

Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2022. október 13-ai ülésére

Tárgy: ingatlanvételi ajánlat – kisbéri 1396/1 és 1396/2 hrsz.

Tisztelt Képviselő-testület!

Varga Zoltán a szomszédságában lévő, eddig bérelt önkormányzati ingatlanokat szeretné megvásárolni egy általa készített értékbecslési bizonyítványban foglalt, összesen 1.900.000,- Ft-os áron.

Az egyik érintett ingatlan a kisbéri 1396/1 hrsz. alatti kivett beépítetlen terület, mely 1614 m² nagyságú, a Perczel Mór utcáról nyílik, E.on vezetékjog terheli. A másik a folytatásában található kisbéri 1396/2 hrsz., mely 3068 m² nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű. Egy régi épület falai állnak rajta és egy alsó útról közelíthető meg. Mind a két ingatlan falusias lakó övezetben fekszik és érinti a rendezési terven jelölt tömbfeltároló út.

2020-ban Varga úr feleségével már folytattunk tárgyalásokat az ingatlanok elcserélése/megvásárlása kapcsán, döntés is született arról, hogy értékbecsültsük az ingatlanokat és felhatalmazást is kapott a Polgármester úr tárgyalások lefolytatására (157/2020. (IX.11.) KVÖKt. határozat), azonban az értékbecslések elkészítésénél tovább nem jutottunk, mert jött a vírus.

A két értékbecslésben szereplő értékeket az alábbi táblázat szemlélteti:

INGATLAN	2020-AS ÉRTÉKBECSLÉS		2022-ES ÉRTÉKBECSLÉS	
1396/1 hrsz.	800,- Ft./m ²	1.300.000,- Ft.	~620,- Ft./m ²	1.000.000,- Ft.
1396/2 hrsz.	700,- Ft./m ²	2.148.000,- Ft.	~293,- Ft./m ²	900.000,- Ft.
Összesen:		3.448.000,- Ft.		1.900.000,- Ft.

(A két értékbecslés a vagyongazdálkodási irodán megtekinthető.)

A két értékbecslés között jelentős értékkülönbség mutatkozik és fontos megemlíteni azt is, hogy ez a készítésük között eltelt idő alatti ingatlanpiaci változásokkal nem indokolható.

A Varga úr által hozott értékbecslés áttekintése után az azt készítő értékbecslő segítségével kértem az értelmezéshez. Az értékbecslő elmondta, hogy az értékbecsléseket piaci összehasonlító adatok alapján készítette, melyhez nemrégiben történt szomszédos ingatlaneladásokat vett alapul. Az 1396/2 hrsz. esetében az ingatlan értéke 1.400.000,- Ft-ra jött ki, melyet csökkentett az ingatlanon álló épület elbontásának költségével, így kapta meg a 900.000,- Ft-os értéket.

A 2020-as értékbecslésben szereplő összeget az akkori értékbecslő is piaci összehasonlító módszerrel állapította meg. Ő akkor az épület bontásának költségét nem számolta, azzal nem csökkentette az ingatlan értékét.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezési szerint ár-érték arányosan történhet az eladás, versenyeztetés útján, a lekedvezőbb ajánlatot tevőnek. Az ár-érték arányosság megállapításához szoktunk értékbecslést készíttetni és az abban megállapított érték alatt nem tudjuk az ingatlant eladni. A jogszabály azt nem írja elő, hogy kinek kell készíttetnie

az értékbecslést, az eladónak vagy a vevőnek vagy kifejezetten az önkormányzatnak. A 2020-ban általunk csináltatott vagyonértékbecslés időbeli hatálya már lejárt, azonban a két értékbecslés közti jelentős értékkülönbség miatt javasolom fontolóra venni egy újabb értékbecslés készítését, akár egy harmadik szakértővel, ha az ingatlanok eladását támogatják. Az értékbecslésben szereplő vagy egy a feletti, Önök által megszabott összegen pályázati felhívást készítünk elő az ingatlanok értékesítésére, mely felhívásra érkező ajánlatok alapján tudnak döntést hozni a konkrét értékesítésről.

Bizottságuk az ingatlanok eladását nem támogatta, kérjük javaslatunk támogatását.

Kisbér, 2022. október 07.

Andrási Tamás s.k.
elnök

Pápai Mónika s.k.
referens

Határozati javaslat:

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete

az önkormányzat a tulajdonában lévő kisbéri 1396/1 hrsz. és kisbéri 1396/2 hrsz. alatti ingatlanokat nem kívánja eladni.

Határidő: azonnal

Felelős: Andrási Tamás elnök

Pénzügyi Bizottság javaslata:

A Pénzügyi Bizottság javasolja a Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság határozati javaslatának elfogadását a Képviselő-testület felé.