



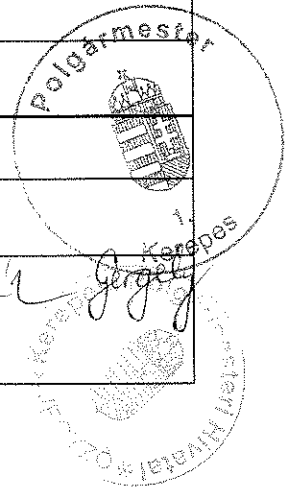
Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

S ü r g ö s s é g i i n d í t v á n y

19. napirendi pont

Javaslat Kerepes, 2373 hrsz-ú Kerepes, Bartók Béla u. 26. szám alatti ingatlan értékesítésére

Ülés dátuma:	2023.01.26
Ülés típusa:	nyílt
Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján.	
Munkaterv szerint:	nem
Előterjesztő:	Gyuricza László Róbert polgármester
Az Önkormányzat és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2019. (X.24.) önkormányzati rendelet 21. § (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján	
Készítette, közreműködött:	Szotáné Farkas Ildikó műszaki ügyintéző
Tárgyaló bizottság:	Pénzügyi, Ügyrendi és Fejlesztési Bizottság
Nemzetiségi önkormányzat joga:	nem kell nyilatkoznia
Szükséges szavazati arány:	minősített többség
Kerepes, 2023.01.25.	
Aláírások	
Gyuricza László Róbert Polgármester	
Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek. dr. Udvarhelyi István Gergely jegyző	





Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatta 2019-2021. években a KVSE által benyújtott pályázatot új sportház építésére, mely döntés értelmében az önkormányzat tulajdonát képező Kerepes Bartók Béla utca 26 szám alatti kerepesi 2373 hrsz-ú ingatlan képezi a pályázat önrészét. A 139/2022.(VIII.25.) Kt. határozata alapján a kiírt pályázatot a testület érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, felhatalmazást adott a Polgármesternek a Last Sansz Kft-vel (üzgyvezető: Karika Viktor Lajos) adásvételi szerződés aláírására. A szerződés aláírása előtt a vevő 2022 szeptember 12-én iktatott beadványában kérte a szerződés aláírásának elnapolását, a településképi vélemény kiadásáig. A szerződés a mai napig nem került aláírásra.

Az önkormányzat kötelezettség vállalásának úgy tud eleget tenni, hogy a Kerepes, Bartók Béla utca 26 szám alatti 2373 hrsz-ú ingatlan értékesítését ismételten megindítja.

Az ingatlan értékbecslése megrendelésre került, mivel az előző értékbecslés lejárt. Fülöp Anna ingatlan értékbecslő 2023. január 20-án készített értékbecslése alapján az ingatlan értékét 59,1 millió Ft értékben állapította meg. Az értékbecslés alapján az önrész biztosítása érdekében pályázat útján ajánlattételi felhívás kibocsájtása szükséges minimum 59,1 millió Ft értéken.

A Sportház a Vagyonrendeletünk szerint „Forgalomképes” vagyontárgy.

A Vagyonrendeletünk értelmében az ingatlant a helyben szokásos módon, helyi lapban és egy országos napilapban is meg kell hirdetni.

Az előterjesztés melléklete a Pályázati felhívás, értékbecslés. A beérkező ajánlatokról a Képviselő-testület fog dönteni.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését.


.../2023.(I.26.) Kt. határozati javaslat:

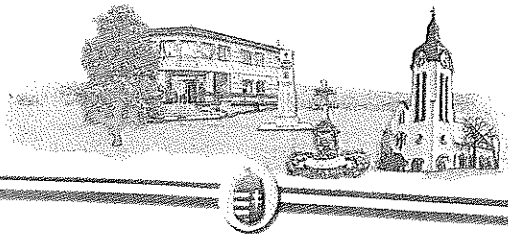
Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért az önkormányzat tulajdonát képező Kerepes Bartók Béla utca 26. szám alatti 2373 hrsz-ú ingatlan értékesítésével, minimum 59,1 millió Ft értékben, pályázat útján történő ajánlati felhívás kibocsátásával. Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Ajánlati felhívást a helyben szokásos módon helyi lapban és egy országos napilapban jelentesse meg. A beérkező pályázatokról és az ingatlan értékesítéséről a Képviselő-testület dönt.

Határidő: 2023.04.30.

Felelős: Gyuricza László Róbert polgármester

Kerepes, 2023. január 25.


Gyuricza László Róbert s.k.
polgármester



PÁLYÁZATI FELHÍVÁS ÖNKORMÁNYZATI INGATLAN ELADÁSÁRA

Kerepes Város Önkormányzata (2144 Kerepes, Vörösmarty utca 2.; a továbbiakban: Ajánlatkérő) **nyilvános pályázatot hirdet** az Ajánlatkérő tulajdonában álló, üzleti vagyron részét képező, **Kerepes, Bartók Béla u. 26. (2373 hrsz.-ú) szám alatti belterületi kivett udvar és sportház megjelölésű ingatlan eladására** az alábbiak szerint:

I. Az eladásra kínált ingatlan adatai:

Az ingatlan „kivett udvar és sportház” megjelölésű, aszfaltos út mentén található, a telek nagysága: 528 m², vezetékes ivóvíz, szennyvízcsatoran, elektromos áram, földgáz közmű ellátottsággal. Az 1980-as években épült épület földszintes, összes nettó alapterülete 129,48 m². Az épület a telken oldalhatáros beépítési móddal épült és sportház funkciót tölt be.

Az épület műszaki paraméterei: hagyományos építési technológiával épült, vasbeton sávalapozás, téglala teherhordó szerkezet, gerendás födém, fa fedélszék, cserépfedésű sátortető, műanyag szerkezetű nyílászárók hőszigetelt üvegezéssel, belső ajtók fa szerkezetűek, vakolt és színezett külső homlokzati felületképzés, a fűtést gáz cirkó kazán biztosítja, villanybojler adja a melegvizet, festett belső fal- és mennyezeti felületek, illetve csempézett belső falfelületek, pvc, kerámia aljzat burkolatok. Az ingatlan körbe kerített. Az épületről elmondható, hogy az elmúlt években többszöri felújításon esett át, megfelelően karbantartott, jó állapotú, izléses és korszerű sportháznak megfelelő enteriőrrel.

Az ingatlan Kerepes Város Önkormányzat képviselő-testületének a többször módosított 23/2014. (XI. 18.) önkormányzati rendelete Kerepes Város Helyi Építési Szabályzatáról egységes szerkezetben, továbbiakban a HÉSZ szerint Vi-2 jelű azaz Intézményi terület építési övezetben található. **Az Önkormányzat tervezi az övezeti besorolás megváltoztatását. Megvásárlás esetén jelenleg az épületet telek méretei és övezeti besorolása miatt csak felújítani lehet.**

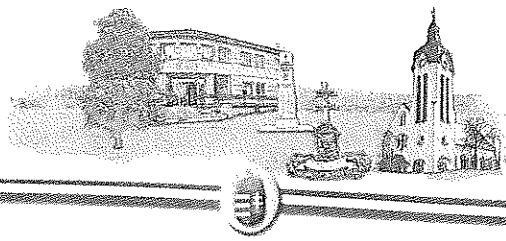
Az ingatlan induló vételára (mint elfogadható legkisebb ár): 59.100.000.- Ft

II. Az ajánlattétel feltételei:

A vételi ajánlatok benyújtási határideje: 2023. 02. 13. (Hétfő) 10:00 óra.

Az ajánlatok benyújtásának módja: Az ajánlatokat zárt borítékban, Kerepes Polgármesteri Hivatal (2144 Kerepes, Vörösmarty utca 2.) címre kell benyújtani. A borítékon fel kell tüntetni: „**Ajánlat a Bartók Béla utca 26. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan vásárlására**”. A pályázat benyújtása postai úton történhet a pályázat benyújtási határidőre történő beérkezésével.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell: a vevő/k nevét, születési nevét, lakcímét, születési adatait, anyja nevét, adószámát. Több vevő esetén a tulajdoni hányad megjelölését és jogcímét (tulajdonos, hasznélvező) is.



Az ajánlat valamennyi írott oldalát folyamatos számozással, valamint a cégjegyzésre jogosult, vagy az általa meghatalmazott személy, magánszemély kézjeggyel kell ellátni. Az aláírási jogosultság igazolása aláírási címpéldánnyal, vagy meghatalmazással történhet.

Az ajánlatban nem lehet áthúzás, betoldás, vagy átírás. Az ajánlat független dokumentum oldalakat nem tartalmazhat.

Az ajánlattevők a e-mail címen kérhetnek bővebb információt a pályázat menetéről és a pályázati felhívás tárgyáról.

III. Az ajánlatok bontása, értékelése:

Az Ajánlatkérő az ajánlatok tartalmát a versenyeztetési eljárás lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton részt vevőknek nem ad.

Az ajánlatok bontásra 2023. február 13. (Hétfő) 10.15. órakor kerül sor az Ajánlatkérő hivatali helyiségében. A beérkezett ajánlatokat Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete a benyújtási határidőt követő legközelebbi testületi ülésén értékeli, továbbá itt dönt a nyertesről. A Polgármester a Képviselő-testület döntéséről a pályázókat a döntést követő 5 munkanapon belül írásban (e-mail, levél,) tájékoztatja.

Szerződéskötés: a legmagasabb összegű ajánlattevővel történik. A vételárát a szerződés megkötéssel egyidejűleg egy összegben kell megfizetni. Ajánlatkérő pályázati biztosíték nyújtására nem tart igényt.

Az Ajánlatkérő fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot – a beérkezett ajánlatok ellenére – eredménytelennek nyilváníthassa, továbbá hogy több azonos tartalmú ajánlat esetén az ajánlattevők között versenytárgyalást tartson.

Az ajánlati kötöttségre, az ajánlattételi felhívás visszavonására, az ajánlatok érvénytelenségére, valamint az ajánlattételi felhívásban nem szabályozott egyéb kérdésekben az Ajánlatkérő 15/2012. (IV.27.) önkormányzati rendeletének 5. sz. mellékletét képező Versenyeztetési Szabályzat rendelkezései az irányadóak.

Kerepes, 2023. január 25.


Gyuricza László Róbert
polgármester

508/2023

Értékbecslés

Kerepesi Polgármesteri Hivatal	
IKTATVA	2023 JAN 23.
508-3	ELŐN 5200

e 591

IKTATÓBA ÉPÍTETT
2023 JAN 23.



Kerepes, Bartók Béla u. 26 szám alatti 2373 hrsz-ú Sportház ingatlanról

Az értékbecslést készítette

Fülöp Anna

ingatlan értékbecslő

Tura, 2023. január

Tartalomjegyzék:

Értékelési Bizonyítvány

1. Megbízás
2. Nyilvántartási adatok
3. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömeg-közlekedési kapcsolata
4. Az ingatlan bemutatása, környezete, közművek
5. Értékbecslés, az ingatlan (becsült, piaci alapú) forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Mellékletek:

Az értékbecslési dokumentációban találhatóak, kivéve a fotókat.

Értékelési Bizonyítvány

A vizsgált ingatlan	Kerepes belterület Bartók Béla u. 26.
Az ingatlan művelési ága	kivett udvar és sportház
Helyrajzi száma	2373
Az ingatlan tulajdonosa	Kerepes Város Önkormányzata 2144 Kerepes, Vörösmarty u.2.
Az értékelés célja	Piaci érték megállapítása gazdasági döntés előkészítéséhez
Az értékelés fordulónapja	2023. január 19.
A megállapított jog	vezetékjog
Az ingatlan nagysága a tulajdoni lap szerint	528 m²
A Sportház alapterülete	129,48 m²
Az értékelt vagyonelemek	
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke m² árban	456.521 Ft/m²
Az ingatlan becsült forgalmi értéke összesen	59.110.339 Ft
Az ingatlan becsült, kerekített forgalmi értéke	59,1 millió Ft

Értékbecslés

1. Megbízás

Megbízást kaptam Kerepes Város Önkormányzat Polgármesterétől a 2144 Kerepes, Bartók Béla u. 26. szám alatti 2372 hrsz-ú „kivett udvar és sportház” megjelölésű ingatlan értékbecslésének elkészítésére, gazdasági döntés előkészítése céljából.

Az értékbecslés helyszíni szemléjének időpontja: 2023. január 19.

2. Nyilvántartási adatok

A 2372 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllő 2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60. ingatlan nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel.

A kerepesi 2373 hrsz - ú belterületi ingatlan „kivett udvar és sportház” megnevezéssel van bejegyezve, a 2023. 01. 18 - án kiadott e-hiteles tulajdoni lap szemle másolata alapján, amit a megrendelőtől kaptam.

KEREPESES		Szektor: 53	
Belterület	2373 helyrajzi szám		
2144 KEREPESES Bartók Béla utca 26.		I RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési/ép/kivett megnevezés/		terület há m ²	Kat. t. jöv. állomány adatai k. illi. ter. kat. jöv. há m ² k. illi.
Kivett udvar és sportház		0	576 0,00
		II RÉSZ	
4. tulajdoni hányad: 1/1 befejező határozat, érkezési idő: 17776/1695.03.31 jegyzék tulajdonos adatai jegyzék tulajdonos nev: KEREPESES VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT/ cím: 2144 KEREPESES Városmarkly utca 2. törzsszám: 15736116		III RÉSZ	
1. Befelejző határozat, érkezési idő: 49788/2011.01.05 Vezetéknév 5 m ² nagyságú területre a VM-116/2011. engedély számú 6010-D1aj-Megyei 20. sz. és megnevezésű (18011) javára. jegyzék: Név: EDL. BÁLÁZSÁTI ELŐSZÓ KFT. törzsszám: 13604984 Cím: 1132 BUDAPEST Városliget 12-74.			
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig megőrzött az ingatlan-nyilvántartásunk szerinti eddigi adatait. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum, nyomtatva nem rendelkezik hiteles bizonyító erejű okmányunkkal. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás mellékletének kiadását, mását nem helyettesíti.			
TULAJDONILAPATYA			

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 2373 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: „kivett udvar és sportház”

Sportház alapterülete: 129,48 m²

Területe: összesen 528 m²

Tulajdonos:

Kerepes Város Önkormányzata 2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2. - 1/1 tulajdoni hányaddal

Terhelés:

vezetékjog: 9 m² nagyságú területre 20 kV-os vezeték javára

jogosult: ELMŰ 1132 Budapest, Váci út 72 – 74.

3. Az ingatlan - településen belüli elhelyezkedése, megközelítése.

Az értékelendő ingatlan Kerepes Város közigazgatási területén belül, a település D - i részén helyezkedik el.

Megközelíthetősége több irányból is megvalósítható, ezekből a legegyszerűbb a Szabadság útról a Mogyoródi útra lekanyarodva, majd balra lekanyarodva a sportpálya mellett, a Bartók Béla aszfaltburkolatos utcában érjük el az értékelendő Sportházat.

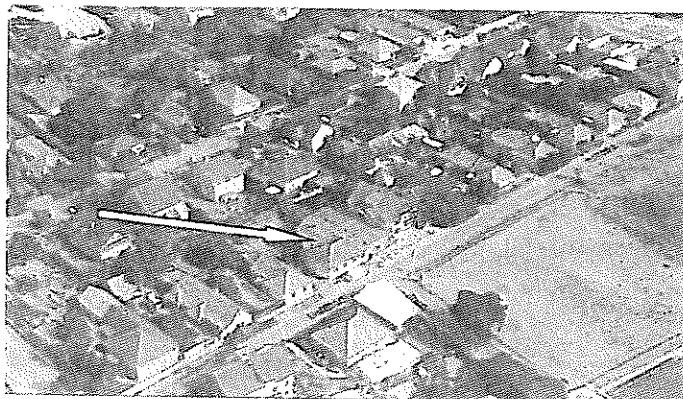
Az ingatlan úgy gyalogosan, mint gépjárművel nagyon könnyen megközelíthető.

4. Az ingatlan bemutatása, környezete, közművek:

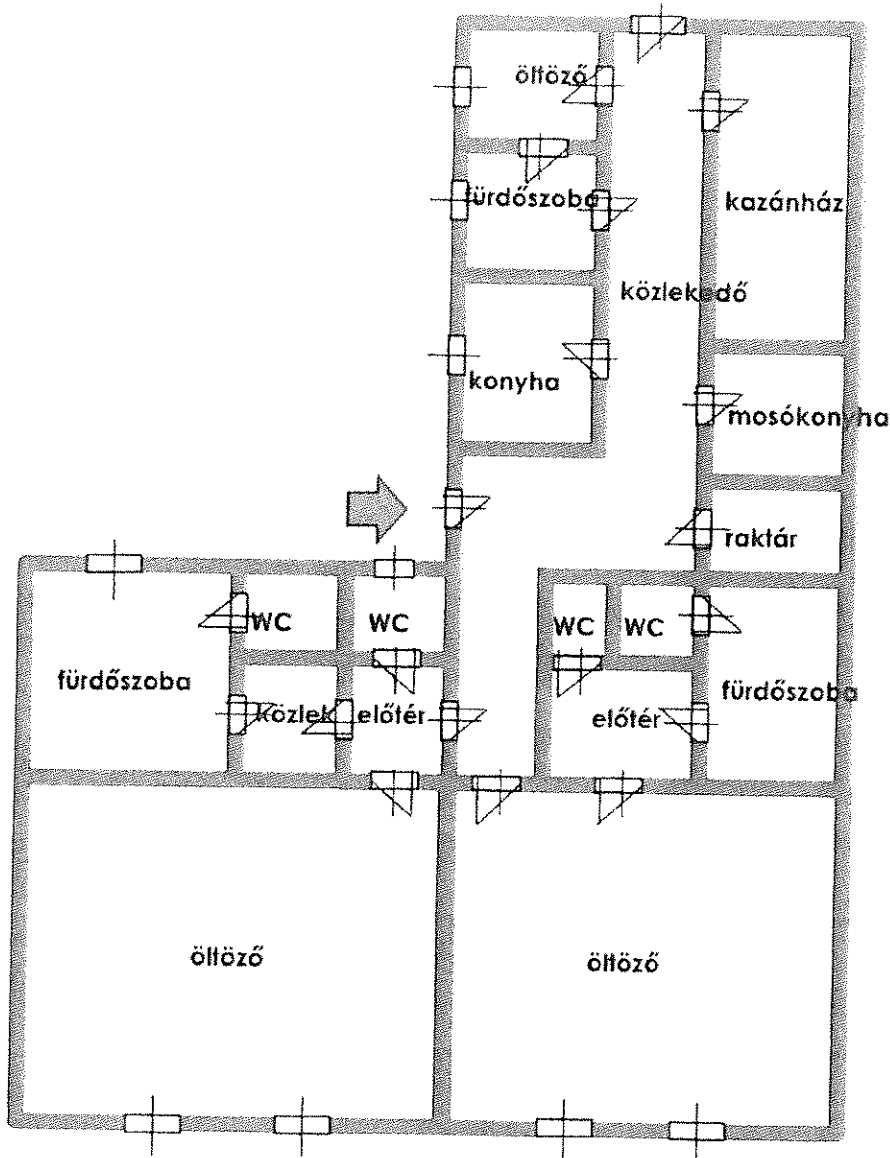
A felértékelendő ingatlan felszíne közel sík.

A közműhálózatok vezetékrendszere ki van építve, minden közmű bekötése ingatlanon belül található, az udvar és a telek be van kerítve.

Az ingatlanon található egy 129,48 m² nagyságú Sportház.



Alaprajz:



A Sportház helyiségei: közlekedők, öltözők, szociális blokkok: fürdőszobák, wc-k, konyha, mosókonyha, raktárak, bírói öltöző, kazánház. Az L alakú épület bejárata előtt egy fedett, de nyitott terasz is található. Az épület alapterülete: 129,48 m²

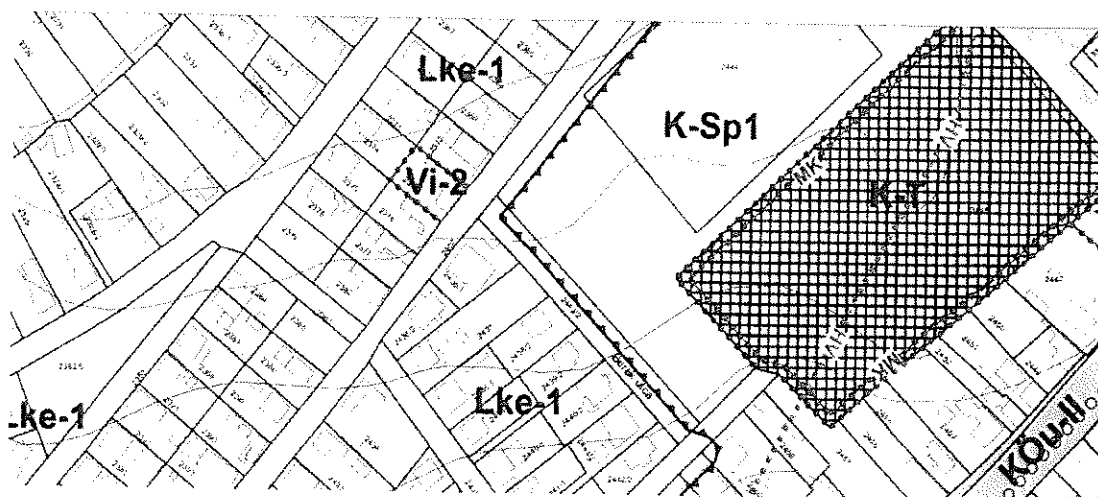
Az épület beton alappal, vegyes falszerkezettel, fa födémmel, cserépfedésű sátozottével, műanyag nyílászárókkal, mettlachi aljzatburkolattal rendelkezik. A szociális helyiségekben csempeburkolású falfelület került kiképzésre. A fűtést radiátorok hő leadásával gázkazán biztosítja, a meleg vizet elektromos bojlerrel.

Az épület és a betonozott udvar felújításra szorul, de korának megfelelő műszaki állapotban van. Az épület esetleges lakóházzá történő felújítása és átalakítása során, jó helyiség kiosztással egy több szobás, több gyerekes család részére alkalmas családi házzá alakítható.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, HÉV megálló 1,5 km-en belül találhatóak.

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított, egységes szerkezetbe foglalt 23/2014.(XI.18.) önkormányzati rendelete Kerepes Város Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) térképszelvénye tartalmazza az ingatlan övezeti besorolását.

Szabályozási Terv kivonat



Kerepes Város jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terven látható, hogy az érintett telek Vi-2 építési övezetben található, azaz intézményi övezet, a telek mindkét oldalán Lke-1 (lakóházas) övezetbe sorolt telkek, míg a szemközti oldalon K-Sp1 (különleges sport) övezet található.

A HÉSZ övezeti előírásai szerinti műszaki paramétereket az 51.§. tartalmazza az alábbiak szerint.

51. §

A Vi jelű építési övezetek egyedi előírásai

(1) Az intézményi terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

1	2	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
		legkisebb terület	kialakítható legkisebb telk. szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szilencsülési mutató maximum
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4	Vi-1	3000		SZ	50	(3,0) 12,0	30	-
5	Vi-2	1000		SZ	40	(7,5) 15	30	-
6	Vi-3	1000		SZ	60	(3,0) 7,5	30	-

A Vi-2 övezet előírásait – az épület további esetleges bővítéséhez - a telek mérete miatt nem tudja teljesíteni, ezért csupán az épület felújításáról és lakóházzá történő átminősítéséről eshet szó, a HÉSZ övezeti előírásainak módosítását követően, Vi-2 intézményi övezetből egy lakóházas övezet újabb Lke övezeti besorolásának elérésével.

5. Értékbecslés, az ingatlan (becsült, piaci alapú) forgalmi értéke

A 2373 hrsz-ú ingatlan piaci jellemzése során megállapítható, hogy jelen állapotában, elhelyezkedésének köszönhetően, a település életében meghatározó szerepet nem játszik.

Az ingatlan értékének összehasonlító módszerrel történő becslése: *az értékbecslés piaci érték alapú forgalmi értékelés elven készül*, a nemzetközi szakirodalommal összhangban. 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. Az értékbecslés elkészítéséhez 2022 – 2023 évben Kerepesen található, hasonló piaci adottságú tényadatokból, kínálati adatból álló adatbázisból dolgozom (ingatlan.com, ingatlanet.hu, ingatlanbazar.hu., dunahouse, ing.com).

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket is, amelyek befolyásolták a fajlagos érték megállapítását.

Az összehasonlítás során családi házakat állt módban figyelembe venni, alkalmazva korrekciós tényezőket, mivel Sportházakból nem áll rendelkezésre összehasonlítható adatbázis.

Értéknövelő tényező: a telek településen belüli elhelyezkedése, épület tájolása

Értékcsökkentő tényező: a telek övezeti besorolása, épület jelenlegi funkciója

Összehasonlító adatok: Kerepes eladó ingatlanai

717 m² nagyságú telken 100 m² nagyságú lakóház 69,9 M Ft.

513 m² telken 89 m² nagyságú családi ház 75,99 M Ft.

778 m² nagyságú telken 120 m² nagyságú lakóház 67,5 M Ft.

741 m² nagyságú telken 180 m² nagyságú lakóház 56 M Ft.

400 m² nagyságú telken 87 m² nagyságú lakóház 81,9 M Ft.

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás.

Az ingatlan fajlagos m² ára 608.695 Ft/m², de amint azt már korábban is említettem, hogy az épület felújításra, átalakításra szorul, valamint az ingatlanpiacon észlelhető minimális árcsökkenés és enyhe torpanás miatt is -25% korrekciós tényezőt alkalmaztam, aminek következtében a fajlagos m² árat lecsökkentem 25% - al, ami által értéke 152.174 Ft-tal alacsonyabb lesz, ezáltal a fajlagos m² ár 456.521 Ft/m².

Az ingatlan fajlagos m² ára 456.521 Ft/m².

Település neve	Hrsz	Az 528 m ² nagyságú telken lévő sportház (m ²)	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült forgalmi értéke (Ft)
Kerepes	2373	129,48	456.521	59.110.339

A kerepesi 2373 hrsz-ú 528 m² nagyságú telken lévő 129,48 m² nagyságú Sportház piaci, kerekített, becsült értéke 59,1 millió Ft, azaz Ötvenkilencmillió egyszázezer forint

Jelen értékbecslés készítés esetében menekülési, likvidációs értékkel nem számoltam.

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam.

Nem vállalok felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

Fülöp Anna ingatlan értékbecslő kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

Kijelentem továbbá, hogy az értékbecslésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 10 számozott oldalból áll.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2023. január 20.

F ü l ö p A n n a
Ingatlan értékbecslő
Váll.ig.szám: ES – 245173