

a 80/2022. (II. 24.) Kt. határozat
melléklete

Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.
bejegyzett igazságügyi szakértői gazdasági társaság
képviselőjében
Pusztai J. László
igazságügyi szakértő

Horváth Tibor
Pécel város polgármestere részére

Megtisztelő felkérésüknek eleget téve elkészítettem az Önkormányzat tulajdonában lévő, Ibolya utcai telkek jelenlegi (2022. január) forgalmi értékeinek a becslését. A szakvéleményeimből a telkek forgalmi értékeit az alábbiak szerint becsültem:

383/6 hrsz.	1069 m ²	22.600.000,- Ft
383/7 hrsz.	1068 m ²	22.600.000,- Ft
383/9 hrsz.	1370 m ²	25.200.000,- Ft
383/10 hrsz.	1370 m ²	25.200.000,- Ft
<u>Összesen:</u>		<u>95.600.000,- Ft</u>

A szakvéleményemben rögzítésre került, hogy a telkek jelenleg közmű nélküliek, az Önkormányzat saját költségen a telkek közti kis utcába bevezeti a vizet és a csatornát és a csonkokkal beáll a telkekre.

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a tárgyi telkeket az Önkormányzat nyilvános, licites árverésen értékesíteni kívánja.

A telkek értékesítésére két lehetőség adódik:

- egyenkénti értékesítés
- együttes értékesítés

Az értékesítési kiírás előtt döntéshozatal szükséges,
hogy melyik értékesítési módot választják.

Az egyenkénti értékesítés esetében bekövetkezhet az, hogy például csak egy telek kerül megvásárlásra. A többi telekre újabb árverés csak egy későbbi időpontban (hosszú hónapok múlva) az értékelés aktualizálásait követően kerülhet sor.

Ettől függetlenül, a már értékesített egy telek miatt a kis utcába a víz és csatorna közműveket ki kell építeni és mind a négy telekre csonkokkal beállni. Ebben az esetben a közművesítés (víz, csatorna) Önkormányzatot terhelő költsége csak időben jelentős késéssel térülhet meg.

Az egyenkénti értékesítés esetében a becsült forgalmi értékeket lehet a licites árverésen kiindulási árként feltüntetni.

Az előzőekre való tekintettel, az Ibolya utcai telkek értékesítésével kapcsolatosan az alábbi szakértői javaslatot teszem:

Álláspontom szerint a telkeket együttesen lenne célszerű értékesíteni.

Amennyiben az árverés sikeresen megtörténik, a közművesítés Önkormányzatot terhelő költsége a vételárból gyakorlatilag előfinanszírozásként biztosított.

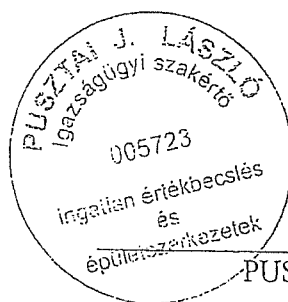
A lehetséges vevő ez esetben nagy valószínűséggel egy befektető – vállalkozó, aki lakásokat épít és értékesíti azokat. A négy telek egy tömbben való elhelyezkedése a kivitelezés során logisztikai szempontból kedvező.

Az együttes értékesítés esetében nyilvánvalóan nem lehet a licit kiindulási alapja a négy telek összesített egyenkénti ára, annál alacsonyabb, csökkentett összegben célszerű azt meghatározni.

Az együttes értékesítés esetében a csökkentő tényező mértékét a szakértői gyakorlatnak megfelelően 10 %-os mértékben becsülöm, tehát az együttes értékesítés esetében a tárgyi telekingatlanok általam javasolt kerekített árverési kiindulási ára:

$$95.600.000,- Ft \times 0,90 = 86.000.000,- Ft$$

Gyál, 2022. január 19.



Pusztai János
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Júliusz Gyula köz.

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető
igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)