



Veresegyház Város Polgármestere

2112 Veresegyház, Fő út 35. Tel: 28 – 588-600 Fax: 28 – 588-646

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Ingatlan városfejlesztési célú megvásárlása
(Veresegyház 37 hrsz.)

Készítette:  Székelyné Szabó Andrea aljegyző

Látta és ellenjegyzte:  Garai Tamás jegyző

Egyeztetve:  Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható

A döntés elfogadásához egyszerű/minősített többség szükséges

Előterjesztés

Tárgy: Ingatlan városfejlesztési célú megvásárlása
(Veresegyház 37 hrsz.)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Veresegyház belterület 37 hrsz-ú, 1094 m² területnagyságú, kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlan tulajdonosai – Ványi Sándorné 1577/2210 és Ványi Sándor 633/2210 -, felajánlották az ingatlanjuk megvásárlásának lehetőségét Önkormányzatunknak.

Fent meghatározott ingatlan közvetlenül a Fabriczius József Általános Iskola melletti területrésze, az Axus Bringa Bolt és a képkerepező mögött helyezkedik el.

Az ingatlan megvásárlásával Önkormányzatunknak lehetősége lesz az ún.: „COOP-sarok” közvetlen környezetének rendezésére, az ide tervezett Könyvtár új épületének magvalósítására.

Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban folytatott előzetes tárgyalások során (figyelemmel az értékbecslő megállapítására) a következő megállapodás született:

- A Veresegyház belterület 37 hrsz-ú ingatlan teljes vételára 65.000.000,-Ft.
- a szerződés megkötésével egy időben Önkormányzatunk megfizet 55.000.000,-Ft előleget Eladó részére;
- az ingatlanból való kiköltözést követően, legkésőbb a szerződés megkötését követő 60 napon belül pedig a fennmaradó vételárhátralékot, 10.000.000,-Ft-ot Eladó részére megfizeti.

Az ingatlan vételárának kifizetésére a 2020. évi költségvetés tartalékkerete biztosít fedezetet.

Kérem a **Tisztelt Képviselő-testület** hozzájárulását a fentieknek megfelelő ingatlan adásvételi szerződés megkötéséhez.

Veresegyház, 2020. szeptember 25.


Pásztor Béla
polgármester

Határozati javaslat

1.) Veresegyház Város Önkormányzat Képviselőtestülete hozzájárul a Veresegyház belterület 37 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlan megvásárlásához Ványi Sándorné és Ványi Sándor eladóktól, összesen 65.000.000,-Ft-os vételáron.

Felek előzetes megállapodása alapján a Veresegyház belterület 37 hrsz-ú ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

- a szerződés megkötésével egy időben Önkormányzatunk megfizet 55.000.000,-Ft előleget Eladó részére;
- az ingatlanból való kiköltözést követően, legkésőbb a szerződés megkötését követő 60 napon belül pedig a fennmaradó vételárhátralékot, 10.000.000,-Ft-ot Eladó részére megfizeti.

Az ingatlan vételárának kifizetésére a 2020. évi költségvetés tartalékkerete biztosít fedezetet.

2.) A Képviselőtestület felhatalmazza a Polgármestert a fenti feltételekkel megírt ingatlan adásvételi szerződés aláírására. Egyben felhívja a Jegyzőt, hogy a fenti ingatlanvételből keletkezett változást a vagyonyilvántartásban és a Földhivatali ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

TAKARNET v5.2	Felhasználó	VVOJ0116 (Kilépés)
---------------	-------------	--------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/86485/2020

2020.09.25

Szektor : 61

VERESEGYHÁZ

Belterület 37 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Újiskola utca 1.

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1105 (m2) törölő határozat:37068/2008.02.08

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o	terület ha m2	kat.t.jöv k.Fill.	alomszám ter.	alomszám kat.jöv ha m2 k.Fill
0	1094	0.00		

Kivett lakóház, szivar és gazdasági épület 4 db.

2. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II RÉSZ

tulajdoni hányad: 944/2210 törölő határozat: 224505/2020.03.25
bejegyző határozat, érkezési idő: 2033/1954

törölő határozat: 224505/2020.03.25

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1 8904/1984.11.27

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 2033/1954

jogállás: tulajdonos

név : Ujvári Istvánné

sz.név: Lengyel Julianna

szül. : 1922

a.név : Czspó Lidia

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Újiskola út 1

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni hányad: 633/2210 törölő határozat: 32945/1997/1996.06.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 33464/1998.03.02

törölő határozat: 32945/1997/1996.06.21

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Ujvári Miklós

szül. : 1941

a.név : Lengyel Julianna

cím : 2100 GÖDÖLLŐ Szabadság út 99/B

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

6. tulajdoni hányad: 633/2210
bejegyző határozat, érkezési idő: 33464/1998.03.02

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Ványi Sándorné

sz.név: Ujvári Julianna

szül. : 1955

a.név : Lengyel Julianna

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Újiskola utca 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

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 Kormányhivatal
Gödöllős Ady Endre sétány 60 Pf 390.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/86485/2020

2020.09.25

Szektor : 61

VERESEGYHÁZ

Belterület 37 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 633/2210
 bejegyző határozat, érkezési idő: 32945/1997/1996.06.21
 jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név : Ványi Sándor
 sz.név: Ványi Sándor
 szül. : 1947
 a.név : Papp Julianna
 cím : 2112 VERESEGYHÁZ Újiskola utca 1. 1.ajtó

8. tulajdoni hányad: 944/2210
 bejegyző határozat, érkezési idő: 224585/2020.03.25
 jogcím: öröklés és ajándékozás
 jogállás: tulajdonos
 név : Ványi Sándorné
 sz.név: Újvári Julianna
 szül. : 1955
 a.név : Lengyel Julianna
 cím : 2112 VERESEGYHÁZ Újiskola utca 1

II. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 33464/1988.03.02

törölő határozat: 32945/1997/1996.06.21

Örvegyi jog

utalás: II /5-6.

jogosult:

név : Újvári Istvánné

sz.név: Lengyel Julianna

szül. : 1922

a.név : Csapó Lidia

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Újiskola út 1

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 33464/1988.03.02

törölő határozat: 224585/2020.03.25

Örvegyi jog az utalás szerinti illetőségre.

utalás: II /6-7.

jogosult:

név : Újvári Istvánné

sz.név: Lengyel Julianna

szül. : 1922

a.név : Csapó Lidia

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Újiskola út 1

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Veresegyház. belterület
Hrsz: 37
2112, Veresegyház Újiskola u. 1.

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

TARTALOM

1. Értékelési szakvélemény összefoglalása
2. Az ingatlan ismertetése
 - 2.1. Az ingatlan adatai
 - 2.2. Adatszolgáltatás
 - 2.3. Az ingatlan és környezetének leírása
3. Érték megállapítás
 - 3.1. Piaci forgalmi érték ismertetése
 - 3.2. Az érték meghatározása

Mellékletek

- Megbízási szerződés
- Tulajdoni lap
- Térképszelvény másolat
- Fotók

Készítette:



Baráth Árpád
Ingatlanforgalmi értékbecslő
820

MIRORA.BT.
Ingatlanközvetítő Iroda
162 Órbottyán, Pálos utca, 5/B
Lehel szám: 28904008-1-1-1

Órbottyán, 2020. 09. 24.

1.Értékbecslési szakvélemény /Összefoglaló/

Veresegyház Város Önkormányzata megbízása alapján Baráth Árpád elkészítette az Veresegyház, belterület, Ványi Sándorné tulajdonú, helyrajzi szám: 37, Veresegyház Újiskola u.1. sz ingatlan reális forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan szemrevételezése, valamint a szükséges vizsgálatok, ill. számítások elvégzése alapján az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült, kerekített

Tehermentes piaci értéke:

**65.950.000 Ft. azaz
hatvan öt millió kilencszázötven ezer Ft.**

A fenti érték az ingatlan teljes per- és tehermentes állapotára vonatkozik.

Az összefoglaló érték becsült értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve az erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is. Az ingatlanértékelési szakvélemény további fejezeteiben megadjuk azokat a feltételeket, melyeken az elemzésünk alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékelésünk érvényes.

1.1. Korlátozó feltételek és tények

Az értékelést végző személy nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkre, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai, statikai vizsgálatokat nem végzett, az értékelést szemrevételezés alapján, a Megbízó adatszolgáltatásai segítségével végezte.

Az értékbecslő veszélyes anyagok jelenlétét nem tapasztalta, nincs tudomásunk ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készitéstől számított 90 napig érvényes.

Jelen szakvélemény három példányban készült.

1.2. Megbízás tárgya

Veresegyház Város Önkormányzat mint Megbízó megrendelte Baráth Árpádtól (2162. Órbottyán, Fő u. 58.) a fent nevezett belterületi ingatlan tehermentes piaci értékének megállapítását.

1.3. Megbízás célja

Tehermentes piaci érték meghatározása.

A Megbízó a fent nevezett ingatlant, megelőző tájékozódás céljából rendelte meg, vétel előtti érték megállapítás miatt. Az általam meghatározott érték az ingatlan funkcionális működéséhez elengedhetetlenül szükséges adatokat tartalmazza.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

A Megbízó kijelenti, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok a mai napig nem változtak.

1. Az ingatlan adatai: 2112. Veresegyház. belterület, hrsz:37
Újiskola u.1.

Belterület, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Tulajdonos: a tulajdoni lapon feltüntetett: Ványi Sándorné, és Ványi Sándor.

2.2. Előzmények

A megbízás alapján helyszíni bejárást tartottam 2020.09. 24-n. A helyszíni bejárást során, a megbízott részéről Baráth Árpád ingatlanforgalmi értékbecslő és Ványi Sándorné tulajdonos volt jelen.

2.3. Az ingatlan részletező elemzése

2.3.1. Az ingatlan leírása

A település a Gödöllői-dombság egyik völgyében a Sződ-Rákospatak mentén található. Veresegyház tói, természetes adottságai a főváros közelsége miatt keresett idegenforgalmi helyek. Árpád-kori település, első okleveles említése 1375-ből való. A lakosság korábban mezőgazdasággal foglalkozott, főleg az epertermelésnek volt nagy hagyománya. Templomai /a római katolikus és a református/a 18. században épültek. Szép környezetű Öreg-tava részben vendéglátó egységekkel körülvett strand, részben horgásparadicsom. A strand szomszédságában egész évben üzemel a melegvízű gyógyfürdő és üdülő. Az

5.

1520 méter mélyről érkező víz hőmérséklete 65 C, összetétele azonos a Széchenyi fürdőjével.

Az épület leírása:

Az 1094 nm-s telken 125 nm-s családi ház és 15 nm-s gazdasági épület áll.

Az épület téglából épült, a földem beton gerendás, a tető fedése cserép, az udvaron ásott kút található.

A családi ház beosztása: előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, 3 hálószoba.

A hálószobák burkolata parketta, a többi helységen járólappal van.

Közmű ellátottság: víz, villany, gáz, csatorna.

Érték megállapítás:

piaci összehasonlító adatok

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés részben a már megtörtént konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak részben kínálati piaci árak összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

6.

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmódosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítás
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként számítható.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok
- 4.2. Építészeti szempontok
- 4.3. Használati szempontok
- 4.4. Telekadottságok
- 4.5. Infrastruktúra
- 4.6. Környezeti szempontok
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

A fentieken túlmenően az alábbi tényezőket vettem figyelembe:

- tulajdonjog
- helyszíni szemle tapasztalatai
- közelmúltban realizált ingatlanforgalmi piaci árak
- értéknövelő-csökkenő tényezők

3.1. Értékelés

Jelen értékelési feladatnál az alkalmazható módszerek közül a piaci összehasonlításra alapuló számításokat dolgoztam ki.

Piaci összehasonlításra alapuló értékmeghatározás

A tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor az adott területen fellelhető összehasonlító adatok, a terület térségében működő saját és társirodák, valamint a MIK – Magyar Ingatlan Klub – hálózatából kerültek ki.

Az összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli és gazdasági jellemzőiben mutatkozó különbségekre koncentrálnak.

Figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációját, az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is. A következő összehasonlító adatok mindegyike kínálati árat jelent.

Összehasonlító adatok:

A kiválasztott ingatlanok belterületek.

Helyiség	Terület nm	Lakótér nm.	Szoba szám	Ára MFt	Ft/nm
Veresegyház	802	315	4+3 fél	129,9	412380
Veresegyház	1200	360	5	125	347222
Veresegyház	860	170	4	98,9	583807

					1341366

Átlag: $1341366:3=447122$

Az ingatlanok kínálati áron szerepelnek.

Értékmódosító tényezők:

Értéknövelő tényezők:

- az ingatlan fekvése,
- az aszfaltút közelsége,
- a főváros közelsége,
- a besorolás,
- a községben lévő közművek megléte.

Értékcsökkentő tényezők:

8.

- a kereslet, kínálat viszonya,
- az ingatlan fekvése
- az ingatlan elhanyagoltsága.

A 2112. Veresegyház 37 hrsz. ingatlan nyílt piaci-forgalmi- értékét, az érték módosító tényezők és a helyszíni vizsgálat alapján a következő számítási módszerrel állapítottam meg.

Számítások:

A fentiekben felsorolt összehasonlító adatok alapján, az átlag kínálati árat 447122 Ft/nm-t – az ingatlan központi fekvése miatt 18 %-l emeltem, így az ingatlan értékét, kerekítve:

$$447122 \times 1,18 \times 125 = 65.950.000.-\text{Ft azaz}$$

hatvan öt millió kilencszázötvenezer Ft-ban

- határoztam meg.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám:30005/86098/2020

2020.09.24

Szektor : 61

VERESEGYHÁZ

Belterület 37 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Újiskola utca 1.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.Fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar és gazdasági épület 4 db.

0 1094 0.00

2. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 633/2210

bejegyző határozat, érkezési idő: 33464/1988.03.02

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Ványi Sándorné

sz.név: Ujvári Julianna

szül. : 1955

a.név : Lengyel Julianna

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Újiskola utca 1

7. tulajdoni hányad: 633/2210

bejegyző határozat, érkezési idő: 32945/1997/1996.06.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Ványi Sándor

sz.név: Ványi Sándor

szül. : 1947

a.név : Papp Julianna

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Újiskola utca 1. 1.ajtó

8. tulajdoni hányad: 944/2210

bejegyző határozat, érkezési idő: 224585/2020.03.25

jogcím: öröklés és ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Ványi Sándorné

sz.név: Ujvári Julianna

szül. : 1955

a.név : Lengyel Julianna

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Újiskola utca 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/86098/2020

2020.09.24

VEPESÉGHÁZ

Szektor : 61

Belterület 37 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



