



Dunavarsány Város Önkormányzatának

Polgármestere

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu

24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056

www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2020. július 14-i nyílt ülésére

Hiv. szám: DV/10283/2020

Tárgy :Javaslat a Dunavarsány, Sport utca 51. szám alatti önkormányzati ingatlan bérbeadására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 130/2019. (VIII. 26.) és a 131/2019. (VIII. 26.) számú határozataival úgy döntött, hogy a Dunavarsányi Árpád Fejedelem Általános Iskola két pedagógusa, Szabóné Eszes Erzsébet és Lőrinc Zsuzsanna (továbbiakban: Bérlok) részére 2019. szeptember 1-jétől 2020. augusztus 31-ig terjedő határozott időtartamra bérbe adja a Dunavarsány, Sport utca 51. szám alatti önkormányzati ingatlant, a dunavarsányi iskolát is érintő pedagógushiány enyhítése érdekében. A bérleti jogviszony közeledő lejáratára tekintettel a Bérlok kérelmet nyújtottak be a Képviselő-testülethez (1. számú melléklet), amelyben az önkormányzati ingatlan további bérlésének lehetőségét kérik.

Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 1/2019. (II. 1.) önkormányzati rendelet 23.§-a alapján „Munkakör betöltése érdekében, szakember lakhatásának megoldása céljából Dunavarsány közigazgatási területén működő állami és önkormányzati köznevelési (óvoda, általános iskola, alapfokú művészetoktatás) és szociális intézmények, rendvédelmi szervek, továbbá az Önkormányzat és a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal megfelelő szakemberellátásának biztosítására önkormányzati bérlakás biztosítható pályázati eljárás mellőzésevel, a Képviselő-testület egyedi döntésével, annak a szakembernek, akinek alkalmazása az intézményi feladat- és hatáskörök ellátásához feltétlenül indokolt és szükséges. Az alkalmazás indokoltságát és szükségességét az (1) bekezdés szerinti intézmény vezetője írásbeli ajánlásával igazolja.” Vas Zoltánné, a Dunavarsányi Árpád Fejedelem Általános Iskola igazgatója a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező levelében a Bérlokkal, mint pedagógusokkal való megelégedettségét alátámasztva kéri a Képviselő-testülettől a kérelmük kedvező elbírálását.

A fentiek alapján, a pedagógushiány mérséklése érdekében továbbra is indokolt és szükséges a kérelmezőkkel a társbérleti szerződések (3-4. számú melléklet) megkötése. Tekintettel arra, hogy a kérelmezők már 2 éve bérlik az ingatlant, és a bérléssel, illetve a pedagógusi munkájukkal kapcsolatban nem merült fel probléma, a társbérleti szerződéseket 2 éves határozott időtartamra javasolom megkötöni, az ingatlanról készült értékbecslés (5. számú melléklet) alapján összesen 100.000 Ft/hó bérleti díjért.

Fentiek alapján a következő javaslatot terjesztem a T. Képviselő-testület elé.

1 . Határozati javaslat :

Önkormányzati ingatlan bérbeadására Szabóné Eszes Erzsébet részére
Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 3. számú melléklete szerinti társbérleti szerződést, amely szerint a Dunavarsány 1981 hrsz-ú, természetben Dunavarsány, Sport utca 51. szám alatti 70 m² hasznos alapterületű önkormányzati lakás szerződés mellékletét képező alaprajzon megjelölt szobáját kizárólagos használatra, míg a lakás többi helyiségét és a lakáshoz tartozó 1094 m²

nagyságú földterületét közös használatra, az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 1/2019. (II. 1.) önkormányzati rendelet 23.§-a alapján 2 éves, 2020. szeptember 1-jétől 2022. augusztus 31-ig tartó határozott időtartamra, 50.000,- Ft/hó bérleti díjért Szabóné Eszes Erzsébet részére bérbe adja.

b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti bérleti szerződés aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő : 2020. 08. 31.

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

2 . Határozati javaslat :

Önkormányzati ingatlan bérbeadására Lőrinc Zsuzsanna részére
Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés ⁴ számú melléklete szerinti társbérleti szerződést, amely szerint a Dunavarsány 1981 hrsz-ú, természetben Dunavarsány, Sport utca 51. szám alatti 70 m² hasznos alapterületű önkormányzati lakás szerződés mellékletét képező alaprajzon megjelölt szobáját kizárólagos használatra, míg a lakás többi helyiségét és a lakáshoz tartozó 1094 m² nagyságú földterületét közös használatra, az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 1/2019. (II. 1.) önkormányzati rendelet 23.§-a alapján 2 éves, 2020. szeptember 1-jétől 2022. augusztus 31-ig tartó határozott időtartamra, 50.000,- Ft/hó bérleti díjért Lőrinc Zsuzsanna részére bérbe adja.

b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti bérleti szerződés aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő : 2020. 08. 31.

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette : dr. Kiss István

Dunavarsány, 2020. július 9.


Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Akos
Jegyző



Dunavarsány Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete
2336 Dunavarsány
Kossuth L. u. 18.

KÉRELEM

Alulírottak, Lőrinc Zsuzsanna és Szabóné Eszes Erzsébet az alábbi kéressel fordulunk a képviselő-testület tagjaihoz:

A Dunavarsány Sport u. 51. sz. alatti önkormányzati szolgálati lakás bérleti szerződése 2020. augusztus 31-i dátummal véget ér. Annak okán, hogy a 2020/2021-es tanévben is a Dunavarsányi Árpád Fejedelem Általános Iskolában kívánunk dolgozni, kérjük a szerződés meghosszabbítását

2020. szeptember 1 – 2021. augusztus 31. időtartamra.

Köszönjük megértésüket és támogatásukat.

Dunavarsány, 2020. 06. 24.



Lőrinc Zsuzsanna



Szabóné Eszes Erzsébet



Dunavarsányi Árpád Fejedelelem Általános Iskola

2336 Dunavarsány, Árpád u. 12. Telefon: (24) 511-150 Telefon/Fax: (24) 511-151
E-mail: igazgato@arpadsuli.hu
Szigetszentmiklósi Tankerületi Központ, Szervezeti egység kód: PD-2301, OM: 032538

Dunavarsány Város Önkormányzat
Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

Képviselő-testület

Tisztelt Képviselő-testület!

Ezúton kérem Önöket, - lehetőség szerint - méltányolják Lőrinc Zsuzsanna és Szabóné Eszes Erzsébet munkatársaim kérelmét.

A két nagyszerű pedagógus két éve dolgozik iskolánkban, ahol az egész iskolai közösség meglegedésével gyakorolják hivatásukat. Ezért szeretnénk, ha továbbra is intézményünkben dolgozhatnának.

A fentiekre tekintettel, kérem a Tisztelt Képviselő-testület támogatását.

Dunavarsány, 2020. június 24.

Vas Zoltán
Tisztelettel és köszönettel: Vas Zoltánné
igazgató



TÁRSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Dunavarsány Város Önkormányzata (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18., képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester), mint Bérbeadó /a továbbiakban, mint **Bérbeadó**/, másrészről:

Szabóné Eszes Erzsébet (születési név: Eszes Erzsébet, anyja neve: Csordás Erzsébet Terézia, szül. hely, idő: Mezőtúr, 1967.05.28., személyi ig. szám: 065885BE, személyi szám: 2-670528-2549, lakcím: 2300 Ráckeve, Peregi dunasor 11.), mint **Társbérelő** /a továbbiakban, mint Bérelő/ között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó a *.../2020. (VII. 14.) számú Képviselő-testületi határozat* alapján lakás céljára bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Dunavarsány 1981 helyrajzi számú, természetben **Dunavarsány, Sport u. 51. sz.** alatt található ingatlanon lévő **70 m² hasznos alapterületű önkormányzati lakás jelen szerződés mellékletét képező alaprajzon megjelölt szobáját kizárólagos használatra, míg a lakás többi helyiségét és a lakáshoz tartozó 1094 m² nagyságú földterületet közös használatra** (a továbbiakban: ingatlan). Bérelő az ingatlant a bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak, kifogástalan minőségűnek tartja. Bérbeadó az ingatlant a jelen szerződés szerinti feltételekkel bérbe adja.
2. Bérelő tudomásul veszi, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában társbérelő, tekintettel arra, hogy Bérbeadó a Dunavarsány, Sport u. 51. sz. alatt található ingatlanon lévő 70 m² hasznos alapterületű önkormányzati lakás jelen szerződés mellékletét képező alaprajzon meg nem jelölt szobáját kizárólagos használatra, míg a lakás többi helyiségét és a lakáshoz tartozó 1094 m² nagyságú földterületét közös használatra másnak bérbe adja.
3. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi az 1. pontban megjelölt ingatlant, **2020. szeptember 1-jétől 2022. augusztus 31-éig tartó határozott időtartamra.**
4. Bérelő a *.../2020. (VII. 14.) számú Képviselő-testületi határozat* alapján havi 50.000 Ft bérleti díj megfizetésére köteles. Bérelő a bérleti díjat tárgyhoz 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó által kiállított számla alapján.
5. Az ingatlan használatával felmerülő rezsiköltségek a Bérelőt terhelik úgy, hogy azok megfizetésén a társbérelővel 50-50 %-ban osztoznak. Amennyiben az ingatlanban nincs társbérelője, úgy az ingatlan használatával felmerülő összes rezsiköltség a Bérelőt terheli. Bérbeadó a beérkezett közüzemi számlák alapján kifizetett összegeket továbbszámlázza a Bérelő felé, melyeket a Bérelő köteles a Bérbeadó részére megfizetni a számlák kézhezvételét követő 5 napon belül.
6. Amennyiben Bérelő a havonta esedékes bérleti díjat és a ráeső rezsiköltségeket a számlák kézhezvételét követő 5 napon belül nem egyenlíti ki, úgy a Bérbeadó felszólítását követő 3 napon belül pótolhatja azt, ellenkező esetben Bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani a bérleti szerződést (rendkívüli felmondás).
7. Felek egyezően rögzítik, hogy Bérelő az ingatlant kizárólag lakás céljára használhatja, a bérleti jogviszony időtartama alatt Bérelő a Bérbeadó írásbeli engedélye nélkül más személynek az ingatlant albérletbe nem adhatja és az ingatlan használatát másnak át nem engedheti.
8. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan értékét növelő beruházást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.

9. Jelen szerződést – annak időtartama alatt – közös megegyezéssel vagy rendkívüli felmondással lehet megszüntetni.
Rendkívüli felmondást kezdeményezhet a Bérbeadó, ha a Bérelő az ingatlant nem rendeltetésszerűen használja, az ingatlan állagát veszélyezteti, vagy abban kárt okoz, a bérleti díjat vagy a rezsiköltségeket nem fizeti, a jelen szerződésben előírt egyéb kötelezettségeit megszegi, valamint ha megakadályozza a Bérbeadót az ingatlan használatának ellenőrzésében.
Rendkívüli felmondási jog illeti meg a Bérelőt abban az esetben, ha a Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát nem biztosítja vagy abban a Bérelő akadályoztatva van.
A rendkívüli felmondás azonnali hatályú.
10. Felek egyezően rögzítik, hogy Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 1/2019. (II. 1.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 23.§ (5) bekezdése alapján: ha a Bérelő közalkalmazotti jogviszonya a Dunavarsányi Árpád Fejedelem Általános Iskolánál bármely okból megszűnik, úgy e feltétel bekövetkezésétől számított hatvanadik napon bérleti szerződése is megszűnik.
11. Bérelő köteles a bérleti jogviszony fennállása alatt az ingatlant az állag sérelme nélkül rendeltetésszerűen használni, a lakást és a hozzá tartozó kertet a társbérelővel közösen rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használat felmerülő javítási és kisebb felújítási munkákat saját költségükön elvégezni. Bármilyen egyéb felújítást, átalakítást csak a Bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet el.
12. Felek egyezően rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő köteles azonnal elhagyni a bérleményt, azt ingóságaitól kiürítve, kitakarított, **eredeti állapotában**, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó birtokába visszaadni és a Bérbeadótól semmilyen elhelyezésre igényt nem tarthat, a további elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.
13. Szerződő felek kikötik, hogy Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát – a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül, előre egyeztetett időpontban, csak és kizárólag a Bérelő jelenlétében – ellenőrizheti.
14. Bérbeadó hozzájárulását adja, hogy Bérelő tartózkodási hely tekintetében a bérlemény címét adja meg. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen bérleti szerződés megszűnésekor az ingatlanból kijelentkezik.
15. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, illetve a Rendelet vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen bérleti szerződést a felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Dunavarsány, 2020. augusztus ...

.....
Dunavarsány Város Önkormányzata
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Bérbeadó részéről

.....
Szabóné Eszes Erzsébet
Bérelő

TÁRSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Dunavarsány Város Önkormányzata (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18., képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester), mint Bérbeadó /a továbbiakban, mint **Bérbeadó**/, másrészről:

Lőrinc Zsuzsanna (anyja neve: Beregszászi Erzsébet, szül. hely, idő: Csetfalva (Ukrajna), 1993.09.27., útleve száma: 401829DE, személyi szám: 2-930927-0335, lakcím: Csetfalva (Ukrajna), Petőfi út 57.), mint **Társbérlő** /a továbbiakban, mint Bérlő/ között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó a .../2020. (VII. 14.) számú Képviselő-testületi határozat alapján lakás céljára bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Dunavarsány 1981 helyrajzi számú, természetben **Dunavarsány, Sport u. 51. sz.** alatt található ingatlanon lévő **70 m² hasznos alapterületű önkormányzati lakás jelen szerződés mellékletét képező alaprajzon megjelölt szobáját kizárólagos használatra, míg a lakás többi helyiségét és a lakáshoz tartozó 1094 m² nagyságú földterületet közös használatra** (a továbbiakban: ingatlan). Bérlő az ingatlant a bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak, kifogástalan minőségűnek tartja. Bérbeadó az ingatlant a jelen szerződés szerinti feltételekkel bérbe adja.
2. Bérlő tudomásul veszi, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában társbérlő, tekintettel arra, hogy Bérbeadó a Dunavarsány, Sport u. 51. sz. alatt található ingatlanon lévő 70 m² hasznos alapterületű önkormányzati lakás jelen szerződés mellékletét képező alaprajzon meg nem jelölt szobáját kizárólagos használatra, míg a lakás többi helyiségét és a lakáshoz tartozó 1094 m² nagyságú földterületét közös használatra másnak bérbe adja.
3. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pontban megjelölt ingatlant, **2020. szeptember 1-jétől 2022. augusztus 31-éig tartó határozott időtartamra.**
4. Bérlő a .../2020. (VII. 14.) számú Képviselő-testületi határozat alapján havi 50.000 Ft bérleti díj megfizetésére köteles. Bérlő a bérleti díjat tárgyhó 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó által kiállított számla alapján.
5. Az ingatlan használatával felmerülő rezsiköltségek a Bérlőt terhelik úgy, hogy azok megfizetésén a társbérlővel 50-50 %-ban osztoznak. Amennyiben az ingatlanban nincs társbérlője, úgy az ingatlan használatával felmerülő összes rezsiköltség a Bérlőt terheli. Bérbeadó a beérkezett közüzemi számlák alapján kifizetett összegeket továbbszámlázza a Bérlő felé, melyeket a Bérlő köteles a Bérbeadó részére megfizetni a számlák kézhezvételét követő 5 napon belül.
6. Amennyiben Bérlő a havonta esedékes bérleti díjat és a ráeső rezsiköltségeket a számlák kézhezvételét követő 5 napon belül nem egyenlíti ki, úgy a Bérbeadó felszólítását követő 3 napon belül pótolhatja azt, ellenkező esetben Bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani a bérleti szerződést (rendkívüli felmondás).
7. Felek egyezően rögzítik, hogy Bérlő az ingatlant kizárólag lakás céljára használhatja, a bérleti jogviszony időtartama alatt Bérlő a Bérbeadó írásbeli engedélye nélkül más személynek az ingatlant albérletbe nem adhatja és az ingatlan használatát másnak át nem engedheti.
8. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan értékét növelő beruházást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.

9. Jelen szerződést – annak időtartama alatt – közös megegyezéssel vagy rendkívüli felmondással lehet megszüntetni.
Rendkívüli felmondást kezdeményezhet a Bérbeadó, ha a Bérelő az ingatlant nem rendeltetésszerűen használja, az ingatlan állagát veszélyezteti, vagy abban kárt okoz, a bérleti díjat vagy a rezsiköltségeket nem fizeti, a jelen szerződésben előírt egyéb kötelezettségeit megszegi, valamint ha megakadályozza a Bérbeadót az ingatlan használatának ellenőrzésében.
Rendkívüli felmondási jog illeti meg a Bérleőt abban az esetben, ha a Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát nem biztosítja vagy abban a Bérelő akadályoztatva van.
A rendkívüli felmondás azonnali hatályú.
10. Felek egyezően rögzítik, hogy Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 1/2019. (II. 1.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 23.§ (5) bekezdése alapján: ha a Bérelő közalkalmazotti jogviszonya a Dunavarsányi Árpád Fejedelem Általános Iskolánál bármely okból megszűnik, úgy e feltétel bekövetkezésétől számított hatvanadik napon bérleti szerződése is megszűnik.
11. Bérelő köteles a bérleti jogviszony fennállása alatt az ingatlant az állag sérelme nélkül rendeltetésszerűen használni, a lakást és a hozzá tartozó kertet a társbérlővel közösen rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használat felmerülő javítási és kisebb felújítási munkákat saját költségükön elvégezni. Bármilyen egyéb felújítást, átalakítást csak a Bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet el.
12. Felek egyezően rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő köteles azonnal elhagyni a bérleményt, azt ingóságaitól kiürítve, kitakarított, **eredeti állapotában**, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó birtokába visszaadni és a Bérbeadótól semmilyen elhelyezésre igényt nem tarthat, a további elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.
13. Szerződő felek kikötik, hogy Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát – a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül, előre egyeztetett időpontban, csak és kizárólag a Bérelő jelenlétében – ellenőrizheti.
14. Bérbeadó hozzájárulását adja, hogy Bérelő tartózkodási hely tekintetében a bérlemény címét adja meg. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen bérleti szerződés megszűnésekor az ingatlanból kijelentkezik.
15. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, illetve a Rendelet vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen bérleti szerződést a felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Dunavarsány, 2020. augusztus ...

.....
Dunavarsány Város Önkormányzata
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Bérbeadó részéről

.....
Lőrinc Zsuzsanna
Bérelő



Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9/1.

Cégjegyzékszám: 13 09 103855

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**Dunavarsány
Sport u.51.
Hrsz.: 1981
ALATTI
Ingatlanról**



Készült: Szigetszentmiklós, 2020. június 30.

Az értékbecslés 90 napig érvényes!

Tartalomjegyzék

1. Címlap

2. Tartalomjegyzék

3. Értékelési bizonyítvány

4. Aláíró lap

5. Megbízás

- Megbízás tárgya
- Adatszolgáltatások
- Szakértői módszerek

6. Általános leírás

7-9. Értékbecslés

- Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
- Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
- Az ingatlan értékbecslés módja

10. Térkép, műholdkép

11. Szabályozási terv

12-13. Fotók

14- Mellékletek

- Tulajdoni lap

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsány Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globeland Ingatlanforgalmazó Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értékbecslést készítsen a 2336 Dunavarsány, Sport utca 51. szám alatti, 1981 helyrajzi számú ingatlanról. Célunk az ingatlan bérleti díjának meghatározása.

Értékjavaslatunk a következő:

Dunavarsány
Sport u.51.
Hrsz.: 1981
ALATTI
Ingatlan

az alábbi havi bérleti díjon adható ki, rezsiköltségek nélkül:


100.000,- Ft / hó

Azaz

Százezer

Forint per hó.

Szigetszentmiklós, 2020. június 30.


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

Aláíró lap

**Dunavarsány
Sport u.51.
Hrsz.: 1981
ALATTI**

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

**Dunavarsány Város
ÖNKORMÁNYZATA
megbízó**

.....

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

.....


Szigetszentmiklós, 2020. június 30.

Megbízás

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

Dunavarsány
Sport u.51.
Hrsz.: 1981

Az értékbecslés célja

Az értékelés célja megállapítani az ingatlan piaci alapú bérleti díjának értékét.

A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a helyrajzilag megjelölt ingatlanon található 70 m²-es önálló lakóépület és a hozzá tartozó 1094 m²-es földterület bérbe adhatóságára vonatkozik. Célunk az adott ingatlan havi bérleti díjának meghatározása.

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- 2020. 06. 30. keltű nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolatát,
- szabályozási térképét.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozását megelőzően,
2020-06-30 -án 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 Dunavarsány településen a Sport utca 51. szám alatt található. Könnyedén megközelíthető az 51-es főútról. A környező utcák aszfalt burkolatúak. Lakóházas övezetben fekszik, környezetében családi házakkal. A településrészen a teljes közmű kiépített. Tömegközlekedési eszköz megállója gyalog 5-10 percen belül elérhető.

A becslés tárgyát képező lakóház összesen 70 m² térmértékű. Földszintes kialakítású. Minimum 30 éve épült, hagyományos technológiával, sávalapra, téglafalazattal, fafödémekkel. Tetőszerkezete fa szerkezetű, cserépfedéssel. Külső-, belső nyílászárói műanyag szerkezetűek. Helyiségei: konyha, spejz, 2 szoba, nappali, fürdőszoba + wc. Padlóburkolata kőlap és laminált lap. A fűtés és meleg víz ellátását kombi gázcirkó biztosítja, alternatív fűtési lehetőségként kandalló is rendelkezésre áll. A ház 2 éve teljes felújításon esett át. Jelenleg újszerű állapotban van. Az épülethez 1094 m² telekrész tartozik, mely szabályos formájú, síkfelületű, füves / fás / bokros felületű, kerítéssel körbekerített.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról mérővel
Áramellátás:	közhálózatról mérővel
Gázellátás:	közhálózatról mérővel

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, 2020. 06. 30. keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

1981

Alapterülete:

1094 m²

A vizsgált lakás alapterülete:

70 m²

Művelési ága:

Kivett lakóház, udvar

Bejegyzett tulajdonosa:

Dunavarsány Város Önkormányzata – tulajdonba adás
(2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 35.) **1 / 1 arányban**

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értékcsökkentő tényező:

• -

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Telek m ²	Ép. m ²	Piaci ár ezer Ft/hó	Fajlagos ár Ft/m ²	Állapot
Szigethalom, XI. utca	Családi ház	493	180	380	2 111	újszerű
Taksony, Forrás utca	Családi ház	507	60	130	2 167	jó
Taksony, Fő út	Sorház	300	50	100	2 000	újszerű
Átlagos fajlagos alapár (Ft)					2 093	

Korrektíós tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10 %

Műszaki állapot miatt: - 5 %

Elhelyezkedése miatt: - 15 %

$\Sigma = - 30 \%; 2.093,- \text{ Ft/m}^2 * 0,7 = 1.465,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték:

1.465,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi érték:

Dunavarsányban a hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok fajlagos ára 1.465,- Ft/m².

Lakóház bérleti díja: 70 m² x 1.465,- Ft/m² = 102.550,- Ft

Piaci alapú bérleti díj mértéke kerekítve:
100.000,- Ft/hó

Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján történt.

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

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


Ennek megfelelően a

**Dunavarsány
Sport u.51.
Hrsz.: 1981
ALATTI
Ingatlan**

az alábbi havi bérleti díjon adható ki, rezsiköltségek nélkül:

100.000,- Ft/hó

**Azaz
Százezer
Forint /hó.**

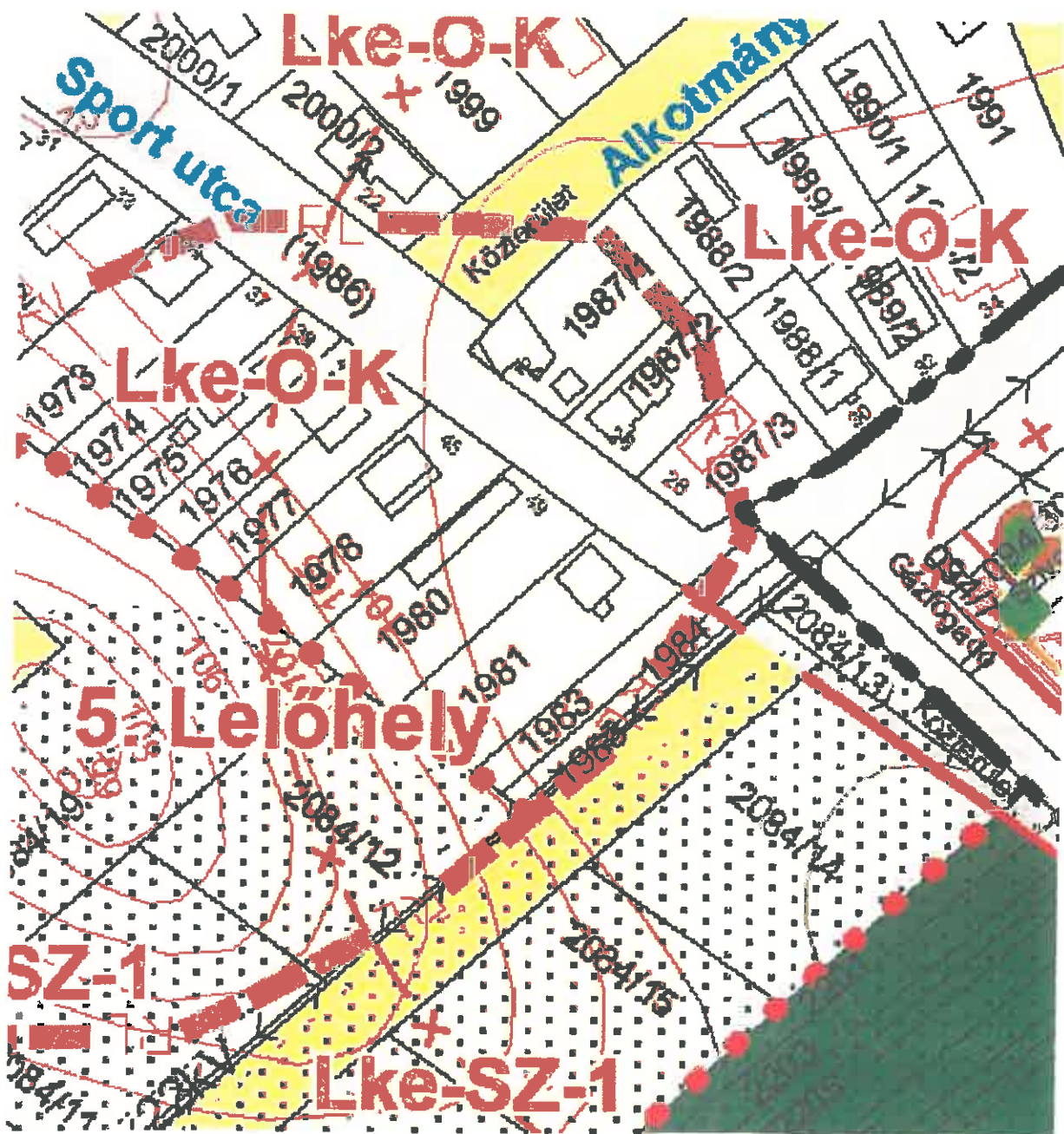

IFJ. HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.: 599/2001.
Ingatlanvagyon-értékelő

Szigetszentmiklós, 2020. június 30.

Térkép, műholdkép:



Szabályozási terv



Külső fotók



Belső fotók



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Köormányvonal
Rákóczi 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés száma: 30005/59843/2020
2020.06.30

DUNAVARSÁNY

Szektor : 53

Beltérület 1981 helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY Sport utca 51.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

szám

terület kat.t.jöv. alrészlet/ adatai

ha m²

k.fall

kat.jöv

ha m²

k.fall

Kivett lakóház, udvar

IRÉSZ

1096

0 m²

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 31364/1991.03.20

jogcím: tulajdonba adás

jegyzék: tulajdonos

nev: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2336 DUNAVARSÁNY Kossuth tere 10

telephelyszám: 15.93197

IRÉSZ

3. bejegyző határozat, érvényes idő: 54532/2/2011.08.26

Önálló szöveges bejegyzés a 1981 és 1982 hrsz ingatlanok összevonásával területe 1096m²-re változott, művelési ága beépítetlenről lakóház és udvarra változott.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóság eljárásából került kiadásra. Másra 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik