



Cegléd Város Polgármestere

2700 Cegléd, Kossuth tér1.

Levélcím: 2701 Cegléd, Pf.: 85.

Tel.: 06/53/511-400

Cegléd Város Balatonszárszón található ingatlanjának értékesítési koncepciója

Készítette: Szuda János Pál projektvezető



Szigorúan bizalmas!

Előzmények

A Balatonszárszó 955/1 hrsz alatti ingatlannak további hasznosításának tárgyában elkészült előterjesztés több hasznosítási lehetőséget vázolt, amelyből 2019 december 19-én született határozat alapján az alábbi változatot fogadta el a Képviselő-testület:

- 1.) ingatlan fejlesztő céget bíz meg a Balatonszárszó, belterület 955/1 helyrajzi szám alatti, 5225 m² területű, „kivett úttörőtábor” megjelölésű ingatlan további hasznosítására.
- 2.) Felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1. pont szerinti döntésnek megfelelően a tulajdonostárs önkormányzatokkal egyeztetéseket folytasson le és az ingatlan további fejlesztése tárgyában ingatlan fejlesztő céget bíz meg.
- 3.) Utasítja a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére.

Információk az ingatlanról

A terület paraméterei:

- területe: 5225 m²
- tulajdonosai: *Albertirsa (12,4 %), Cegléd (71,55 %), Ceglédbercel (5,2 %), Dánszentmiklós (3,1 %), Kocsér (1,55 %), Mikebuda (1,0 %), Törtel (5,2 %)*
- jelenlegi övezeti besorolása ÜÜ3, amely minimum 1800 m² kialakítható teleknagyságot, maximum 25 % beépítettséget, illetve minimum 25 méter telekszélességet enged.

Egyeztetve Balatonszárszó önkormányzatával, a helyben legaktívabb beruházóval, ingatlanfejlesztővel kezdődött tárgyalás a terület hasznosításáról. A Lakópark Group vételi ajánlatot szándékozik adni számunkra.

Ajánlatot kértem továbbá a terület érintő építésügyi tervek (besorolás változás, felparcellázás) elkészítésére egy, a Balatonszárszói Önkormányzatának referenciájával rendelkező tervezőtől.

Az ingatlan jelenleg magánúton közelíthető meg, ez a parcellázáskor probléma lenne, így ezt közúttá kell alakítani. Ezt csak úgy lehetséges, hogy Balatonszárszó Önkormányzata módosítja a helyi rendezési tervet, és az utat ún. lejegyzési eljárással kisajátítja. Erre minden jogalapja megvan, és maximálisan partnerek benne. Az eljárás költsége bennünket terhel. Elkészült egy értébecslés, amely alapján megbecsülhető, hogy a kisajátításkor fizetendő kártalanítás milyen nagyságrendű lehet.

A szomszéd telek szintén úttörőtábor funkciót töltött be régen, és szintén több önkormányzat tulajdonában van (Pannonhalma, Écs, Ravasz, Tarjánpuszta), és ők is Ceglédhez hasonlóan a telek parcellázásában és értékesítésében látják a megoldást az ingatlan hasznosítására. Egyeztettem velük, partnerek az előkészítési költségek megosztásában.

A jelenlegi vírusfertőzések okozta gazdasági lefékeződés miatt az alábbi értékesítési és költség számítások alapvetően iránymutatások, hiszen a normál gazdasági helyzetre készült az összes kalkuláció. Az ingatlan piac – ahogyan a gazdaság más szegmensei is – először lefékeződött, majd az éve elejéhez képest 10-15% áresés történt. Ezek az árszinteken már történtek



Szigorúan bizalmas!

tranzakciók egyes alszegmensekben (budapesti használt lakások). Az eddig aktív befektetők és beruházók kívárnak, amíg a piac magához nem tér. Várható, hogy a budapesti indulást követően a vidéki nagyvárosokban, illetve a Balaton környékén is megélnék az ingatlanpiac, és a több éves áremelkedés után mindenütt lejátszódik valamekkora korrekció. Ez egyrészt az árakban, másrészt a mérsékeltebb piaci aktivitásnak köszönhetően az értékesítési idő megnyúlásában lesz megfigyelhető. A vásárlók jellemzően kívárnak ebben a helyzetben, és csak jelentős árcsökkenéskor (minimum 10-15%) térnek vissza.

Esetünkben ez azt jelenti, hogy a járványhelyzet előtti összehasonlítható kínálati árakhoz képest 20% diszkonttal kalkuláltam az eladási ár kiszámításakor, mely figyelembe veszi a gazdasági lassulás miatti árkorrekciót, illetve azt, hogy a tranzakciók jellemzően nem a kínálati árakon mennek végbe, hanem azoknál valamivel alacsonyabb szinten.

A hasznosítás/értékesítés menetrendje és kalkulációi

I. Parcellázás, majd értékesítés, árbevételi és költség kalkuláció

A terület elhelyezkedése miatt a parcellázást csak egyféleképpen lehet végrehajtani: a mellékelt parcellázási tervben 6 cca 870m²-es üdülőtelek kialakítása szerepel. Az értékesítési ár meghatározásánál figyelembe vettem az elérhető kínálati árakat, illetve az érték növelő és csökkentő tényezőket. Azt az állapotot modellezem, amely szerint a parcellázás és közművesítés telkenként megtörtént.

Értéknövelő tényezők:

1. Balatonpart közelsége
2. Balatonszárszó csendesebb üdülő területén fekszik
3. Jól elhatárolható a szomszéd telkektől
4. a 71-es főút közelsége

Értékcsökkenő tényezők:

1. Elsősorban a vonat sínek a telek hosszanti vonalában, ahhoz néhány méterre futnak
2. A sínek a Balatonpartot is elválasztják a telektől
3. Az ingatlantól a löszfalat csak egy út választja el, a löszfal állagáról, tartósságáról korlátozott információnk van, adott esetben veszélyessé válhat

A központi épület a parcellázási tervben két telken húzódik így annak hasznosítását, esetleges bontását át kell gondolni. Maga az épület szerkezetileg kielégítő állapotban van, a belső terei szorulnak felújításra, amennyiben valamilyen formában hasznosítani szeretnénk.

Lehetséges hasznosítási forma lehet a panzió: először alacsonyabb minőségű panzióként meg lehetne hirdetni értékesítésre, mivel a balatoni idénymunkások elszállásolására ideális megoldást jelenthet. Ezzel kapcsolatban egyeztettem a Lakópark Group-al, nekik van egy 200 férőhelyes szállodájuk, amelynek dolgozóit nehéz elhelyezniük. Vélhetően más fizető vendéglátóknál is ez a helyzet, így elképzelhető, hogy lenne érdeklődő erre az üzleti



Szigorúan bizalmas!

lehetőségre, aki hajlandó megvásárolni a két parcellázott telket az épülettel. Ennek meghirdetésekor a telek és egy félkész építmény árazásából kell kiindulni, de szem előtt kell tartani, hogy az eladási ár nem feltétlen kell, hogy szignifikánsan eltérjen a telkek árazásától: hiszen ha nem sikerül az épületet értékesíteni, a bontás költsége bennünket terhel.

Árbevétel kalkuláció

Telek szám	6
Telek méret	870
Telek értékesítési ár	9 000 000
m2 ár	10 345
Összes bevétel	54 000 000
Diszkont	20%
Bevétel	43 200 000

Az összes árbevétel meghatározásánál nem vettem figyelembe a központi épület esetleges panzióként történő eladását annak bizonytalanságai miatt, így az ebből befolyó többlet növelheti az árbevételt.

Összehasonlító adatok a környéken lévő ingatlanok kínálatából:

Besorolás	Építési telek	Építési telek2	Építési telek7	Építési telek4	Építési telek5	Építési telek6
Telekméret (m2)	736	950	560	1 011	541	1 099
Övezeti besorolás	Lke-5		Lke4			
Közművesítés	telken kívül	telken belül	telken kívül		telken belül	telken belül
Fekvése		B.szemes	B.öszöd	magasparton, panoráma		magasparton, panoráma
Távolság a központtól (m)	800					
Távolság a Balatontól (m)	1 800		600			
Kínálati ár (Ft)	4 900 000	7 500 000	7 500 000	15 900 000	9 900 000	21 000 000
Kínálati ár (Ft/m2)	6 658	7 895	13 393	15 727	18 299	19 108

Látható, hogy nagy a szórás, a magasabb négyzetméter árak valamilyen extrával társulnak.

Költség kalkuláció

	minimum	maximum
tervezés:	2 286 000	2 286 000
ennek 50%-a	1 143 000	1 143 000

Árajánlat alapján

	minimum	maximum
bontás:	6 000 000	9 000 000

Becslés, kérdéses, hogy a központi nagy épületet le kell-e bontani.



Szigorúan bizalmas!

	minimum	maximum
magánútból közút:	3 000 000	14 400 000
ennek 50%-a	1 500 000	7 200 000

A telek teljes hosszában lévő út jelenleg magánút, melyet közúttá kell alakítani. Ennek költségét elsősorban a kisajátításkor fizetendő kártalanítás összege határozza meg. A megbízott értékbecslő 4000Ft/m² árat határozott meg erre, amelytől a hatósági lejegyzéses eljárás során megállapítandó ár természetesen eltérhet, de kiindulási alapnak mindenképp megfelel.

A kérdéses magánút mindkét telekszomszédunk ingatlana mellett is húzódik, tehát ha – Ceglédhez hasonló – hasznosításban gondolkodnak, nekik is problematikus lesz, hogy ez nem közút. Közülük a Pannonhalma, Écs, Ravasz, Tarjánpuszta tulajdonában lévő ingatlan az, ahol ez leginkább felmerül, a velük való egyeztetés alapján ezt a költségort megfeleltem. A másik telekszomszéd tudomásom szerint nem tervez változtatást a működtetésben, így ő ebben nem érdekelt.

Az út teljes hossza mintegy 300 méter, 12 méteres minimális szélességgel számolva a kisajátítandó terület összesen 3600m². A 4000 forintos négyzetméter árral ez 14 400 000 forint kártalanítást jelenthet.

Ez az összeg eltűzött lenne ebben a helyzetben, így először a kérdéses telek (960/43 nyeles telek „nyél” része) megvásárlását kell kezdeményezni jóval alacsonyabb áron – ennek becslését tartalmazza a költségort „minimum” része.

	minimum	maximum
közművesítés:	1 500 000	3 000 000

Telkenként minimálisan 250 000 , maximálisan 500 000 forint összköltséggel számoltam.

	minimum	maximum
Összes költség	10 143 000	20 343 000

A becsült bevételt csökkentve az összköltséggel:

	minimum	maximum
Eredmény	22 857 000	33 057 000



Szigorúan bizalmas!

Ennek összegét kell összehasonlítani a terület jelenlegi állapotában történő értékesítés összegéhez.

II. A terület jelenlegi állapotában történő értékesítése

Összehasonlító adatok a környéken lévő ingatlanok kínálatából:

Besorolás	Építési telek	Építési telek2	Építési telek3	Építési telek4	Építési telek5	Építési telek6
Telekméret (m2)	3 864	2 792	3 901	2 795	4 662	1 455
Övezeti besorolás						
Közművesítés	telken kívül	telken belül	telken kívül	telken belül	telken kívül	telken belül
Fekvése	vasút cca 100m	vasút cca 50m			magasparton	
Távolság a központtól (m)	1 500	400				
Távolság a Balatontól (m)	500	150				
Kínálati ár (Ft)	22 900 000	33 000 000	4 800 000	25 000 000	44 000 000	15 500 000
Kínálati ár (Ft/m2)	5 927	11 819	1 230	8 945	9 438	10 653

A táblázatban nagyobb területű és még meg nem osztott építési telkek vannak, melyeket panzió, társasház vagy üdülők kialakítása beruházási tervekkel kívánnak értékesíteni. A fentiek kínálati árak, melyek alakulása szintén nagyban függ az előzőekben felsorolt tényezőktől.

A szürkén jelzett két ingatlan hasonlítható a legjobban a miénkhez, elsősorban ezek m2 árából indultam ki.

m2 ár	9 000
Diszkont	20%
m2 ár diszkonntal	7 200
Értékesítési ár	37 620 000

Az összeg nagyságrendje, a jelenlegi bizonytalan környezet miatti alacsonyabb befektetői aktivitás miatt ez jóval bizonytalanabb, mint a már felparcellázott területek értékesítése.

III. Követendő stratégia

Mindkét értékesítési út járható, az ingatlan jelenlegi állapotban történő értékesítésének elindítása nem jelent költséget, ez vélhetően hosszú folyamat. Érdemes lenne megszondázni a piacot, és meghirdetni néhány erre szakosodott helyen, a bejött ajánlatok (vagy azok hiánya) kijelöli a további útvonalat. Ebben is együtt lehet működni a szomszéd telek tulajdonosaival.

A parcellázás útján történő értékesítés előkészítése költségesebb: az átminősítéshez szükséges terveket el kell készíteni és benyújtani, bár Balatonszárszó Önkormányzata partner ebben, maga az eljárás időigényes.

A Magyar Vöröskereszt valószínűleg idén nyáron is kibérel a tábort, ez nem befolyásolja az értékesítést.



Szigorúan bizalmas!

A fentiek alapján megfogalmazott feladatok, a határidők tolódhatnak a partner önkormányzatok válaszlátásai késésekor:

Határidő / időszak	Feladat
Április végéig	Egyeztetés Albertirsa, Ceglédbercel, Dánszentmiklós, Kocsér, Mikebuda, Törtel önkormányzatokkal az értékesítésről
Április végéig	Az ingatlan értékbecslésének elkészítése
Április végéig	Megállapodás Pannonhalma, Écs, Ravasz, Tarjánpuszta önkormányzatokkal az ingatlanok egyben történő értékesítéséről, illetve a közös költségek felosztásáról
Április végéig	Megfelelő hirdetési portálok kiválasztása az egyben történő értékesítésre, meghirdetés (javasolom az országos lefedettséggel rendelkező cégeket, pl OTP Ingatlan, Otthon Centrum stb)
Május végéig	Helyzetértékelés a beérkezett vételi ajánlatok alapján, testületi anyag elkészítése az értékesítéssel kapcsolatos jóváhagyásra
Amennyiben nem történik értékesítés	
Június eleje	Tervező kiválasztása, majd megbízása az átminősítés és későbbi parcellázás terveinek elkészítésére
Június eleje	A 960/43 telek magánút részének megvásárlása, vagy ha ez nem sikerül, a lejegyzési eljárás elindítása – önkormányzati hatáskör, testületi döntés szükséges valamelyik megoldásról