

# ELŐTERJESZTÉS

## **Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**2012. március 8-án**

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Hohmann Ferenc területvásárlási kérelme**

Iktatószám: 4687 – 2 / 2012.

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda  
Kispálné Salamon Éva vagyon-nyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

<b>Bizottság</b>	<b>Hatáskör</b>
Gazdasági, településfejlesztési bizottság	SZMSZ I. sz. melléklet II/C. 32., 33. pontja

Egyéb megjegyzés:

.....  
.....

### ***Tisztelt Képviselő-testület!***

A dávidföldi városrészen, a Székely Bertalan utcában található 2237/1 hrsz-ú, 150 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan Hohmann Ferenc (Komló, Benczúr Gy. u. 4.) tulajdonában áll. Az ingatlanon lévő épületben éveken át vegyesboltot, majd klubot üzemeltetett.

Hohmann Ferenc a saját tulajdonú ingatlanát a lányának, Hohmann Adrienn-nek ajándékozza, aki azt családi házzá kívánja átalakítani és átminősíttetni. A lakóépületté történő nyilvánításhoz rendeltetismód változási engedélyt kell kérni. Ehhez a telek jelenlegi mérete és beépítettsége nem felel meg. A Helyi Építési Szabályzatban előírtak szerint kertvárosias lakóterületen a legkisebb teleknagyság 700 m<sup>2</sup>, a beépítettség 30 % lehet.

Ezért Hohmann Ferenc a minimális teleknagyság eléréséhez szükséges **550 m<sup>2</sup>** nagyságú területrészt értékesítését kéri telek-kiegészítésként Hohmann Adrienn részére.

A megvásárolni kívánt terület a 2237/2 hrsz-ú, 7959 m<sup>2</sup> nagyságú korábbi Dávidföldi Iskola udvarának rézsűs, füves-bokros területéből választható le.

A kért terület értékesítésének műszaki akadálya nincs, mert Komló város jelenleg érvényben lévő szabályozási terve a kérelmező tulajdonát képező ingatlant is, és a megvásárolni kívánt területet is „kertvárosias lakóterület” (Lke) övezetbe sorolja.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő a megvásárolni kívánt ingatlanrész forgalmi értékét **250,- Ft/m<sup>2</sup>**-ben határozta meg (a beépítetlen, építési teleknek nem minősülő földterületek és a 2 évnél régebben beépített ingatlanok értékesítése adómentes.)

Megjegyzem, hogy e telek-kiegészítés nélkül csak eredeti rendeltetési módjában használható az épület. Csak a telek-kiegészítés után válhat lakóingatlanná. Tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy lakótelket **1000 Ft/m<sup>2</sup>** + ÁFA áron értékesítettünk a múlt évben.

Vevőnek a terület forgalmi értékén felül meg kell térítenie a **forgalmi értékbecslés díját (25.000,- Ft)** is.

Az önkormányzat tulajdonában álló 2237/2 hrsz-ú ingatlant az Unicredit Bank Hungary Zrt. jelzálogjoga terheli, ezért az ingatlan megosztásához és az ingatlanrész értékesítéséhez a bank hozzájárulását is meg kell kérni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassa meg a kérelmet és döntsön a 2237/2 hrsz-ú „általános iskola, udvar” megnevezésű ingatlanból leválasztott területrész értékesítéséről.

Az előterjesztést a gazdasági, településfejlesztési bizottság tárgyalja. Az értékesítéssel kapcsolatos javaslatukat, valamint a bizottság által meghatározott forgalmi értéket a bizottság elnöke szóban terjeszti a Tisztelt Képviselő-testület elé.

**Határozati javaslat:**

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a gazdasági, településfejlesztési bizottság javaslata alapján – elrendeli az önkormányzati tulajdonú komlói 2237/2 hrsz-ú ingatlan megosztását. A megosztás során keletkezett kb. 550 m<sup>2</sup> nagyságú – a földmérés során pontosítandó – területet a 2237/1 hrsz-ú ingatlan telek-kiegészítéseként értékesíti Hohmann Adrienn részére, azzal hogy az ingatlan megosztásával és értékesítésével járó valamennyi költséget a vevő viseli.

Az értékesítés feltétele, hogy Hohmann Adrienn az adásvételi szerződés megkötésekor igazolja a 2237/1 hrsz-ú ingatlanon fennálló tulajdonjogát.

A terület vételárát a gazdasági, településfejlesztési bizottság .....**Ft/m<sup>2</sup>-ben** (áfa mentes) határozta meg.

Vevőnek a terület vételárán és fenti költségeken felül meg kell téríteni a forgalmi értékbecslés díját (**25.000,- Ft**) is.

Utasítja a jegyzőt, hogy az Unicredit Bank Hungary Zrt-től az ingatlan megosztásához és az ingatlanrész értékesítéséhez szükséges hozzájárulást kérje meg, intézkedjen a megosztási vázrajz megrendelése és hatósági jóváhagyása, ezt követően az adásvételi szerződés elkészíttetése, a vételár és értékbecslési díj befizettetése iránt. Felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

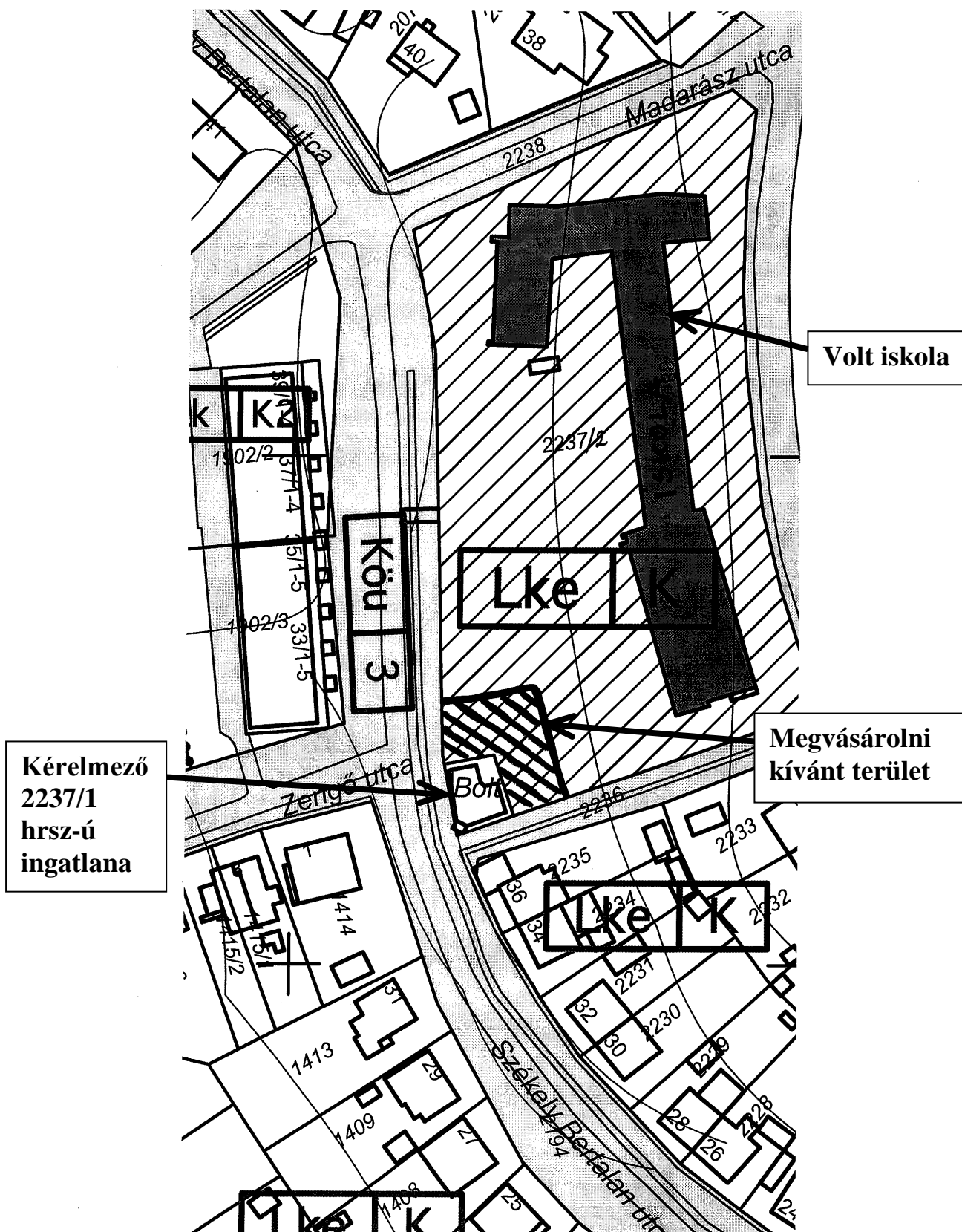
**Határidő:** értelem szerint

**Felelős:** dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2012. február 21.

Polics József  
polgármester

1. sz.melléklet



## 2. sz. melléklet

## EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Jegyzője megbízást adott arra, hogy a Komló Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, a komlói 2237/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 7959 m<sup>2</sup> területű, „*általános iskola*” megnevezésű ingatlanak a megrendeléshez csatolt vázrajzon bejelölt kb. 550 m<sup>2</sup> földterület forgalmi értékbecslését készítsük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése.

Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok alapján.

Az ingatlan leírása:

Helyrajzi szám: **komlói 2237/2**

Természetben: **belterületi ingatlan**

Művelési ág: **általános iskola**

Területe: 7959 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata** (7300 Komló, Városház tér 3.)

Ingatlan terhei: 500.000.000,-Ft és járulékai erejéig jelzálogjog az UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT. javára

Az ingatlan rövid leírása:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Komló város Dávidföld városrészén, a volt általános iskola beépítetlen területe.

Az ingatlanból 550 m<sup>2</sup> nagyságú területet, a szomszédos 2237/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa kívánja megvásárolni telek kiegészítésként.

A Szabályozási terv az ingatlant lakóövezetbe sorolja.

Összehasonlító adatok:

- 1./ Komló 1976/47 hrsz-ú beépítetlen területből telek kiegészítés  
Vételár: 200,-Ft/m<sup>2</sup>  
Értékesítés éve: 2010.
- 2./ Komló, Körtvélyes 1521/68 hrsz-ú közterületből telek kiegészítés  
Vételár: 250,-Ft/m<sup>2</sup>  
Értékesítés éve: 2009.
- 3./ Komló 1162/29 hrsz-ú ingatlanból (Radnóti utcai) telek kiegészítés  
Vételár: 250,-Ft/m<sup>2</sup>  
Értékesítés éve: 2009.

Az értékbecslés során a bejegyzett jelzálogjogot figyelmen kívül hagytuk. Az értékesítéshez banki hozzájárulás szükséges.

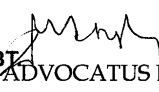
Valamennyi értékbecslés tényező figyelembevételével, az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét

**250,-Ft/m<sup>2</sup>**

**(azaz: Kettőszázötven forint/m<sup>2</sup>)**

összegre becsüljük.

Komló, 2012. február 21.

  
**ADVOCATUS Bt.**  
 7300 Komló, **ADVOCATUS Bt.**  
 Városház tér 4.  
 Adószám: 20019718-1-02  
 Székhely: Komló, Városház tér 4. 7300  
 Tel: 73/4101935