

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a Berente utcai lévő 8102/3, 8102/4, 8126/1, 8126/2, 8126/3 helyrajzi számú ingatlanok ismételt értékesítésére.

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 12/2020. (II.13.) önkormányzati határozatában két fordulás versenytárgyalásos pályázaton történő értékesítésre jelölte ki az önkormányzat tulajdonát képező 8102/3, 8102/4, 8126/1, 8126/2, 8126/3 helyrajzi számú helyrajzi számú, közművesített ingatlanokat az alábbi irányáron.

1. sz. táblázat

Helyrajzi szám	Terület	Ingtalan- nyilvántartási megnevezés	Ingtalan bruttó piaci értéke kerekítve
8102/3	800 m ²	beépítetlen terület	21.600.000 Ft
8102/4	800 m ²	beépítetlen terület	21.600.000 Ft
8126/1	1231 m ²	beépítetlen terület	30.800.000 Ft
8126/3	140 m ²	beépítetlen terület (8126/1 hrsz.-ú ingatlan közlekedését szolgálja)	2.200.000 Ft
8126/2	906 m ²	beépítetlen terület	24.500.000 Ft
Összesen:	3877m²		100.700.000 Ft

A 2020. február 28-án kiírt pályázat során az ingatlanokra külön-külön –a 8126/1 és 8126/3 helyrajzi számú ingatlanokra csak együtt- lehetett vételi ajánlatot tenni.

A pályázat az önkormányzat honlapján, az ingatlan.com honlapján és a Gödöllői Szolgálatban került meghirdetésre, mely során a pályázat kiírását követő érdeklődések ellenére, valószínűsíthetően a koronavírus okozta járványügyi helyzettől és a várható gazdasági visszaeséstől tartva, a pályázati ajánlatok benyújtásának március 31-ei határidejéig nem érkezett ajánlat.

A telkek területi elhelyezkedésük szerint Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendeletnek megfelelően Lke-05 jelű, kertvárosias lakóterület övezeti besorolásúak. Ebben az övezetben legalább 800 m²-es telekterületű ingatlanokat lehet kialakítani, melyeken legfeljebb két önálló rendeltetési egységű (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) egy fő rendeltetés szerinti épületben helyezhető el.

Az 8102/3, 8102/4, 8126/2 helyrajzi számú építési telkek rendelkeznek víz- (ivóvíz és szennyvízcsatorna), elektromos áram és vezetékes földgáz közművekkel, továbbá rendelkeznek gépjármű közlekedésre alkalmas közútkapcsolattal is, melyet a kiépített Berente utca biztosít.

A 8126/1 helyrajzi számú ingatlan víz- (ivóvíz és szennyvízcsatorna), elektromos áram és vezetékes földgáz közművei jelenleg a 8126/3 helyrajzi számú közútkapcsolatot biztosító területre kerültek bekötésre.

A 8126/1 helyrajzi számú ingatlan megközelítését szolgáló (közútkapcsolatot biztosító) 8126/3 helyrajzi számú út és tartozékai, nem kerültek kiépítésre, és nem került sor saját használatú útként az ingatlan- nyilvántartási átvezetésére sem.

A 8126/1 helyrajzi számú ingatlan építési telekké válásához szükséges a 8126/3 helyrajzi számú közlekedési területként szolgáló ingatlan közműbekötéseire való csatlakozás, valamint az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének „beépítetlen terület”-ről saját használatú út”-ra történő módosítása, mely a nyertes pályázó feladata és költsége. A 8126/1 és a 8126/3 helyrajzi számú ingatlan, az építési telekké válás feltételei miatt csak együtt értékesíthető.

A 2020 január hónapban jellemző magas ingatlanpiaci árakat, a járványügyi helyzetben valamint ennek következtében kialakult gazdasági visszaesésben tapasztalható kereslet és

kínálatnak megfelelően, az ingatlanok forgalmi értékét felülvizsgálni szükséges. Erre tekintettel 2020 április hóban Várnai Tibor ingatlanforgalmi szakértőtől a januári értékbecslés aktualizálását kértük, mely az előző értékbecsléshez képest, ugyancsak piaci összehasonlítás módszerével készült. Az aktualizált szakvélemény szerint a telkek piaci értéke a következő:

2. sz. táblázat

Helyrajzi szám	Terület	Ingyan-nyilvántartási megnevezés	Ingyan bruttó piaci értéke kerekítve	Ingyan javasolt pályázati minimum irányára
8102/3	800 m ²	beépítetlen terület	16.800.000 Ft	18.800.000 Ft
8102/4	800 m ²	beépítetlen terület	16.800.000 Ft	18.800.000 Ft
8126/1	1231 m ²	beépítetlen terület	25.900.000 Ft	29.000.000 Ft
8126/3	140 m ²	beépítetlen terület (8126/1 hrsz.-ú ingatlan közlekedését szolgálja)	1.800.000 Ft	2.000.000 Ft
8126/2	906 m ²	beépítetlen terület	19.000.000 Ft	21.400.000 Ft
Összesen:	3877m²		80.300.000 Ft	90.000.000 Ft

Az Önkormányzat azzal a céllal szerezte meg a Berente utcai ingatlanok tulajdonjogát, hogy a Berente utcán tervezett kerékpárforgalmi és közúthálózati fejlesztését megvalósítsa, majd a közlekedés céljára nem szükséges területeket újra strukturálja.

Gödöllő Város költségvetéséről és a gazdálkodással összefüggő egyes feladatokról szóló 1/2020. (II.14.) önkormányzati rendelete az ingatlanok értékesítésével számol bevételeként.

A fentiekre való tekintettel a 8102/3, 8102/4, 8126/1, 8126/2, 8126/3 helyrajzi számú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok mind együttes, mind ingatlanonkénti, (kivéve a 8126/1 és a 8126/3 helyrajzi számú ingatlanok kizárólag együttes) értékesítésére teszek javaslatot. Az előző pályázati kiíráshoz képest - a korábbi pályázati feltételekre és az ingatlanokra érkezett érdeklődésekre tekintettel, változás hogy előnyben részesülnek azok a pályázók, akik a teljes ingatlan együttes megvételére tesznek ajánlatot.

A Gödöllő város nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (III.8.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése szerint nettó 20 millió forint értékhatárt meghaladó vagyonelemeket csak pályázat útján, a Pályázattási Szabályzatban szabályozott két fordulós, versenytárgyalásos eljárás keretében lehet értékesíteni.

A szakértő által megállapított aktualizált piaci értékekből kiindulva, az ingatlanok járvány előtti forgalmi értékét figyelembe véve, attól magasabb a 2. sz. táblázat szerinti bontásban, összesen 90.000.000 Ft összegű minimum pályázati irányárként elfogadva rendelje el a 8102/3, 8102/4, 8126/1, 8126/2 és 8126/3 helyrajzi számú ingatlanok két fordulós, versenytárgyalásos pályázat útján való értékesítését. Javasolom, hogy az ingatlanokra együttesen és külön-külön –a 8126/1 és 8126/3 helyrajzi számú ingatlanokra csak együtt- lehessen vételi ajánlatot tenni. Előnyben részesülnek azok a pályázók, akik a teljes ingatlan együttes megvételére tesznek ajánlatot.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörömben eljárva az alábbi határozati javaslatot fogadtam el.

G ö d ö l l ő, 2020. május "06".

Dr. Gémesí György*
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

Gödöllő Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörömben eljárva két forduló, versenytárgyalásos pályázaton történő értékesítésre jelöli ki az önkormányzat tulajdonát képező, gödöllői 8102/3, 8102/4, 8126/1, 8126/2 és 8126/3 helyrajzi számú, Berente utcában fekvő, közművesített ingatlanokat alábbi minimum irányáron:

Helyrajzi szám	Terület	Ingyan-nyilvántartási megnevezés	Ingyan bruttó pályázati minimum irányára
8102/3	800 m ²	beépítetlen terület	18.800.000 Ft
8102/4	800 m ²	beépítetlen terület	18.800.000 Ft
8126/1	1231 m ²	beépítetlen terület	29.000.000 Ft
8126/3	140 m ²	beépítetlen terület (8126/1 hrsz.-ú ingatlan közút kapcsolatát szolgálja)	2.000.000 Ft
8126/2	906 m ²	beépítetlen terület	21.400.000 Ft
Összesen:	3877m²		90.000.000 Ft

A pályázat a 8102/3, 8102/4, 8126/1, 8126/2, 8126/3 helyrajzi számú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra mind együtt, mind ingatlanonként (a 8126/1 és a 8126/3 helyrajzi számú ingatlanok kizárólag együtt) nyújtható be. Előnyben részesülnek azok a pályázók, akik a teljes ingatlan együttes megvételére tesznek ajánlatot.

Az ajánlattételi határidő: 2020. június 15.

Ajánlattevőnek a vételár ajánlata és a fizetési feltételek ismertetése mellett nyilatkoznia kell, hogy

- milyen beépítést fog megvalósítani,
- milyen időtartamon belül tervezi a megvalósítást,
- a 8126/1 és 8126/3 helyrajzi számú ingatlan esetén vállalja a 8126/3 helyrajzi számú ingatlan **közműbekötéscire való rácsatlakozást** és a 8126/3 helyrajzi számú ingatlan, ingatlan-nyilvántartási megnevezésének „saját használatú út”-ra történő módosítását.

Határidő: a pályázat kiírására 15 munkanap.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

