

Tisztelt Hölgyeim és Uraim!

Kedves Tulajdonostársak!

A fejlesztési tervet elsősorban az ingatlanforgalom-ingatlanértékelés oldaláról tudom megközelíteni, mert csak ebben van három évtizedes nemzetközi szakmai és hazai bírósági gyakorlatom.

Általánosságban elmondható, hogy minél szélesebb egy ingatlan előtt az utca, annál értékesebb az itt található ingatlan, és az ilyen ingatlanok iránti keresletről elmondható, hogy világviszonylatban folyamatosan erősödik. Abban az esetben, ha ezt nem csak egy utcára kiterjedően sikerül létrehozni, az különösen felértékeli az egész területet, jóval a környező árszint feletti árak alakulnak ki az erős kereslet hatására. Mindannyian szerencsések vagyunk, hogy egy olyan lehetőség van a kezünkben, melyel nagyon kevesen rendelkeznek.

Fontos előre bocsátanom, hogy egy ilyen környezet kialakításának alapjául szolgáló tervek általában csak évek alatt hajthatóak csak végre, és tervezésük több évtizedre történő előre gondolkodást igényel.

Mindig lesznek olyanok, akik azt hiszik, hogy egy ingatlan attól értékesebb, hogy nagyobb 10 négyzetméterrel és nem pedig a telek összértékét nézik!

Mindig lesznek olyanok, akik azt gondolják, hogy minden négyzetméter veszteséget az Önkormányzatnak kell kifizetnie. Ezek súlyos tévedések!

Ezen tévhitiek elosztatásában mindenki segíthet. A szakértők hiteles szakmai véleményükkel, az ezt felismerő tulajdonosok pedig a jó példával történő élen járásban. Kártérítésre véleményem szerint csak azon tulajdonosok számíthatnak, akik az átlaghoz képest jóval nagyobb veszteséget szenvednek el. Olyan szerencsés és ritka helyzetben vagyunk, hogy ilyen tulajdonos nálunk alig van!

Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 1997-es kormányrendelet nem ír elő konkrét számokat, csak úttípusonként minimum szélességet határoz meg. Ez helyi gyűjtőutak esetében min. 22 m, kiszolgáló utak esetében min. 12 m. Ennek alapján a területen 12 – 22 méter közötti útszélességekben gondolkoznék távlatilag.

Amiket egy terület fejlesztési tervének kidolgozása során Önök számára is mindenképpen megfontolásra javaslok, azok az alábbiak:

- Mi lesz a terület funkciója 10-20 esetleg 30 év múlva? Mezőgazdasági, üdülő, vagy lakó?
- Milyenek a telkek jellemző arányai? (utcafront szélessége/telek hosszúsága) Ideálisnak 1:2 és az 1:3 közötti méretek tekinthetők.
- Az utca mindkét oldala beépített-e?
- Az utcában kétirányú, vagy csak egyirányú forgalom várható?
- Milyen olyan felépítmény található, amelynek bontása nem várható rövid-középtávon?
- Távolilag milyen útvonalon lehetséges kisbuszos tömegközlekedés üzemeltetése?

A rendelkezésemre bocsátott térképkivonatot áttekintve, fentieket mérlegelve javaslatom szerint a terep és beépítettségi adottságokhoz igazodva

- 12-14-16 méter szélesség között váltakozó utcák kialakítását látom szükségesnek a Puttony, Aszu, Muskotály és Körte utcák esetében.
- 11 méter széles utca kialakítását a Ribizke utca területén,

Ezen szélességek lehetővé teszik a kulturált parkolást minden beépített oldalon, gyalogos és kétirányú gépkocsi közlekedést, felszíni csapadékvíz elvezetést, valamint akár fasor elhelyezését is. Ezzel ún. "premium" kategóriás területté válhatna ez a páratlan elhelyezkedésű és természeti környezettel bíró, de ma még rendkívül elhanyagolt terület.

Fenti javaslatom megvalósítását különösen indokolja és könnyebbé teszi, hogy

- nincsenek jelentős értékű épületek a várható utcaterületek vonalában,
- az átlagos telekarányok 1:10, azaz egy jellemző telek 10 méter széles és 100 méter hosszú,
- egy telekhez viszonylag rövid szabad utcafront jut. (Amit egy gépkocsi behajtó tovább csökkent)

Véleményem szerint a jelenlegi rendezési tervben előírányzott utcaszélességek (7-10 m) csak mezőgazdasági funkció esetén elégségesek, a későbbi esetleges üdülő vagy lakófunkció esetében jelentős értékcsökkentő tényezőként tekintendő a keskeny utca.

A javaslatom szerint esetlegesen megvalósuló szélességek véleményem szerint az ingatlanok megmaradó területének kb. 20-30 %-os azonnali felértékelődéséhez vezetne.

Tekintettel arra, hogy (néhány kivételtől eltekintve, melyek egyedileg rendezendők) az ingatlanok telkéből mindössze 5-8 % leadása válik szükségessé, az ezáltal megvalósuló

értéknövekedés sokszorosán meghaladja a területvesztésből származó értékcsökkenés hatását.

Ilyen mértékű terület leadások esetén kártérítésre véleményem szerint nem kerülhet sor és ez méltányosan az önkormányzattól sem várható. Ez elsődlegesen a tulajdonosok érdeke. Hogy miért, azt az alábbi rövid számpéldával igyekszem bemutatni.

A területen jellemző átlagos forgalmi érték jelenleg 6000 Ft/nm. A jellemző telekméret 1000 nm. Átlagos területvesztést (6,5 %) és átlagos felértékelődést számolva (25 %) a kiinduló 6 millió forintos 1000 nm-es telek, egy útszélesítés után 935 nm lesz, melynek értéke 7 millió forint lesz (7500 Ft/nm). Ez több mint 17 %-os, 1 millió forintos azonnali nyereséget jelent a tulajdonosok számára, valamint megteremti a közműfejlesztés lehetőségét, ami néhány év távlatában további jelentős felértékelődéshez vezethet. Ennek megvalósulását követően a telekértékek 4-6 –szoros emelkedése várható.

Üdvözlettel:

Mehrli Péter
Okl. építőmérnök
igazságügyi építési és ingatlanforgalmi és kisajátítási szakértő
a Magyar Ingatlanszövetség elnöke