

JAVASLAT

a Képviselő-testület

2019. október 8-i ülésére

Tárgy: Javaslát ingatlan megvásárlására

Készítette: Kovács Alíz Réka

Előterjesztő: Gergőné Varga Tünde polgármester

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzatát a Dunavarsány, Arany János utca 42/1 helyrajzi számú ingatlan tekintetében, annak telekalakítással kialakuló 42/3 helyrajzi számú ingatlanának Önkormányzat részére történő eladási szándékkal kereste meg levélben Zsüle István 1/1 arányú tulajdonos (1. számú melléklet), aki a vételi árat 16.000.000 forintban határozta meg.

Az ingatlan jelenleg lakóház és udvar művelési ágú, összességében 1160 nm nagyságú. A jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező változási vázrajz szerinti megosztás után kialakuló telek nagysága: 610 nm , helyrajzi száma: 42/3, művelési ága: kivett beépítetlen terület. Az ingatlanról készült értékbecslés (3. számú melléklet) szerint a telekalakítás után kialakuló ingatlanrész értéke: 16.632.000 forint.

Az ingatlan megvételére előszerződés megkötésével kerülhet sor, tekintettel arra, hogy az ingatlan telekalakítása folyamatban van. A vételár 20%-ának megfelelő foglaló kifizetéséhez a pénzügyi fedezet a 2019. évi költségvetés átcsoportosításával biztosítható.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat meghozatalát.

Döntési javaslat

"Ingatlan megvásárlása"

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

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

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) úgy dönt, hogy megvásárolja Zsüle István tulajdonostól a Dunavarsány, Arany János utca 42/1 helyrajzi számú ingatlanból telekalakítással kialakuló 42/3 számú ingatlant 16.000.000 forint vételárért a Globe-Land Kft. által 2019. október 8-án készített értékbecslés alapján, melynek foglalóját 3.200.000 forint összeget a 2019. évi költségvetés terhére, annak átcsoportosításával biztosítja;

b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti ingatlan tekintetében adásvételi előszerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidők és felelősök:

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

Dunavarsány, 2019. október 3.

Aláíró lap

a „Javaslat ingatlan megvásárlására” című napirendi ponthoz.


Gergőné Varga Tünde
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Akos
jegyző



Dunavarsány Város Önkormányzata
2336 Dunavarsány
Kossuth Lajos utca 18.

tárgy: ajánlat ingatlan értékesítésére

Tisztelt Dunavarsány Város Önkormányzata!

Alulírott **Zsüle István** (lakcím: 2336 Dunavarsány, Kolozsvári utca 13/A; anyja neve: Hirsch Mária; születési hely, idő: Budapest, 1967. január 27.) az alábbiak szerint fordulok a t. Önkormányzathoz.

A Dunavarsány belterület 42/1 hrsz. alatt felvett, természetben pedig a 2336 Dunavarsány, Kolozsvári utca 13/A és Arany János utca 42/1 címeken található, 1160 m² nagyságú telek és rajta álló épületek kizárólagos tulajdonomat képezik.

Arra az elhatározásra jutottam, hogy a fenti ingatlant teljesen vagy részben értékesíteni kívánom. Ennek érdekében elkészítettem az ingatlan megosztásáról szóló változási vázrajzot (amely jelen levélhez csatolásra kerül), amely vázrajz az illetékes földhivatal által záradékolásra került, továbbá azt a helyi műszaki osztály is jóváhagyta. Az ingatlan megosztásának földhivatali bejegyzését a napokban megindítom.

Fenti ingatlan megosztásának eredményeképpen egy különálló, az Arany János utcára nyíló 610 m² alapterületű ingatlan kerül kialakításra, amelyen jelenleg egy cca. 95 m² alapterületű garázs áll.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanrész a iskola tornacsarnokával szemben helyezkedik el, ezúton tájékoztatom a t. Önkormányzatot, hogy a kialakítandó ingatlanrészt kész vagyok a t. Önkormányzat részére értékesíteni 16.000.000,- Ft vételár fejében.

Amennyiben a t. Önkormányzatot meg kívánja vásárolni az ingatlanrészt, akkor azt javaslom, hogy az ingatlanrészre előszerződés kerüljön megkötésre, amelyben felek vállalják, hogy az telekalakítás földhivatali bejegyzését követően adásvételi szerződést kötnek egymással. Az előszerződésben 10%-os foglaló és 10%-os előleg kikötését és megfizetését javaslom.

Mielőbbi válaszuk reményében maradok tisztelettel:

Dunavarsány, 2019. október 4.

Zsüle István



Gamzisz Kft.

A munkavégző neve

Dunavarsány

Belterület

Község, város

2- 2254 /2019

Munkaszám: 580./2019.

1793 /2019

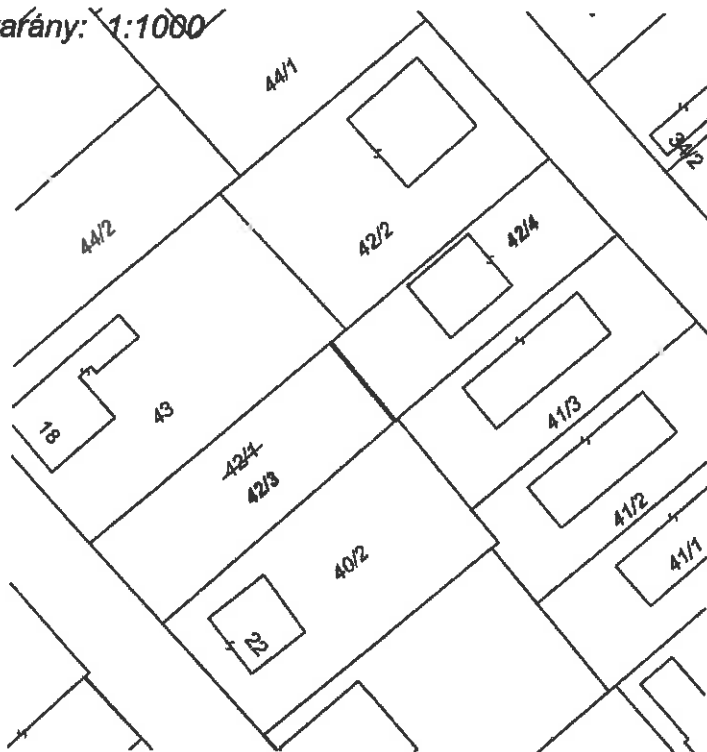
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 42/1 helyrajzi számú földrészlet megosztása

Méretarány: 1:1000

Szelvényszám: 55-211-213

(4.12)



Címkoordináták		
Psz.	Y	X
/3	651596	214959
/4	651630	214993

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
42/1	-	kivett L.h.-udv.	-	-	1160	-	42/3	-	kivett beépítetlen ter	-	-	610	-	
							42/4	-	kivett L.h.-udv.	-	-	550	-	
Összesen:					1160							1160		

A feltüntetett méretek a helyszínen mért mérési adatok

A megosztott földrészlet új határpontjai fakaróval vannak megjelölve.

A változás akarátunknak megfelelően történt:

Készítette: Szigetcsép 2019. október 2., szerda

Gácsi László

Készítő

Gácsi László

minőséget tanúsító földmérő

ing.rend.min.sz.: 4066/1995

GÁCSI LÁSZLÓ

ing.rend.min.sz. földmérő

P.H. sz.: 4066/1995

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

2019. 10. 02.

Ráckeve, 2019. hó nap

Záradékoló

P.H.
(Kör. Fh.)

* ing.rend.min.sz.:



Ingyanfanfargalmazó Kereskedelmi és Szolgalátó Kft.

2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9/1.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

DUNAVARSÁNY
Árpád utca
Hrsz.: 42/3
ALATTI
ingatlanról

Készült: Szigetszentmiklós, 2019. október 8.

Az értékbcslés 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. Műholdkép, térkép

12. Fotók

13- Melléklet

- Tulajdoni lap másolat
- Változási vázrajz

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsány Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globeland Ingatlanforgalmazó Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értékbecslést készítsen a mellékletben található vázrajz szerinti 2336 Dunavarsány Árpád utca 42/3 helyrajzi számú, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanról és az azon álló felépítményről.

Értékjavaslatunk a következő:

<p style="text-align: center;">DUNAVARSÁNY Árpád utca Hrsz.: 42/3 ALATTI ingatlan</p>
--

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

16.632.000,- Ft

azaz

Tizenhatmillió-hatszázharminckettőezer

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2019. október 8.



IFJ. HOHL LÁSZLÓ

Ny.sz.: 599/2001.

Ingatlanvagyon-értékelő

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
Árpád utca
Hrsz.: 42/3
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
megbízó

.....

GLOBE-LAND KFT.
IFJ.HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.:599/2001.
Ingatlanvagyon-értékelő

.....


Szigetszentmiklós, 2019. október 8.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE-LAND Kft.**
(2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.)
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

DUNAVARSÁNY
Árpád utca
Hrsz.: 42/3

Az értékbecslés célja

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

A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzi megjelölt ingatlan mellékletbe csatolt vázrajz szerinti állapotára és az azon álló felépítményre vonatkozik.**

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- **2019. 09. 12.** keltű tulajdoni lap másolatát,
- **2019. 10. 02.** keltű változási vázrajzát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2019. 10. 07. -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 központi részén található az Árpád utcában. A megosztás előtti ingatlan két utcára nyíló, a terület a Kolozsvári utca és az Arany János utca között helyezkedik el. A Kolozsvári utca felől a telken egy lakóépület áll, míg az Arany János utca felől egy garázs látható az ingatlanon. Jelen feladatunk a mellékletbe csatolt változási vázrajz szerint kialakuló 42/3 hrsz. ingatlan vizsgálata és a rajta álló garázsépület értékének meghatározása. A 42/1 helyrajzi számú belterületi ingatlan összesen 1160 m² térmértékű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű. A megosztás után létrejött ingatlanok a 42/3 és 42/4 hrsz.. A vizsgált 42/3 hrsz. „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, belterületi ingatlan összesen 610 m² térmértékű, egyenletes felszínű, szabályos formájú, sík terület, mely kerítéssel részben körbekerített. A rajta álló felépítmény egy 96 m²-es garázsépület, mely hagyományos módon készült, beton alapra, téglafalazattal, cserépfedéses nyeregtetővel. Homlokzata vakolt és színezett. Műszaki állapota közepes. Értéknövelő tényező, hogy az ingatlan frekventált elhelyezkedésű, könnyedén megközelíthető városközponti fekvésű.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról mérővel
Áramellátás:	közhálózatról mérővel
Gázellátás:	közhálózatról mérővel
Szennyvízhálózat:	kiépített

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, 2019. 09. 12. keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

42 / 3

Megnevezése:

Kivett beépítetlen terület

Területe:

610 m²

Bejegyzett tulajdonosa:

Tulajdoni lap szerint!

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értékcsökkentő tényező:

- -

Értéknövelő tényező:

- Településen belüli frekventált elhelyezkedés.

Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján készült!

Az ingatlan értékének kalkulációja

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

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Méret m ²	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m ²
Dunavarsány, központ közeli	Építési telek	540	5,5 (K)	10 185
Dunavarsány, városközpont	Építési telek	483	5,8 (K)	12 008
Dunavarsány, központ közeli	Építési telek	814	8,8 (K)	10 811
Átlagos fajlagos alapár				11 001

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

A környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

Dunavarsányban a központi közeli közmű nélküli beépítetlen terület fajlagos ára 11.001,- Ft/m².

Korrektációs tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10%

Abszolút központi elhelyezkedés miatt: + 15%

$\Sigma = + 5\%$; $11.001,- Ft/m^2 \times 1,05 = 11.551,- Ft/m^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 12.000,- Ft/m²

A vizsgált ingatlanrész piaci alapú forgalmi értéke:

Telek: $610 \text{ m}^2 \times 12.000,- Ft/m^2 = 7.320.000,- Ft$

Felépítmény: $96 \text{ m}^2 \times 97.000,- Ft/m^2 = 9.312.000,- Ft$

Forgalmi értéke a vizsgált ingatlanrésznek:

16.632.000,- Ft

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

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

Az értéket a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

<p style="text-align: center;">DUNAVARSÁNY Árpád utca Hrsz.: 42/3 ALATTI ingatlan</p>
--

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

16.632.000,- Ft

azaz

Tizenhatmillió-hatszázharminckettőezer

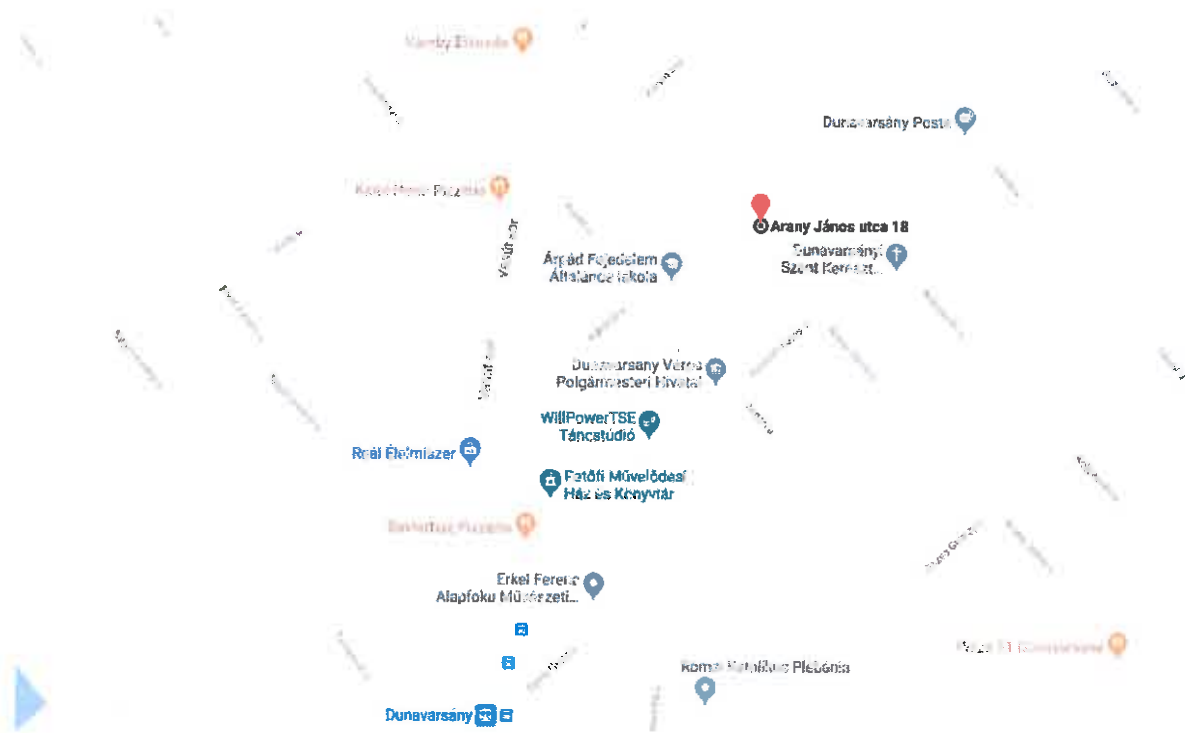
Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

<p style="text-align: center;">Szigetszentmiklós, 2019. október 8.</p>


Ifj. HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.: 599/2001.
Ingatlanagyon-értékelő

Térkép, műholdkép



Fotók



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal Ráckevei Járási Hivatala
Ráckeve: 2306 Szent István tér 3.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljesítmények
Mégrendelés szám: 30005/92891/2019
2019.09.12

ÖSSZESEN:

Szektor: 6

Beltérület: 42/1 helyrajzi szám

2336 ÖSSZESEN: Szany János utca 42/1 HRSZ. "Földhivatali ingatlanok"
HRSZ

1. Az ingatlan adatai:
ajánlati adatak

terület	kat.t.jév.	ajánlati adatak	terület	kat.t.jév.
ha m2	H.FIIII	terület	ha m2	H.FIIII

- Kivett központosított terület

0 HRSZ

1360

1^o tulajdoni hányad: 1/2 terület határonat: 60291/2017.12.21
bejegyzés határonat, árkereseti idő: 1356/1965.04.11

terület határonat: 60291/2017.12.21

jogcím: adósvételi
jogállás: tulajdonos
név: Szany János
szül.: 1931
a.név: Szany János
cím: 2337 ÖSSZESEN: Kalmassvári utca 7

2^o tulajdoni hányad: 1/2 terület határonat: 49951/2017.06.22
bejegyzés határonat, árkereseti idő: 1356/1965.04.11

terület határonat: 49951/2017.06.22

jogcím: adósvételi
jogállás: tulajdonos
név: Szany Jánosné
szül.: 1933
a.név: Szany Jánosné
cím: 2336 ÖSSZESEN: Kalmassvári utca 11

3. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyzés határonat, árkereseti idő: 49951/2017.06.22

jogcím: öröklés végrendeleti
jogállás: tulajdonos
név: Kivoch István
szül.: 1967
a.név: Kivoch István
cím: 2336 ÖSSZESEN: Kalmassvári utca 13/A

4. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyzés határonat, árkereseti idő: 60291/2017.12.21

jogcím: öröklés végrendeleti
jogállás: tulajdonos
név: Kivoch István
szül.: 1967
a.név: Kivoch István
cím: 2336 ÖSSZESEN: Kalmassvári utca 13/A

HRSZ
Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Köormányhivatal Íráskönyvtársaság
Rákóczi 1300 Szent István tér 2.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató

Megrendelés száma: 90005/92691/2019

2019.09.12

Szektor: 6

ÖSSZEKÖZLÉS

Beltartalom: 42/1 helynyelvi esemény

Előzetes engedély
KIMKÖZ

8. bejegyzés határozat, érkezési idő: 43781/1487.12.15

törzs határozat: 11/2017.06.22

Elidegenítési és terhelési tilalom
jegyzék:

név : Szűcs István

szül. : 1967

a.név : Szűcs Mária

cím : 2136 ÖSSZEKÖZLÉS Kelenföldi útca 13/A

9. bejegyzés határozat, érkezési idő: 49951/2017.06.22

15 határozat: 80291/2017.12.21

eredeti határozat: 43781/1487.12.15

Elidegenítési és terhelési tilalom

utalás: XX /1.

Jegyzék:

név : Szűcs István

szül. : 1967

a.név : Szűcs Mária

cím : 2136 ÖSSZEKÖZLÉS Kelenföldi útca 13/A

Nem hiteles tulajdoni lap

Ha a tulajdoni lap közigazgatási hatóság eljárás céljából került kiadásra, annak nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Gamzisz Kft.
A munkevégző neve

Dunavarsány
Belfterület

Község, város
2- 2254 120-9

Munkaszám: **580./2019.**

1793./2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 42/1 helyrajzi számú földrészlet megosztása

Méretarány: 1:1000

Szelevényszám: 55-211-213
(4.12)



Dunavarsány		
Fsz.	V	X
42	551596	214829
44	551630	214884

Változás előtt							Változás után									
Helyrajzi szám	Állásfajta			Terület			AK	Helyrajzi szám	Állásfajta			Terület			AK	Megjegyzés
	jel	műv	ag	Műn	ha	m ²			jel	műv	ag	Műn	ha	m ²		
42.1		kivett L.h-udv			1160			42.3		kivett birtokellenes ter			610			
								42.4		kivett L.h-udv			550			
Összesen					1160							1160				

A földterületi méretek a helyrajzi szám marási adatai

A megosztott földrészlet új földrajzi számokkal van megjelölve.
A változás a közérkezéskor megkezdődik.

Készítette: Sugárlován 2019. október 2. napján

Gácsai László
Közjegyző

Gácsai László

hivatkozási szám: 4082/1003
ing. rend. szám: 4082/1003

A helyrajzi számok és területszámok nyelven és záradék a közérkezéskor érvényes. Később felmérés módján módosított a vázrajzot úgy záradékoztam le!

2019. október 2. napján

F.H.
(Köz. F.H.)

Ing. rend. szám: 4082/1003