

Pécsely Község Önkormányzata

8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a.

Tel/fax: 87/445-017

hivatal@pecsely.hu

Szám: 201/168 - 8/2025.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Előkészítő: Szarvas Zsolt aljegyző

ELŐTERJESZTÉS 7. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2025. április 24-i ülésére

Tárgy: Döntés az önkormányzati tulajdonú Pécsely 17/2/A/1 hrsz. alatti hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Melléklet: Vételi ajánlat Pécsely 17/2/A/1 hrsz. ingatlanra, értékbecslés

Tisztelt Képviselő-testület!

Molnár Zsolt és Badzsó Angéla Tímea Balatonfüred, Somogyi u. 20. szám alatti lakosok jelezték vételi szándékukat a Pécsely Község Önkormányzata tulajdonát képező Pécsely 17/2/A/1 hrsz. alatti 109,7 m² alapterületű lakás (társasházi), valamint a kapcsolódó 240 m² térmértékű földrészletre az ingatlan értékbecslésben leírtak szerint.

A kérelem előzményéhez tartozik, hogy nevezett ingatlant Pécsely Község Önkormányzata a 63/2023. (VII. 31.) számú képviselő-testületi határozatával már meghirdette eladásra, a határozat alapján 2023. szeptember 22-én a hirdetés megjelent a megyei napilapban, a Naplóban, illetve az önkormányzat saját hirdető felületein is. Az ingatlan iránt több érdeklődő is volt, köztük a jelen kérelmet benyújtó Molnár Zsolt és Badzsó Angéla is, azonban hivatalosan benyújtott írásos ajánlat nem történt. Akkoriban ez az ügy annyiban maradt, és a hirdetés Pécsely honlapján továbbra is fennmaradt. Mindezen előzményeket követően 2025. április 15-én kelt kérelmükben foglaltak alapján Molnár Zsolt és Badzsó Angéla írásos kérelemmel kereste meg az önkormányzatot, amelyben nevezett ingatlannal kapcsolatos vételi szándékukat jelezték. A vételi ajánlat kapcsán megkeresték az ingatlan értékbecslését annak idején elkészítő Vörös Lajos ingatlan értékbecslőt az értékbecslés aktualizálására, amely az előterjesztés melléklete.

Az előterjesztéshez mellékelt értékbecslésben foglaltak szerint a vételi ajánlat tárgyát képező Pécsely 17/2/A/1 hrsz. alatti 109,7 m² alapterületű lakás értékét az értékbecslés 32 455 400.- Ft összegben határozta meg, az ingatlanhoz telekalakítással csatolandó 240 m² térmértékű földrészlet értékét 844 600.- Ft összegben határozta meg. Az értékesítendő ingatlan összértékét mindösszesen így 33 300 000.- Ft összegben határozta meg.

Vételi ajánlatot tevők az ingatlan megvásárlására 35 000 000.- Ft összegű ajánlatot tettek, amely több mint az értékbecslésben megállapított 33 300 00.- Ft becsült érték.

Nevezett ingatlan értékesítésével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom a Képviselő-testületet:

Az értékesítéssel érintett ingatlan a kötelező feladatok ellátását nem szolgálja, ezért ha a testület arról dönt, akkor értékesíthető.

Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás alapvető helyi szabályait az önkormányzat vagyonáról szóló 5/2013. (V. 17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) határozza meg.

Az önkormányzati vagyon értékesítésének vannak azonban a szabályai.

Az Ör. 11. § (3) bekezdése alapján a forgalomképes vagyontárgyak elidegenítéséről, elővásárlási jog gyakorlásáról és terheléséről

a.) 100.000,- Ft forgalmi értékig a Polgármester,

b.) 100.000,- Ft forgalmi értéket meghaladó vagyontárgy esetében a Képviselő-testület dönt.

Az értékesítéshez további információ, hogy az **Ör. 22. §** az önkormányzati vagyon hasznosításával kapcsolatban az alábbiak szerint rendelkezik:

*„(1) Az önkormányzati vagyon hasznosítása, elidegenítése kizárólag **versenyeztetés útján történik***

a) az 1 000 000 Ft-ot meghaladó értékű ingó vagyon,

b) a 25 000 000 Ft-ot meghaladó értékű ingatlan vagyon esetén.

(2) A versenyeztetési eljárás módjáról – nyilvános vagy zártkörű pályáztatás – a képviselő-testület dönt.

(3) A versenyeztetési eljárás nyertese az, aki a kiírásban foglalt szempontoknak, illetve az önkormányzat tulajdonosi érdekeinek figyelembevételével összességében a legjobb ajánlatot tette.”

Az **Ör. 23. §** az önkormányzati vagyon hasznosításával kapcsolatban az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) Nyilvános pályázat esetén a hirdetményt az önkormányzat honlapján és a megyei napilapban kell közzétenni, továbbá az önkormányzat hirdetőtábláján 15 napig kifüggeszteni.”

A fentiek alapján figyelemmel az értébecslésben meghatározott ingatlanértékre, versenyeztetni kell az ingatlant eladásra, egyszerű ajánlat tétel alapján is dönthet a képviselő-testület az ingatlan értékesítésének kérdésében.

Az értékesítéshez kapcsolódóan fontos még egy információ, miszerint az értékesítendő ingatlanra a Magyar Államnak elővásárlási joga van az alábbiak szerint.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (a továbbiakban: Nvt.) 14. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, mivel az Nvt. 14. § (4) bekezdésére, valamint a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján számított 5 000 000.- Ft

értékhatárt az ingatlan eladási ára meghaladja az értébecslésben megállapított összeg (33 300 000.- Ft) szerint. Ez azt jelenti, hogy az adásvétel bejegyzése előtt meg kell keresni a Magyar Államot képviselő Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. Veszprémi Irodáját, hogy nyilatkozzon, kíván-e élni a nevezett ingatlan elővásárlási jogával.

Az előzmények ismeretében előterjesztő javaslata, hogy a kérelmezők megkeresése alapján a tárgyi ingatlant értékesítse az önkormányzat a kérelmezők részére. Az ingatlant 2023. szeptember 22-e előtt (*nyilvános pályáztatás időpontja*) is szeretne volna már értékesíteni az önkormányzat, 2023-ban nyilvános pályáztatására is sor került, azonban akkor is csak érdeklődés szintjén érdeklődtek iránta, köztük a jelenlegi ajánlattevők is, konkrét ajánlattételre azonban nem került sor.

Nyilvánvalóan az ingatlan típusa (*posta épülettel egybeépített társasházi ingatlanról van szó*), valamint hogy az ingatlan állapota miatt a felújításra sokat kell költeni nem teszi annyira vonzóvá. Itt megjegyzendő, ha nem adja el az önkormányzat ezt az ingatlant, akkor az önkormányzat szükséges költeni rá, ha nem akarják azt, hogy jelentős állagromlást szenvedjen el az épület, erre pedig előreláthatólag a közeljövőben nem is lesz költségvetési fedezet.

Az ingatlan vételével kapcsolatos ajánlattételi árban szereplő vételi ajánlat összege (35 000 000.- Ft) pedig magasabb összegről szól, mint az ingatlanról készült hivatalos értébecslésben meghatározott összeg (33 300 000.- Ft), így az a vád sem érheti az önkormányzatot, hogy értékén alul értékesíti az ingatlant. Kérelmezők részére gyors választ szükséges adni, mivel az ingatlan vásárlást hiteltől tudják megoldani, utánajártak, hogy kaphatnak rá hitelt, ha a testület úgy dönt, hogy eladja az ingatlant.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és döntsön az ingatlan értékesítésével kapcsolatos vételi árajánlatról.

Pécsely, 2025. április 22.



Burgyánné Czibik Éva
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2025. (IV. 24.) számú képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „**Döntés az önkormányzati tulajdonú Pécsely 17/2/A/1 hrsz. alatti hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről**” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt az önkormányzat 1/1 tulajdoni arányú tulajdonában lévő Pécsely 17/2/A/1 hrsz.-ú természetben a Pécsely, Templom u. 7. szám alatti lakás (társasházi) megnevezésű ingatlan terület megnevezésű forgalomképes ingatlanának értékesítéséről.

2./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött arról, hogy Molnár Zsolt és Badzsó Angéla Tímea 8230 Balatonfüred, Somogyi u. 20. szám alatti lakos kérelmezők részére értékesíti az önkormányzat 1/1 tulajdoni arányú 109,7 m² térmértékű, Pécsely 17/2/A/1 hrsz.-ú lakás (társasházi) megnevezésű ingatlanát az ingatlanról készült értékbecslésben meghatározott ingatlanadatok alapján, a kérelmezők által megajánlott 35 000 000.- Ft vételárért.

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatos szükséges jognyilatkozatokat tegye és az adásvételi szerződést az e határozatában foglaltak szerint aláírja, amennyiben a vevők a 2./ pontban meghatározott vételárát elfogadja, valamint az ingatlan adásvételével kapcsolatban felmerült költségeket vállalja.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Határidő: azonnal

Pécsely Község Önkormányzata
Képviselő-testület
8245 Pécsely, Vásártér utca 148/a

Tárgy: Kérelem a belterületi 17/2/A/1 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlan elidegenítéséről szóló döntés meghozataláról

Kérelmezők: Molnár Zsolt és Badzsó Angéla Tímea (8230 Balatonfüred, Somogyi utca 20.)

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Molnár Zsolt és Badzsó Angéla Tímea (okmányok csatolva a kérelemhez) 2025 év elején a tárgyban megjelölt ingatlan tekintetében vételi szándékunkat jeleztük a Polgármester asszony felé. Az ingatlan adás-vételével kapcsolatos ügyek intézése elindult, azonban az adás-vételi szerződés megkötéséhez szükségünk van néhány dokumentumra, melyekhez a testület engedélye és döntése szükséges.

Az ingatlan vételárát tekintve 35.000.000.-ot tudunk megfizetni, aminek forrás összetételét az adás-vételi szerződés részletesen tartalmazni fogja.

Amennyiben elfogadható a felajánlott vételár, úgy kérjük a képviselő-testületet, hogy az alábbiak szerint küldjék meg részünkre az

- az ingatlan elidegeníthetőségről hozott döntésről
- az ingatlan vételi áráról elfogadott döntésről szóló képviselő-testületi határozatot
- az ingatlan forgalomképeségi nyilatkozatát

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet a fenti döntések meghozatalára.

Balatonfüred, 2025.04.15.

Molnár Zsolt és Badzsó Angéla Tímea

VÖRÖS LAJOS

Okleveles ingatlan – vagyon értékelő

8200 Veszprém, Pázmándi u.20.

88 427 452

**EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI
ÉRTÉKBECSLÉS**

Megbízó:

Pécsely Község Önkormányzata

8245 Pécsely Vásártér u.148/a

Megbízás tárgya: Pécsely17/2/A/1 hrsz-ú ingatlan piaci
forgalmi értékelése

Készült: 3 példányban

Veszprém, 2025.04.22.

Előzmények

Megbízó – Burgyánné Czibik Éva - képviselőjének szóbeli megrendelése alapján készítettem el az értébecslést.

Helyszíni szemle időpontja: 2025.04.16.

Ingatlan nyilvántartási adatok:

Pécsely, belterület

Helyrajzi szám:

17/2/A/1

Megnevezése:

lakás (társasházi)

Nagyság:

109.70 m²

Tulajdonos a mellékelt tulajdoni lap szerint.

Tulajdoni hányadra eső földrészlet a Társasház tulajdonában van.

Későbbi értékelés során a 17/2 hrsz.-ú ingatlan részből amely amely a Társasház földrészletéből 240 m² a Vevői tulajdonba kerül.

Ez a terület a mellékelt Térképmásolaton vonalas jelöléssel látható.

Megtekintettem az értékelésre kért ingatlant, megvizsgáltam annak elérhetőséget, közműves ellátottságát, műszaki állapotát és állagát, település ingatlanpiaci viszonyait az értékre ható tényezőket rögzítettem.

Ingatlan bemutatása, környezete

A Település Nemes pécselyi részén található az ingatlan Vászoly felé kivezető közútra nyílóan. Korábbi időszakban több funkciót ellátó ingatlan együttes volt.

Az 1950-es években épült, hagyományos szerkezetű, alapincézett. kő lábazat, falazat, fa földem és tető szerkezet, pala fedés, külső műanyag nyílászárók. Szoba-nappali, fürdő, konyha, előtér.

Műszaki állapota és állaga leromlott.

Tartozó romos tároló-garázs elbontásra került..

Közművek

Korábbi ingatlan részek a funkciójukból adóan önálló közmű csatlakozással rendelkeztek melyek az értékelésre kért ingatlan használatában lévő telek részen vannak.

Víz ellátás:	közműhálózatról főmérővel
Energia ellátás:	közműhálózatról – minden épületrész mérőhelye ebben az ingatlanba van
Szennyvíz elvezetés:	keletkező szennyvíz közműcsatornába kerül elvezetésre
Fűtési – meleg víz:	gázbojler-hőleadók radiátorok

Értékképzés

Az értékképzés során figyelembe vettem a TEGOVA -ban, EVS 2019-ban, 25/1997. (VIII 01.) pM rendeletben, 1/2002.(BK8.)BM EüM-FVM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelvben és a település Szabályozási Tervében foglaltakat mely az ingatlant az Lk-1 övezetbe sorolja.

Választott értékelési módszer: **piaci**

Piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak elemzése, érték vizsgálata az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal.

Összehasonlító adatok

Pécsely, belterület

kínálati, internet -ingatlan.com, valamint értékbecslő adatbázisából

Templom u.	90 m2	58.000.000.-Ft	644.444.-Ft/m2
	115 m2	74.000.000.-Ft	643.478.-Ft/m2
	170 m2	99.000.000.-Ft	582.253.-Ft/m2
	177 m2	106.554.000.-Ft	602.000.-Ft/m2
	150 m2	89.900.000.-Ft	599.333.-Ft/m2
	105 m2	89.500.000.-Ft	852.381.-Ft/m2
	95 m2	64.400.000.-Ft	677.895.-Ft/m2
számított átlag:			657.399.-
korrekció			
- kínálat	- 10 %		65.740.-
- műszaki állapot,állag			
közmű csatlakozások	- 45 %		295.830.-
jelenlegi érték			295.850.-Ft/m²
109.71 m2 x 295.829.-Ft/2			32.455.400.-Ft

Hozzákerülő telekrész - 240 m² - értéke $3500.-/m^2/ \times 240m^2 = 840.000.-Ft$
Település szűken vett belterületi földterületi átlag értéke, korrigálva a forgalomképesség korlátozottsága miatt,

Összefoglalva -záradék

A **Pécsely**, Templom u, 7, szám alatt lévő 17/2/A/1 hrsz-ú ingatlan és a hozzá eladásra kerülő 17/2 hrsz-ból 240 m² földrészlet jelenlegi piaci forgalmi értékét együttesen (nettó) - kerekítve -

33.300.000.-Ft- ban

azaz *harminchárommillióháromszáz forint*

határozom meg.

Érvényesség ideje: 90 nap

Az ingatlant ingatlanpiaci ,környezeti,jogi. műszaki adottságok alapján **forgalomképesnek** tartom hosszú távú előrejelzés szerint értéktartás várható.

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt, környezetvédelem és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam.
Az értékbecsléshez az alapadatokat részben a Megbízó szolgáltatta, azok valósnak tűntek, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak megbízó és az értékét végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek
Az értékbecslés minden figyelembe vehető tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, ugyanis a tényleges érték az eladó és a vevő alkuja során a pillanatnyi érdekük és a mindenkori piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becsllet értéktől akár $\pm 10\%$ -al is eltérhetnek.

Melléklet: - tulajdoni viszonyokat bemutató dokumentumok
- térkép másolat, szab.terv részlet
- fényképek

Veszprém, 2025.04.22.



Vörös Lajos

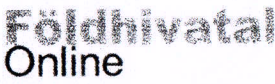
okleveles ingatlanvagyron értékelő

törzskönyv szám: 442-10/2003

törzslapszám: 10/25/2007

Vörös Lajos
Ingatlan vagyron értékelő

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



ÜGYFÉLSZOLGÁLAT

Telefon: 1818 (9-es menü 4-es menüpont)
Elérhető: 0-24 óra

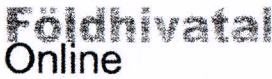
Regisztráció | Felhasználói fiók

- Kezdőlap
- Szolgáltatások
- Keresési mód választás
- Keresési feltétel megadása
- Ingatlan választás
- Dokumentum

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Ingatlan leíró adatai

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.				
Ingatlan leíró adatai 2025.04.21				
PÉCSELY Belterület 17/2/A/1 helyrajzi szám			társasház különlap	
8245 PÉCSELY Templom utca 7.				
I. rész				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	109,7	3	4567/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 35403/2006.05.10				
2. bejegyző határozat: 35403/2006.05.10				
Társasház				



ÜGYFÉLSZOLGÁLAT

Telefon: 1818 (9-es menü 4-es menüpont)
Elérhető: 0-24 óra

- Kezdőlap
- Szolgáltatások
- Keresési mód választás
- Keresési feltétel megadása
- Ingyenlet választás
- Dokumentum

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Ingyenlet leíró adatai

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Ingyenlet leíró adatai
2025.04.21

PÉCSELY
Belterület 17/2 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:
társasház törzslap

8245 PÉCSELY Templom utca 7. "felülvizsgálat alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o terület ha m2 kat.t.jöv. k.fill. alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar 0 1063 0.00

2. bejegyző határozat: 32024/2006.02.15
Balaton-felvidéki Nemzeti Park
A 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.

3. bejegyző határozat: 35403/2006.05.10
Társasház
A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

https://info.foldhivatal.hu/knot/kezdolap6_nuk_kezdo?sid=04052025042117203600080482944858596C2F4836666E782B47383431636F476459... 1/1

1:800

