



**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
2012. szeptember 11-ei rendes ülésére*

Hiv. szám: 3877/2012

Tárgy: Javaslat vételi ajánlat tételére a 969/32 hrsz-ú ingatlan megvásárlására vonatkozóan

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány központjában, a vasútállomás mellett található a 969/32 helyrajzi számú terület, amely már évtizedek óta közterületként funkcionál. Körbekerítve nincsen és egy közterületi járda is áthalad rajta, továbbá ott található a Gizella szobor. Az ingatlan 2012. március 26-án került Nagy Adrián tulajdonába.

A tulajdonos idén júliusban megkereste Hivatalunkat, hogy eladná az ingatlant. A jelen piaci helyzethez képest irreálisan magas árat kért. Ezek után megrendelésre került egy független értébecslő társaságtól az ingatlan értébecslése. A jelenlegi állapot és a beépíthetőség korlátozása miatt a telek piaci alapú forgalmi értéke 2.665.000 Ft-ban került megállapításra.

A fentiek alapján javasoljuk, hogy a 2336 Dunavarsány, 969/32 helyrajzi számú kivett beépítetlen területre a fenti összeg alapján tegyünk meg vételési ajánlatunkat.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2336 Dunavarsány, 969/32 helyrajzi számú ingatlanra 2.665.000 Ft összegben vételi ajánlatot tesz, és felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság
Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Tóth Imre műszaki előadó

Melléklet: Értébecslés

Dunavarsány, 2012. augusztus 27.

**Bóna Zoltán
polgármester**

Az előterjesztés törvényes:

**dr. Szilágyi Ákos
jegyző**



Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

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

Higallan

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

DUNAVARSÁNY
Vasút sor
Hrsz: 969/32
ALATTI
ingatlanról



KÉSZÜLT: Szigetszentmiklós, 2012. július 23.

Az értékbecslés 90 napig érvényes!

Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Aláíró lap
4. Megbízás
 - Megbízás tárgya
 - Adatszolgáltatások
 - Szakértői módszerek
5. Általános leírás
 - Telek és környezete
 - Közművek
- 6-8. Értékbecslés
 - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - Az ingatlan értékmodosító tényezői
 - Az ingatlan forgalmi értékének összetevői
 - Az ingatlan értékbecslés módja
 - Az ingatlan értékbecslésének összesítése
- 9-. Mellékletek
 - Műholdkép, térkép
 - Fotók
 - Tulajdoni lap
 - Térképvázlat

Aláíró lap

a

DUNAVARSÁNY**Vasút sor****Hrsz: 969/32****ALATTI**

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

DUNAVARSÁNY VÁROS**ÖNKORMÁNYZATA**

megbízó

.....

GLOBE-LAND KFT.**IFJ. HOHL LÁSZLÓ**

Nsz.:599.

vagyonértékelő



.....

Szigetszentmiklós, 2012. július 23.

Megbízás

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

DUNAVARSÁNY
Vasút sor
Hrsz: 969/32
ALATTI
ingatlan

értékbecslését **hivatalos felhasználás** céljából.

A megbízás tárgya

Az értékbecslés kizárólag a helyrajzilag megjelölt **ingatlanra** vonatkozik, a helyszínen lévő mobiliákra, berendezési tárgyakra **nem terjed ki.**

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- **2012. 07. 16.** keltű nem hiteles tulajdoni lap másolatát,
- helyszínrajzát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,

2012. 07. 17. - én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés, valamint kiterjedt piackutatás alapján készítettük el. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Általános leírás

Az ingatlan és környezete:

Az ingatlan Dunavarsány központjában található a Vasút soron. Megközelíteni az M0-ás autótút felől az 51-es számú főútról letérve lehet. A becslés tárgyát képező ingatlan a Vasút sor városközponti szakaszán helyezkedik el, közvetlen a vasútállomás mellett. Innen továbbhaladva érhető el a szomszédos Délegyháza település. Az ingatlan környezetének beépítési jellege családi házas. Közvetlen szomszédságában azonban a MÁV tulajdonában álló állomás, valamint közparkok, parkolók és kereskedelmi egységek láthatóak. A területen az összes közmű kiépített, azonban az adott területre nem kerültek bevezetésre. Az értékelendő ingatlan jelenleg közparkként funkcionál. Összesen 1313 m² alapterületű, szabályos formájú, téglalap alakú, sík telek. Határai nincsenek lekerítve. Felülete fás, füves. Rendezett képet mutatott a helyszíni szemle során. A telken felépítmény nem látható. A vasútállomás peronrésze és a főút összekötésére szolgáló betonozott és Viacolor burkolatú gyalogutak, járdák kaptak helyet rajta, valamint a park közepén egy szobrot állított a korábbi MÁV területre az Önkormányzat.

Értékcsökkentő tényezőként kell figyelembe venni, hogy a Helyi Építési Szabályzat szerint ez a terület „beépítésre nem szánt közlekedési terület”, ezáltal csak korlátozottan építhető rá.

Közmű helyzet:

- Vízellátás: közhálózatról megoldható; - Áram: közhálózatról megoldható;
- Gázellátás: közhálózatról megoldható; - Szennyvíz: közhálózatról megoldható.

„Beépítésre nem szánt, közlekedési területek:

(2) A közút védőtávolsága autótút és főútvonal esetén a tengelytől számított 100 m, míg alacsonyabb rendű utak esetén 50 m. Védősávokon belül építmény elhelyezéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, illetve külterületen a közút területének határától számított 10 m-es távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges. 100 m-es védősáv esetén a tengelytől számított 50-50 m-en belül magasépítményt, 30-30 m-en belül kerítést elhelyezni nem lehet. Az 50 m-es védősáv esetén ez utóbbi két távolság 30-30 m illetve 20-20 m.

(4) Belterületen, a közút mellett, ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a szabályozási tervben szereplő közlekedési, közműépítési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése csak a közút kezelő hozzájárulásának és a megyei közlekedési felügyelet szakhatósági állásfoglalásának beszerzése után végezhető.

(6) a) Térszíni parkoló csak előfásított és cserjeszintet is tartalmazó területen alakítható ki, mind tájésztétikai-vizuális, mind környezetvédelmi szempontból.

b) A parkolókat zöldecsáv-oztásokkal, növényzettel tagoltan kell kialakítani.

a) A parkolók területén információs-hely, illemhely és gépjármű- illetve kerékpártárolásával összefüggő épület, építmény elhelyezés lehetséges. Az épületek, pavilonok földszintesek, tájba illőek, esztétikus kivitelezésűek legyenek.

b) A parkolók beépíthetősége 1%.

c) Az építménymagasság legfeljebb 3,5 m lehet.

(10) A településen keresztül haladó vasútvonal távlati fejlesztési terve miatt, amely kétvágányos kiépítést tartalmaz szükséges a vasúti védőtávolságon belüli bármely beépítési szándék, illetve építmény elhelyezésére vonatkozó szándék esetében kérni kell a MÁV Rt. előzetes üzemeltetői, valamint a Közlekedési Főfelügyelet Vasúti Felügyelet szakhatósági hozzájárulását.”

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, 2012. 07. 16. keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

969 / 32

Megnevezése:

Kivett beépítetlen terület

Alapterülete:

1313 m²

Bejegyzett tulajdonosa:

NAGY ADRIÁN – ajándékozás
(2337. Délegyháza, Rákóczi u.18.)

1 / 1 arányban

Az ingatlan tulajdoni lapján terhelés nincs feljegyezve.

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értékcsökkentő tényezők:

- A HÉSZ szerint „beépítésre nem szánt közlekedési terület”-en fekszik.
- Az ingatlan nem beépíthető.

Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján történt.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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;

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Méret m ²	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m ²
Dunavarsány, központ	Beépítetlen terület	1080	5,99 (K)	5 546
Dunavarsány, kertváros	Beépítetlen terület	2088	9 (K)	4 310
Dunavarsány, központ	Beépítetlen terület	719	7,5 (K)	10 431
Átlagos fajlagos alapár				6 762

A környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

Dunavarsányban a központi és központ közeli beépítetlen területek fajlagos ára 6.762,- Ft/m².

Korrekción tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10 %

Közművesítettsége miatt: - 15 %

Beépíthetőség korlátozása miatt: - 45 %

$\Sigma = - 70 \%$; $6.762,- \text{ Ft/m}^2 * 0,3 = 2.029,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított fajlagos alapérték kerekítve: 2.030,- Ft /m²

A telek piaci alapú forgalmi értéke:
 $1313 \text{ m}^2 * 2.030,- \text{ Ft/m}^2 = 2.665.390,- \text{ Ft}$

Kerekített forgalmi értéke:
 2.665.000,- Ft

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

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

DUNAVARSÁNY**Vasút sor****Hrsz: 969/32****ALATTI****ingatlan**

Valós értékét a jelenlegi állapot figyelembevételével,

2.665.000,- Ft

azaz **Kettőmillió-hatszázhatvanötezer** Forint
nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2012. július 23.

vagyonértékelő