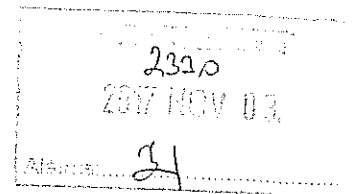


A KEREPESI PLÉBÁNIA HIVATAL

SZÁM: 79/2017

TÁRGY: Válasz az Önkormányzat Képviselő-testületének határozatára



KEREPESI POLGÁRMESTERI HIVATAL

2144 KEREPES VÖRÖSMARTY U. 2.

Polgármester
L: Kt.

859-21 F-T

Tisztelt Polgármester Úr!

859-18/2017 sz. levelét, s vele az Önkormányzat Képviselő-testületének 256/2017 (VIII.29.) Kt. határozatát, amely a Kerepes 4/3 hrsz. alatti ingatlanra tett újabb árajánlatát tartalmazta, köszönettel megkaptam.

Talán t. Polgármester Úr előtt sem ismeretlen, hogy az Egyházat s annak minden intézményét az anyagi javak terén két szempont együttesen kell, hogy vezérelje:

- semmi evilági dologhoz nem ragaszkodhat;
- az evilági dolgokat jó sáfár módjára kell kezelni.

Ennek fényében tájékoztatom t. Polgármester Urat arról, hogy a felajánlott 47.546.000 Ft vételárat a Kerepesi Egyházközség Képviselőtestülete nem fogadta el. E tárgyban 2017. augusztus 19-én írott levelünkben foglalt indokokat fenntartjuk, azok szükségte- len ismétlésétől eltekintünk. Jelezzük továbbá, hogy az értékbecslés eredménye már csak azért sem felelhet meg a valós piaci értéknek, mert:

- a) az lakóingatlanokat, ill. lakás építési telkeket vesz számításba, noha köztudomású, hogy a lakáscélú és a kereskedelmi célú ingatlanok teljesen más árképzési elvek mentén kerülnek értékesítésre, ill. bérbeadásra;
- b) emiatt a 4/3 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értékének kimunkálására a szakértői véleményben alapul vett ingatlanok vételárai nem jelentenek kiindulási alapot;
- c) a felépítmény fajlagos m² árát illetően a szakértő semmilyen számítási módszert nem rögzít, holott a szakértői vélemény minden egyes megállapításának tartalmaznia kell annak pontos szakmai levezetését. Még ha feltesszük is, hogy az elavult műszaki állapot miatt az épületre nem piaci fajlagos ár számolható, a 70.000 Ft/m² ár elszakad a realitásoktól. Álláspontunk szerint még ha az általánosan jó színvonalú kereskedelmi ingatlan árak 50%-val számolunk is, a fajlagos m² árnak el kellene érnie a 150.000 Ft-ot.
- d) a városközpontban lévő, főútvonal mentén fekvő, ráadásul két utcáról is megközelíthető, nagy kiterjedésű ingatlan sokkal vonzóbb egy kereskedelmi célt megvalósítani kívánó vevőnek, mint egy átlagos lakáskereső magánszemélynek. A 4/3

hrsz. alatti ingatlan egyedi, reprodukálhatatlan fekvése egyedi forgalmi értékkel bír, mely nem vezethető le máshol fekvő más típusú, „12 egy tucat” jellegű ingatlanok áraiból.

- e) az Egyház ezen ingatlant több, mint tíz éve vásárolta 40 millió forintért, s azóta a telek területe is növekedett. Az ingatlan-forgalmi változások ismeretében okkal feltehető, hogy a tizenév időmúlás és a területnövekedés együttesen nem 3 millió forinttal emelte az ingatlan értékét.

Mindezekért a Képviselőtestület továbbra is az 54.000.000 Ft-os eladási árat tekinti tárgyalási alapnak.

Kiegészítésként jelezzük továbbá, hogy megegyezés esetén a vételárból, - a bérleti szerződés szerint, - még levonásra kerülne a kizárólag épületre fordított, igazolt felújítás költsége is. Mivel ezen költségeket Önök már kifizették, a pénzügyileg ténylegesen rendezendő összeg a vételárnál lényegesen kevesebb maradna.

Az eladás kérdésétől függetlenül jelezzük, hogy a tárgyi ingatlanra 2016 szeptemberében elmaradt a bérleti díj felülvizsgálata. Idén azonban már élni kívánunk a bérleti díj felülvizsgálatának lehetőségével, kérjük és várjuk, hogy ezügyben t. Polgármester Úr tárgyalási időpontot biztosítani szíveskedjék.

A további jó együttműködés érdekében várjuk a fentiekkel kapcsolatos állásfoglalását.

Tisztelettel:



plébános

képviselőtestület elnöke

Kerepes, 2017. november 3.