



**Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**..... mell.

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

<b>DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL</b>	
ÉRKEZETT:	2014. SZEPT. 05.
SZÁM:	4315
ELŐADÓ:	DAVID M. ELŐSZÁM:
2	

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

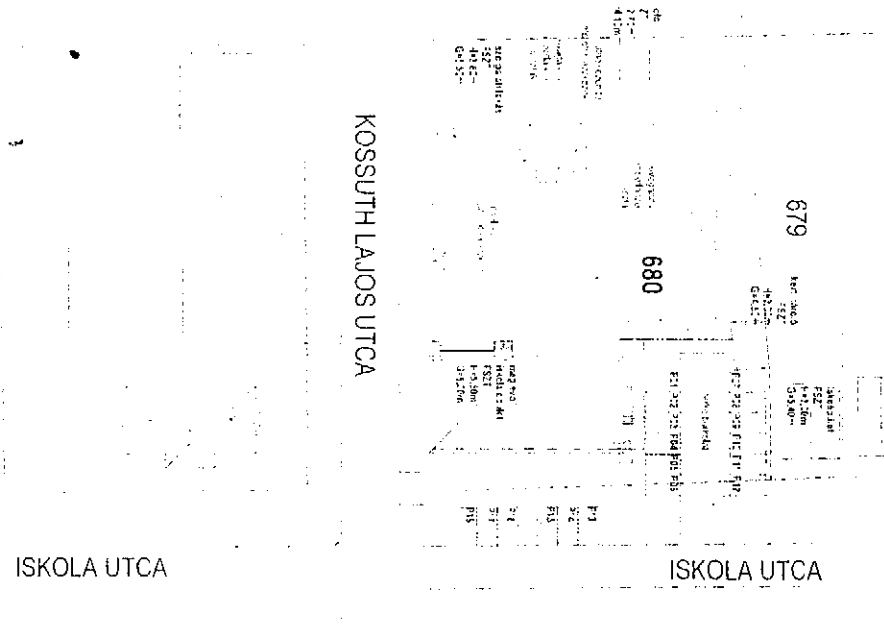
**DUNAVARSÁNY**

**Iskola utca 46.**

**Hrsz.: 679**

**ALATTI**

**Ingatlanról**



Készült: Szigetszentmiklós, 2014. augusztus 25.

**Az értékbecslés 90 napig érvényes!**

## Tartalomjegyzék

1. Címlap

2. Tartalomjegyzék

3. Aláírólap

4. Megbízás

- Megbízás tárgya
- Adatszolgáltatások
- Szakértői módszerek

5. Általános leírás

6-9. Értékbecslés

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

10-11. Térképek, fotók

12-. Mellékletek

- Helyszínrajz
- Nem hiteles tulajdoni lapok
- Térképmásolat

**Aláíró lap**

**DUNAVARSÁNY**  
**Iskola utca 46.**  
**Hrsz.: 679**  
**ALATTI**

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

**DUNAVARSÁNY VÁROS**  
**ÖNKORMÁNYZATA**  
megbízó

.....

**GLOBE-LAND KFT.**  
**IFJ. HOHL LÁSZLÓ**  
Nsz.:599.  
vagyonértékelő

.....  


**Szigetszentmiklós, 2014. augusztus 25.**

## Megbízás

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

**DUNAVARSÁNY**  
**Iskola utca 46.**  
**Hrsz.: 679**  
**ALATTI**  
**Ingatlan**

Értékbecslését **hivatalos felhasználás** céljából.

### A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzi megjelölt ingatlanra és a rajta álló felépítményre** vonatkozik, a helyszínen lévő mobiliákra, berendezési tárgyakra nem terjed ki.

### Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- **2014. 07. 09.** keltű tulajdoni lap másolatát,
- **2014. 05. 07.** keltű térképmásolatát.

### Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,  
**2014. 08. 25.** -én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlan 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 ingatlan Dunavarsány város központjában az Iskola utca 46. szám alatt található (valóságban 48. szám alatt). Megközelítése kiváló, végig jó minőségű aszfalt utakon. Az ingatlan a centrum közelében fekszik, így percek alatt elérhető a Városháza, Posta, iskola, óvoda, üzletek, vasútállomás stb. Környezetében lakó és kereskedelmi ingatlanok láthatóak. Közvetlen szomszédságában az általános iskola egyik épülete kapott helyet. Az iskola főépülete az ingatlannal szemben az utca túlsó oldalán található. A területrészen az összes közmű kiépített. A környék szilárd burkolatú utcái, mind közvilágítással vannak ellátva, széleiben kiépített járdával és csapadékvíz elvezető árokkal.

Jelen értébecslésben feladatunk a 679 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének meghatározása, mely a tulajdoni lap szerint „kivett lakóház, udvar” megnevezésű belterületi ingatlan. A telek 720 m<sup>2</sup> térmértékű, a rajta álló egyszintes épület 70 m<sup>2</sup> nagyságú. A terület körbekerített, egyenletes felszínű, szabályos formájú, fás/bokros felületű. Évek óta használaton kívül áll ezért elhanyagolt képet mutatott a helyszíni szemle során. A felépítmény vegyes falazattal épült, de főként vályogfalakkal. Tetőszerkezete fa, cserépfedéssel. Állapota erősen felújítást igényelő vagy adott esetben bontandó.

### Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról mérővel
Áramellátás:	közhálózatról mérővel
Gázellátás:	kiépített
Szennyvízellátás:	kiépített

## Értékbecslés

### Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2014. 07. 09.** keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

**679**

Alapterülete:

**720 m<sup>2</sup>**

Megnevezése:

**Kivett lakóház, udvar**

Bejegyzett tulajdonosai:

**Bai Károly – öröklés**

( 2336. Dunavarsány, Eötvös u.40. )

**4 / 32 arányban**

**Bai Mária – öröklés**

( 2336. Dunavarsány, Iskola u.46. )

**4 / 32 arányban**

**Bai István – öröklés**

( 4264. Nyírbárány, Petőfi u.7. )

**2 / 32 arányban**

**Bai Zsolt – öröklés**

( 2336. Dunavarsány, Petőfi u.7.)

**2 / 32 arányban**

**Versegi Istvánné – öröklés**

( 2330. Dunaharaszti, Márton Áron u.18.)

**16 / 32 arányban**

**Kocsis Györgyné –**

( 2336. Dunavarsány, Damjanich u.7.)

**2 / 32 arányban**

**Bai György – öröklés**

( 2336. Dunavarsány, Kolozsvári u.18.)

**2 / 32 arányban**

**Terhelések:**

*Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.*

## Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értékcsökkentő tényező:

- Az ingatlan használaton kívül áll, állapota elhanyagolt, felújítása időszerű lenne.

Értéknövelő tényező:

- Az összehasonlító táblázatban szereplő ingatlanokhoz képest előnyösebb elhelyezkedés (frekvenciáltabb környék).

## Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Telek m <sup>2</sup>	Épület m <sup>2</sup>	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	A felépítmény állapota
Dunavarsány, kertváros	Lakóház	910	60	6,9 (K)	115 000	felújítandó
Dunavarsány, kertváros	Lakóház	1039	68	5,9 (K)	86 765	bontandó
Dunavarsány, kertváros	Lakóház	720	100	6,9 (K)	69 000	bontandó
<b>Átlagos fajlagos alapár</b>					<b>90 255</b>	

### Korrektíós tényezők:

*Kínálati ár miatt: - 10 %*

*Roszbabb műszaki állapot miatt: - 10 %*

*Településen belüli előnyösebb elhelyezkedése miatt: + 25 %*

$\Sigma = +5 \%$ ;  $90.255,- \text{ Ft/m}^2 * 1,05 = 94.768,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított fajlagos alapérték:

94.800,- Ft/m<sup>2</sup>

**Piaci alapú forgalmi érték:  $70 \text{ m}^2 * 94.800,- \text{ Ft/m}^2 = 6.636.000,- \text{ Ft}$**

**Piaci alapú forgalmi érték: 6.636.000,- Ft**

### Pótlás elvű értékelés

Költség alapú érték (Ké) = telekérték (Té) + Építményérték (É)

**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 környezetben kialakult, fajlagos telekárak:

*Dunavarsányban a központi helyen fekvő beépítetlen területek fajlagos ára 6.500,- Ft/m<sup>2</sup>.*

**Telek értéke (TÉ) :**  $720 \text{ m}^2 \times 6\,500 \text{ Ft/m}^2 = 4.680.000,- \text{ Ft}$

### Az épület aktuális műszaki értékének (É) meghatározása:

	Épület
Felép. újraelőállítási költsége	150.000,- Ft/m <sup>2</sup>
Alapterület	70
Fizikai avultság	50%
Erkölcsei avultság	40%
Piaci avultság	20%
Becsült forgalmi érték	2.520.000,- Ft

Felépítmény költség alapú értéke = 2.520.000,- Ft

Telek + felépítmény = 7.200.000,- Ft

**Költség alapú érték: 7.200.000,- Ft**

**Végső (súlyozott) forgalmi érték:**

**6.918.000,- Ft**



### **Az ingatlan értékbecslésének összesítése**

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

### **Az ingatlan értékbecslésének módszere**

A forgalmi értéket piaci összehasonlító és költség alapú kombinált módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

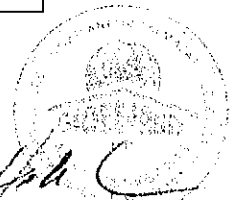
**DUNAVARSÁNY**  
**Iskola utca 46.**  
**Hrsz.: 679**  
**ALATTI**  
**Ingatlan**

Valós piaci értékét per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve

**6.918.000,- Ft**

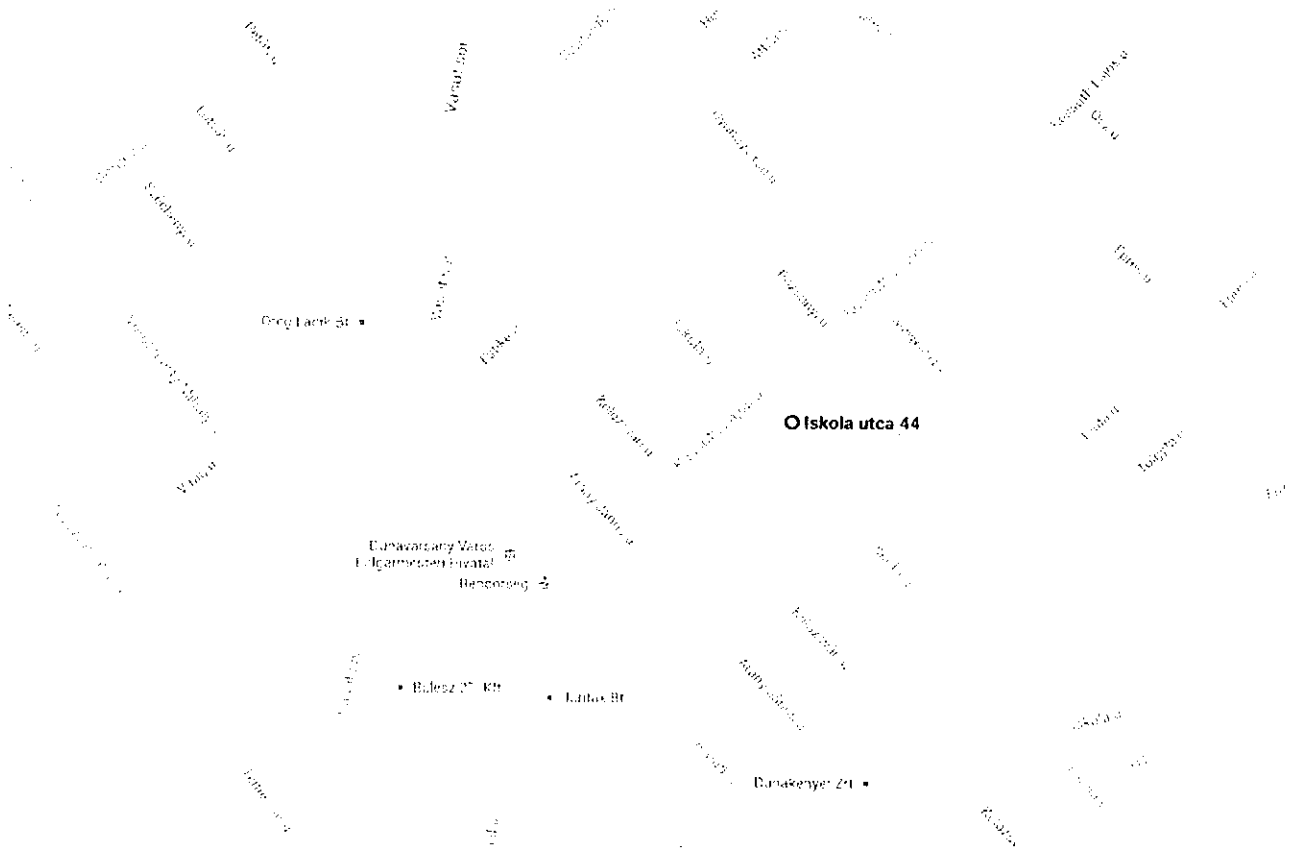
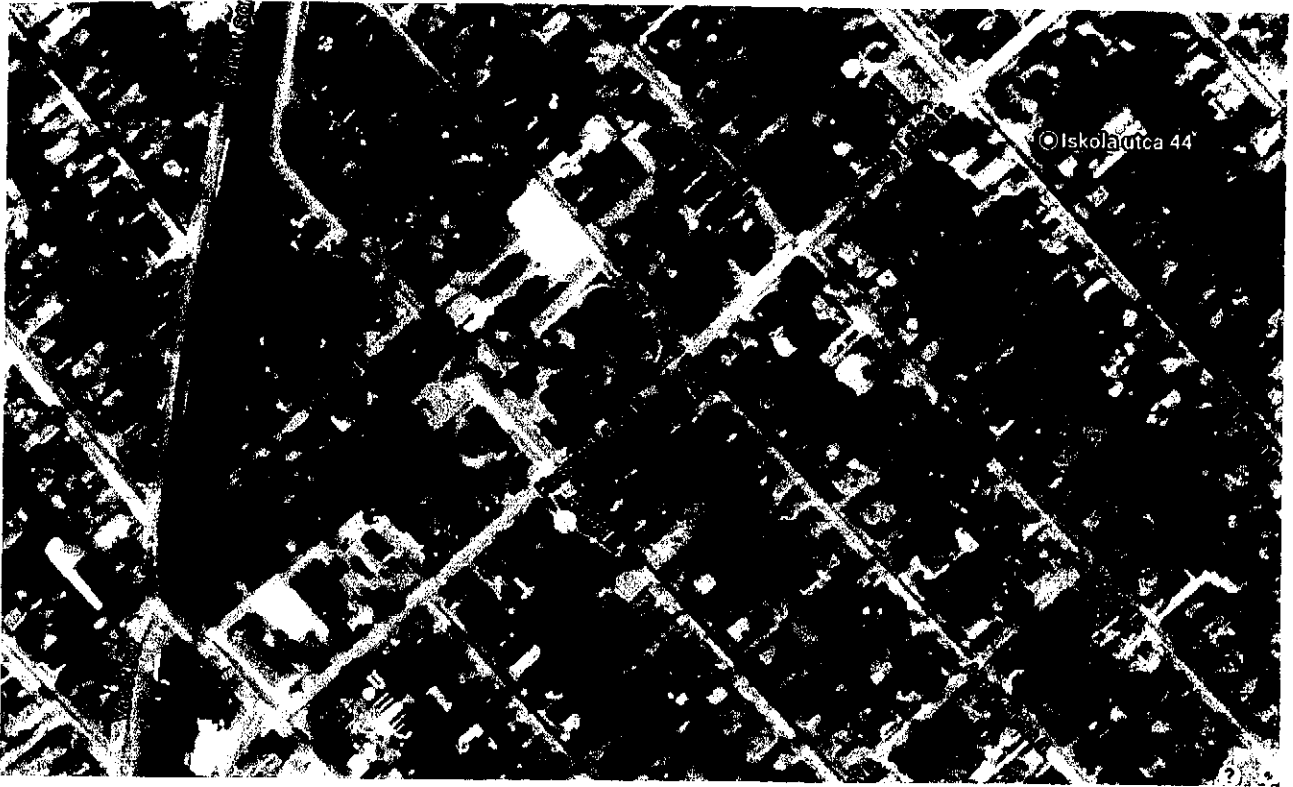
Azaz **Hatmillió-kilencszáztizennyolcezer** Forint  
nagyágrendben állapítjuk meg.

**Szigetszentmiklós, 2014. augusztus 25.**



**IFJ. HOHL LÁSZLÓ**  
Nsz.: 599.  
vagyonértékelő

**Műholdkép és térkép:**



Fotók:



Ráckevei Járási Hivatal Járási Földhivatala  
Ráckeve  
2300 Szent István tér 3.

# Térképmásolat

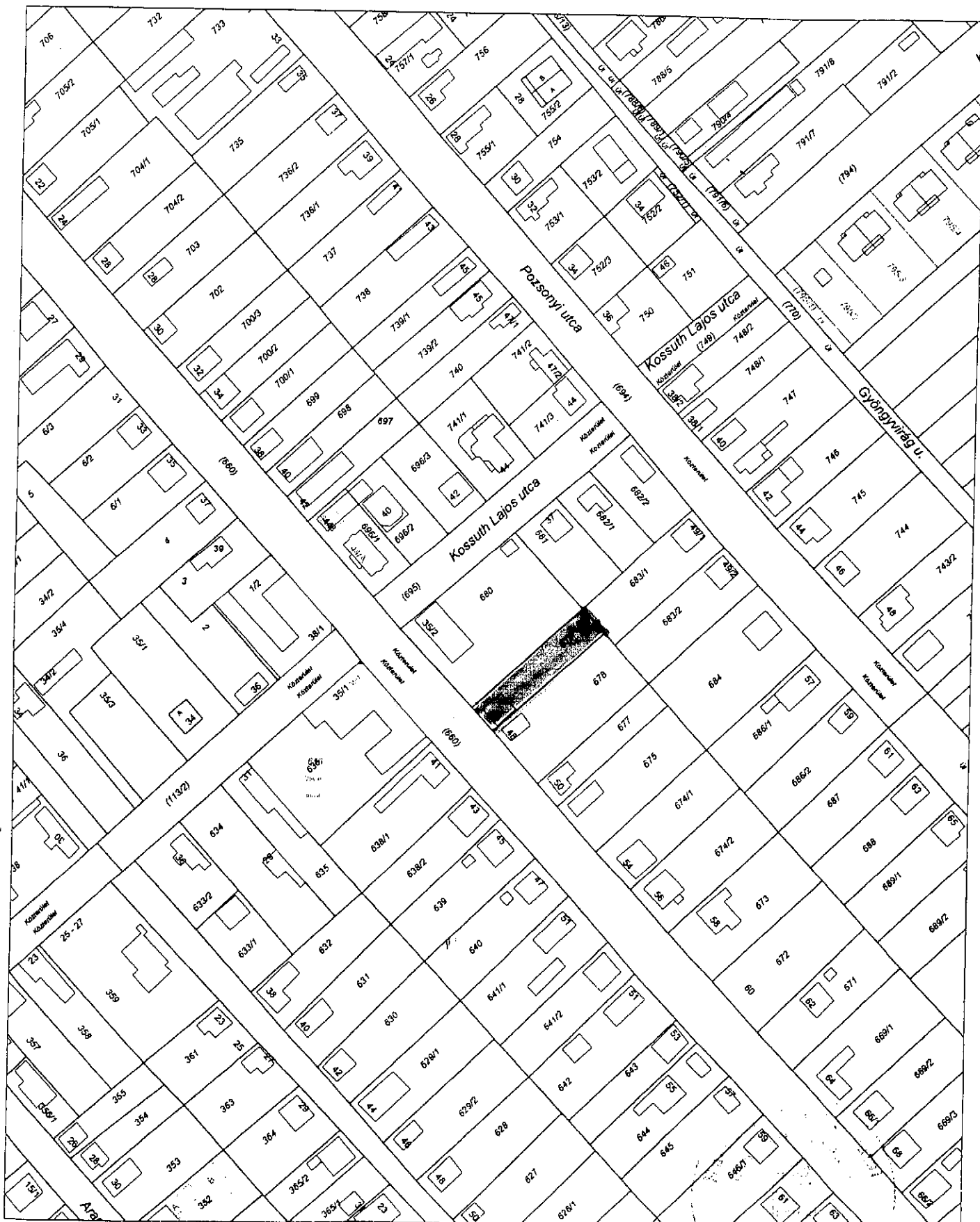
Iktatószám: 1/415/2014

Szelvényszám: 55-231-21

Méretarány: 1:2000

Vetület: EOV

DUNAVARSÁNY, belterület 680

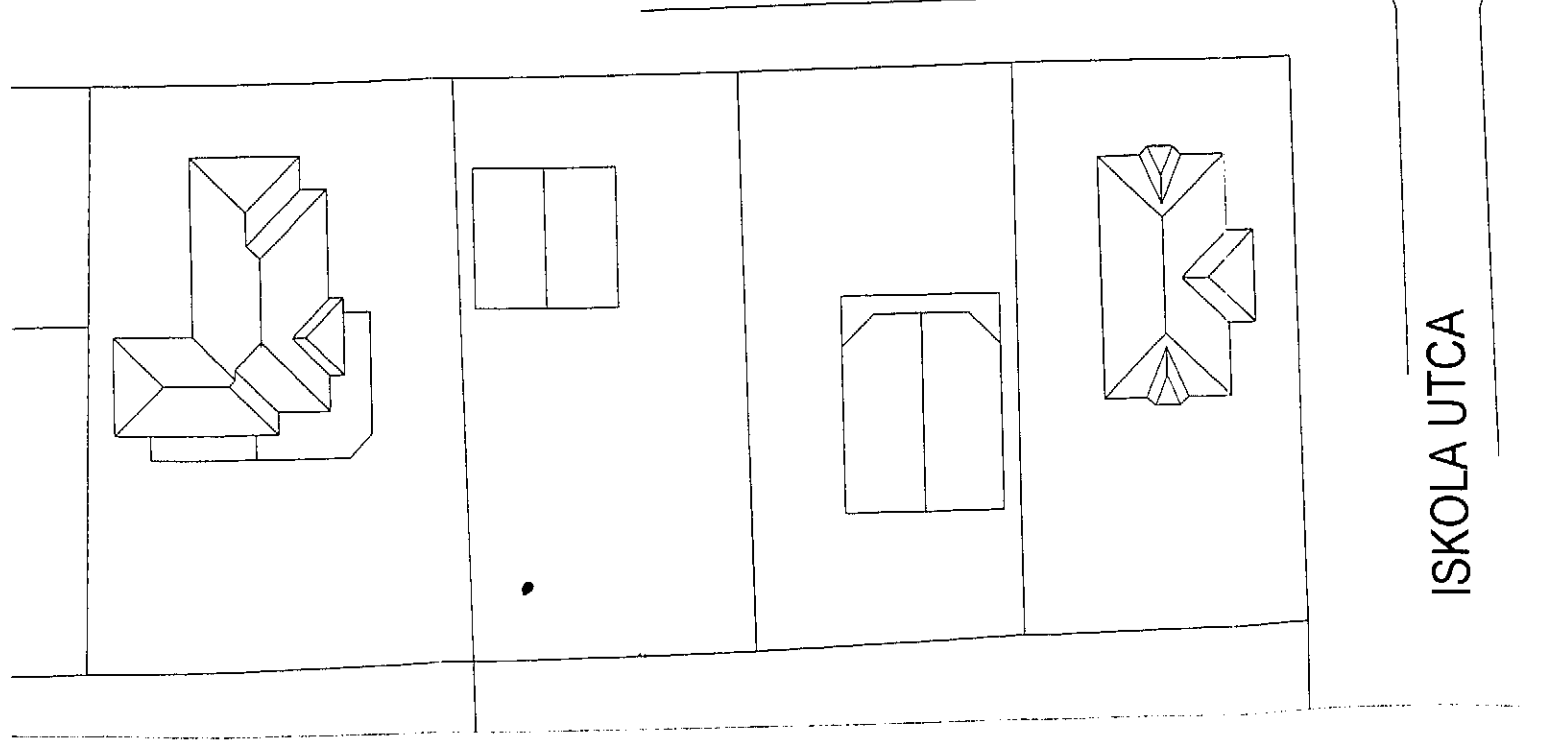
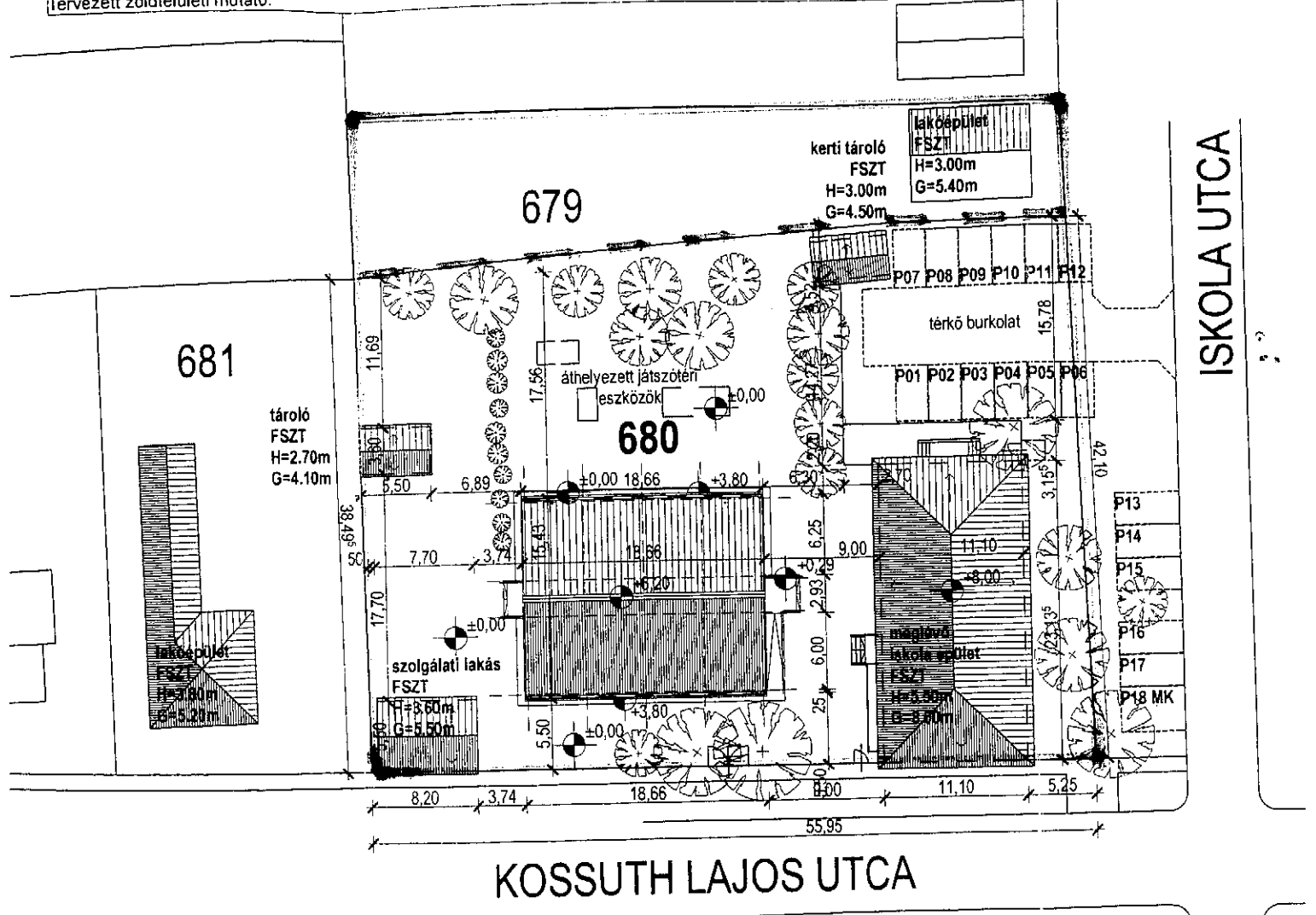


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Ráckeve, 2014. május 7.

Taligásné Kerti Katalin

Tervezési telek területe:	2158 m <sup>2</sup>
Meglévő épületek földszinti összesbeépített bruttó alapterületei:	337,22 m <sup>2</sup>
Meglévő - tervezett épületek földszinti összes beépített bruttó alapterületei:	625,14 m <sup>2</sup>
Meglévő - tervezett épületek összes bruttó szintterülete:	625,14 m <sup>2</sup>
Tervezett szintterületi mutató:	0,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás:	Vt-Z-1
Tervezett beépítési százalék:	28,97 %
Viszonyított szint / járda-terepcsatlakozás /:	+ - 0,00m = 100,38 mBf
Földszinti padlósík:	+ 0,30 m
Építménymagasság:	4,58 m
Gerincmagasság:	+ 6,20 m
Tervezett zöldfelületi mutató:	55%



Ráckevei Járási Hivatal Járási Földhivatala  
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/67423/2014

2014.09.11

DUNAVARSÁNY

Szektor : 6

Belterület 679 helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY Iskola utca 46.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

osztály adatok

. kat.jöv.

ha m2 k.Fill.

. Kivett lakóház, udvar

0

720

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 4/32

bejegyző határozat, érkezési idő: 7541/1974.10.30

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Bai Károly

szül. : 1945

a.név : Hidegföldi Mária

cím : 2336 DUNAVARSÁNY Eötvös utca 40

5. tulajdoni hányad: 4/32

bejegyző határozat, érkezési idő: 7541/1974.10.30

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Bai Mária

szül. : 1953

a.név : Hidegföldi Mária

cím : 2336 DUNAVARSÁNY Iskola utca 46

6. tulajdoni hányad: 2/32

bejegyző határozat, érkezési idő: 35168/1998/1996.04.03

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Bai István

szül. : 1974

a.név : Nagy Mária

cím : Nyirbárány, Petőfi

7. tulajdoni hányad: 2/32

bejegyző határozat, érkezési idő: 35168/1998/1996.04.03

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Bai Zsolt

szül. : 1975

a.név : Nagy Mária

cím : Nyirbárány, Petőfi u. 7.

Folytatás a következő lapon

Ráckevei Járási Hivatal Járási Főldhivatala  
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 2/3

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:3000S/67423/2014

2014.09.11

DUNAVARSÁNY

Szektor : 6

Belterület 679 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 16/32  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31758/2004.01.23  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Versegi Istvánné  
sz.név: Bai Mária  
szül. : 1953  
a.név : Hidegföldi Mária  
cím : 2330 DUNAHARASZTI Márton Áron utca 18

9. tulajdoni hányad: 2/32  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39427/2004.04.21  
jogcím:  
jogállás: tulajdonos  
név : Koczis Györgyné  
sz.név: Bai Aranka  
szül. : 1963  
a.név : Oláh Aranka  
cím : 2336 DUNAVARSÁNY Damjanich utca 7.

10. tulajdoni hányad: 2/32  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39427/2004.04.21  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Bai György  
szül. : 1975  
a.név : Oláh Aranka  
cím : 2336 DUNAVARSÁNY Kolozsvári utca 18

## III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35978/1998.10.14  
Végrehajtási jog 76 759 Ft, azaz hetvenhatezer-hétszázötvenkilenc Ft és járulékai erejéig.  
VH.II.1306/1998.  
utalás: II /7.  
jogosult:  
név : Bai Györgyné  
sz.név: Hidegföldi Mária  
szül. : 1920  
a.név : Nagy Etele  
cím : 2310 SÁGHEISZENTMIKLÓS Bajcsy-2s. utca 16/B földszint 3

Folytatás a következő lapon

Ráckevei Járási Hivatal Járási Földhivatala  
Ráckeve 2300 Szent István tér 3

Oldal: 3/3

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:3000S/67423/2014

2014.09.11

DUNAVARSÁNY

Szektor : 6

Belterület 679 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 55981/1998.10.14  
Végrehajtási jog 76 759 FT, azaz hetvenhatezer-hétszázötvenkilenc FT és járuléka erejéig.  
Vh.II.1305/1998.  
utalás: II /6.  
jogosult:  
név : Bai Györgyné  
sz.név: Hidegföldi Mária  
szül. : 1920  
a.név : Nagy Etelka  
cím : 2310 SZIGETSZENTMIKLÓS Bajcsy-Zs. utca 16/B földszint 3
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35635/1999.02.26  
Árverés kitűzése  
Vh.szám: II 1206/98.  
utalás: II /6-7.  
jogosult:  
név : Bai Györgyné  
sz.név: Hidegföldi Mária  
szül. : 1920  
a.név : Nagy Etelka  
cím : 2336 DUNAVARSÁNY Iskola utca 38
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 39427/2004.04.21  
Özvegyi jog  
utalás: II /9-10.  
jogosult:  
név : Bai Györgyné  
sz.név: Oláh Aranka  
szül. : 1941  
a.név : Deák Veronza  
cím : 2336 DUNAVARSÁNY Kolozsvári utca 18
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 31232/2013.01.14  
Végrehajtási jog 176 746 FT, azaz százhetvenhatezer-hétszáznegyvenhat FT és járuléka erejéig.  
Vh. 062.V.1811/2011/35.  
utalás: II /6.  
jogosult:  
név: EOS FAKTOR MAGYARORSZÁG ZRT törzesszám: 14220438  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 30

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE