

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2020. február 13-án tartandó ülésére

Tárgy: Tájékoztató az Ady Endre sétány 62. szám alatti, 5396/2 helyrajzi számú, volt Tüdőbeteg-gondozó Intézet, valamint az 5396/1 helyrajzi számú ingatlanokról.

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 114/2019. (V.30.) számú határozatban döntött az Ady Endre sétány 62. szám alatt található, **5396/2 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartás szerint egészségház, udvar megnevezésű, 1274 m² területű, volt Tormay Károly Egészségügyi Központ **Tüdőbeteg-gondozó Intézetének** helyet adó tehermentes ingatlan, valamint a mellette elhelyezkedő **5396/1 helyrajzi számú**, ingatlan-nyilvántartás szerint beépített terület megnevezésű, 913 m² területű, Légszesz utca 1/A. szám alatti, az 5396/1/A helyrajzi számú, 40 m² alapterületű telefonközpont tekintetében az INVITEL Távközlési Zrt.-t megillető földhasználati joggal terhelt ingatlan értékesítéséről.

Az ingatlanok építési övezeti előírásainak változása miatt a vételár felülvizsgálatára tekintettel, a *2019. december 21. napján hatályba lépett Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 30/2018. (XII. 14.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: GÉSZ) szerinti új építési övezeti előírásokat figyelembe véve*, az EURO-IMMO Kft.-vel elkészítettük az ingatlanok forgalmi értékbecslését.

A szakvélemény piaci alapú forgalmi értékelés módszerrel készült. Az **5396/1 helyrajzi számú** ingatlan forgalmi értékét **bruttó 15.900.000 Ft összegben** állapította meg.

A szakvélemény szerint az érték meghatározásánál az ingatlan pozitív elhelyezkedése, beépíthetősége mellett beszámításra került, hogy az ingatlan hasznosíthatóságát jelentősen rontja az *idegen tulajdonú telefonközpont felépítmény*, amely miatt az ingatlan sokkal kisebb utcafronttal rendelkezik és nyelestelekként hasznosítható. A hatályos GÉSZ szerint az ingatlan intézményi terület (Vi-22) övezeti besorolású, beépíthetősége 65 %, maximális szintterületi mutató 3,5 m²/m², legnagyobb építménymagasság 15 m, illetve az ingatlan területén *kizárólag egészségügyi ill. szociális intézmény helyezhető el. Fejlesztés esetén a telek területén található használaton kívüli és használatban lévő közművek - a telefonközpontot is ideértve- áthelyezésével számolni kell.*

Az **5396/2 helyrajzi számú** ingatlan forgalmi értéke **bruttó 55.600.000 Ft összegben** került meghatározásra. A szakvélemény piaci alapú forgalmi értékelés módszerrel készült, de emellett költségalapú értékelés módszerével is meghatározásra került, melyből megállapítható a **telek forgalmi értéke, ami bruttó 33.400.000 Ft összegű**. (A két összeg különbözetéből következhet az épület bruttó 22.200.000 Ft értéke). Az ingatlan adottságai alapján a piaci összehasonlító módszer reális értéket ad az értékelt funkciójú ingatlanoknál.

Az ingatlanon lévő felépítményben korábban a Tormay Károly Egészségügyi Központ Tüdőbeteg-gondozó Intézete helyezkedett el. Az ingatlan a GÉSZ szerint intézményi terület (Vi-22) övezeti besorolású, beépíthetősége 65 %, maximális szintterületi mutató 3,5 m²/m², legnagyobb építménymagasság 15 m, illetve az ingatlan területén *kizárólag egészségügyi ill. szociális intézmény helyezhető el. A telek területén több, már nem használatos közműakna (többek között szivattyúakna) található, melyek egy fejlesztés esetén bontandók. Az ingatlan előnye a főutak közelsége, megközelíthetősége is, viszont az előírt hasznosításból adódó köztételek negatívan befolyásolják az ingatlan értékét. Az ingatlanon található épület műszaki állapota gyenge-közepes.*

Az ingatlan jelen műszaki állapotában nem alkalmas a GÉSZ szerinti 2 pince, földszint, és 4 emeleti szint építési övezeti előírások szerinti kialakítására. A beépíthetőségre tekintettel és az értékesítés során előírt pályázati feltételek megvalósítása esetén, az épület tartószerkezetének részleges/teljes visszabontásával számolni kell.

A fentiekben ismertetettre tekintettel, az ingatlanokon tervezett, kötött célú beruházások megvalósítása előtt további bontási költségekkel kell számolni. A 2020-as építőipari költségbecslési segédlet még nem áll rendelkezésünkre, ezért a 2019-es árak 10%-os emelkedésével számoltunk.

- Épület bontási és hulladék szállítási költsége, megközelítőleg bruttó 15.376.837 Ft,
- Épület körüli építmények (járda, rámpa, lépcső) bontási és hulladék szállítási költsége

megközelítőleg bruttó 508.000 Ft,

- Szivattyúakna bontási, hulladékkezelési és olajtartályok kiemelési, ártalmatlanítási költsége megközelítőleg bruttó 3.175.000 Ft,
- Kerítés bontási és hulladékszállítási költsége megközelítőleg bruttó 444.500 Ft,

Az ingatlanokat érintő, az építési beruházást megelőző bontások várható költsége megközelítőleg összesen bruttó 19.504.337 Ft.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a beszámoló elfogadására.

G ö d ö l l ő, 2020. február ” ”.

 Dr. Gémesi György
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

A képviselő-testület elfogadja a polgármesternek, a 114/2019. (V.30.) számú határozatban foglalt gödöllői 5396/1 és 5396/2 helyrajzi számú ingatlanok adásvételéhez kapcsolódó, ingatlan forgalmi értékek felülvizsgálatáról szóló tájékoztatóját.

Határidő: a közlésre azonnal.

Felelős: dr. Gémesi György polgármester