

Dunavarsány Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Képviselőtestülete és
Gergőné Varga Tünde Polgármester Asszony részére

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÉRKEZETT:	2015 DEC 03
SZÁM:	5097 mell.
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:
Szágér Gyula	1

Dunavarsány,

Kossuth Lajos u.

2336

Tárgy: Dunavarsány belterületi 1967 hrsz-ú kivett, beépített és a 2084/32 hrsz-ú kivett, beépítetlen ingatlanok felajánlása megvételre

A Dunavarsányi MAG-DEPO Mezőgazdasági és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság /2336 Dunavarsány, Bartók Béla u. 090/14 hrsz., képviseli: Mihály Kálmán ügyvezető/, a DUPET Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság /2336 Dunavarsány, Nyár u. 8., képviseli: Szágér Gyula ügyvezető/, és a Taksonyi Mezőgazdasági és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság /2335 Taksony, Bugyi út 042/1 hrsz., képviseli: Halász János ügyvezető/ ügyvezetői, hivatkozással előzetes beszélgetéseinkre felajánljuk megvételre a t. Önkormányzatnak a

- Dunavarsány 1967 hrsz-ú, 1.913 m2 területű kivett, lakóház, udvar megnevezésű, /a területen található: 1 db 298 m2 nagyságú téglalapú épület, 1 db faház 282 m2, 1 db faház 422 m2/,
- Dunavarsány 2084/32 hrsz-ú, 3.827 m2 területű, kivett, beépítetlen megnevezésű ingatlanokat.

Az ingatlanok Dunavarsány központi helyén találhatók, saroktelekként, két oldalról megközelíthető. A fentiek szemléltetésére vázrajzot mellékelünk.

Az épületegyüttes teljes közművel, gázfűtéssel rendelkezik.

Az ingatlanok irányára 40 millió Ft, melyet ÁFA nem terhel. A végleges árat az értébecslés után közösen fogjuk megállapítani.

Kérjük a t. Önkormányzat Képviselőtestületét, hogy ajánlatunkat megtárgyalva vegyék fontolóra a terület megvásárlását Dunavarsány lakosainak javára.

Dunavarsány, 2015. november 30.

Tisztelettel:

Dunavarsányi MAG-DEPO Kft

DUPET Kft

Taksonyi Mezőgazd.
és Szolg. Kft.

képv.:

képv.:

képv.:

Mihály Kálmán
Ügyvezető

Szágér Gyula
ügyvezető

Halász János
ügyvezető



DUPET KFT.
2336 Dunavarsány,
Nyár utca 8.
Adószám: 24675767-2-13





Ingyenfelhívó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

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

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

DUNAVARSÁNY
Sport utca 25.
Hrsz.: 1967, 2084/32
ALATTI
Ingyenfelhívókról



Készült: Szigetszentmiklós, 2015. december 17.

Az értékbecslés 90 napig érvényes!

Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Korlátozó feltételek
5. Aláíró lap
6. Megbízás
 - Megbízás tárgya
 - Adatszolgáltatások
 - Szakértői módszerek
7. Általános leírás
- 8-11. Értékbecslés
 - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
 - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - Az ingatlan értékbecslés módja
12. Térkép, műholdkép
- 13-16. Fotók
- 17- Mellékletek
 - Nem hiteles tulajdoni lap
 - Térkép

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsány Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globeland Ingatlanforgalmazó Kft. (2310. Szigetszentmiklós, Tököli út 19/B.) részére, hogy ingatlanforgalmi értékbecslést készítsen a 2336. Dunavarsány, Sport utca 25. szám alatti, 1967 és 2084/32 helyrajzi számú ingatlanokról.

Értékjavaslatunk a következő:

DUNAVARSÁNY
Sport utca 25.
Hrsz.: 1967, 2084/32
ALATTI
ingatlanok

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

38.882.000,- Ft

Azaz

Harmincnyolcmillió-nyolcszáznyolcvankettőezer

Forint

nagyságrendben állapítom meg.

Szigetszentmiklós, 2015. december 17.



IFJ. HOHL LÁSZLÓ

Nsz.:599.

vagyoneértékelő

Feltételezések és korlátozó feltételek:

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítésének adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát és méretét a megbízónktól kapott tulajdoni lap másolat – munkapéldány (szemle) alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai, statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük, a méretek és területek nagyságát a Tulajdonosok adatszolgáltatása alapján vettük figyelembe.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

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

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

Aláíró lap

DUNAVARSÁNY
Sport utca 25.
Hrsz.: 1967, 2084/32
ALATTI

INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
megbízó

.....

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



.....

Szigetszentmiklós, 2015. december 17.

Megbízás

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

DUNAVARSÁNY
Sport utca 25.
Hrsz.: 1967, 2084/32

A megbízás tárgya

Az értékbecslés kizárólag a helyrajzilag megjelölt **ingatlanokra és a rajtuk álló felépítményekre** vonatkozik, a helyszínen lévő mobiliákra, berendezési tárgyakra **nem terjed ki.**

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlanok:

- 2015. 12. 09. keltű tulajdoni lap másolatait,
- térképmásolatait.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2015-12-17 -én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanokról 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 és környezete:

Az ingatlan Dunavarsányban található, Dunanagyvarsány településrész központjában, a Sport utca 25. szám alatt. Könnyedén megközelíthető, végig jó minőségű aszfalt utakon. Az 51-es számú főúttól csupán 350 méter távolságra. Környezete lakóingatlanokkal beépített. A településrészen az összes közmű kiépített, melyek a telekre is bekötésre kerültek. Tömegközlekedési eszköz megállójához közvetlen az ingatlan előtt található. Az ingatlan közvetlen szomszédságában található a város sporttelepe.

A becslés tárgyát képező 1967 és 2084/32 helyrajzi számú ingatlanok egymás mellett helyezkednek el, egy egységet képezve. A két ingatlan összesen 3827 m² térmértékű. A 1967 hrsz-en található egy vegyes építésű, cseréptetős, földszintes építmény, amely korábban TSZ központként üzemelt. Mögötte összekötő folyosókon megközelíthető, két különálló faház áll, melyek közül az egyik a 2084/32 hrsz-ú telken található. A főépületben alakították ki a vezetői irodákat, a hátsó melléképületekben kaptak helyet a termeléssel foglalkozó dolgozók, több mint 50 önálló irodával. A főépület 298 m² hasznos alapterületű, a mögötte elhelyezkedő I.számú faház 282 m² alapterületű, a II.számú faház pedig 422 m² nagyságú. Ezek beton alapon álló, szigetelt falazatú, fa szerkező házak, hullámpala tetővel. Az épületek több éve használaton kívül állnak, állapotuk erősen felújítandó. A komplexum fűtését egy központi kazán biztosítja, radiátoros hőleadókkal. Minden épületben kialakításra kerültek a szociális helyiségek, mosdók, öltözők.

Az ingatlanról összességében elmondható, hogy frekventált elhelyezkedésű. A két önálló hrsz-el rendelkező ingatlan, egy egységként kezelve, rengeteg használhatósági lehetőség rejt magában. A terület így két irányból is megközelíthető (a csatolt rajz szerint). Értékcsökkentőként véleményeztem azonban a felépítmények rossz műszaki állapotát.

Közmű helyzet:

Víz:	közhálózatról mérővel
Villany:	közhálózatról mérővel
Gáz:	közhálózatról mérővel
Fűtés:	központi kazán / radiátor
Csatornahálózat:	kiépítve
Extrák:	telefon, riasztó, klíma

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2015. 12. 09.** keltű tulajdoni lap másolatok a következő alapadatokat tanúsítják:

Ingatlan helyrajzi száma:	1967	2084/32
Alapterülete:	1913 m ²	1914 m ²
Megnevezése:	Kivett lakóház, udvar	Kivett beépítetlen terület

Bejegyzett tulajdonosai mindkét ingatlan esetében:

DUNAVARSÁNYI MAG-DEPO MG. ÉS SZOLG. KFT. – jogutódlás
(2336. Dunavarsány, Bartók Béla utca 090/14.) 1 / 3 arányban

DUPET KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. – jogutódlás
(2336. Dunavarsány, Nyár utca 8.) 1 / 3 arányban

TAKSONY MG. ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. – jogutódlás
(2335. Taksony, Bugyi út 042/1 hrsz.) 1 / 3 arányban

Terhek: Az ingatlanok tulajdoni lapján terhelés nincs feljegyezve.

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan frekventált elhelyezkedése.

Értékcsökkentő tényezők:

- A felépítmények erősen felújítandó állapotúak.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Telek m ²	Ép. m ²	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m ²	Állapot
Dunavarsány, központ	Családi ház	1025	85	7,6	89 412	felújítandó
Dunavarsány, központ	Családi ház	734	75	7,5	100 000	felújítandó
Dunavarsány, kertváros	Családi ház	630	80	8,5	106 250	közepes
Dunavarsány, kertváros	Családi ház	720	80	10,7	133 750	közepes
Dunavarsány, központ	Családi ház	502	70	8,5	121 429	normál
Átlagos fajlagos alapár					110 168	

Korrektíós tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10 %

Az ingatlan állapota miatt: -30%

Telekméret miatt: +20%

Melléképületek miatt: +25%

Frekventált elhelyezkedés miatt: +10%

$\Sigma = + 15 \%$; $110.168,- \text{ Ft/m}^2 * 1,15 = 126.693,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított fajlagos alapérték:

126.693,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi érték:

Lakóház: $298 \text{ m}^2 \times 126.693,- \text{ Ft/m}^2 = 37.754.514,- \text{ Ft}$

Piaci alapú forgalmi érték: 37.754.514,- Ft

Pótlás elvű értékelés

A költség alapú érték meghatározása: A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg, levonva az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét.

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 központ környékén elhelyezkedő, hasonló tulajdonságokkal rendelkező, közművesített telkek ára 7.000,- Ft/m².

Fajlagos alapár: 7.000,- Ft

Telek értéke (TÉ) : $3827 \text{ m}^2 \times 7\,000 \text{ Ft/m}^2 = 26.789.000,- \text{ Ft}$

Telkek forgalmi értéke összesen: 26.789.000,- Ft

Az épületek aktuális műszaki értékének (É) meghatározása:

	Főépület	Melléképületek
Felép. újraelőállítási költség	140.000,- Ft/m ²	50.000,- Ft/m ²
Alapterület	298	704
Új érték	41.720.000,- Ft	35.200.000,- Ft
Fizikai avultság	40%	40%
Funkcionális avultság	45%	40%
Piaci avultság	50%	50%
Becsült forgalmi érték	6.883.800,- Ft	6.336.000,- Ft
Összesen	13.219.800,- Ft	

Telek + felépítmények:

26.789.000,- Ft + 13.219.800,- Ft = 40.008.800,- Ft

Költség alapú érték: 40.008.800,- Ft

Végső (súlyozott) forgalmi érték:

38.882.000,- Ft

Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok, valamint az újraelőállítási fajlagos költségek kombinált módszere alapján történt.

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

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

Ennek megfelelően a

DUNAVARSÁNY
Sport utca 25.
Hrsz.: 1967, 2084/32
ALATTI
Ingatlanok

Valós piaci összértékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve a két módszer eredményének átlagát figyelembe véve

38.882.000,- Ft

Azaz

Harmincnyolcmillió-nyolcszáznyolcvankettőezer

Forint

nagyságrendben állapítom meg.



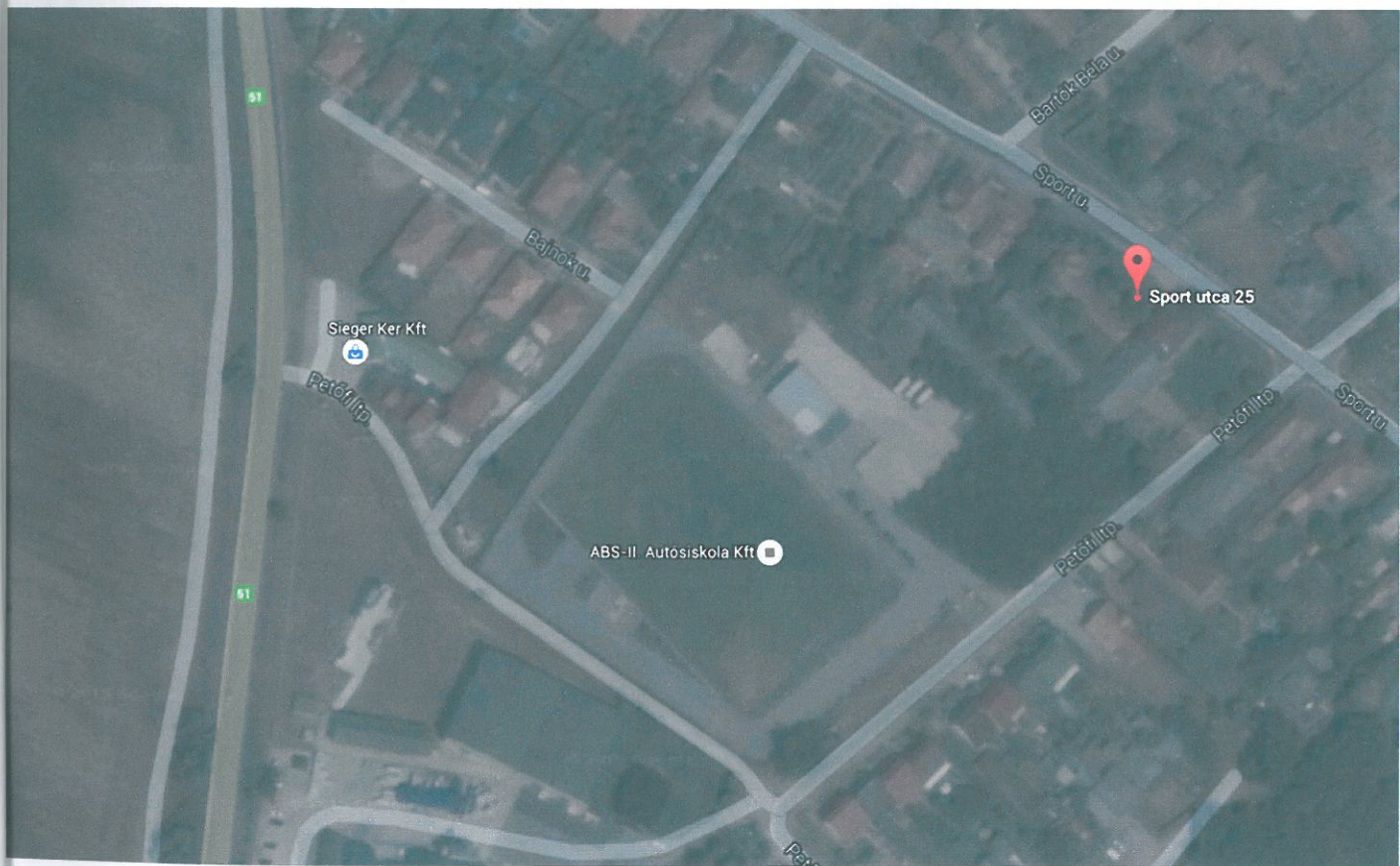
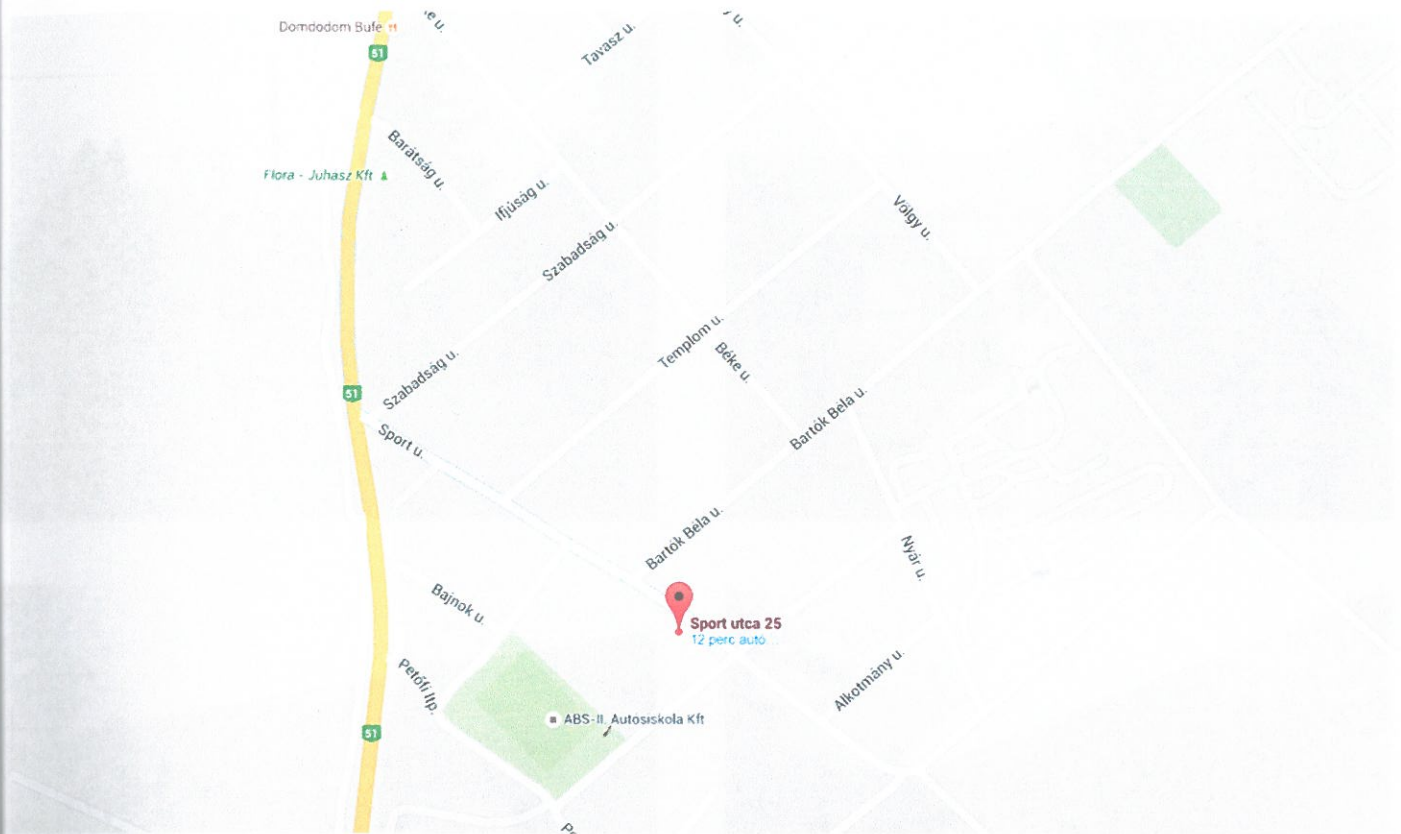
Ifj. HOHL LÁSZLÓ

Nsz.:599.

vagyonértékelő

Szigetszentmiklós, 2015. december 17.

Térkép, műholdkép:

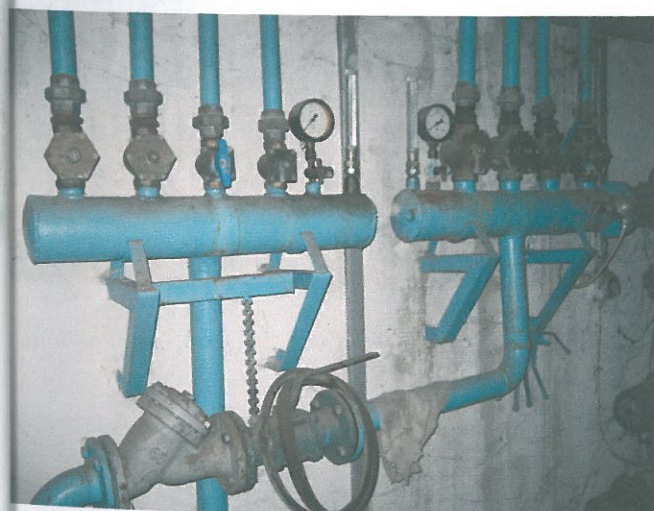
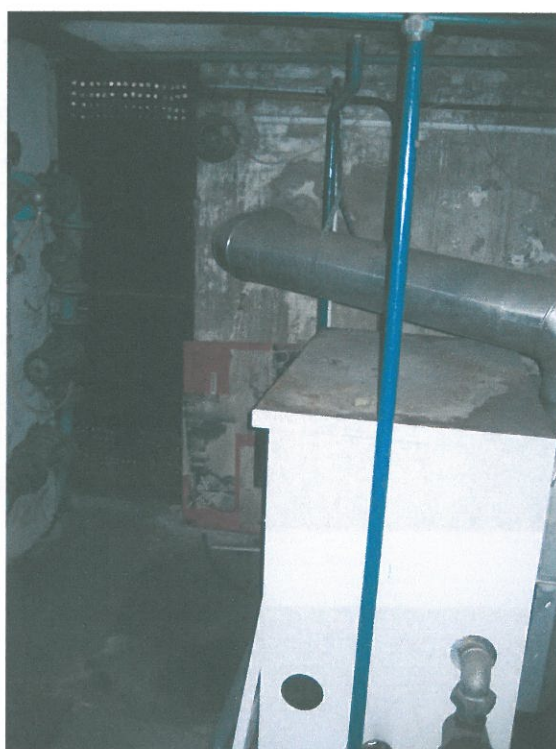


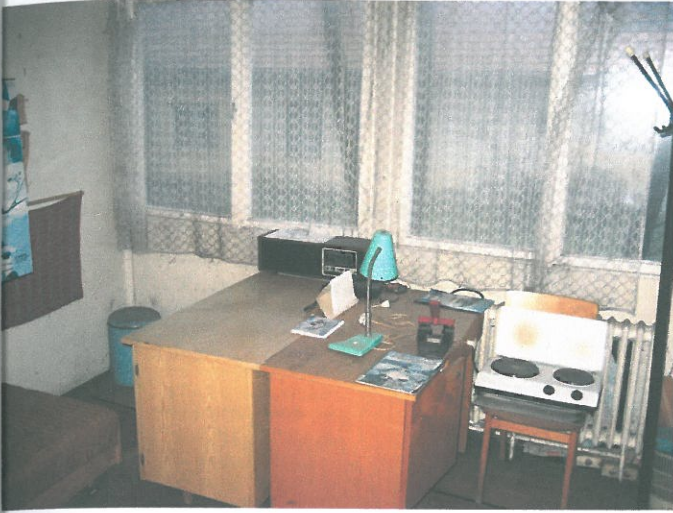
Külső fotók az ingatlanról:

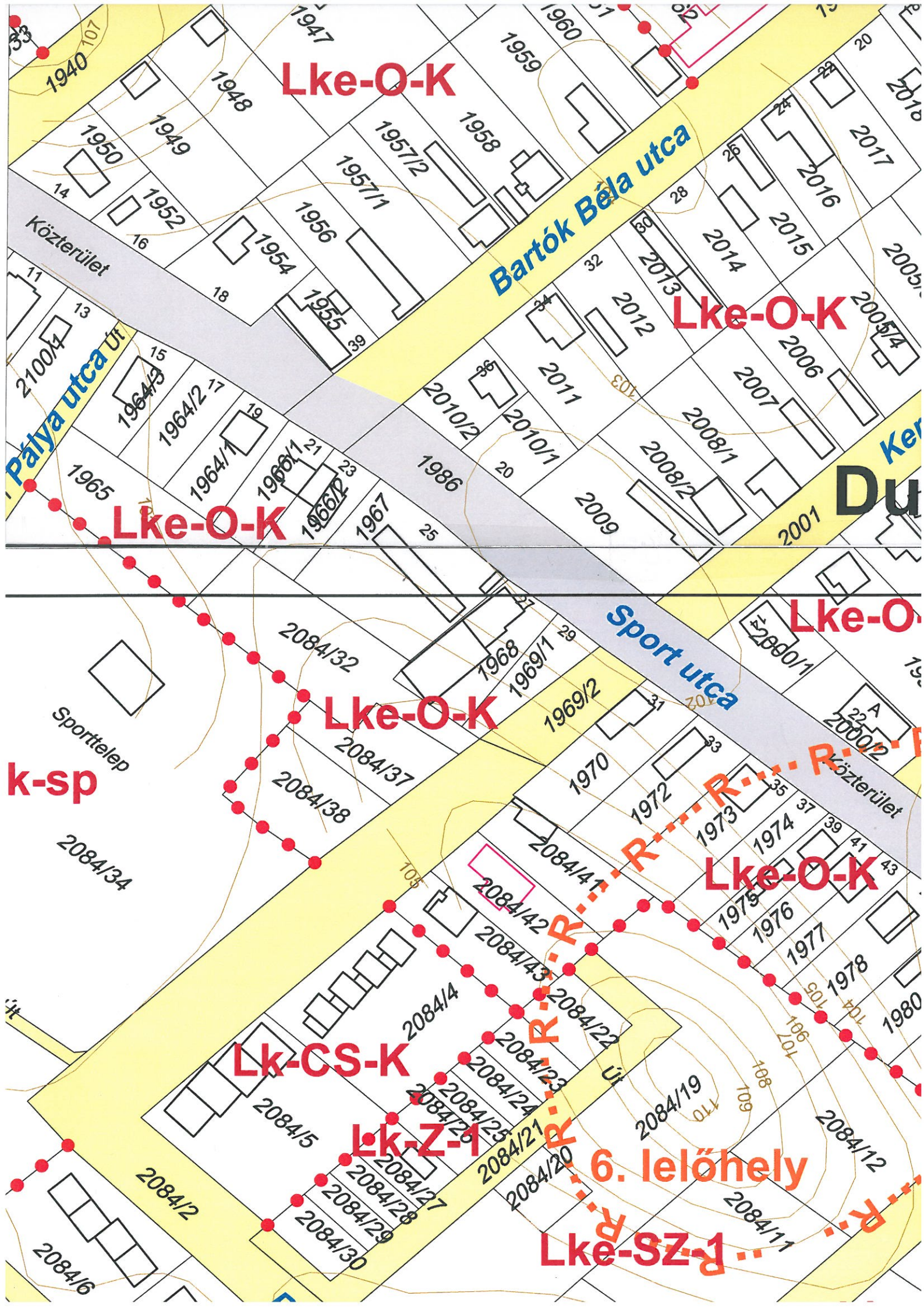




Belső fotók az ingatlanról:







Lke-O-K

Bartók Béla utca

Lke-O-K

Pálya utca

Lke-O-K

Lke-O-K

Sport utca

Lke-O-K

k-sp

Lke-O-K

Lk-CS-K

Lk-Z-1

6. lelőhely

Lke-SZ-1