okok megszűntek és lehetővé vált ezen terület értékesítése.

Tisztelettel kérem, a Polgármester urat, hogy a 0160/3 hrsz.-ú földrészletre vonatkozó - most megismételt – vételi ajánlatomat szíveskedjen támogatólag a Képviselő Testület elé terjeszteni.

Nyilatkozom, hogy az értébecslésben meghatározott vételárat elfogadom.



Badacsony, 2016. március 31.

köszönettel dr. Laposa József

8261 Badacsony(tomaj) Római út 197.

Karton egyedi azonosító: "I/379"

INGATLAN ADATOK

Helyr.szám: 0160/ 3/ / Megnevezés: SZÁNTÓ
Napló sorszám: 379. Ing.jelleg: 00005-0030 Termőföld
Ing.cím:1922327 Badacsonytomaj Utca: SZÉNÉGETŐ DÜLŐ
Jogi rend.:1 Rendezett Intézm.:

Az ingatlan fekvése: külterület
A földrészlet nagysága: 4559 m2
A földrészlet tulajdonjoga:egyéb szerv,magánszem. közös tulaj.
A vagyon jellege :üzleti vagyon
Forgalomképessége:Üzleti vagyon (forgalomképes)

Időpontok

Induló: 01.01.30 Könyv.é.vált.:01.01.30 Egyéb ráford.: . .
Utolsó mozgás:01.01.30 151 Térítésmentes átvétel, átr Megszűnés: . .

Ingatlan összesen (Ft)

K.ért.: 539000 ÉCS: 0 Nettó: 539000
Becsült érték: 539000

Ingatlan betétlapok (Ft)

Betétlap	Könyv.érték	ÉCS	Nettó	Főkönyvi szám	ÉCS%	Intézmény
I/379/F/2	539000	0	539000	121113	0.00%	

MOZGÁSOK

Betétlap	Mkód	Mozgás	Idő	Érték	Ok/Megjegyzés
"F"	2.lap	151 Térítésmentes átvétel	01.01.30	539000	