

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2025. február 13-i ülésére

Tárgy: Bem utcában található 1413/39. hrsz-ú ingatlan értékesítése árverés útján

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Gaál Ágnes jegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség, név szerinti szavazás

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tököl Város Önkormányzat tulajdonában lévő Bem utcai 1413/39. hrsz. alatti ingatlan iránt érdeklődés mutatkozik, vételi ajánlatot kaptunk egy magánszemélytől.

Tököl Város Képviselő-testületének Tököl Önkormányzat vagyongöról, a vagyontöragyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásöról szóló 5/2012. (IX. 17.) önkormányzati rendelete az értékesítés feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:

„15. § (1) Az önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltató és ellenszolgáltató értékarányosságával lehet. ...

(3) Eltérő törvényi rendelkezés hiányában ingatlan és ingó vagyon tekintetében 1.500 e Ft - a rendelet 10. § (2) bekezdésben meghatározottak szerint számított - értéket meghaladóan az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba- vagy bérbeadása, továbbá más módon történő hasznosítása – a 16. § kivételével –

- a) nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályázat*
- b) árverés*
- c) versengő ajánlatkérés*

útján a legjobb ajánlatot tevő részére történhet.

(4) Versengő ajánlatkérésre az árverés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy azon csak a kiíró által meghívottak vehetnek részt, és alkalmazásához legalább három versengő jelenléte szükséges.

(5) A versenyztetési eljárás szabályait külön jogszabályban nem szabályozott esetekben a Képviselő-testület által jóváhagyott Versenyztetési és Árverési Szabályzat tartalmazza. A Versenyztetési és Árverési Szabályzat e rendelet melléklete.

(6) A versenyztetési szabályzat rendelkezéseit, az önkormányzati vagyont szerződés alapján kezelő, hasznosító szerv vagy személy a szerződésnek megfelelően köteles alkalmazni.

(7) A vagyontöragy nyilvános értékesítése és hasznosítása esetén a tulajdonosi jogok gyakorlójának jóváhagyása – a vagyontöragy jellegétől függően - a hasznosításra való kijelöléshez vagy a végső döntés meghozatalához szükséges. A hasznosításra kijelölő döntés más szervet vagy személyt is felhatalmazhat a hasznosítás módjának, részletes feltételeinek kidolgozására.

16. § Versenyztetési eljárás nélkül történhet az önkormányzati ingatlan elidegenítése, ha

- a) az ajánlattevőt arra elővásárlási-, vételi jog illeti meg,*
- b) az korlátozottan hasznosítható (önállóan nem beépíthető, géppel nem művelhető, maradvány terület).”*

Az értékesítési döntés előkészítéséhez 2025. január 25. napján az értékbecslés elkészült. (1. számú mellékletként csatolva). Az értékbecslés alapján, a 1413/39. hrsz. alatti 2689 m² kivett beépítetlen terület kalkulált forgalmi értéke: 37.568.019,- Ft. Tekintettel arra, hogy az ingatlanból akár négy építési telek is kialakítható a kikiáltási árat a becsült értéknél magasabban javasoljuk meghatározni.

A fentiek figyelembe vételével, kérem a határozati javaslat támogatását.

..../2025.(...) számú képviselő testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete, a Tököl Város Önkormányzat tulajdonát képező Tököl, Bem utcában lévő 1413/39. hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2012. (IX.17.) számú rendeletének 15. § (3) bekezdése szerinti nyilvános árverésen történő értékesítéséhez hozzájárul, az értékbecslés szerinti értéktől eltérően 44.000.000 Ft összegű induló áron értékesítésre meghirdeti és a határozat mellékletét képező - Árverési hirdetményt elfogadja, egyben felhatalmazza a polgármestert, hogy a döntés értelmében szükséges intézkedéseket tegye meg, továbbá a nyilvános árverésen győztes pályázóval az adásvételi szerződést kösse meg.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

..../2025.(...) számú képviselő testületi határozat melléklete: **ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY**

Tököl Város Önkormányzata, a Tököl Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2012. (IX.17.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezései alapján, mint Kiíró

nyilvános árverést hirdet

Tököl Város Önkormányzata a tulajdonában álló (1413/39. hrsz. alatti ingatlan tulajdoni hányadára: 1/1) természetben Tököl, Bem utcában található ingatlan árverésen történő értékesítésére.

A telkek adatai:

Helyrajzi szám	Megnevezés	Az ingatlan területe (m ²)	Induló ár	Ajánlati biztosíték összeg
1413/39.	kivett beépítetlen terület	2689m ²	44.000.000,-Ft	500.000,-Ft

Licitlépcső: 50.000,- Ft

Az ajánlati biztosítékot forintban Tököl Város Önkormányzata OTP Bank Nyrt-nál vezetett **11742252-15393290** számú bankszámlájára kell átutalni és az utalás bizonylatát legkésőbb az árverés kezdetéig be kell mutatni. A közlemény rovatba a „**a megvásárolni kívánt telek hrsz. ajánlati biztosíték**” megnevezés kerüljön beírásra. Az árverésen résztvevőknek az árverésen be kell mutatni az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló hivatalos banki igazolást.

A vételárát magyar forintban (HUF) kell megfizetni.

A meghirdetett vételárát bruttónak kell tekinteni.

Az árverés ideje: 2025. március 19. 10⁰⁰ óra

Az árverés helye: Tököli Polgármesteri Hivatal (2316 Tököl, Fő utca 117.) Díszterem

Az árverésre előzetesen a (24) 520-917 lehet bejelentkezni, legkésőbb 2025. március 17-én 12 óráig. Az árverés licitálással történik, a licitlépcső 50.000-Ft-onként emelkedik. Amennyiben az ingatlanra licitálás nem történik, azt a kikiáltási áron kell értékesíteni, tehát az árlejtés nem megengedett. A licitálás győztese az, aki a kérdéses ingatlanra a legmagasabb vételárát ajánlja. A licit győztesének az árverés helyszínén a vételár 10 %-át mint foglalót vételárelőlegként kell befizetnie az Önkormányzat pénztárába.

Az ingatlan vételárát készpénzben kell kiegyenlíteni, az adásvételi szerződés aláírásával egy időben az árverést követő 30 napon belül.

Amennyiben a vevő hibájából szerződéskötésre a megadott határidőig nem kerül sor, úgy a foglaló az eladót illeti.

Az árveréssel kapcsolatban további információk a (24) 520-900-as számon kérhetők.



INGATLAN CSOPORT
 EK Auto Hungary Kft. - HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
 adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám: 13-09-119357
 telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

EK Autó Kft
 2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.
 TEL: 06-30/4699207



**2316 Tököl, Bem utca,
 1413/39 hrsz**

alatti „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan forgalmi érték vizsgálat

Készült: 2025-01-25



EK Auto Hungary Kft. - INGATLAN CSOPORT
 cím: HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
 adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám: 13-09-119357
 telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

EK Autó Kft. 2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.
[TEL:\(06-30\)469-9207](tel:(06-30)469-9207) FAX:(06-24)462-186

Értékbecslés összesítő

2316 Tököl, Bem utca
1413/39 hrsz

alatti „kivett beépítetlen terület” elnevezésű ingatlan forgalmi érték vizsgálata

13.971Ft/m² x 2468m² = 34.480.428Ft

azaz

Harmincnégymillió-négyszáznyolcvanezer-négyszázhuszonnyolc forint

A fenti árak bruttó árak!



Janák Farkas
Ingatlan értékbecslő
Sorszám: B/18/14/1996

SZAKVÉLEMÉNY

„Kivett udvar” megjelölésű ingatlan értékbecsléséhez

AZONOSÍTÁSI ADATOK:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1. Ingatlan címe: | Tököl, Bem u 1413/39hrsz |
| 2: Tulajdonos neve: | Tököl Városának Önkormányzata |
| Bérlő neve: | ----- |
| 3: Hrsz: 1413/40 | Tulajdoni hányad: 1/1 |
| 4: Felhasznált alapidokumentumok: | helyszínrajzok, tulajdoni lap |

A TERÜLETRE VONATKOZÓ ADATOK:

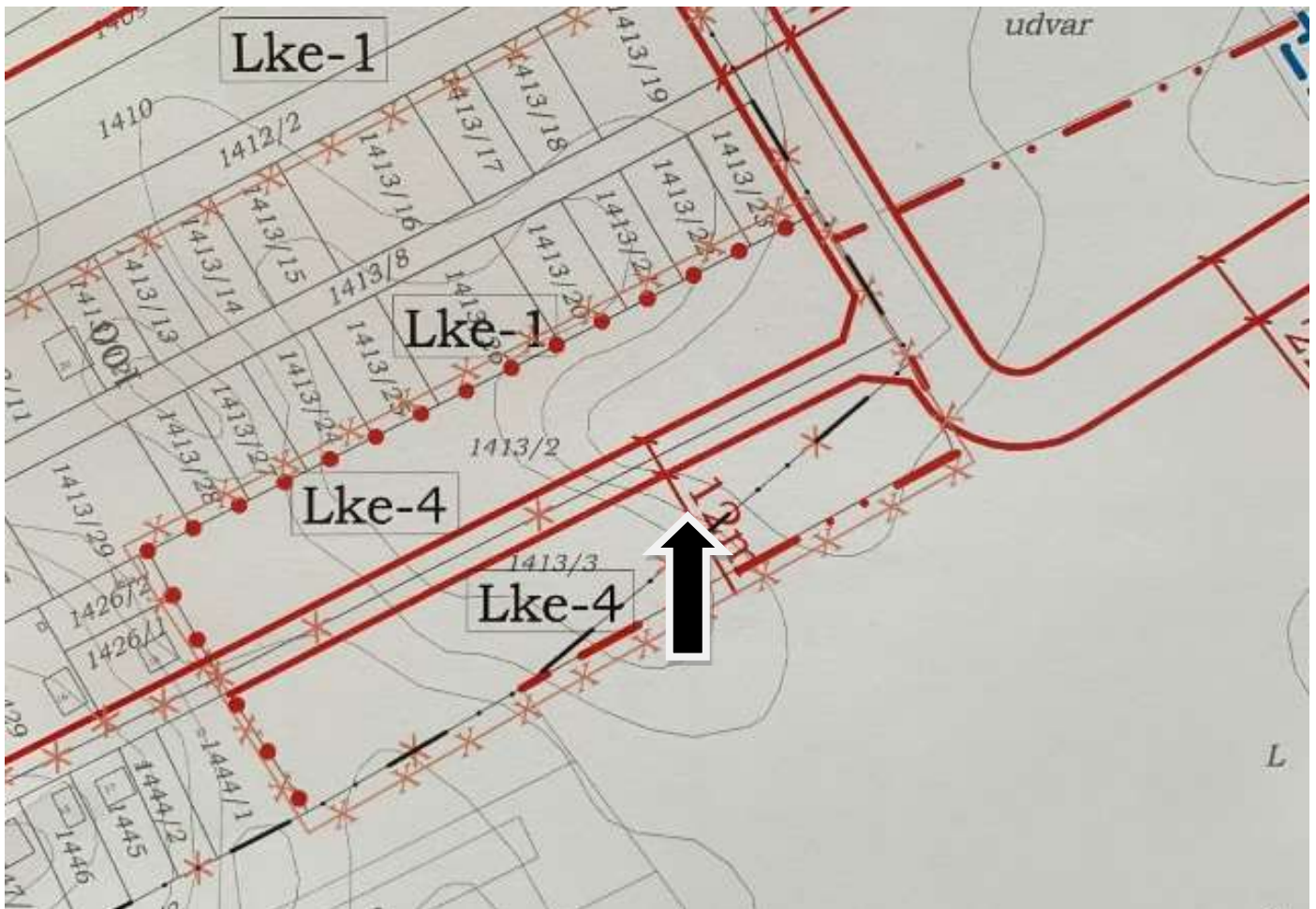
- | | |
|----------------------------------|---|
| 5: A tulajdon jellege: | Önkormányzati tulajdon |
| 6: Beépítettsége: | Beépítetlen földterület |
| 7: Az épület jellege: | ----- |
| 8: Közműellátottsága: | Minden közmű az utcafronton, telken belül van egy víz és csatorna bekötés |
| 9: A környezet infrastruktúrája: | jó |
| 10: A környezet jellege: | jellemzően lakóövezeti környezet |
| 11: Telek nagysága: | 2.689m ² |

VIZSGÁLT INGATLAN JELLEMZŐI:

A vizsgált ingatlan Tököl városában, a Bem utcában helyezkedik el. A Bem utcáról nézve a telekkel szemben és a telek jobb oldalán lakótelkek, míg a telek bal oldalánál és főként a telek mögött művelésre szánt, és művelt szántóföld található.

A vizsgált telek szabálytalan, háromszög alakú, de a helyszínen is és a helyszínrajzok alapján is pontosan beazonosítható.

Értébecslésünk szempontjából talán a legfontosabb, hogy jelenleg a terület Lke-4 építési övezet alá tartozik. A jelenleg hatályos szabályozások alapján a teljes területből, 2.468m²-ből, az utcáfrontra merőlegesen, négy, minimum 600m²-es építési telek lenne kialakítható.





Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan tulajdonjogi helyzetének rendezése érdekében a vagyon értékesítését kívánja megvalósítani.

A megállapított érték a **tehermentes tulajdonjog értéke**, mely feltételezi az ingatlan per-, teher-, és igénymentességét.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a város „központi” területén, a Bem utcában található. Az ingatlan elhelyezkedéséből fakadóan, a 6-800 m sugarú környezetében gyakorlatilag minden közintézmény megtalálható. Jó az ellátottság kereskedelmi létesítmények, sportolási lehetőségek vonatkozásában is.

Megközelítése mind tömegközlekedési eszközökkel, (HÉV) mind személygépkocsival rendkívül egyszerű. Közlekedési kapcsolatai megfelelőek, HÉV és távolsági busz állomási 5-15 percnyi sétával elérhetők.

AZ INGATLAN HELYZETE A JÖVŐBEN

A munka során a helyi Önkormányzatnál és a más ingatlanirodáknál tájékozódtam az ingatlan tágabb és szűkebb környezetének fejlődéséről, az ingatlant érintő speciális előírásokról. Ezzel kapcsolatban összefoglalóan az alábbiak mondhatók el:

- Jelen előírások változnak, a vizsgált ingatlan lakóövezetből, mezőgazdasági területté minősül át

- A környék ingatlanai iránt az elmúlt évben egyre növekvő kereslet mutatkozott. Ez természetesen összefügg a főváros és környéke teljes ingatlanállományának hirtelen, ugrásszerű felértékelődésével.
- Az értéknövekedés várhatóan, lassabb ütemben de tovább folytatódik majd.

AZ INGATLANÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI

A nemzetközi szakirodalommal (TEGOVOFA) összhangban, vagyontárgyak értékelése során alapvetően három fő módszer-csoport jöhet számításba. Ezek az alábbiak:

- 1.) Piaci érték alapú forgalmi értékelés;
- 2.) Piaci érték alapú hozadéki értékelés;
- 3.) Nettó pótlási költség elvű értékelés;

PIACI ÉRTÉK ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKELÉS

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító piaci adatokra épít. Az eszköz értékének becslésére a leginkább kézenfekvő eljárás a hozzá hasonló vagyontárgyak már ismert adásvételi adataival való összehasonlítás. Az értékbecslés annál pontosabb lesz, minél több, és minél inkább hasonlító vagyontárgyat tudunk számításba venni. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok értékelésénél szokásos.

PIACI ÉRTÉK ALAPÚ HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A hozadéki értékelés módszer szintén a piaci változásokra épít. Itt azonban a vagyontárgy hasznosulása a legfontosabb kérdés. A nyugati országokban igen széles körben alkalmazott eljárás lényege az, hogy az értékelő a vagyontárgy további hasznosításának a lehetőségeit vizsgálja, és a várható gazdasági eredményekből következtet a vagyontárgy értékére. A várható eredményeket (bevételeket, bérleti díjakat) a piac jelenlegi helyzetének elemzésével lehet előre jelezni. A vagyontárgy értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelenértékeinek összege, más szóval a tőkeérték. A módszer alkalmazása során, a különböző gazdasági elemzések közül a legnagyobb hangsúly a tőkésítési kamatláb megállapításán van. A magyarországi inflációs viszonyok, a nem minden részletében rendezett gazdaság körülményei között komoly nehézséget okoz a tőkésítési kamatláb előrejelzése, és ez okból a módszer használata hazánkban nem kellőképpen elterjedt. Használata elsősorban a vállalkozások értékelése esetében szokásos ("üzlet-értékelés").

NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG ELVŰ ÉRTÉKELÉS

A nettó pótlási költség elvű értékelés csak részben képes modellezni a piac változásait, ezért használata csak szélsőséges esetekben lehet indokolt. Magyarországon azonban gyakran találkozunk ilyen "szélsőséges" esetekkel, hiszen a piaci információk gyakran nem szerezhetőek be, illetve nem is léteznek. Így a hazai szakemberek kis értékű vagy egyedi ingatlanok, illetve gépek értékelésére elterjedten használják ezt a módszert. Ennek lényege, hogy a vagyontárgy elképzelt újraelőállítási (újrabeszerzési) költségeiből az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi avulás miatt bizonyos hányadot le kell vonni.

Az újraelőállítási költség minden, az eszköz új állapotban való elkészítéséhez szükséges összeget tartalmaz (az értékelés időpontjának megfelelő áron), míg az avulás a műszaki típusú elhasználódáson túl a piaci illetve erkölcsi értékcsökkenést is kifejezi. A nettó pótlási költség elemzésénél az épületek hátralévő élettartamát annak a feltételezésnek a figyelembevételével határozzuk meg, hogy az épületek működése ugyanilyen funkcióban, a szükséges karbantartások és felújítások elvégzésével történik.

TÁRGYI INGATLAN ESETÉBEN ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A vizsgált ingatlan értékét a piaci összehasonlító elemzés fejezi ki a legmegfelelőbbben.

12: Összehasonlító módszer adatai:

Cím: TÖKÖL	Funkció/ állapot	Terület (m2)	Ár (MFt)	Korrektció/ korrigált ár	Hivatkozás
<u>Tököl, központjában utca</u>	telek terület	612	24M Ft 39.215Ft/m ²	hirdetési ár -5% 37.254Ft/m ² ingatlan elhelyezkedése -10% 33.528.-	https://ingatlan.com/34390315
<u>Leányka u</u>	telek terület	816	21,5M Ft/m ² 26.348.- Ft/m ²	hirdetési ár -5% 25.030Ft/m²	https://ingatlan.com/32727206
<u>Cseresznyés út</u>	telek terület	1090	26M Ft 23.853- .Ft/m ²	23.853/m²	2024. III. negyedéves eladás
<u>Huszka Jenő u</u>	telek,	550	17M Ft 30.909Ft/m ²	hirdetési ár -5% 29.363Ft/m²	https://ingatlan.com/33309637

Kalkulált fajlagos ár: $33.528+25.030+23.853+29.363=111.774/4=27.943\text{Ft/m}^2$

Figyelembe kell vennünk, hogy jelen esetben a vizsgált terület NEM 4 db, közel 600m²-es telekből áll, hanem 1 db 2468m² terület.

Ahhoz, hogy ez négy – közel egyforma méretű – építési telekké alakuljon, még telek alakítás szükséges, valamint elengedhetetlen a közművek fejlesztése is, ezért ebből a négyzetméterenkénti értékből -50% érték csökkentéssel élünk!

$$27.943 \times -50\% = 13.971.-$$

$$13.971\text{Ft/m}^2 \times \frac{2468\text{m}^2}{2689} = 34.480.428\text{Ft} \underline{37.568.019 \text{ Ft}}$$

14: Az értébecslés érvényessége:

Az ingatlan becsült értéke három hónap időtartamra érvényes.

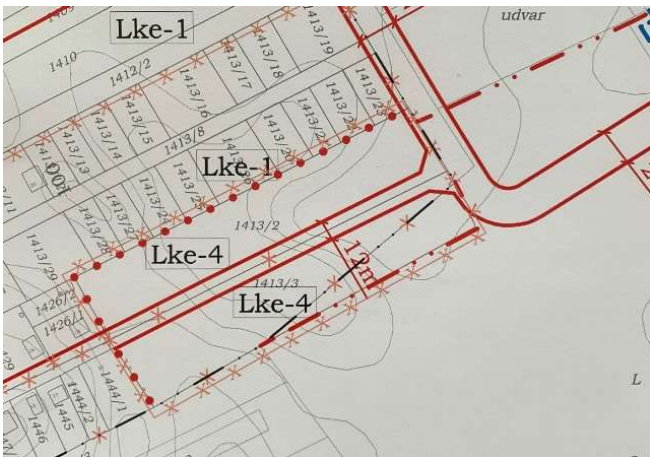
Az azt követő időszakra az új értéket a piaci helyzet változásainak megfelelően aktualizálni kell.

Megbízó: Tököl Város Önkormányzata

Budapest, 2025.01.25.



Janák Farkas
B/18/14/1996
54 9 3621 08 9 0 09 sorszám
EK Autó Kft



Eredetileg Lke-4 övezet



Vizsgált telek



Vizsgált terület melletti Bem u



Vizsgált terület melletti Bem u



Közmű bekötés



Megközelítése döngölt úton



Vizsgált telek,



Vizsgált telek, - rajta villamos közmű



Vizsgált telek



Vizsgált telek