

JAVASLAT

a Képviselő-testület

2017. március 14-i ülésére

Tárgy: Javaslata a dunavarsányi 77/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlására

Készítette: Száger Mónika

Előterjesztő: Gergőné Varga Tünde polgármester

Véleményező bizottságok: Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Dunavarsány, 77/2 hrsz-ú ingatlan a Weöres Sándor Óvoda és Árpád Fejedelem Általános Iskola területébe beékelődött ingatlan, mely megvásárlását Dunavarsány Város Önkormányzata régóta tervezi.

Az ingatlan pontos elhelyezkedését és építési övezetét (Vt-Z-1: településközponti vegyes terület) Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet mellékletét képező Szabályozási Tervlap kivonat tartalmazza (1. sz. melléklet).

A tulajdoni lap alapján az ingatlan kivett lakóház, udvar művelési ágú és 634 m² területű. A Globe-Land Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Tököli utca 19/B.) 2017. február 26-án elkészítette az ingatlan értékbecslését (2. sz. melléklet), mely alapján az ingatlan jelenlegi piaci értéke 25.710.000 forint. A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

A tulajdoni lap III. része szerint az ingatlant terheli az ERSTE BANK HUNGARY ZRT. javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom.

Az ingatlanon egy földszintes lakóépület áll, mely alatt egy kisebb borospince, valamint egy földszintes melléképület található. A felépítmény 1977-ben épült hagyományos technológiával, sávalapra, téglára és vályog falazattal, fafödémekkel. Tetőszerkezete fa szerkezetű, cserépfedéssel. A házat jelenlegi tulajdonosa újíttotta fel pár évvel ezelőtt, amely során kicserélésre került a teljes elektromos hálózat, illetve a gépészet. A lakás hasznos alapterülete 100 m². A telken továbbá egy 30 m² területű földszintes, téglalapú melléképület áll, amely jelenleg garázként és műhelyként funkcionál.

A Hivatal műszaki nyilvántartása nem rendelkezik a felépítmények építési és használatbavételi engedélyével, azonban az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban a lakóépület megtalálható.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

1. döntési javaslat

"Javaslata a dunavarsányi 77/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlására "

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

A Képviselő-testület a javaslatról egyszerű többséggel, nyílt szavazással dönt.

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) megvásárolja a Dunavarsány, 77/2 hrsz-ú ingatlan a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti értékbecslésben megállapított 25.710.000 Ft összeghatárig.

b) az a) pont szerinti ingatlan megvásárlásához a 2017. évi költségvetés épületbeszerzés előirányzata terhére 25.000.000,-Ft összeget, a tartalék előirányzat terhére 710.000,-Ft összeget biztosít.

c) felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidők és felelősök:

Határidő: **azonnal**, Felelős: **Gergőné Varga Tünde**

2. döntési javaslat

"Javaslat a dunavarsányi 77/2 hrsz-ú ingatlan bérbeadására"

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

A Képviselő-testület a javaslatról egyszerű többséggel, nyílt szavazással dönt.

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) hozzájárul a Dunavarsány, 77/2 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdonosával folytatott tárgyalások során elfogadott feltételek alapján, hogy az ingatlan jelenlegi tulajdonosa, Borbély Tamás 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 22. szám alatti lakos a Dunavarsány, 77/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés aláírásától számított legfeljebb 1 éves időtartamra, havi bruttó 40.000 Ft + rezsiköltségért visszabérelheti az ingatlant.
- b) felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidők és felelősök:

Határidő: **folyamatos**, Felelős: **Gergőné Varga Tünde**

Dunavarsány, 2017. március 2.

Aláíró lap

a "Javaslat a dunavarsányi 77/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlására" című napirendi ponthoz.

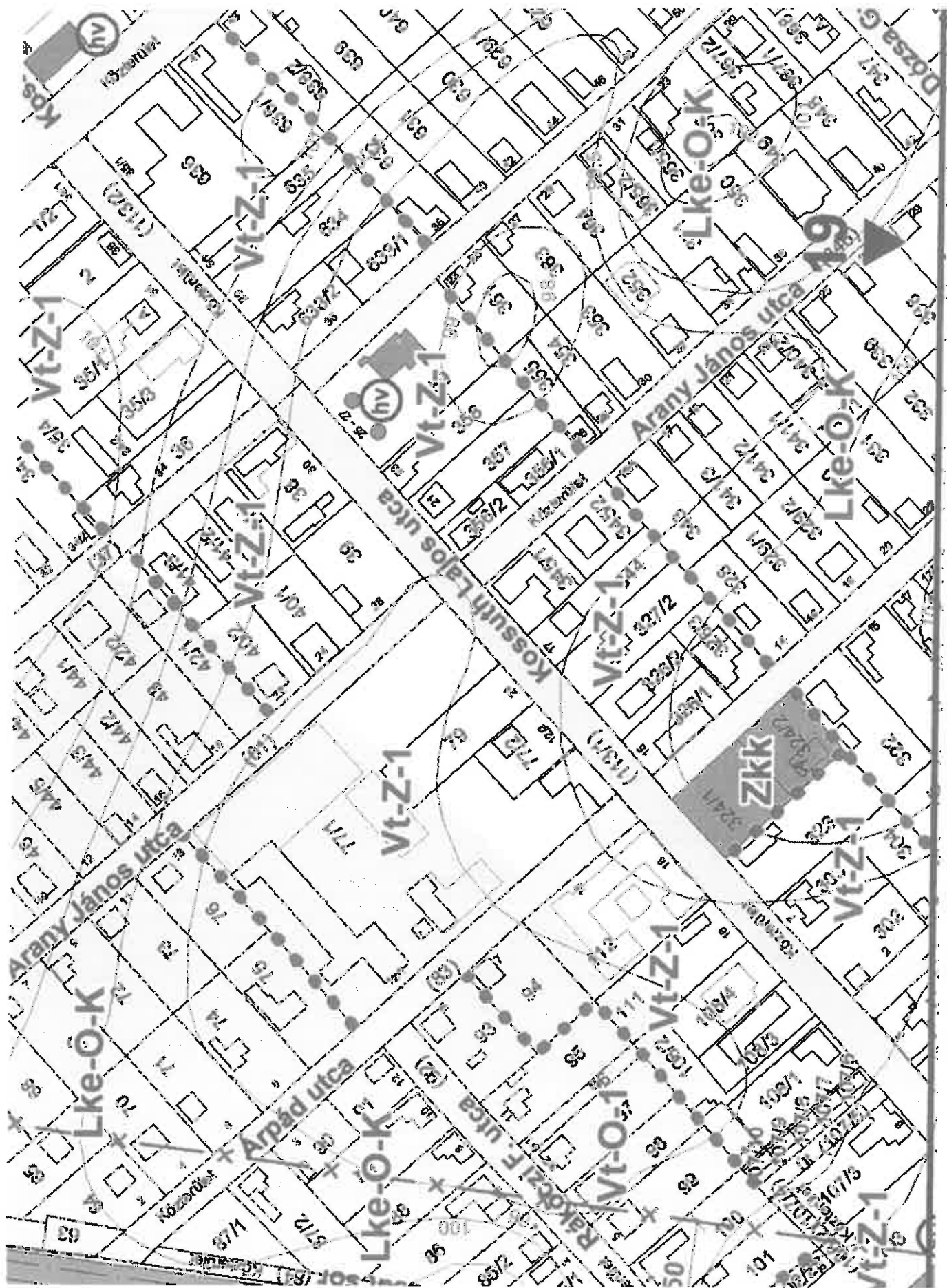

Gergőné Varga Tünde
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Akos
jegyző







Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

2310. Szigetszentmiklós, Tótelepi u. 19/B. Telefon: 06-24-44-34-24

KÖZÖS ÉRTÉKBECSLÉSI NYILVÁNTARTÁS	
ÉRTÉKELÉS DÁTUM: 2017 FEBR 28	
SZÁM:	1261
Szigetszentmiklós	

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

DUNAVARSÁNY
Kossuth Lajos utca 22.
Hrsz.: 77/2
ALATTI
Ingatlanról



Készült: Szigetszentmiklós, 2017. február 26.

Az értékbecslés 90 napig érvényes!

Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Korlátozó feltételek
5. Aláíró lap
6. Megbízás
 - Megbízás tárgya
 - Adatszolgáltatások
 - Szakértői módszerek
7. Általános leírás
- 8-11. Értékbecslés
 - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
 - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - Az ingatlan értékbecslés módja
12. Térkép, műholdkép
- 13-16. Fotók
- 17- Melléklet
 - Tulajdoni lap
 - Térképkivonat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsány Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globeland Ingatlanforgalmazó Kft. (2310. Szigetszentmiklós, Tököli út 19/B.) részére, hogy ingatlanforgalmi értékbecslést készítsen a 2336. Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 22. szám alatti, 77/2 helyrajzi számú ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:


<p style="text-align: center;">DUNAVARSÁNY Kossuth Lajos utca 22. Hrsz.: 77/2 ALATTI ingatlan</p>
--

Valós piaci értékét, per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve

25.710.000,- Ft

Azaz **Huszonötmillió-hétszázötvenezer** Forint
nagyágrendben állapítom meg.

Szigetszentmiklós, 2017. február 26.


HOHL LÁSZLÓ
Nsz.:598.
vagyonértékelő

Feltételezések és korlátozó feltételek:

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítésének adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát és méretét a Megbízónktól kapott dokumentumok alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai, statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük, a méretek és területek nagyságát a Megbízónk adatszolgáltatása alapján vettük figyelembe.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem egyes részeinek kiragadásával nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

Aláíró lap

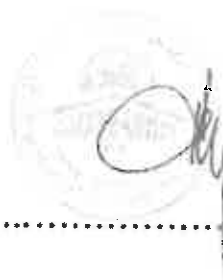
DUNAVARSÁNY
Kossuth Lajos utca 22.
Hrsz.: 77/2
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
megbízó

.....

GLOBE-LAND KFT.
HOHL LÁSZLÓ
Ns.: 598.
vagyonértékelő



.....

Szigetszentmiklós, 2017. február 26.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a GLOBE-LAND Kft.
(2310. Szigetszentmiklós, Tököli u.19/B.)
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

DUNAVARSÁNY
Kossuth Lajos utca 22.
Hrsz.: 77/2

A megbízás tárgya

Az értékbecslés kizárólag a helyrajzilag megjelölt ingatlanra és a rajta álló felépítményekre vonatkozik, a helyszínen lévő mobiliákra, berendezési tárgyakra nem terjed ki.

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- 2017. 02. 20. keltű nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolatát,
- térképmásolatát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával megelőzően,
2017-02-24 -én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanról és annak környezetéről.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Általános leírás

Az ingatlan Dunavarsányban található, a település központi részén, a Kossuth Lajos utca 22. szám alatt. Megközelíteni az 51-es számú főútról lehet, majd a településre tartó Taksonyi útról. Lakóházas övezetben fekszik környezetében családi házakkal. Az ingatlan közvetlen szomszédságában iskola, óvoda és sportpálya található. A környező utcák aszfaltozottak. A területen a teljes közmű kiépített. Tömegközlekedési eszköz megállója, valamint a vasútállomás gyalog pár perc alatt elérhető.

A becslés tárgyát képező 77/2 helyrajzi számú, tulajdoni lap szerint „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan összesen 634 m² térmértékű. Egy földszintes lakóépület áll rajta, mely alatt pici borospince kapott helyet, valamint egy földszintes melléképület. A telek szabályos formájú, síkfelületű, kerítéssel körbekerített. Felšíne fűvesített, növényekkel beültetett. A felépítmény 1977-ben épült hagyományos technológiával, sávalapra, téglia és vályog falazattal, fafödémrel. Tetőszerkezete fa szerkezetű, cserépfedéssel. A ház a jelenlegi tulajdonos újította fel egy pár évvel ezelőtt, amely során kicserélte a teljes elektromos hálózatot, illetve gépészetet. Külső-, belső nyílászárói fa szerkezetűek. A lakás 100 m² hasznos alapterületű, földszintes kialakítású. Előtérből, fürdőszobából, étkezőből, konyhából, kamrából és két szobából áll. Padlóburkolata kerámia lap és lamináltpadló. A falak festett és csempézett felületűek. A konyhából fedett terasz nyílik, ahonnan a kert hátsó részébe juthatunk ki. A ház fűtését gázcirkó biztosítja, radiátoros hőleadókkal.

A teleken áll továbbá egy 30 m²-es földszintes, téglalapépítésű melléképület, amely jelenleg garázként és műhelyként funkcionál. Állapota közepesnek mondható.

Összesítve elmondható, hogy az ingatlan frekvenciát elhelyezkedésű, a lakóház felújított állapotú. Belső kialakítása fiatalos, modern.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról mérővel
Áramellátás:	közhálózatról mérővel
Gázellátás:	közhálózatról mérővel
Fűtés:	gázfűtés / radiátor
Extrák:	fűtő kút, kábel tv, telefon, internet, klíma.

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, 2017. 02. 20. keletű nem hiteles tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

77 / 2

Alapterülete:

634 m²

Megnevezése:

Kivett lakóház, udvar

Bejegyzett tulajdonosa:

Borbély Tamás – *jogcím: adásvétel*

(2336. Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 22.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értéknövelő tényezők:

- Településen belüli frekventált elhelyezkedés.

Értékcsökkentő tényezők:

- ..

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci érték meghatározása: Összehasonlító elemzése alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetve kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

(1. Ingatlanok kiválasztása, 2. Fajlagos alapérték meghatározás, 3. Értéknódosító tényezők elemzése, 4. Végző érték számítás)

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Telek m ²	Ép. m ²	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m ²	Állapot
Dunavarsány, központ	Családi ház	342	132	34,5	261 364	felújított
Dunavarsány, kp. közeli	Családi ház	1020	110	24,9	226 364	közepes
Dunavarsány, kertváros	Családi ház	760	92	24,9	270 652	jó
Dunavarsány, kp. közeli	Családi ház	719	103	26	252 427	felújított
Dunavarsány, kertváros	Családi ház	813	100	25	250 000	közepes
Átlagos fajlagos alapár (Ft)					252 161	

Korrektációs tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10 %

Műszaki állapot miatt: - 10 %

Frekvenciált elhelyezkedés miatt: + 5 %

$\Sigma = - 15 \%: 252.161,- Ft/m^2 * 0,85 = 214.337,- Ft/m^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték:

214.337,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi érték:

Lakóház: $100 m^2 \times 214.337,- Ft/m^2 = 21.433.700,- Ft$

Melléképület (-30% korrekció): $21 m^2 \times 214.337,- Ft/m^2 = 4.501.077,- Ft$

Piaci alapú forgalmi érték: 25.934.777,- Ft

Költség alapú értékelés

Költség alapú érték (KÉ) = Telekérték (TÉ) + Építményérték (É)

A telek értékének (TÉ) meghatározása: $TÉ = Tfa \times Tt \times (1 + \sum mi)$,
 ahol TÉ = telek értéke; Tfa = fajlagos alapár; Tt = telek területe; mi = módosító tényezők.

A környezetben kialakult, fajlagos telekárak:

Dunavarsány központjában a hasonló tulajdonságokkal rendelkező, közművesített, bekerített telkek ára 12.000,- Ft/m².

Fajlagos alapár: 12.000,- Ft

Telek értéke (TÉ): $634 \text{ m}^2 \times 12.000 \text{ Ft/m}^2 = 7.608.000 \text{ Ft}$

Telek forgalmi értéke: 7.608.000,- Ft

Az épület aktuális műszaki értékének (É) meghatározása:

	Lakóház	Melléképület
Felép. újraelőállítási költsége	185.000,- Ft/m ²	160.000,- Ft/m ²
Alapterület	100	30
Érték	18.500.000,- Ft	4.800.000,- Ft
Rizikai avultság	15%	15%
Funkcionális avultság	5%	5%
Piaci avultság	5%	5%
Becstült forgalmi érték	14.191.813,- Ft	3.682.200,- Ft
Összesen	17.874.013,- Ft	

Telek + felépítmények:

7.608.000,- Ft + 17.874.013,- Ft = 25.482.013,- Ft

Költség alapú érték: 25.482.013,- Ft

Végső (súlyozott) forgalmi érték:

25.710.000,- Ft

Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok, valamint az újraelőállítási fajlagos költségek kombinált módszere alapján történt.

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

Az ingatlanpiacon jelenleg az alacsony forgalom mellett kínálati piac alakult ki, ezért az óvatos becslés elvét követtük.

Ennek megfelelően a

DUNAVARSÁNY
Kossuth Lajos utca 22.
Hrsz.: 77/2
ALATTI
Ingatlan

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve a két módszer eredményének átlagát figyelembe véve

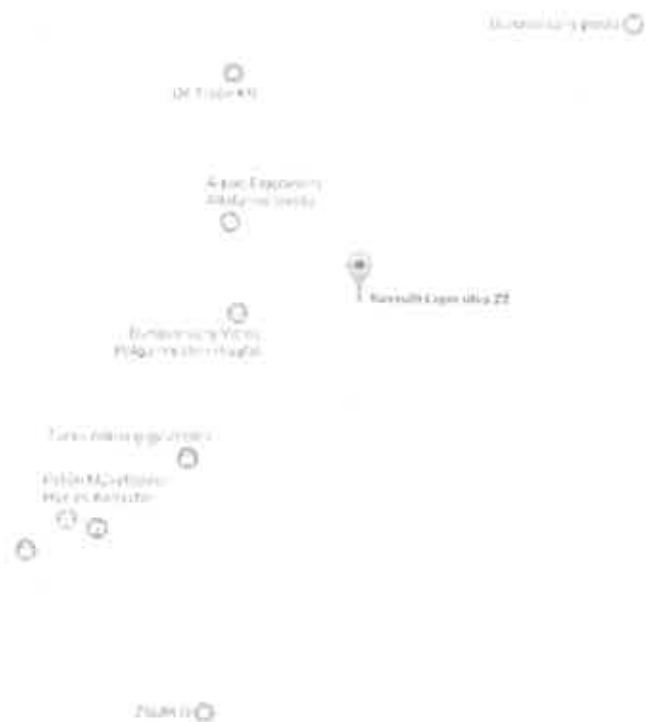
25.710.000,- Ft

Azaz **Huszonötmillió-hétszázötvenezer** Forint
nagyságrendben állapítom meg.


HOHL LÁSZLÓ
Nsz.:598.
vagyonértékelő

Szigetszentmiklós, 2017. február 26.

Térkép, műholdkép:

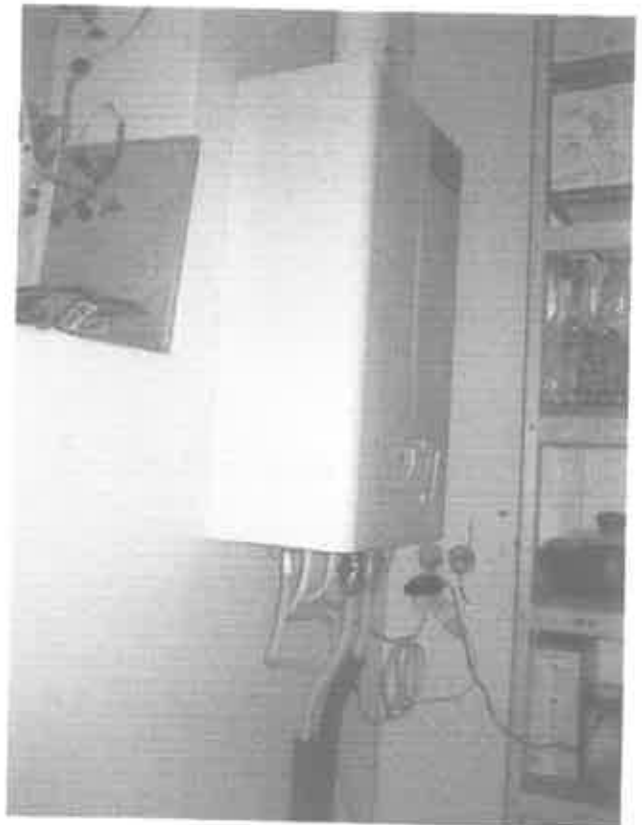


Fotók a főépületről:

Fotók a melléképületről:



Belső fotók:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Köormányvatal Rákosvári Járás Hivatala
Rákossziget 2300 Csant István tér 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerződés másolat

Méregtelenítés szám: 30005/17239/2017

2017.02.20

Szektor : 61

DUNAVARSÁNY

Beltérület 77/2 helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY Árpád utca 12-7. "felülvizsgálat alatt"

H.M.E.S.Z

1. Az ingatlan adatai:

elérési adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

adó tételek

kat.jöv.

adó tételek

kat.jöv.

ha m2 k.f.ill

. Kivett lakónász, udvar

0

631

0,00

H.M.E.S.Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30102/2009/2007.06.16

jogcími adósvétel

jogállás tulajdonos

név : Borbély Tamás

szül. : 1977

a.név : Derék Rózsa

cím : 2336 DUNAVARSÁNY Pusztai Lajos utca 22

H.M.E.S.Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35092/1994.04.11

Önálló egyéves bejegyzés a 37 részarány ingatlan nagyrészből alakult ki.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 51561/2007.07.25

Jelzálogjog 120 400 CHF, azaz másfélmillió forint értékű kölcsön fedezésére CHF és járásléki erejű jelzálog

első zálogjogi ranghelyen, első zálogjogi ranghelyen.

jogsvet

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT. törzesszám: 10090679

cím : 1125 BUDAPEST Népüldő utca 24-26.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 51561/2007.07.25

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosításhoz

utalás: III/4.

jogsvet:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT. törzesszám: 10090679

cím : 1125 BUDAPEST Népüldő utca 24-26.

Ez a tulajdoni lap a Magyarországi hatósági eljárás útján került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal Ráckevei Járási Hivatala
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

E-hiteles térképmásolat

2017.02.24 09:24:31

Leliyrajzi szám: DUNAVARSÁNY belterület 77/2

Megrendelés szám: 7/388/2017

Méretarány: 1 : 1000

Térképszám: 32446540002017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.