

# **ELŐTERJESZTÉS**

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

**2022. április 28-án**

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Sikondai üdülőtelkek értékesítése

Iktatószám: 5098 /2022.

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>
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SzMSz. 1. melléklet 2.3.39. pont

Meghívott:

Határozatot kapja:

Tisztelt Képviselő-testület!

A 9/2004. (I.29.) KT. sz. határozattal értékesítésre kijelölt Sikondai út 47. szám alatti, 6039/104 hrsz.-ú, 706 m<sup>2</sup> nagyságú és a Sikondai út 49. szám alatt lévő, 6039/105 hrsz.-ú, 708 m<sup>2</sup> térmértékű üdülőtelkeket 2005 és 2008 között 4 alkalommal hirdettük meg liciten történő értékesítésre **4000, 3200, majd 3000 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA** kikiáltási áron. A versenytárgyalások – pályázó hiányában – eredménytelenek voltak és a liciteket követő 1 éven belül sem volt jelentkező az ingatlanok vételére.

2010-ben a Pénzügyi bizottság úgy határozott, hogy az ingatlanok értékesítési szándékát fenntartja, de nem hirdeti meg azokat ismételten, érdeklődő esetén határozza meg az újabb kikiáltási árat.

A közelmúltban több érdeklődő is jelezte vételi szándékát az ingatlanok iránt.

A fent ismertetett 2 üdülőtelek mellett a 6039/106 hrsz.-ú, 710 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan is alkalmas üdülőtelek céljára. (1. sz. melléklet)

A 3 telek jelenleg részben fákkal, bokrokkal benőtt terület. Az ingatlanok közmű bekötésekkel nem rendelkeznek. Víz és szennyvíz vezeték a szomszédos, Sikondai út 45. számú telekig épült ki. Szilárd burkolatú út a telekhatártól kb. 10 m-re található, viszonylag magas szintkülönbséggel.

Tájékoztató a közművesítés várható költségeiről:

- Az E.On Gázhálózati Zrt. képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján meglévő vezetékről 250 méteren belül a lakosságnak ingyenes a bekötés, azonban csak konkrét igénybejelentés után tudja az esetleges csatlakozási díjat és a műszaki megoldást meghatározni.
- Az E.On Áramhálózati Zrt. képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján a közcélú hálózat az ingatlanok előtt található, légvezeték esetén 45 méterig, földkábel esetén 35 méterig ingyenes a rákötés. Amennyiben ennél nagyobb a távolság, úgy annak költsége: 6000 Ft/m. A mérőhely kiépítését a fogyasztónak kell elvégeztetni. Ez várhatóan ingatlanonként 250.000-300.000 Ft költséget jelent.
- A 3 ingatlan víz- és szennyvízvezetékekkel való közművesítésének költsége (a Baranya-Víz Zrt. 2021. év végi előzetes árajánlata alapján): 5.900.000 Ft + ÁFA. Az önkormányzat vállalja, hogy az üdülőépületek használatbavételéig kiépítteti a víz és szennyvízvezetékét.
- A 3 ingatlan megközelítését biztosító zúzalékos út kialakítása (a Formatív Út Kft. 2021. évi árajánlata alapján) az ingatlanok telekhatára közelében, a meglévő szilárd burkolatú úttal párhuzamosan: 2.407.539 Ft. Az önkormányzat ennek kiépítését nem vállalja.

A hatályos szabályozási terv hétvégi házas üdülővezetbe (Üh) sorolja az ingatlanokat.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő az ingatlanok **forgalmi értékét 4000,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA** összegben állapította meg (2. sz. melléklet).

Vevőknek az ingatlanok forgalmi értékén felül meg kell téríteniük a **forgalmi értékbecslés díját (összesen 100.000,- Ft)** is.

Javaslom az összeget az alábbiak szerint megosztani: a 6039/104 és 6039/105 hrsz.-ok esetén 33.000-33.000 Ft, a 6039/106 hrsz. esetén 34.000 Ft a megfizetendő díj.

Vagyonrendeletünk értelmében 1 Mft feletti ingatlant, illetve üdülőtelket értékhatártól függetlenül csak versenytárgyalás útján lehet értékesíteni.

A Sikondai Településrészi Önkormányzat támogatja az ingatlanok értékesítését.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – amennyiben annak értéke a 200.000,- Ft-ot meghaladja – az államot elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.

Felhívom a Tisztelt Képviselő-testület és a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság figyelmét arra, hogy a becsült értékhez képest a vállalt részleges közművesítés költsége igen magas, illetve arra, hogy az 5.900.000 Ft + ÁFA közművesítési kiadás akkor is felmerül, ha nem kerül valamennyi telek értékesítésre!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést – a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság javaslatának figyelembevételével – tárgyalja meg és döntsön az ingatlanok értékesítéséről.

### **Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, valamint a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság javaslatának figyelembevételével – a Sikondai üdülőtelkek értékesítéséről szóló előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület értékesítésre kijelöli az önkormányzati tulajdonú 6039/106 hrsz.-ú, 710 m<sup>2</sup> nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant.
2. A Képviselő-testület a 6039/106 hrsz.-ú, 710 m<sup>2</sup> nagyságú, „beépítetlen terület”, a 6039/105 hrsz.-ú, 708 m<sup>2</sup> nagyságú, „beépítetlen terület” és a 6039/104 hrsz.-ú, 706 m<sup>2</sup> nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok értékesítésére licit eljárás lefolytatását rendeli el.
3. A 2. pontban felsorolt ingatlanok kikiáltási árát a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság ..... Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA összegben határozta meg.
4. Vevőknek a terület vételárán felül meg kell téríteniük a **forgalmi értékbecslés díját (összesen 100.000,- Ft)** is, az alábbi megosztás szerint:
  - 6039/104 hrsz.: 33.000,- Ft,
  - 6039/105 hrsz.: 33.000,- Ft,
  - 6039/106 hrsz.: 34.000,- Ft.
5. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam)

megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.

6. Az ingatlanokat az adásvételi szerződés aláírásától számított 3 éven belül be kell építeni. Amennyiben vevő ezt nem teljesíti, úgy az önkormányzat az ingatlant a nettó eladási áron visszavásárolhatja. Ezen jog biztosítására az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 3 év 6 hónapra visszavásárlási jogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az önkormányzat az eladott telekre.
7. A Képviselő-testület vállalja, hogy a 6039/104, 6039/105 és 6039/106 hrsz.-ú ingatlanokra épített üdülőépületek használatbavételéig kiépítteti az ingatlanokat ellátó víz- és szennyvízvezetékét. Ennek fedezetét az adott időszakban rendelkezésre álló eszközhasználati díj terhére biztosítja.
8. A villamosenergia hálózatra és a földgáz hálózatra történő rákötés, illetőleg a közútcsatlakozás kialakítása a vevők feladata, költségük vevőket terheli.
9. Az adásvételi szerződések készítésével járó költségeket a vevők viselik.
10. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen az ingatlanok liciten történő értékesítése, az elővásárlásra jogosult megkeresése, majd az adásvételi szerződések elkészíttetése és a vételár, valamint az értékbecslési díj befizettetése iránt.
11. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

**Határidő:** 2022. szeptember 15.  
**Felelős:** Polics József polgármester  
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2022. április 19.

**Polics József**  
polgármester



## EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Polgármestere megbízást adott arra, hogy a Komló Város Önkormányzata tulajdonában levő, a komlói **6039/104** helyrajzi számon nyilvántartott, **706 m<sup>2</sup>** területű, a **6039 /105 hrsz-ú 708 m<sup>2</sup>** területű és **6039/106 hrsz-on** nyilvántartott **710 m<sup>2</sup>** területű „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok egyszerűsített forgalmi értékbecslését, készítsük el.

**Értékbecslés célja:** Ingatlan elidegenítése.

**Értékbecslés módszere:** Összehasonlító adatok alapján.

### Ingatlan leírása:

Helyrajzi szám: **komlói 6039/104**  
 Természetben: **belterület**  
 Megjelölés: **kivett beépítetlen terület**  
 Területe: **706 m<sup>2</sup>**  
 Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata**  
 Ingatlan terhei: **tehermentes**

Helyrajzi szám: **komlói 6039/105**  
 Természetben: **belterület**  
 Megjelölés: **kivett beépítetlen terület**  
 Területe: **708 m<sup>2</sup>**  
 Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata**  
 Ingatlan terhei: **tehermentes**

Helyrajzi szám: **komlói 6039/106**  
 Természetben: **belterület**  
 Megjelölés: **kivett beépítetlen terület**  
 Területe: **710 m<sup>2</sup>**  
 Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata**  
 Ingatlan terhei: **tehermentes**

### Az ingatlanok rövid leírása:

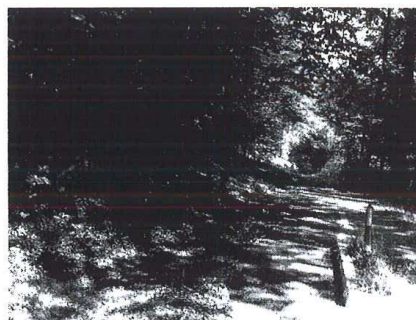
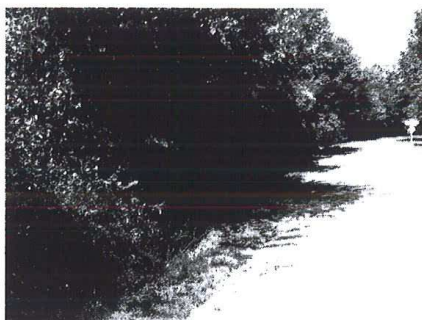
Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok Komló város Sikondai üdülőterület Komló felé eső elhelyezkedő beépítetlen területek. Az ingatlanok fával ,bokrokkal benőtt területek.

A hatályos szabályozási terv, hétvégi házas üdülőövezetbe ( Üh) sorolja az ingatlanokat . Az ingatlanok közmű bekötéssel nem rendelkeznek. Víz és szennyvízvezeték a szomszédos a Sikondai út 45. számú telekig épült ki.

Az egymással szomszédos telkek, a szilárd burkolatú sikondai út mentén helyezkednek el. Kedvező övezeti elhelyezkedésűek.



-2-

**Összehasonlító adatok:****1./ komlói 6038/5 hrsz-ú telek telek-kiegészítés (Harkály-köz)**

Vétel ár : 6000 Ft/ m<sup>2</sup>  
 Eladás éve: 2020 (telek alakítási eljárás folyamatban van.)

**2./ komlói 5937 hrsz-ú ingatlan ( Sikonda, Villa sor 10.)**

művelési ág: kivett üdülő épület ,udvar  
 vételár: 5.700 Ft/m<sup>2</sup>  
 terület: 3533 m<sup>2</sup>  
 Eladás éve: 2020

**Értékbefolyásoló tényezők:**

Értéknövelő tényező: Az ingatlan belterületi elhelyezkedése , jó megközelíthetőség .  
 Sikondai üdülőterület ingatlanjai iránti fokozott kereslet

Értékcsökkentő: Közművesítetlenség

**Forgalmi érték meghatározása:**

Az elmúlt években a sikondai beépítetlen ingatlanok iránt a szabadpiaci forgalomban, növekvő kereslet figyelhető meg, beépítetlen területű ingatlan gyakorlatilag nincs.  
 E tényezők értéknövelők. A közművek hiánya értékcsökkentők.

Valamennyi értékbefolyásoló tényező figyelembevételével az ingatlanok forgalmi értékét  
 Az alábbiak szerint becsüljük:

**6039/104 hrsz - 706 m<sup>2</sup> x 4000 Ft/m<sup>2</sup> = 2.824.000 Ft**

**6039/105 hrsz - 708 m<sup>2</sup> x 4000 Ft/m<sup>2</sup>= 2.832.000 Ft**

**6039/ 106 hrsz- 710 m<sup>2</sup> x 4000 Ft/m<sup>2</sup>= 2.840.000 Ft**

Kelt, Komló, 2021. 09. 20.

**petrónus**  
 Vagyoneértékelő és Szolgáltató Kft.  
 7300 Komló, Radnóti u. 15.  
 Tel.: +36-20/963-4245 Fax: +36-72/405-100  
 Adószám: 12697857-1-C2

.....  
**Petrónus Kft.**