

<b>JAVASLAT</b>
-----------------

**A Képviselő-testület  
2017. április 18-i ülésére**

<b>Tárgy:</b>	<b>Javaslat a 039/15 hrsz-ú Ingatlan értékesítésére, pályázat kiírására</b>
<b>Készítette:</b>	Száger Mónika
<b>Előterjesztő:</b>	Gergőné Varga Tünde polgármester
<b>Véleményező bizottság:</b>	Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Forintrade Kft. (1037 Budapest, Domoszló lejtő 6.) 2016. október 5-én jelezte szándékát, hogy megvásárolná az Önkormányzat tulajdonában álló 039/15 hrsz-ú ingatlant. A Forintrade Kft. tulajdonában található a szomszédos, kivett iroda, 2 raktár, udvar és garázs művelési ágú 039/14 hrsz-ú ingatlan, mely a 039/8 és 039/9 hrsz-ú ingatlanokkal összevonásra került. Az összevonást követően a 039/15 hrsz-ú kivett közút út funkciója megszűnt.

A tárgyi ingatlan forgalomképesé minősítése a korábbi 190/2016. (XI. 8.) számú Képviselő-testületi határozat alapján végbement. Az ingatlan művelési ága kivett közútról, kivett udvarrá változott, amely már Dunavarsány Város Önkormányzata üzleti (forgalomképes) vagyonát képezi, tehát elidegeníthető.

Dunavarsány Város Önkormányzatának nemzeti vagyonáról szóló 12/2012. (VI. 13.) Ök. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) V. fejezet 13. alcímének 21. §-a alapján a forgalomképes kivett udvar ingatlan értékesítéséhez értékbécselés elkészítése szükséges. A GLOBE-LAND Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által 2017. február 27-én elkészített értékbécselés (1. számú melléklet) alapján az ingatlan valós piaci értéke 172.900.- Ft. Az ingatlan értékesítése ezen értéken történik.

*Továbbá a Rendelet V. fejezet 13. alcíme tartalmazza az önkormányzati vagyon átruházásának szabályait. A Rendelet 22. § (2) bekezdése kimondja, hogy, " a nettó 1.000.000 Ft értékhatárt nem meghaladó értékű vagyonelem, ha jogszabály másként nem rendelkezik, a képviselő-testületnek az értékesítésről szóló határozata alapján nyilvános meghirdetés vagy az Árverési Szabályzat előírásai szerint lebonyolítandó eljárás útján értékesíthető."*

A pályázati kiírás (2. számú melléklet) egyértelműen rendelkezik a pályázat beadásának formai és tartalmi követelményeiről, a beadás és bontás idejéről, annak helyéről.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

**Döntéshozói vélemények**

Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

**Döntési javaslat**

"Javaslat a 039/15 hrsz-ú ingatlan értékesítésére, pályázat kiírására "

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

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

**Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

**a) a Dunavarsány Város Önkormányzatának nemzeti vagyonáról szóló 12/2012. (VI. 13.) Ök. rendeletben (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerint a DUNAVARSÁNY/K/39/15 helyrajzi számú, kivett udvar művelési ágú ingatlan értékesítésére pályázatot ír ki jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal.**

**b) felkéri a Polgármestert, hogy a Rendeletben foglaltak szerint az a) pont szerinti nyílt pályázati kiírást az Önkormányzat honlapján, valamint az Önkormányzat hirdetőtábláján tegye közzé.**

**c) felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.**

*Határidők, felelősök:*

Határidő: **azonnal**

Felelős: **Gergőné Varga Tünde**

Hivatali felelős: **Vella Zoltán**

## Aláíró lap

a "Javaslat a 039/15 hrsz-ú ingatlan értékesítésére, pályázat kiírására" című napirendi ponthoz.

  
**Gergőné Varga Tünde**  
polgármester



Az előterjesztés törvényes:

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző



## P Á L Y Á Z A T I F E L H Í V Á S

Dunavarsány Város Önkormányzata (a továbbiakban: Kiíró) a ...../2017. (IV. 18.) számú Képviselő-testületi határozata alapján, egyfordulós, nyílt pályázati eljárást hirdet a DUNAVARSÁNY/K/39/15 helyrajzi számú, kivett udvar művelési ágú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére.

### 1. Ajánlat tárgya:

1.1. Dunavarsány kivett udvar művelési ágú önkormányzati tulajdonú ingatlan *Dunavarsány Város Önkormányzatának nemzeti vagyonáról* szóló 12/2012. (VI.13.) Ök. rendeletben foglaltak szerinti értékesítése:

- 039/15 helyrajzi számú ingatlan, 700 m<sup>2</sup>

1.2. A Kiíró felhívja a pályázaton részt venni szándékozó figyelmét, hogy az eladásra kerülő ingatlan természetbeni állapotáról a helyszínen tájékozódjanak, a kiíróval történő előzetes időpont-egyeztetéssel és a fellelhető lényeges információkat ismerjék meg. Az ingatlan határpontjainak kitűzése a birtokba adás napján történik.

### 2. A pályázat alapvető feltétele:

- Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének *Dunavarsány Város Önkormányzatának nemzeti vagyonáról* szóló 12/2012. (VI. 13.) Ök. rendelet előírásainak maradéktalan betartása.

### 3. A pályázat további feltételei:

- Az ingatlan értékesítése az értékbecslés által meghatározott értéken történik.
- A kiíró által meghatározott minimális érték 172.900.- Ft, amelynél kisebb ajánlat nem tehető. A pályázat nyertese a szerződéskötést követően a szerződésben meghatározott határideig köteles a teljes vételárat átutalni az önkormányzat számlájára.
- Az ingatlan kitűzése és annak költségei a nyertes ajánlattevőt terheli.

### 4. Részvételi feltételek:

- A pályázatok elbírálása során csak a pályázati kiírásban meghatározott időben és módon benyújtott pályázatok vehetők figyelembe.
- A pályázati eljárásban az udvar tulajdonjogát devizabelföldi- és külföldi (továbbiakban: külföldi) természetes személy, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, egyéni vállalkozó, vagy ezek konzorciuma vehet részt.
- A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző féllal szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- A pályázat kizárólag a pályázati nyomtatványon nyújtható be. A pályázati nyomtatvány sem formájában, sem tartalmában nem változtatható. A pályázatot a kiírásban közölteknek megfelelően, hiánytalanul, minden kérdésre választ adva és az egyéb dokumentumok csatolásával kell, 3 példányban benyújtani (1 db eredeti, 2 db másolat). Az eredeti példányt meg kell jelölni „EREDETI” felírással, ha ezt a pályázó elmulasztja, kiíró választ egyet a beérkezett példányok közül, ami a továbbiakban az eredeti példány funkcióját tölti be. Ha a példányok között eltérés adódik, az így megjelölt pályázatban foglaltak az irányadók. A pályázatot magyar nyelven, minden oldalát az egyéni pályázó, illetve együttműködési megállapodás keretében pályázók által meghatalmazott kapcsolattartó aláírásával és folyamatos sorszámozással ellátva, példányonként összefűzve, zárt csomagolásban (borítékban), személyesen kell a megadott határidőig a 6. pontban megjelölt címen leadni, ill. a postán feladott ajánlatnak a 7. pontban megadott határidőig meg kell érkeznie a 6. pontban megjelölt címre. A borítékon fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, címét.
- A Kiíró a döntést a pályázat beadási határidejét követő 30 naptári napon belül hozza meg és erről levélben értesítést küld a pályázónak.

- Az ajánlati kötöttség minimális időtartama az ajánlatok benyújtási határidejétől számított 90 nap.
- A pályázati felhívás közzététele a kiíró számára nem jelent szerződéskötési kötelezettséget.
- A kiíró a pályázati eljárást, a szerződéskötés időpontjáig eredménytelennek nyilváníthatja.
- A pályázati nyomtatvány átvételének helye: Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18.)

**5. Az ajánlatkérő neve, címe, telefon- és telefaxszáma:**

Dunavarsány Város Önkormányzata

Ajánlatok beérkezési címe:

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18.

Telefon: 24/521-060

Telefax: 24/521-056

**6. Ajánlatok leadásának helyszíne:**

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18.

**7. Ajánlatok leadásának időpontja: 2017. május 4. 10:00 óra**

**8. Ajánlatok bontásának időpontja: 2017. május 4. 10:00 óra**

**9. Az ajánlatok bírálati szempontjai:**

- A kiíró bírálati szempontként kizárólag a megajánlott eladási árat veszi figyelembe.

**10. Ajánlattal kapcsolatban információ:**

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki osztály

Telefon: 24/521-060

Fax: 24/521-056

Email: [beruhazas@dunavarsany.hu](mailto:beruhazas@dunavarsany.hu), [muszak@dunavarsany.hu](mailto:muszak@dunavarsany.hu)

2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.

Dunavarsány, 2017. április 18.

Dunavarsány Város Önkormányzata



**Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**

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

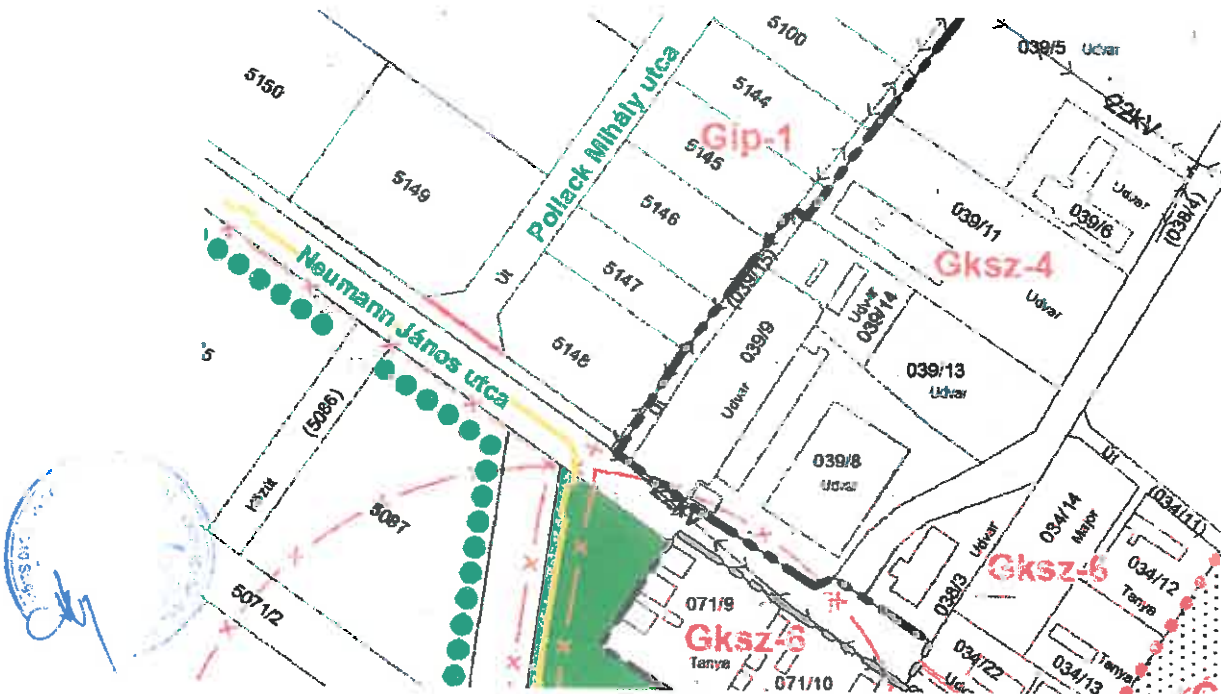
157

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÉRTÉKBECSLŐ BIZOTTSÁG	
ELŐADÓI DÁTUM:	2017 FEBR 28.
SZÁM:	h-7
ELŐADÓ:	ELŐZÁM:
Szigetszentmiklós, 2017. február 27.	

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

**DUNAVARSÁNY**  
**Külterület**  
**Hrsz.: 039/15**  
**ALATTI**  
**ingatlanról (udvar)**



Készült: Szigetszentmiklós, 2017. február 27.

**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
- 8-10. Értékbecslés
  - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
  - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
  - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Térkép
12. Fotók
- 13- Melléklet
  - Nem hiteles tulajdoni lap másolat

## 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 – külterület, 039/15 helyrajzi számú, „kivett udvar” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

**DUNAVARSÁNY**  
**Külterület**  
**Hrsz.: 039/15**  
**ALATTI**  
**ingatlan**

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

**172.900,- Ft**

azaz

**Százhetvenkettőezer-kilencszáz**

**Forint**

nagyságrendben állapítjuk meg.

**Szigetszentmiklós, 2017. február 27.**

  
**IFJ. HOHL LÁSZLÓ**  
**Nsz.: 599.**  
**vagyoneértékelő**



### **Feltételezések és korlátozó feltételek:**

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

Az ingatlan tulajdonjogát a Megbízónktól kapott tulajdoni lap 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.

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.

Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

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**  
**Külterület**  
**Hrsz.: 039/15**  
**ALATTI**

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

**DUNAVARSÁNYI KÖZÖS**  
**ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**  
megbízó

**GLOBE-LAND KFT.**  
**IFJ.HOHL LÁSZLÓ**  
Nsz.: 599.  
vagyonértékelő

.....  
  
.....

**Szigetszentmiklós, 2017. február 27.**

## Megbízás

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

**DUNAVARSÁNY**  
**Külterület**  
**Hrsz.: 039/15**

### **Az értékbecslés célja**

Az értékbecslés célja az ingatlan **napi forgalmi értékének meghatározása.**

### **A megbízás tárgya**

A megbízás kizárólag a **helyrajzi megjelölt ingatlanra** vonatkozik.

### **Adatszolgáltatások**

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- **2017. 02. 22.** keltű tulajdoni lap – szemle másolatait,
- szabályozási térképét.

### **Szakértői módszerek**

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,  
**2017. 02. 27.** -én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanról és 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 és környezete:**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Dunavarsány ÉNY-i részén található Erőspuszta nevű településrészén. Könnyedén megközelíthető az 51-es számú főút felől a Neumann János utcán keresztül. A központ távolsága kb. 3-4 kilométer. Az ingatlan közelében található az Ividen telephelye, továbbá több nagyobb cég és üzem székhelye. Közvetlen szomszédságában a Kertrade Kft. raktárépületei, valamint üres, beépítetlen területek láthatóak. A Neumann utca szemközti részét tanyaépületek és lakóházak alkotják. Az értékelendő ingatlan pontos elhelyezkedését a mellékletben csatolt vázrajz szerint kell érteni.

A becslés tárgyát képező 039/15 helyrajzi számú külterületi ingatlan összterülete 700 m<sup>2</sup>. Megnevezése „kivett udvar”. Tulajdonságait tekintve síkfelületű, szabályos formájú, egyenletes, füves/földes felszínű, szilárd útburkolattal nem ellátott.

### **Közmű helyzet:**

Vízellátás:	-
Áramellátás:	kiépített
Gázellátás:	-
Szennyvízhálózat:	-

## Értékbecslés

### Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, 2017. 02. 22. keltű nem hiteles tulajdoni lap = szemle másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

039 / 15

Megnevezése:

Kivett  
udvar

Területe:

700 m<sup>2</sup>

Bejegyzett tulajdonosa:

Dunavarsány Város Önkormányzata - átadás  
( 2336. Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18. ) 1 / 1 arányban

### *Terhek:*

*Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.*

\*

### Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értékcsökkentő tényező:

- Az összehasonlító táblázatban szereplő ingatlanokhoz képest eltérő funkciójú.

### Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján készült!

## Az ingatlan értékének kalkulációja

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

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Méret m <sup>2</sup>	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
Dunavarsány, külterület	Szántó	7489	1,5 (K)	200
Dunavarsány, külterület	Szántó	5370	1,6 (K)	298
Dunavarsány, külterület	Mezőgazdasági	3575	1 (K)	280
Átlagos fajlagos alapár				260

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

A környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

*Dunavarsányban a külterületi, mezőgazdasági ingatlanok és szántóföldek fajlagos ára 260,- Ft/m<sup>2</sup>.*

Korrektációs tényezők:

*Kínálati ár miatt: -5%*

*Elhelyezkedés miatt: +20%*

*Eltérő funkció miatt: -20%*

$\Sigma = -5\%; \quad 260,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,95 = 247,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított fajlagos alapérték:

247,- Ft/m<sup>2</sup>

**Piaci alapú forgalmi érték:**

$700 \text{ m}^2 \times 247,- \text{ Ft/m}^2 = 172.900,- \text{ Ft}$

**Forgalmi értéke: 172.900,- Ft**

**Az ingatlan értékbecslésének összesítése**

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

Az értéket a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

**DUNAVARSÁNY**  
**Külterület**  
**Hrsz.: 039/15**  
**ALATTI**  
**Ingatlan**

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

**172.900,- Ft**

azaz

**Százhetvenkettőezer-kilencszáz**

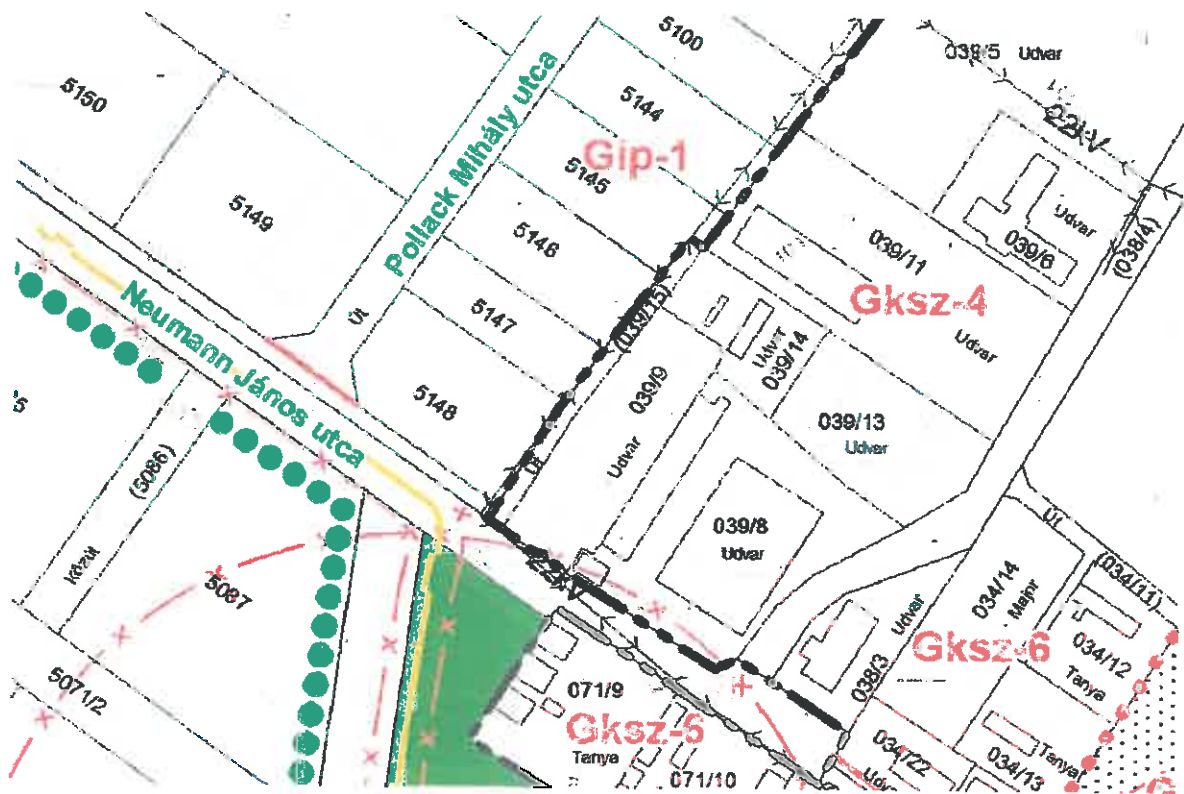
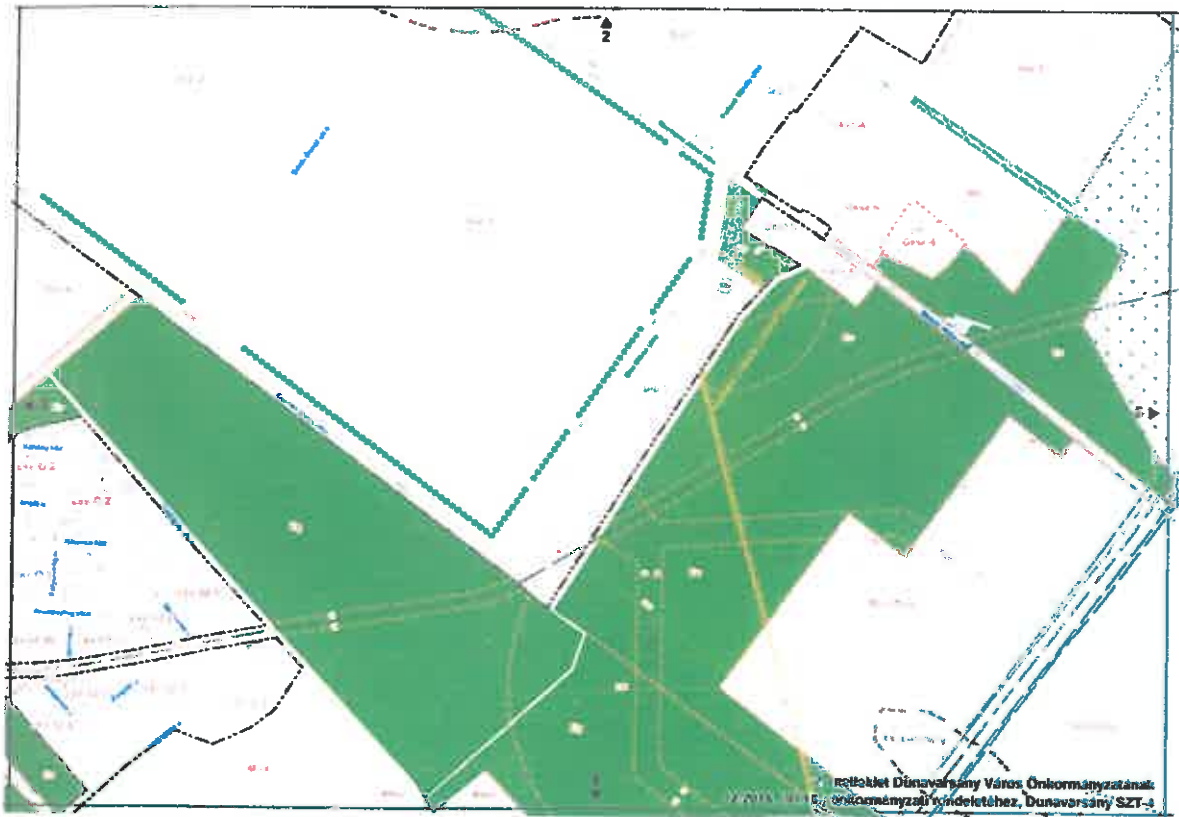
**Forint**

nagyságrendben állapítjuk meg.

**Szigetszentmiklós, 2017. február 27.**

  
vagyonértékelő

**Térkép:**





**Fotók:**



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Post Megyei Közműnyilvános Részvevői Járóki Hivatala  
Rudavce 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat

Megrendelés szám: 30005/18355/2017

2017.02.22

DUNAVARSÁNY

Szektor : 53

Külterület 039/15 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok növelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fall	alrészlet adat kat.jöv. k.fall
. Kivett udvar		0	700	0,00	
		H R É S Z			

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 51395/1998/1996.12.18  
jogcím: átadás  
jogállás: tulajdonos  
név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNHOSZÁRNYAZATA  
cím: 2350 DUNAVARSÁNY Kossuth Lajos utca 18  
közösségi: 1539107

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

- |   |  | H R É S Z  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32436/1996.02.08 |  | Önálló szöveges bejegyzés a 039/12 hrsz-ú ingatlan megnevezéséből alakult.   |  |  |  |
| 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 46117/2010.04.14 |  | Vezetékjog<br>32 m2 nagyságú területre.<br>jogonult:<br>név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT törzsszám: 0204983<br>cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74 |  |  |  |
| 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30702/2017.01.09 |  | Önálló szöveges bejegyzés a kivett megnevezés, kivett udvarra változtatva.   |  |  |  |

Er a tulajdoni lap törvényszabályozási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap