

Váralota Város Önkormányzati Képviselő-testülete  
8100 Váralota, Gárdonyi Géza u. 39.  
Tel.: 592-660 Pf.: 76. Fax: 592-676  
e-mail: varpalota@varpalota.hu

62

## ELŐTERJESZTÉS

Váralota Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
2021. december 9-i ülésére

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges*

**Tárgy:** A Váralota, Munkácsy Mihály utcában, a Buszpályaudvar felett kialakított 19 db önkormányzati tulajdonú építési telek értékesítése


**Előterjesztő:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Előkészítő:** Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

**Az előterjesztést megtárgyalta:**  
Gazdasági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság

*Az előterjesztés és a határozattervezet törvényességi szempontból megfelel.*

Ellenőrizte:

  
**Bérczes Beáta**  
jogi előadó

  
**Sándor Tamás**  
aljegyző

  
**dr. Ignácz Anita Éva**  
jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt évek gazdasági tapasztalatai azt mutatják, hogy folyamatos, egyre bővülő igény van városunkban is a telekvásárlásokra. A családok otthonteremtési támogatásának előtérbe kerülése, a kedvező kamatozású hitelkonstrukciók megnövelték az építési kedvet.

Az ingatlanpiac láthatóan fellendült, amely egyenes arányban növelte az építési telkek ingatlanpiaci árát.

Várpalota Város Önkormányzata a buszpályaudvar feletti területen 19 db építési telket alakított ki (1225/5-1225/24 hrsz-ig terjedően) 2018. évben. Az építési telkek közművesítetlenek.

Az ingatlanok ingatlanpiaci forgalmi értékét a szakértő 202. szeptemberi értébecslésében 6.500,- Ft/m<sup>2</sup> áron javasolta meghatározni, tekintettel arra, hogy a szóban forgó telkek közművesítetlenek. A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerint a szóban forgó terület „Vi6”-os (vegyes, intézményi terület) besorolás alá esik. A telekalakítás során kiszabályozásra került 1225/4, 1225/18-as valamint az 1225/1 hrsz-ú „közút” kiépítése is a vevőt terheli, mely a szóban forgó ingatlanok közútkapcsolatát hivatott majd szolgálni.

A kialakított telkek legkisebb nagysága 1000 m<sup>2</sup>, a legnagyobb 1592 m<sup>2</sup>. A szakértő által meghatározott négyzetméter ár figyelembe vételével az ingatlanok értékesítése 150.527.000,- Ft + Áfa bevételt eredményezhet Önkormányzatunknak.

Az értékesítésre kiírt pályázat során a 19 db építési telekből álló területet az Önkormányzat egyben szeretné értékesíteni. Ennek egyrészt az az indoka, hogy a terület jelenleg nem közművesített, ezért a közművek kiépítését célszerű egyben megvalósítani, amihez jelentős anyagi forrásra van szükség. Másrészt a 19 ingatlant magában foglaló terület beépítését, a kivitelezés lebonyolítását olyan befektetővel szeretné az önkormányzat megvalósíttatni, aki tőkeerős, megbízható és vállalja a szóban fogó területen akár több lakásos társasházak, sorházak, vagy különálló családi házak megépítését. Az ingatlanok m<sup>2</sup> árának a meghatározásánál az értébecslő figyelemmel volt arra, hogy a terület jelenleg nem közművesített, de minden közmű 500 m<sup>2</sup>- n belül elérhető.

Fentieket figyelembe javaslom Tisztelt Képviselő-testületnek Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI.05.) önkormányzati rendelet 4. mellékletének III. fejezet A) alcím alapján a pályázati eljárás lefolytatását és a Rendelet 5. § (2) bekezdése alapján, miszerint a nemzeti üzleti vagyont legalább a mindenkori forgalmi érték alapján lehet hasznosítani a szakértő által meghatározott négyzetméteráron az építési telkeknek az értékesítését.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az érvényes (nyertes) pályázóval történő szerződéskötés feltétele, hogy a Magyar Állam nevében eljáró Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. nem él az elővásárlás jogával, vagy arról lemond.

Kérem az előterjesztés megvitatását és döntésük meghozatalát!

Várpalota, 2021. december 3.

  
Campanari-Talabér Márta  
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2021. december 9-i ülésén a következő határozatot hozta:

.../2021. (XII. 9.) képviselő-testületi  
h a t á r o z a t:

Várpalota Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Várpalota Város Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI.05.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva elhatározza, hogy a Várpalota, Munkácsy utcában lévő, Buszpályaudvar feletti, „kivett beépítetlen terület” művelési ág besorolását, 1225/5-1225/24 hrsz-ig terjedő, összesen 19 db ingatlant magában foglaló területet egyben, nettó 6.500,- Ft/m<sup>2</sup> + Áfa induló áron értékesíti, a részajánlat-tételi lehetőség kizárásával.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a pályázati felhívás közzétételére a helyben szokásos módon és országos megjelenésű felületeken történő hirdetésre.

A Képviselő-testület a pályázati ajánlatok felbontásával, jogi szempontból történő vizsgálatával, értékelésével a Jogi és Ügyrendi Bizottságot bízta meg, ezzel egyidejűleg a Képviselő-testület a pályázatok pénzügyi, gazdaságossági szempontok szerinti vizsgálatára felhatalmazza a Gazdasági Bizottságot.

A pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntéshozatallal a Képviselő-testület a Jogi és Ügyrendi Bizottságot bízta meg.

Felhívja továbbá a Polgármestert, hogy a pályázatok elbírálását követő 30 napon belül tájékoztassa a Képviselő-testületet a pályázati eljárás eredményéről, a nyertes pályázó személyéről.

Felhatalmazza továbbá a Polgármestert, hogy a pályázat eredményének kihirdetését követő 60 napon belül a nyertes pályázóval kössön adásvételi szerződést.

A pályázattal kapcsolatos eljárás szabályait és annak feltételeit a nemzeti vagyon értékesítésére vonatkozó Versenyeztetési szabályzat alapján – Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet 4. melléklete szerint.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a pályázati kiírás fenti feltételek mellett történő előkészítésére, közzétételére, a pályázati eljárás lefolytatására, adásvételi szerződések megkötésére, annak – szükség esetén - a Magyar Állam részére való megküldésére.”

**Határidő:** a pályázati kiírás közzétételére 2022. január 15.

**Felelős:** Campanari-Talabér Márta polgármester

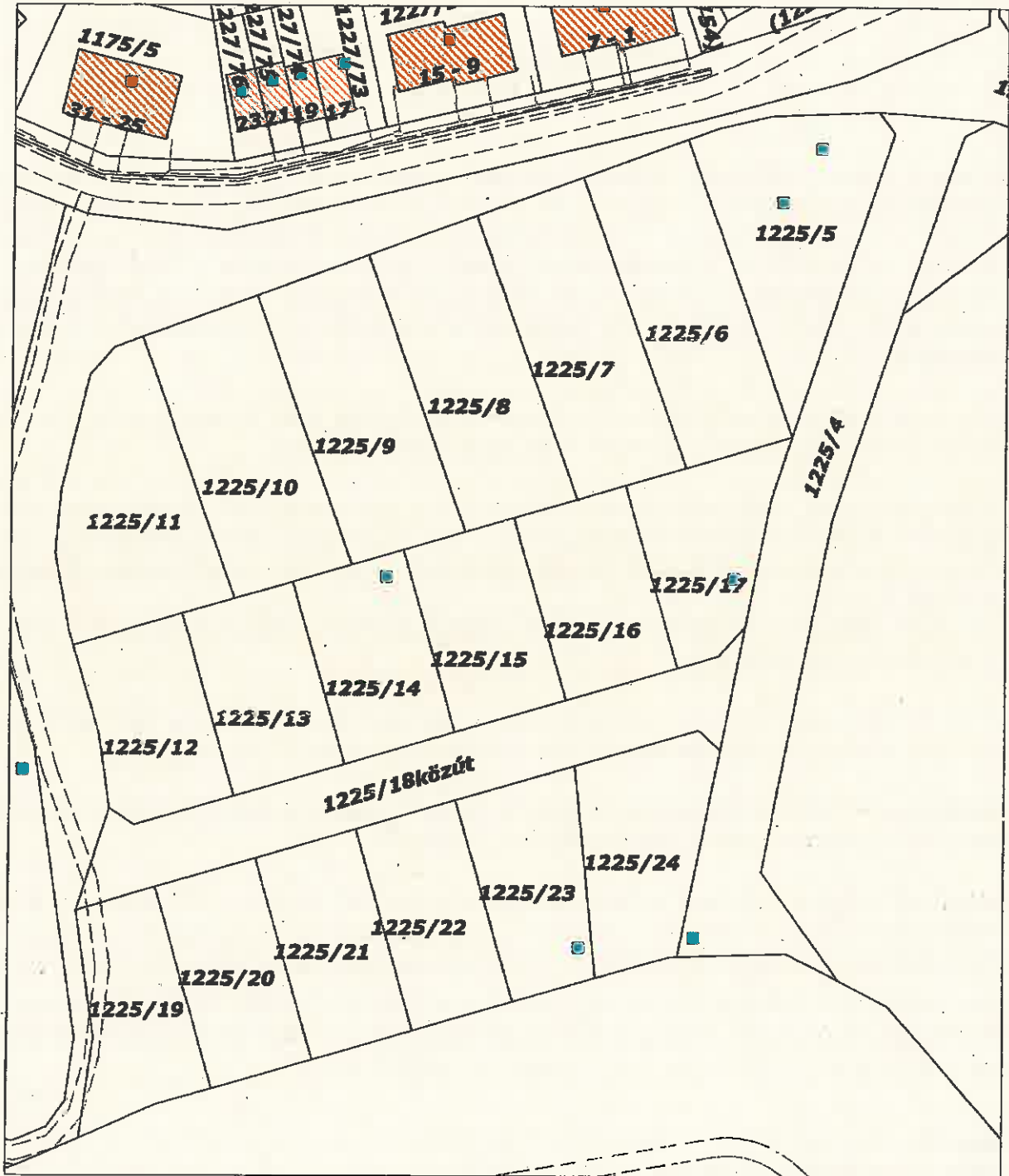
**Végrehajtásban közreműködik:** Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Várpalota, 2021. december 9.

Campanari-Talabér Márta  
polgármester

dr. Ignác Anita Éva  
jegyző

1:1323



# Vörös Lajos

Felsőszintű ingatlanvagyon értékelő

8200 Veszprém, Pázmándi u.20.  
88 427 452

Várpalota Város Önkormányzati Hivatala  
Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.

VÁRPALOTA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Irátszám:	105/1804-2/2021
Érkezeti:	2021 SZEPT 15. 18961
Előadó:	105/1804-11/2021
Melléklet:	Lígytípus 4619

**Tárgy:** Piaci forgalmi érték aktualizálás

A Várpalota, 1225/ - 1225/24 hrsz-ú Önkormányzati tulajdonban lévő földrészeleteinek ingatlan piaci forgalmi értékét 1 m<sup>2</sup>-re esően 2018.04.10.-én készített értébecslésben határoztam meg

nettó 4.000.-Ft- ban.

Megvizsgálva a Település elmúlt időszakának ingatlanpiaci viszonyait az értékre ható tényezőket a helyszín ismételt megtekintése után az értéket

nettó 6.500.-ban javasolom meghatározni.

Érvényesség ideje: 180 nap

Veszprém, 2021.09.09..



Vörös Lajos

Törzskönyvszám: 442-10/2003

Törzslapszám: 10/25/2007

Vörös Lajos

Ingatlan vagyon értékelő

Törzskönyvszám: 442-10/2003  
Törzslapszám: 10/25/2007  
8200 Veszprém, Pázmándi u. 20

# TARTALOMJEGYZÉK

1./ BORÍTÓLAP

2./ TARTALOMJEGYZÉK

3./ ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

4./ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

- előzmények, alapadatok
- az ingatlan környezete és tényleges bemutatása
- értékképzés
- összefoglalás

5./ MELLÉKLETEK

- fényképek
- helyszínrajz
- szab. Terv részlet

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás: **Várpalota, Munkácsy M.utcai**  
1225/5-  
- 1225/19 hrsz-ú ingatlanok értékelése.  
1m2 re esően.

Megbízó : **Várpalota Város Önkormányzata**  
Tulajdonos: **8100 Várpalota, Gárdonyi G.u.**  
mellékelt tulajdoni lap szerint

Megbízott: **Vörös Lajos**  
8200 Veszprém, Pázmándi u 20.

Értékelés célja: **forgalmi érték meghatározás**

Értékbecslés fordulónapja: **2018.04.10.**

Értékbecslés hatálya: **180 nap**

Az ingatlanok értéke(nettó) 1 m2-re esően **4.000.-Ft**

Az értékek megállapítását, tételes részletezését az értékelő leírás tartalmazza. A tanúsítványban szereplő értékadatok tényleges forgalmi értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani.

Veszprém, 2018.04.10.



Vörös Lajos.  
Törzskönyvszám:442-10/2003  
Törzslapszám:10/25/2007

**Vörös Lajos**  
Ingatlan vagyon értékelő  
\* \* \* \* \* Törzskönyvszám: 442-10/2003  
\* \* \* \* \* Törzslapszám: 10/25/2007  
\* \* \* \* \* 8200 Veszprém, Pázmándi u. 20.

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

### ALAPADATOK

Megbízás tárgya                    **Várpalota, Munkácsy M.utcai 1225/5-  
- 1225/19 hrsz-ú ingatlanok értékelése.  
1m2 re esően.**

Megbízó :                            **Várpalota Város Önkormányzata  
8100 Várpalota, Gárdonyi G.u.**

Tulajdonos:                        **mellékelt tulajdoni lap szerint**

Megbízott:                         **Vörös Lajos  
8200 Veszprém, Pázmándi u 20.**

Értékelés célja:                    **forgalmi érték meghatározás**

Értékbecslés fordulónapja: **2018.04.10.**

Értékbecslés hatálya:            **180 nap**



## ELŐZMÉNYEK

A megbízó képviselőjével Kucsera Mariannal történt személyes megbeszélés, írásbeli megrendelés után készítettem a szakvéleményt.

Szakvélemény készítés során megtekintettem a helyszínt, annak településen belüli elhelyezkedését, közműves ellátottságát, állapotát és elérhetőségét rögzítettem.

Helyszíni szemle időpontja: 2018.04.06.

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Várpalota, belterület

Hrsz: 1225/5 -1225/19

Megnevezés: beépítetlen terület

**Értékelés időpontjában a mellékletként becsatolt helyszínrajz szerinti telek egységek még nem kerültek az ingatlan nyilvántartásba.**

## AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS TÉNYLEGES BEMUTATÁSA

Település Kálváriai városrész területen helyezkedik el a Buszmegálló fölött, zöld növényzettel benőtt déli irányba lejtve szint különbséggel sorházak a környezetben

Közművek: minden közmű 500 m-en belül elérhető

## ÉRTÉKKÉPZÉS

### Összehasonlító adatok

Várpalota, belterület

#### Kínálat

Alsóváros	694 m <sup>2</sup>	4.400.000.-Ft	6.340.-Ft/m <sup>2</sup>
Kismező u.	619 m <sup>2</sup>	4.600.000.-Ft	7.431.-Ft/m <sup>2</sup>

	870 m <sup>2</sup>	6.600.000.-Ft	7.586.-Ft/m <sup>2</sup>
Szent Borbála u.	950 m <sup>2</sup>	5.800.000.-Ft	6.105.Ft/m <sup>2</sup>
Kossuth L.u.	600 m <sup>2</sup>	3.500.000.-Ft	5.833.-Ft/m <sup>2</sup>
számított átlag:			6.659.-
korrekció	Le: kínálat miatt	- 5 %	333.-
	Közművek részbeni hiánya	- 30 %	2.331.-
	Korrigált érték		3.995.-
<b>Kerekítve :</b>		<b>4.000.-Ft/m<sup>2</sup></b>	

## Egyes módszerek rövid ismertetése

### Költség alapú

Ingatlan újra előállításának, helyettesítésének költsége alapján állapítja meg az értéket, úgy, hogy levonásba helyezi elavulásból származó értékcsökkenést, növelve a földrészlet értékével

### Piaci alapú

Piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak elemzése, érték vizsgálat megismerése után ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.

### Hozadék alapú

A vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítése alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbe adásakor keletkezne, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

Választott módszer: piaci alapú

**Forgalmi érték** alatt azt a pénzüsszeget értjük, amelyet nyílt piacon a jelenleg értékelt ingatlan tulajdonjogáért és annak korlátozás mentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az értékelés időpontjában.

Ez a kritérium a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- elegendő hosszú idő áll rendelkezésre, amely alatt az ingatlan ára nem változik,
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel,
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított,
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, tehermentes, korlátozottan forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Az értékelés során figyelembe vettem az EVS 2014-ben és a TEGoVA-ban foglalt vonatkozó előírásokat, valamint 25/1997(VIII.1.) PM rendeletben és a 1/2002. (BK 8.)BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelvben és a település Szabályozási Tervében foglaltakat.

A Település Szabályozási Terve jelenleg V<sub>k</sub> 10-11 övezetbe sorolja az ingatlanokat.

## **ÖSSZEFOGLALÁS**

A **Várpalota**, 1225/1 – 1225/24 hrsz-ú ingatlanok – beépítetlen terület - jelenlegi piaci forgalmi értékét (nettó)

**4.000.-Ft/m<sup>2</sup> -ben**  
azaz *négyezer* forint

határozom meg.

Érvényesség ideje: 180 nap

