



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.

Sürgősségi indítvány a Képviselő testület 2022. február 24-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat az ingatlanértékesítéssel kapcsolatos döntések meghozatala tárgyában hozott 22/2022. (I.27.) Kt. határozat módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fenti tárgyú előterjesztés keretében a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése alapján a 21/2022. (I. 27.) Kt. határozatával elfogadta Pécel Város Önkormányzata 2022. évi elidegenítési címjegyzésüket (a továbbiakban: elidegenítési címjegyzék), illetve a 22/2022. (I. 27.) Kt. határozatával döntött az elidegenítési címjegyzékben szereplő ingatlanok elidegenítésnek módjáról, valamint legkisebb eladási áráról. A 22/2022. (I. 27.) Kt. határozat melléklete szerint a határozat táblázatos részében szereplő 383/6, 383/7, 383/9 és 383/10 hrsz.-ú ingatlanok esetében a szakértő az együttes értékesítést javasolta, amely egyértelműen nem került megfogalmazásra a 22/2022. (I.27.) Kt. határozat szöveges, illetve táblázatos részében, ezért a korábbi döntés módosítását, pontosítását javaslom.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az ingatlanértékesítéssel kapcsolatos döntések meghozatala tárgyában hozott 22/2022. (I. 27.) Kt. határozatot (a továbbiakban: Határozat) az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat „hogy első körben együttes értékesítést kezdeményez a 383/6, 383/7, 383/9 és 383/10 hrsz.-ú ingatlanok esetében, az 1. melléklet szerinti szakvélemény alapján” szövegrész helyébe a „hogy első körben együttesen kívánja értékesíteni a 383/6, 383/7, 383/9 és 383/10 helyrajzi számú ingatlanokat a határozat melléklete szerinti szakértői vélemény alapján” szövegrész lép.

A Határozat táblázatos része az alábbi 12. sorral egészül ki:

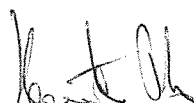
„12.	383/6, 383/7, 383/9, 383/10	86.000.000 Ft (a 4 ingatlan együttes értékesítése esetében)”
------	-----------------------------	---

A Határozat mellékletét jelen határozat melléklete képezi.

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2022. december 31.

Pécel, 2022. február 23


Horváth Tibor
polgármester

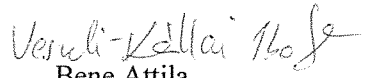
Az előterjesztés mellékletei:

1. 21/2022. (I. 27.) Kt. határozat
2. 22/2022. (I. 27.) Kt. határozat
3. szakértői vélemény (mely egyben a határozati javaslat mellékletét is képezi)


Az előterjesztést készítette:


Szolnoki Zsóka

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető h.

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal senkit nem kívánok meghívni.

Sz. E. 25.
2022. 02. 01.
J

1. melléklet

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. január 27-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 1 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

21/2022. (I. 27.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelete 15. § (2) bekezdése szerint úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata 2022. évi elidegenítési címjegyzékét az alábbiak szerint fogadja el:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés
1.	383/6	Ibolya utcában lévő ingatlan
2.	383/7	Ibolya utcában lévő ingatlan
3.	383/9	Ibolya utcában lévő ingatlan
4.	383/10	Ibolya utcában lévő ingatlan
5.	2550/24	Wesselényi utca végén lévő ingatlan
6.	2550/25	Wesselényi utca végén lévő ingatlan
7.	3246	Szondi utca és Fáy Ferenc utca sarkán lévő ingatlan
8.	0132/99	Apácadombon lévő külterületi ingatlan
9.	3676	Csatári utcában lévő ingatlan
10.	2687/2	Napsugár utcában lévő ingatlan
11.	1510/1	Pesti út és a Rákos patak között lévő ingatlan

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.


Horváth Tibor
polgármester




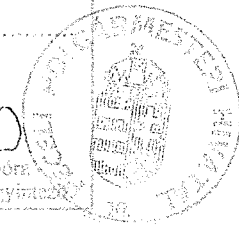

Oláh János
jegyző

Az okiratot mindkét oldalon egyező hiteles másolat.
2022. FEBRUÁR 01.

Utánirat:

Oláh János jegyző távolléti és meghatalmazotti:


Mikos Dóra
szervezési ügyintéző



2022. 02. 01.

2 melléklet

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. január 27-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 0 nem szavazattal, 2 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

22/2022. (I. 27.) Kt. határozat:

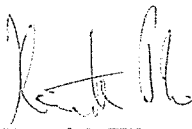
Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése szerint úgy határoz, hogy első körben együttes értékesítést kezdeményez a 383/6, 383/7, 383/9 és 383/10 hrsz-ú ingatlanok esetében, az 1. melléklet szerinti szakvélemény alapján, nyilvános, nem elektronikus árverés formájában. Ha az együttes értékesítés sikertelen, akkor valamennyi ingatlan esetében a nem elektronikus értékesítés kerüljön lefolytatásra és a megmaradó ingatlanok esetében elektronikus árverés keretében folytassa le az értékesítést az Önkormányzat, a kizárólagos tulajdonát képező, az alábbi táblázatban szereplő, beépítetlen területeket, az értékbecslésben meghatározott, általános forgalmi adót tartalmazó, forgalmi érték alapul vételével a legmagasabb vételárat ajánló részére.

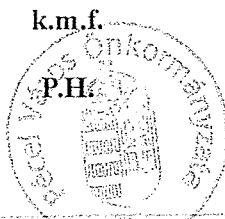
Sorszám	Helyrajzi szám	Általános forgalmi adót tartalmazó forgalmi érték
1.	383/6	22.600.000 Ft
2.	383/7	22.600.000 Ft
3.	383/9	25.200.000 Ft
4.	383/10	25.200.000 Ft
5.	2550/24	13.200.000 Ft
6.	2550/25	13.200.000 Ft
7.	3246	800.000 Ft
8.	0132/99	4.400.000 Ft
9.	3676	10.600.000 Ft
10.	2687/2	19.600.000 Ft
11.	1510/1	1.300.000 Ft

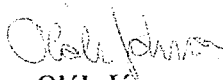
A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendeletnek megfelelően az árverések meghirdetésére és lebonyolítására, valamint a legmagasabb vételárat megajánlóval a szerződés aláírására.

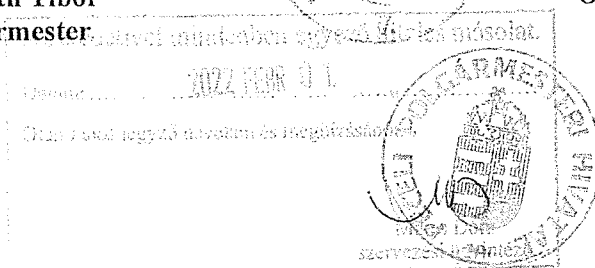
Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2022. december 31.


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző



101

22/2022 (I. 27.) önkormányzati
határozat

Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.
bejegyzett igazságügyi szakértői gazdasági társaság
képviselésében
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 költségén 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 aktualizálását 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:

Alláspontom szerint a telkeket együttesen lenne célszerű értékesíteni.

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

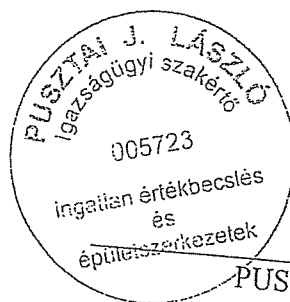
A lehetséges vevő ez esetben nagy valószínűséggel egy befektető – vállalkozó, aki lakásokat épít és értékesíti azokat. A négy telek egy tömbben való elhelyezkedése a kivitelezés során logisztikai szempontból kedvező.

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 J. László
Szakértői Iroda Kft
2360 Gyál
Juhász 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)

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.

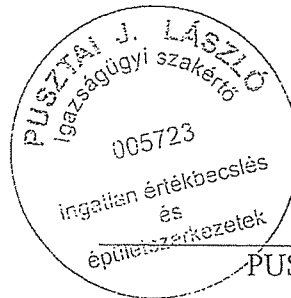
A lehetséges vevő ez esetben nagy valószínűséggel egy befektető – vállalkozó, aki lakásokat épít és értékesíti azokat. A négy telek egy tömbben való elhelyezkedése a kivitelezés során logisztikai szempontból kedvező.

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.
2060 Gyál
Juhász Gyula köz. 1.

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)