

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2009. február 26-án tartandó ülésére

Tárgy: Javaslát a 4655 helyrajzi számú, ún. Meggyes ingatlanból kialakuló 4427/4, 4427/6 és 4427/8 helyrajzi számú ingatlanok értékesítésére.

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonát képezi a gödöllői ingatlan-nyilvántartásban 4655 helyrajzi szám alatt felvett, beépítetlen terület megnevezésű, 2 ha 5869 m² területű, ún. Meggyes ingatlan, mely természetben a város nagyfenyvesi városrészén található, a Fenyvesi nagyút, az Őz utca, az Alma utcai teleksor és a Boróka utcai teleksor határolja. Ezen ingatlan tulajdonjogát a 239/2006. (XII. 14.) számú önkormányzati határozatban foglalt döntés alapján vásárolta meg Gödöllő Város Önkormányzata a Gödöllői Királyi Kastély Kht.-tól.

Az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően a 4655 helyrajzi számú ingatlanra és a környezetében lévő földrészletekre vonatkozóan elkészült a Helyi Építési Szabályzat módosítása. A Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló 20/2008. (VI. 26.) számú önkormányzati rendelettel megvalósult a feltétele annak, hogy a 4655 helyrajzi számú földrészletből beépítésre alkalmassá tehető ingatlanokat alakítsunk ki. A Szabályozási Terv szerint három tömb és a tömböket határoló utak alakíthatóak ki a 4655 helyrajzi számú földrészletből. Az Alma utcai teleksor mögött elhelyezkedő tömb Lke-6B jelű, kertvárosias lakóterület övezeti besorolású. Ebben az övezetben legalább 800 m²-es telekterületű ingatlanokat lehet kialakítani, melyek legfeljebb kétlakásos, szabadonálló lakóházzal lesznek beépíthetők. A Fenyvesi nagyút felőli két tömb Lke-11 jelű, kertvárosias lakóterület övezeti besorolású. Ezekben az övezetben legalább 800 m²-es területű telkeket lehet kialakítani. Az Lke-11 övezeti besorolású tömbök megosztásuk nélkül is beépíthetők. Az ingatlanokon elhelyezhető lakásszám: legfeljebb telekterület (m²) / 250 m², lefelé kerekítve; az épületek szabadonálló beépítéssel helyezhetőek el, az épületszám: legfeljebb telekterület (m²) / 800 m², lefelé kerekítve.

A 20/2008. (VI. 26.) számú önkormányzati rendelet megalkotását követően megkezdődött a telekalakítás végrehajtása, illetve a terület közművesítéséhez szükséges tervek elkészítése.

A telekalakításhoz szükséges változási vázrajz elkészült, a Földhivatal záradékolta, jelenleg az engedélyeztetési eljárás zajlik. A telekalakítást engedélyező, nem jogerős engedélyt 2009. január 14-én kaptuk meg. A jogerős engedély kézhezvételét követően a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetésre történő benyújtásának nem lesz akadálya. (A telekalakítást követően az Alma utcai teleksorhoz csatlakozó tömb helyrajzi száma 4427/8, területe 7328 m², a Fenyvesi nagyút felőli tömbök helyrajzi száma 4427/4 és 4427/6, területük pedig 9919 m², illetve 3088 m² lesz.)

Az út, a gáz, az elektromos közművek, valamint a vízi közművek (víz, szennyvíz, csapadékvíz) tervei elkészültek. Az utakra vonatkozó tervet a beruházónak kell majd engedélyeztetnie, a többit a tervező engedélyezteti.

Fontos megjegyezni, hogy a 4427/4, 4427/6 és 4427/8 helyrajzi számú területek kialakításukat követően nem minősülnek építési telkeknek. Építési telekké válásukhoz a 4427/5 és 4427/7 helyrajzi számú területeken a helyi közutak megépítése, közforgalomba helyezése, ekként való ingatlan-nyilvántartásban való átvezetése is szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat azzal a céllal vásárolta meg a Meggyest, hogy azt – az ahhoz szükséges feltételek megteremtését követően – ingatlanfejlesztési céllal értékesítse. A szükséges telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését követően, valamint a közmű-tervek, illetve engedélyek rendelkezésre állásával előáll az az állapot, amikor célszerű a három tömb értékesítése. Ezért a 4427/4, 4427/6 és 4427/8 helyrajzi szám alatt kialakítandó ingatlanok értékesítésére teszünk javaslatot.

Az EURO-IMMO EXPERT Kft.-vel 2009 februárjában készítettünk a szóban forgó ingatlanokra forgalmi értékbecslést. A szakvélemény piaci összehasonlítás módszerével készült. A szakvélemény mindhárom tömb esetében bruttó 11.700 Ft/m²-re becsüli az ingatlanok fajlagos értékét. A jelenleg érvényes, 20%-os mértékű általános forgalmi adó figyelembevételével 9.750 Ft/m² az ingatlanok becsült nettó fajlagos forgalmi értéke. Ez a 4427/4 hrsz-ú ingatlan esetében nettó 96.710.250 Ft-ot, a 4427/6 hrsz-ú ingatlan esetében nettó 30.108.000 Ft-ot, a 4427/8 hrsz-ú ingatlan esetében pedig nettó 71.448.000 Ft-ot jelent.

Az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a vagyongazdálkodásról és a vagyongyarapításról szóló 45/2005. (XII. 19.) számú önkormányzati rendelet 28. §-a szerint az 50 MFt forgalmi értéket meghaladó ingatlanokat a Pályáztatási Szabályzatban szabályozott egyfordulós, versenytárgyalásos eljárás keretében lehet értékesíteni. A 30. § értelmében önkormányzati ingatlan értékesítésére tartott pályázat esetén az értékesítési irányarat a forgalmi értéken kell meghatározni, amennyiben az értékbecslői ár a pályázati eljárás során nem érhető el, legfeljebb 5 %-kal alacsonyabb értéken kerülhet sor az ingatlan eladására.

Javaslom a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a szakértő által megállapított piaci értékekből kiindulva, a kerekített értékeket pályázati irányárként elfogadva rendelje el a 4427/4, 4427/6 és 4427/8 helyrajzi számú ingatlanok egyfordulós, versenytárgyalásos pályázat útján való értékesítését. Javaslom, hogy mindhárom ingatlanra együtt és külön-külön is lehessen vételi ajánlatot tenni.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatban foglaltaknak megfelelően hozza meg tulajdonosi döntését.

H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T

A Képviselő-testület egyfordulós, versenytárgyalásos pályázaton történő értékesítésre jelöli ki az önkormányzat tulajdonát képező, a 4655 helyrajzi számú, ún. Meggyes ingatlanból kialakuló

1. 4427/4 helyrajzi számú, 9919 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű,
 2. a 4427/6 helyrajzi számú, 3088 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű és
 3. a 4427/8 helyrajzi számú, 7328 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű
- földrészletekből álló ingatlan-együttest.

A pályázat mindhárom ingatlanra együtt, illetve ingatlanonként külön-külön is benyújtható.

Az 1. sorszámú ingatlan irányára 96.710.000 Ft + áfa, a 2. sorszámúé 30.110.000 Ft + áfa, a 3. sorszámúé pedig 71.450.000 Ft + áfa.

Határidő: a pályázat kiírására a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetésre történő benyújtását követően azonnal.

Felelős: dr. Gémesi György polgármester

G ö d ö l l ő, 2009. február ” 18 ”.

Dr. Gémesi György
polgármester

Az előterjesztés szövege hiteles: Pozmán Edina

