



**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
2011. február 8 -ai rendes ülésére*

Ügyiratszám: 427/2011.

Tárgy: Javaslat a 358 hrsz-ú ingatlan
hasznosításáról szóló pályázat kiírására

Tisztelt Képviselő-testület!

A GLOBE-LAND Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Tököli u. 19/b.) elkészítette a Dunavarsány Kossuth L. u. 23. számú, és 358 hrsz-ú ingatlan értékbecslését.

Az ingatlan a központban helyezkedik el, korábban egészségházként üzemelt, azonban jelenleg használaton kívül áll. Korábban a Képviselő-testület hozzájárulását adta az épület tervezett hasznosításához, bérbeadásához, de az akkori cél meghiúsult.

Az épület közvetlen közelében a katolikus templom, közintézmények, és lakóházak találhatóak.

Az épület az '50 –es években épült, majd később bővítették, külső-belső felújítása időszerű lenne. Jelenlegi kialakításában lakóházként nem hasznosítható.

Az ingatlan besorolása forgalomképtelen vagyon. A döntést megelőzően a 358 hrsz-on fekvő „Járóbeteg-szakellátás épülete” megnevezésű ingatlant forgalomképtelen vagyonelem helyett, forgalomképes vagyonelemmé kell minősítenie a Tisztelt Képviselő-testületnek.

Az épület és az ingatlan hasznosításának érdekében mind az értékesítésről, mind az esetleges bérletről szóló pályázati kiírás lenne megfelelő. Az Önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 3/2010. (II. 10.) Ök. rendelet 14. § -a alapján a vagyon hasznosítása esetén az alábbiakat kell figyelembe venni:

(1) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogát, illetve használatának jogát piaci értéken, a (2)-(3) bekezdésekben szabályozott esetekben versenyeztetési eljárás útján kell értékesíteni.

(2) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának értékesítése (elidegenítés) esetén, amennyiben a vagyontárgy értéke a 2 millió forintot meghaladja versenyeztetési eljárás kell lefolytatni, a (6) bekezdésben foglaltak kivételével. Ennek eredménytelensége esetén az elidegenítésről a Képviselő-testület dönt.

(3) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogot nem érintő hasznosítása esetén – a (6) bekezdésben foglaltak kivételével – versenyeztetési eljárást kell lefolytatni, amennyiben a megkötendő szerződés tárgyáért kikötött ellenszolgáltatás 1 évre számított értéke a 2 millió forintot meghaladja. Ennek eredménytelensége esetén a hasznosításról a Képviselő-testület dönt.

(4) A versenyeztetési eljárásra vonatkozó részletes szabályokat jelen rendelet mellékletét képező Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza.

(5) A vagyontárgy nyilvános értékesítése, hasznosítása esetén a tulajdonosi jogok gyakorlójának jóváhagyása a hasznosításra való kijelöléshez szükséges.

(6) A mindenkori költségvetési törvényben meghatározott egyedi forgalmi értéket el nem érő vagyontárgyak esetén – ha jogszabály másként nem rendelkezik – nincsen szükség versenytárgyalásra:

- a) ha e rendelet hatálya alá tartozó bérleti szerződés kerül meghosszabbításra,
- b) egy évet meg nem haladó bérbeadás vagy haszonbérlet esetén,

- c) vagyontárgynak az Önkormányzat által alapított vállalkozásba vitele esetén,
- d) állami feladatot ellátó állami szervek elhelyezése esetén,
- e) ha az ajánlattevő ajánlatának elfogadása az ingatlan tulajdoni, használati viszonyainak rendezését szolgálja (pl. közös tulajdon megszüntetése),
- f) ha az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb jogosultság illeti meg (elővásárlási jog, vételi jog, használat joga stb.),
- g) amennyiben a szabályozási terv közterületből telket alakít ki és az más tulajdonos ingatlanához kerül hozzájegyzésre.

A fentiek alapján az értékesítéshez szükséges pályázati eljárás lefolytatásához, majd a döntéshez szükséges a Képviselő-testület döntése. A hivatkozott Ök. rendelet 1. számú melléklete a Versenyeztetési szabályzat, melynek előírásait figyelembe véve kell az eljárást lefolytatni. Amennyiben a hasznosításra szóló döntés a tartós bérlet lenne, és annak 1 évre számított értéke nem haladja meg a 2 millió forintot, úgy a döntés az Ök. rendelet értelmében a Polgármester hatásköre.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy – a rendelkezésre álló értébecslés alapján – mind az eladásra, mind pedig a hosszú távú bérleti konstrukcióra szóló pályázati felhívás kiírásáról döntsön, így adva lehetőséget az ingatlan hasznosítására. Az értébecslést teljes terjedelmében a Polgármesteri Hivatal Beruházási és Műszaki Osztályán lehet megtekinteni.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg és fogadja el az alábbi határozati javaslatokat.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 3/2010. (II. 10.) Ök. rendelet 9. § (1) bekezdése alapján, az Önkormányzat tulajdonában lévő, 358 hrsz-on fekvő, „Járóbeteg-szakellátás épülete” megnevezésű ingatlanát forgalomképtelen vagyonelem helyett, forgalomképes vagyonelemmé minősíti.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a dunavarsányi 358 hrsz-ú beépített ingatlant hasznosítani kívánja.
2. felhatalmazza a Polgármestert, hogy az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 3/2010. (II. 10.) Ök. rendelete szerint pályázati kiírást jelentessen meg, mely alapján lehetőség legyen a vagyonelem hosszú távú bérleti konstrukciójára ill. a vagyonelem megvásárlására is ajánlatot tenni.
3. felkéri a Polgármestert, hogy a beérkező ajánlatokat a Képviselő-testület soron következő ülésére terjessze elő.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadás egyszerű szótöbbséget igényel.

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

Az előterjesztést készítette: Bihari Zsuzsanna aljegyző

Dunavarsány, 2011. január 25.

Bóna Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Általános leírás

Az ingatlan és környezete:

Az ingatlan Dunavarsányban található, melyet az M0-ás autóútról letérve az 51-es számú főúton keresztül lehet megközelíteni. A becslés tárgyát képző ingatlan a központban helyezkedik el, a Kossuth Lajos utcában. Korábban egészségházként üzemelt, azonban jelenleg használaton kívül áll. Környezetének beépítési jellege családi házas. Szomszédságában közintézmények és lakóházak találhatóak. Közvetlen szomszédságában helyezkedik el a kisvarsányi katolikus templom. A területen az összes közmű kiépített. Tömegközlekedési eszköz megállója gyalog 2-3 perc alatt megközelíthető. Az értékelendő ingatlanhoz tartozó telek összesen 953 m² alapterületű, téglalap alakú, szabályos formájú, enyhe ÉK-i lejtésű, sík telek. Határai dróthálóval és téglaoszlopos vaskerítéssel kerítettek. A telek felülete füves, gazos, kissé rendezetlen képet mutatott a helyszíni szemle során. A telken egy egyszintes épület látható, pincével. Az épület az '50-es években épült, majd később bővítették. Téglalap és vályogtégla falazattal készült, cserépfedéses tetővel. Födém szerkezete beton. Nyílászárói duplatokos, fa szerkezetűek, biztonsági ráccsal ellátva. Padlóburkolata metlachi, pvc és simított beton. A falak festett felületűek. 120 m² hasznos alapterületű, egyszintes. Közlekedőből, 3 váróból, 2 mosdóból, rendelőből, raktárból és szociális helyiségekből áll. Fűtése vegyes tüzelésű kazánról és gázkonvektorral történik. Az épület hátsó részében kapott helyet a tároló, pince lejáró és a pince. Itt találhatóak a kazánok. A felépítmény állapota elhanyagolt. Külső-belső felújítása időszerű lenne. Értékcsökkentő tényezőként véleményeztem, hogy jelenlegi kialakítása miatt lakóházként nem használható. Településen belüli elhelyezkedése jónak mondható.

Értékbecsülés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, 2011. 01. 04. keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

358 - Lakóház és udvar

Alapterülete:

953

m²

Bejegyzett tulajdonosa:

DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA – tulajdonos
(2336. Dunavarsány, Kossuth L.18.) **1 / 1 arányban**

Az ingatlan tulajdoni lapján terhelés nincs feljegyezve.

Piaci összehasonlító értékelés

A környezetben kialakult, fajlagos telekárak:

Dunavarsány központi részén a hasonló tulajdonságokkal rendelkező telkek ára 9.000,- Ft/m².

Fajlagos alapár: 9.000,- Ft/m²

Forgalmi érték összetevői

Telek:	953 m ²	-	9.000,- Ft /m ²	-	8.577.000,- Ft
Felépítmény:	120 m ²	-	52.000,- Ft /m ²	-	6.240.000,- Ft
Pince:	12 m ²	-	20.000,- Ft /m ²	-	240.000,- Ft
Összesen:					15.057.000,- Ft
Összesen kerekítve:					15.060.000,- Ft

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értékcsökkentő tényező:

- Az ingatlan használaton kívül áll, állapota elhanyagolt.
- Kialakítása miatt, lakóingatlanként csak átépítés után használható.

Korrektációs tényezők:

Használhatósága és az épület állapota miatt: -10 %

Kínálati ár miatt: -10 %

$\Sigma = -20 \% ; 15.060.000,-Ft * 0,8 = 12.480.000,- Ft$

Piaci összehasonlító érték: 12.480.000,- Ft

Pótlás elvű értékelés

Az épület aktuális műszaki értékének meghatározása:

	Épületek	Pince
Felép. újraelőállítási költsége	140.000,-Ft/m ²	60.000,-Ft/m ²
Alapterület	120	12
Fizikai avultság	40%	20%
Erkölcsi avultság	20%	20%
Piaci avultság	20%	20%
Becsült forgalmi érték	6.451.200,- Ft	368.640,- Ft

Telek + felépítmények = 15.396.840,- Ft

Költség alapú érték: 15.400.000,- Ft

Végső (súlyozott) forgalmi érték: 13.940.000,- Ft

Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok valamint a pótlás elvű értékelés alapján történt.

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

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

DUNAVARSÁNY
Kossuth Lajos u. 23.
Hrsz: 358
ALATTI
ingatlan

Valós értékét a jelenlegi állapot figyelembevételével,

13.940.000,- Ft

azaz **Tizenhárommillió-kilencszáznegyvenezer** Forint
nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2011. január 6.



vagyonerőtelő