

JAVASLAT

A Képviselő-testület
2016. szeptember 12-i ülésére

Tárgy:	Javaslat a dunavarsányi 66/A hrsz-ú és 472 hrsz-ú ingatlanok megvásárlására
Készítette:	Vella Zoltán
Előterjesztő:	Gergőné Varga Tünde polgármester
Véleményező bizottság:	Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Lehetősége nyílt az Önkormányzatnak, a Dunavarsány, Halász Lajosné u. 30 szám, 472 hrsz. és Dunavarsány, Arany János u. 1/A. szám, 66/A hrsz. alatti ingatlanok megvásárlására. A megvásárlásra felajánlott ingatlanok Dunavarsány frekventált részen helyezkednek el.

I. A tulajdoni lapon a 472 hrsz-ú ingatlan 1237 m² területtel, „kivett lakóház, udvar és üzem”-ként van nyilvántartva. Az ingatlan per, teher és igénymentes, két tulajdonossal rendelkezik, széljegy nem található a tulajdoni lapon. Az ingatlanon egy hagyományos építésű kétszintes (földszint+szuterén) 2010-ben épített téglalapú épület helyezkedik el. Az épületben két használati egység található, egy lakás és egy üzemi terület. A hivatal műszaki nyilvántartásában megtalálható a lakóépület építési és használatbavételi engedélye és az üzemi épület építési engedélye. Az épület és a hozzá tartozó telek alkalmas lenne a tűzoltóság és a polgárőrség elhelyezésére. Közérdekű célként így biztosítva lenne a szervezetek Dunavarsány lakosságát kiszolgáló, hosszú távú, megfelelő működése.

II. A 66/A hrsz-ú ingatlan a tulajdoni lapon 171 m² területtel „társas épület-cserkészház”-ként szerepel, per, teher és igény mentes. A 1996-ban épített könnyűszerkezetes, favázás felépítmény, cserkészház funkciót tölt be. A hivatal nyilvántartása szerint az épület építési és használatbavételi engedéllyel rendelkezik. A 66/A hrsz-ú felépítmény alatti földterület használatára hosszú távú használati jog lett bejegyezve a tulajdonos és az önkormányzat közötti szerződés alapján.

Az épület jelenleg is közösségi célokat szolgál, valamint - külön megállapodás alapján a mai napig biztosítja a Trianon Park elektromos árammal való ellátását. Az ingatlan alkalmas lenne a Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár kulturális és rendezvényi feladatainak ellátására.

Mindkét ingatlan teljes közművesítettséggel rendelkezik.

Hivatalunk értékbecslést kért a GLOBE-LAND Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-től (1. számú és 2. számú melléklet). A 2016. augusztus 3-án készített értékbecslés szerint az ingatlanok jelenlegi piaci értéke:

Dunavarsány, Halász Lajosné u. 30 sz. 472 hrsz.:	25.200.000,- Ft
Dunavarsány, Arany J. u. 1/A. sz. 66/A hrsz.:	8.100.000,- Ft

Összesen: 33.300.000,- Ft.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Döntéshozói vélemények

Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Döntési javaslat

"Javaslat a dunavarsányi 66/A hrsz-ú és 472 hrsz-ú ingatlanok megvásárlására"

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

A Képviselő-testület a javaslatról egyszerű többséggel, nyílt szavazással dönt.

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) megvásárolja a Dunavarsány, 66/A és 472 hrsz-ú ingatlanokat, a jelen határozat meghozatalát segítő javaslat *1. melléklete* szerinti értébecslésben megállapított 7.900.000,- Ft összeg, valamint *2. melléklete* szerinti értébecslésben megállapított 25.000.000,- Ft összeg, összesen 32.900.000,- Ft összegért, a 2016. évi költségvetés ingatlanok beszerzése létesítése költséghelyének terhére.
- b) felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződések aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidők, felelősök:

Határidő: **azonnal**

Felelős: **Gergőné Varga Tünde**

Hivatali felelős: **Vella Zoltán**



Ingyenfelhívó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

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

167-3920/2016

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÉRKEZETI:	2016 AUG 1 D.
SZÁM:	3920-3/2016 mell.
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:
Károly János Balazs	

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

DUNAVARSÁNY
Halász Lajosné utca 30.
Hrsz.: 472
ALATTI
Ingatlanról



Készült: Szigetszentmiklós, 2016. július 31.

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
- 13-15. Fotók
- 16- Mellékletek
 - Tulajdoni lap
 - Térképkivonat

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, Halász Lajosné utca 30. szám alatti, 472 helyrajzi számú ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

DUNAVARSÁNY
Halász Lajosné utca 30.
Hrsz.: 472
ALATTI
ingatlan

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

25.200.000,- Ft

Azaz **Huszonötmillió-kettőszázezer** Forint
nagyságrendben állapítom meg.

Szigetszentmiklós, 2016. július 31.



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 dokumentumok 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 végezt, az értékelést szemrevételezés útján végeztük, a méretek és területek nagyságát a Megbízónk 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
Halász Lajosné utca 30.
Hrsz.: 472
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
megbízó

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



Szigetszentmiklós, 2016. július 31.

Megbízás

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

DUNAVARSÁNY
Halász Lajosné utca 30.
Hrsz.: 472

A megbízás tárgya

Az értékbecslés kizárólag a helyrajzilag 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:

- 2016. 07. 18. keltű nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolatát,
- térképmásolatát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2016-07-29 -én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanról 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 Dunavarsányban található (Kisvarsány), a település központi részén, a Halász Lajosné utca 30. szám alatt. Megközelíteni az 51-es számú főútról lehet, majd a településre tartó Taksonyi útról. Lakóházas övezetben fekszik környezetében családi házakkal. Az ingatlan közelében található a sportpálya. A környező utcák aszfaltozottak. A területen a teljes közmű kiépített. A település központja, tömegközlekedési eszköz megállója, a vasútállomás gyalog pár perc alatt elérhetőek.

A becslés tárgyát képező 472 helyrajzi számú, tulajdoni lap szerint „kivett lakóház, udvar és üzem” megnevezésű ingatlan összesen 1237 m² térmértékű. Egy földszintes épület áll rajta, mely alatt szuterén kapott helyet. A telek szabályos formájú, síkfelületű, kerítéssel körbekerített. Felszíne fűvesített, parkosított, a kocsibehajtó és parkoló (600 m²) nagy teherbírású térbeton burkolatú. A felépítmény 2010-ben épült hagyományos technológiával, sávalapra, téglafalazattal, beton illetve könnyűszerkezetes födémmel. Az épület lakásrészből és üzemi részből áll. Az üzem rész tetőszerkezete tűzihorganyzott acél szerkezetű, Lindab fedéssel. A lakórész felett beton födém és cserépfedéses tető készült. Külső nyílászárói fa, illetve fém szerkezetűek. A felépítmény 200 m² hasznos alapterületű. A szuterén garázból, tárolóból és kazánhelyiségből áll. A lakást egy tágas előtérből érjük el, innen nyílik a nappali, konyha, fürdő, wc, hálószoba és a terasz. Padlóburkolata szőnyegpadló és lapburkolat. A falak festve vannak, a fürdőszobában csempézett. Az üzem részt egy tágas iroda, szociális blokkok, raktár, műhely és garázs alkotja. A garáznál 3,5x4 méteres szekcionált kapu került beépítésre, biztosítva ezzel a tehergépkocsi beállítását.

Összesítve elmondható, hogy az ingatlan frekventált elhelyezkedésű, jó állapotú. Kialakítása miatt üzleti célra alkalmas. Jelenlegi belső elrendezése könnyedén módosítható, a belső válaszfalak és terek egyedi igény szerint variálhatóak.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról mérővel
Áramellátás:	közhálózatról mérővel (3x16A)
Gázellátás:	közhálózatról mérővel
Fűtés:	gáz kazán / radiátor
Extrák:	kábel tv, telefon, internet, elektromos kapu előkészítés.

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2016. 07. 18.** keltű nem hiteles tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

472

Alapterülete:

1237 m²

Megnevezése:

Kivett lakóház, udvar és üzem

Bejegyzett tulajdonosai:

Réti Zoltán – adásvétel

(2336. Dunavarsány, Halász Lajosné utca 30.)

1696 / 2650 arányban

Dr. Tárnoki Gábor – adásvétel

(1062. Budapest VI.ker., Andrássy út 88.)

954 / 2650 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értéknövelő tényezők:

- Kialakítása miatt jól kihasználható, üzleti célra alkalmas ingatlan.

Értékcsökkentő tényezők:

- -

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	Lakó+mfihely	719	140	19,9	142 143	normál
Dunavarsány, központ	Lakó+üzlet	750	310	39,9	128 710	normál
Dunavarsány, kertváros	Családi ház	1079	240	23,9	99 583	jó
Átlagos fajlagos alapár (Ft)					123 479	

Korrektíós tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10 %

Kihasználhatóság miatt: + 10 %

$\Sigma = +/- 0 \%$; $123.479,- Ft/m^2 * 1,0 = 123.479,- Ft/m^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 123.500,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi érték:

A felépítmény hasznos alapterülete: 200 m²

Felépítmény (lakórész + üzem): 200 m² x 123.500,- Ft/m² = 24.700.000,- Ft

Piaci alapú forgalmi érték: 24.700.000,- Ft

Költség alapú értékelés

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

A telek értékének (TÉ) meghatározása: $TÉ = T_{fa} \times T_t \times (1 + \sum mt)$,
ahol TÉ= telek értéke; T_{fa} = fajlagos alapár; T_t = telek területe; mt = módosító tényezők.

A környezetben kialakult, fajlagos telekárak:

Dunavarsány központjában és annak környékén elhelyezkedő, hasonló tulajdonságokkal rendelkező, közművesített telkek ára 6.000,- Ft/m².

Fajlagos alapár: 6.000,- Ft

A telken található térburkolatok miatt korrekciót kell alkalmazni, melynek mértéke +5%. Az így kapott fajlagos alapár: 6.300,- Ft

Telek értéke (TÉ) : $1237 \text{ m}^2 \times 6300 \text{ Ft/m}^2 = 7.793.100,- \text{ Ft}$

Telek forgalmi értéke: 7.793.100,- Ft

Az épület aktuális műszaki értékének (É) meghatározása:

	Lakás	Iroda, műhely, garázs, egyéb
Felép. újraelőállítási költsége	170.000,- Ft/m ²	140.000,- Ft/m ²
Alapterület	100	100
Érték	17.000.000,- Ft	14.000.000,- Ft
Fizikai avultság	15%	25%
Funkcionális avultság	10%	10%
Piaci avultság	20%	20%
Becsült forgalmi érték	10.404.000,- Ft	7.560.000,- Ft
Összesen	17.964.000,- Ft	

Telek + felépítmények:
7.793.100,- Ft + 17.964.000,- Ft = 25.757.100,- Ft

Költség alapú érték: 25.757.100,- Ft

Végső (súlyozott) forgalmi érték:

25.200.000,- 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
Halász Lajosné utca 30.
Hrsz.: 472
ALATTI
Ingatlan

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

25.200.000,- Ft

Azaz **Huszonötmillió-kettőszázezer** Forint
nagyságrendben állapítom meg.

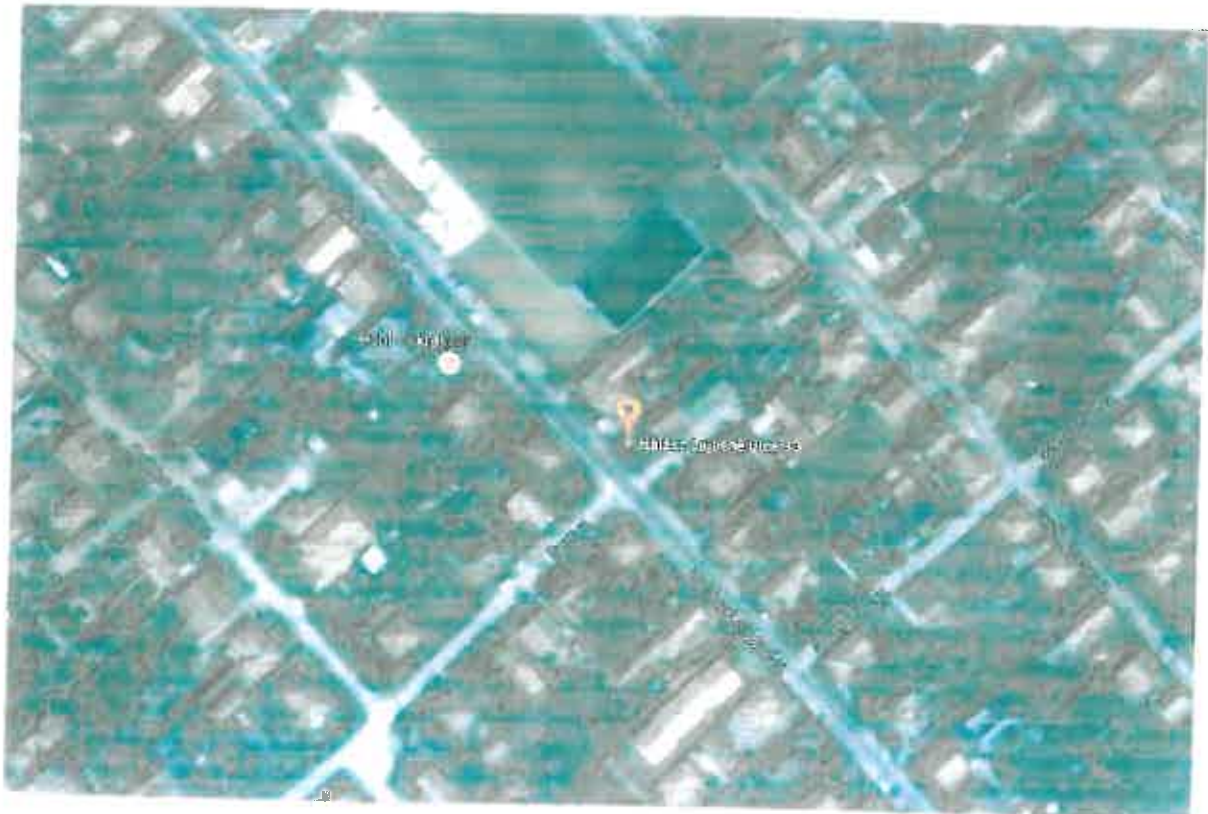


Ifj. HOHL LÁSZLÓ

Nsz.:599.
vagyoneértékelő

Szigetszentmiklós, 2016. július 31.

Térkép, műholdkép:



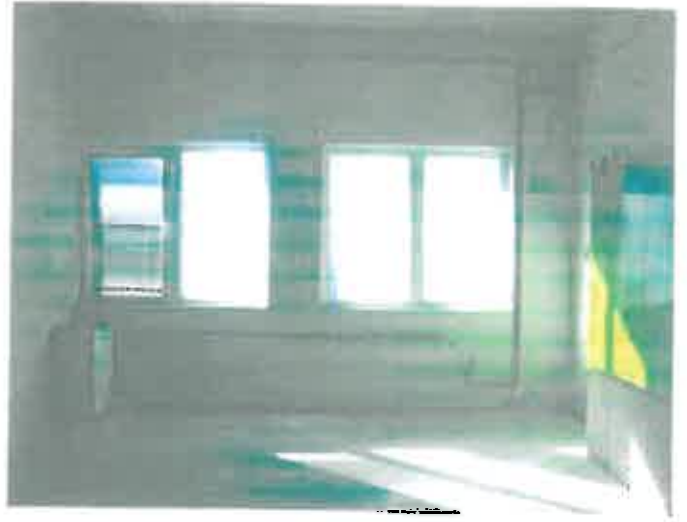
Külső fotók:



Fotók a lakásról:



Fotók az irodáról, műhelyről, stb.:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fent megjelölt Kormányhivatali Kétszemes Járólag Hivatala
 Rákóczi 2300 Szent István tér 3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes átírókat
 Megnevezés szám: 30005/71513/2016
 2016.07.18

Csán 1/5

DUNAVARSÁNY

Sektor : 61

Baltarólat 472 helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY Balass Lajos utca 30.

LÉTES

Füldészet területi változás adata:	1237 m2	térlet határvonal: 60544/1996.09.23
Füldészet területi változás adata:	1237 m2	térlet határvonal: 62064/2006.05.23
1. sz. Ángyalos utcai:		
terület mérték	m ²	terület hat. t. j.év. / terület hat. j.év.
mérési ág/hívott megnevezés/		h.Éll / h.Éll

- Kivett letelek, utca és ház:

H.MÉRÉS 1237 0.00

0/1 tulajdoni hányad: 1/2 terület határvonal: 46741/1997/1996.09.23
 bejegyzés határvonal, árkeresési idő: 1330/1992.03.01

terület határvonal: 46741/1997/1996.09.23

jogtul: Ajkaihecske
 jogtul: trizjones
 név : Deakos Kálmán
 szül. : 1954
 a.név : Deakos János
 cím : 2336 DUNAVARSÁNY Balass Lajos utca 34

0/1 tulajdoni hányad: 1/2 terület határvonal: 46741/1997/1996.09.23
 bejegyzés határvonal, árkeresési idő: 14370/1997.04.15

terület határvonal: 46741/1997/1996.09.23

jogtul: Ajkaihecske
 jogtul: trizjones
 név : Deakos Kálmán
 szül. : 1954
 a.név : Deakos János
 cím : 2336 DUNAVARSÁNY Balass Lajos utca 34

0/1 tulajdoni hányad: 1/2 terület határvonal: 60544/1996/1997.12.08
 bejegyzés határvonal, árkeresési idő: 46741/1997/1996.09.23

terület határvonal: 60544/1996/1997.12.08

jogtul: Balass Lajos
 jogtul: Balass Lajos
 név : Balass Lajos
 szül. : 1954
 a.név : Balass Lajos
 cím : 2336 DUNAVARSÁNY Balass Lajos utca 56/D.

Helyszín: Kétszemes Járólag

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

Post Helyi Kormányhivatal, R. Széchenyi József Hivatal
Rákóczi 2306 Szent István tér A

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes mértékű

Megrendelés száma: 30005/71312/2016

2016.07.18

Oldal: 2/3

DUNAVISZKÁNY

Szektor : 61

Belterület: 472 helyrajzi szám

Felújításra előkészítendő
MÉRÉS

7. tulajdoni hányad: 1/2 tőrlő határozat: 60554/1993/1997.12.09
bejegyző határozat, árverési írás: 46741/1997/1996.09.23

tőrlő határozat: 59144/1990/1997.12.09

jogtul: az állattal
jogállás: tulajdonos
név : Fodor Zoltán
sz.név: Sári Julianna
szül. : 1959
sz.név: Sári Julianna
cím : 2336 DUNAVISZKÁNY Erkel Ferenc utca 56/B.

8. tulajdoni hányad: 1/1 tőrlő határozat: 56360/2002.12.11
bejegyző határozat, árverési írás: 50541/2000/1997.12.09

tőrlő határozat: 56360/2002.12.11

jogtul: az állattal
jogállás: tulajdonos
név: SZERENCSI GYÖRGY ZOLTÁN ÉS CSALÁDJÁNAK ÖZVEGYEI ÉS ÖRÖKÖSÉGI KÖZÖS TULAJDONOS
cím: 1025 BUDAPEST SÉIDLÉNYI UTCA 26/A

9. tulajdoni hányad: 1056/2650

bejegyző határozat, árverési írás: 54360/2004.12.11

jogtul: az állattal
jogállás: tulajdonos
név : Sári Zoltán
szül. : 1966
sz.név : Sári Zoltán
cím : DUNAVISZKÁNY Erkel Ferenc utca 56/B.

10. tulajdoni hányad: 954/2650

bejegyző határozat, árverési írás: 50360/2002.12.11

jogtul: az állattal
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Tárnóczy Zoltán
szül. : 1953
sz.név : Tárnóczy Zoltán
cím : 1062 BUDAPEST, Tűzoltó Park, Parkányi út 69.

MÉRÉS

11. bejegyző határozat, árverési írás: 47421/1992.10.21

tőrlő határozat: 47421/1/1992.10.21

Végrehajtási írás: 2. 2. 060 MTA, azaz hátrahagyott hátrahagyott MTA és járuléka utra jéig .

jogtul:
név : Várkonyi Zoltán és
sz.név: Várkonyi Zoltán
cím : 1062 BUDAPEST Bercsényi utca 79/B

Felújításra előkészítendő

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

Fest Magyar Köztársaság, Budapesti Fővárosi Hivatal
Közlöny 2500 Szent István tér 2.

Oldal 3/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató
Mégrendelés szám: 30005/71513/2016
2016.07.18

DOMNYVIRÁNY
Bulvarhálózat 478 helyrajzi szám

Szektor 6

Polgármesteri Hivatal
H.M. 228

V. helynyelvi határozat, érhatalmi idős: 34005/1996.03.13

törzs határozat: 4006/1/1996.03.13

Jelöltségjegy 24 233 FT, azaz húsznégyezer-kétszázharminchárom FT és járuléka erejéig.
statisztika: XI / 4.
jegyzet:
név: CSALÁD VÍZON POLGÁRMESTERI HIVATALA MEGYEI ELNÖKSÉGVÁLASZTÁS
cím: 1149 BUDAPEST XIV. KER. PILLANGÓ UTA 10

V. helynyelvi határozat, érhatalmi idős: 40636/2/1992.10.21

törzs határozat: 30028/11/1997.07.01

Végrehajtási jegy 213 000 FT, azaz kétszázharmincháromezer FT és járuléka erejéig.
jegyzet:
név: Virágné Márta Éva
sz.név: Márta Éva
cím: 1180 BUDAPEST XVIII. KER. Bercsényi utca 79/B

V. helynyelvi határozat, érhatalmi idős: 34005/2/1996.03.13

törzs határozat: 46761/1997/1996.09.23

Jelöltségjegy 24 233 FT, azaz húsznégyezer-kétszázharminchárom FT és járuléka erejéig.
statisztika: XI / 4.
jegyzet:
név: CSALÁD VÍZON POLGÁRMESTERI HIVATALA MEGYEI ELNÖKSÉGVÁLASZTÁS
cím: 1149 BUDAPEST XIV. KER. PILLANGÓ UTA 10

V. helynyelvi határozat, érhatalmi idős: 47431/1992.10.21

törzs határozat: 37440/1990.05.15

Végrehajtási jegy 213 000 FT, azaz kétszázharmincháromezer FT és járuléka erejéig.
jegyzet:
név: Virágné Márta Éva
sz.név: Márta Éva
cím: 1180 BUDAPEST XVIII. KER. Bercsényi utca 79/B

V. helynyelvi határozat, érhatalmi idős: 36804/1999/1997.12.08

törzs határozat: 40312/2000.06.23

Jelöltségjegy 11 000 000 FT, azaz tízezermillió FT és járuléka erejéig.
jegyzet:
név: BUDAPEST MÁRKÓ
cím: 1054 BUDAPEST V. KER. Széchenyi utca 10

V. helynyelvi határozat, érhatalmi idős: 45251/2000.07.05

törzs határozat: 55704/2001.11.29

Közvetítői díj: Jelöltségjegy 5 000 000 FT, azaz ötmillió FT
együttbenemelési díj: 8067,2008 forint, jogutólagos is.
jegyzet:
név: POLGÁR VÁLASZTÁSI BIZOTTSÁG
cím: POLGÁR VÁLASZTÁSI BIZOTTSÁG

Polgármesteri Hivatal

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

Post Magyar Közműszolgálati Felügyeleti Hivatala
Rákóczi 2300 Szent István tér 2.

Oldal 4/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Tétlyes másolat

Mégszámoló száma: S0404201607181754392p

2016.07.18

DUNAVIDÉKI

Szektor : 61

Beltartólat: 472 helyrajzi szám

Közföldrajzi és földrajzi
NEMZET

6.^o bejegyzés határozat, érvényes idő: 45147/2000.07.05

törzsi határozat: 55/95/2001.11.20

Utolsó jog 2005.07.05-ig

Együttműködés terhelés a záradékkal 2007, 2008 beadvény, ingatlanokat is.

Jegyzet:

név: FOLGÓRÉK TUDOMÁNYOS ÉRTÉKELÉSI TUDOMÁNYOS
cím : 4090 FOLGÓRÉK BÉNYÓK ÚTJA 5.

7.^o bejegyzés határozat, érvényes idő: 37042/2001.12.17

törzsi határozat: 36315/2002.02.25

Jelzálogjog 14 000 000 Ft, azaz tizennegy, millió Ft értékig

Jegyzet:

név : Kóti Zoltán

szül. : 1965

a.név : Kóti Zoltán

cím : DUNAVIDÉKI Halász Lakásos utca 30.

8.^o bejegyzés határozat, érvényes idő: 57042/2001.12.17

törzsi határozat: 34316/2002.02.25

Összes költsége bejegyzés az elidegenítési és foglalkozási tilalmat terhelően.

9.^o bejegyzés határozat, érvényes idő: 36999/2002.04.03

törzsi határozat: 36999/2002.04.03

Jelzálogjog 9 000 000 Ft, azaz kilenc, millió Ft értékig

Jegyzet:

név: KÓTI ZOLTÁN
cím : 1032 DUNAVIDÉKI BÉNYÓK ÚTJA 5

10.^o bejegyzés határozat, érvényes idő: 36999/2002.04.03

törzsi határozat: 57042/2002.12.11

Jelzálogjog 9 000 000 Ft, azaz kilenc, millió Ft értékig

Jegyzet:

név : Dr. Kóti Zoltán

szül. : 1965

a.név : Kóti Zoltán

cím : 1032 DUNAVIDÉKI BÉNYÓK ÚTJA 5

11.^o bejegyzés határozat, érvényes idő: 30025/2002.04.16

törzsi határozat: 55160/2002.12.11

Jelzálogjog 14 000 000 Ft, azaz tizennegy, millió Ft értékig

Jegyzet:

név : Kóti Zoltán

szül. : 1965

a.név : Kóti Zoltán

cím : DUNAVIDÉKI Halász Lakásos utca 30.

Jegyzet: 30025/2002

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

Fertő Megyei Kormányhivatal Kápolnai Járás Hivatala
Rákóczi 2300 Szendrői út nr 3.

Oldal: 5/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 3000571519/2016

2016.07.18

DUNAVASZÁR

Sektor: 51

Belterület: 472 helyrajzi szám

Felvitelre: 2016. évi
EMLÉK

14^o bejegyzés határozat, árkezesi idő: 39910/2002.03.10

törzsi határozat: 75/2007.10.19

Jelölőlapjegy 1 300 000 FT, azaz egy millió-háromszáz ezer forint erejéig.

Jegyző:

név: Botlik Sándor

szül.: 1950

a.név: Botlik Ibolya

cím: DUNAVASZÁR XV.KER. Népülési útca 95

15^o bejegyzés határozat, árkezesi idő: 40217/2002.03.10

törzsi határozat: 56100/2002.12.11

Jelölőlapjegy 2 000 000 FT, azaz két millió forint és járuléka erejéig.

Jegyző:

név: Kóti Sándor

szül.: 1966

a.név: Kóti Szabolcs

cím: DUNAVASZÁR Halás Lajos útca 30.

16. bejegyzés határozat, árkezesi idő: 50956/2001.11.14

Önkéntes adóssághoz tartozás a beépítésre nem kerülő ingatlanon.

17. bejegyzés határozat, árkezesi idő: 42064/2005.05.12

Önkéntes adóssághoz tartozás az ingatlanon lévő kölcsön és kamatok miatt.

18^o bejegyzés határozat, árkezesi idő: 13789/2007.11.12

törzsi határozat: 43062/2008.04.25

Tulajdonjegy fenntartással történő eladás

Jegyző:

név: DR. SZABÓ ZOLTÁN NEMZETPOLGÁRTISZTOSZÁLLÁSOS ÉS SZOLG. RTI társaság; 13081666

cím: BUDAPEST 85/15. utca.

Ez a tulajdoni lap állampolgársági hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mire nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

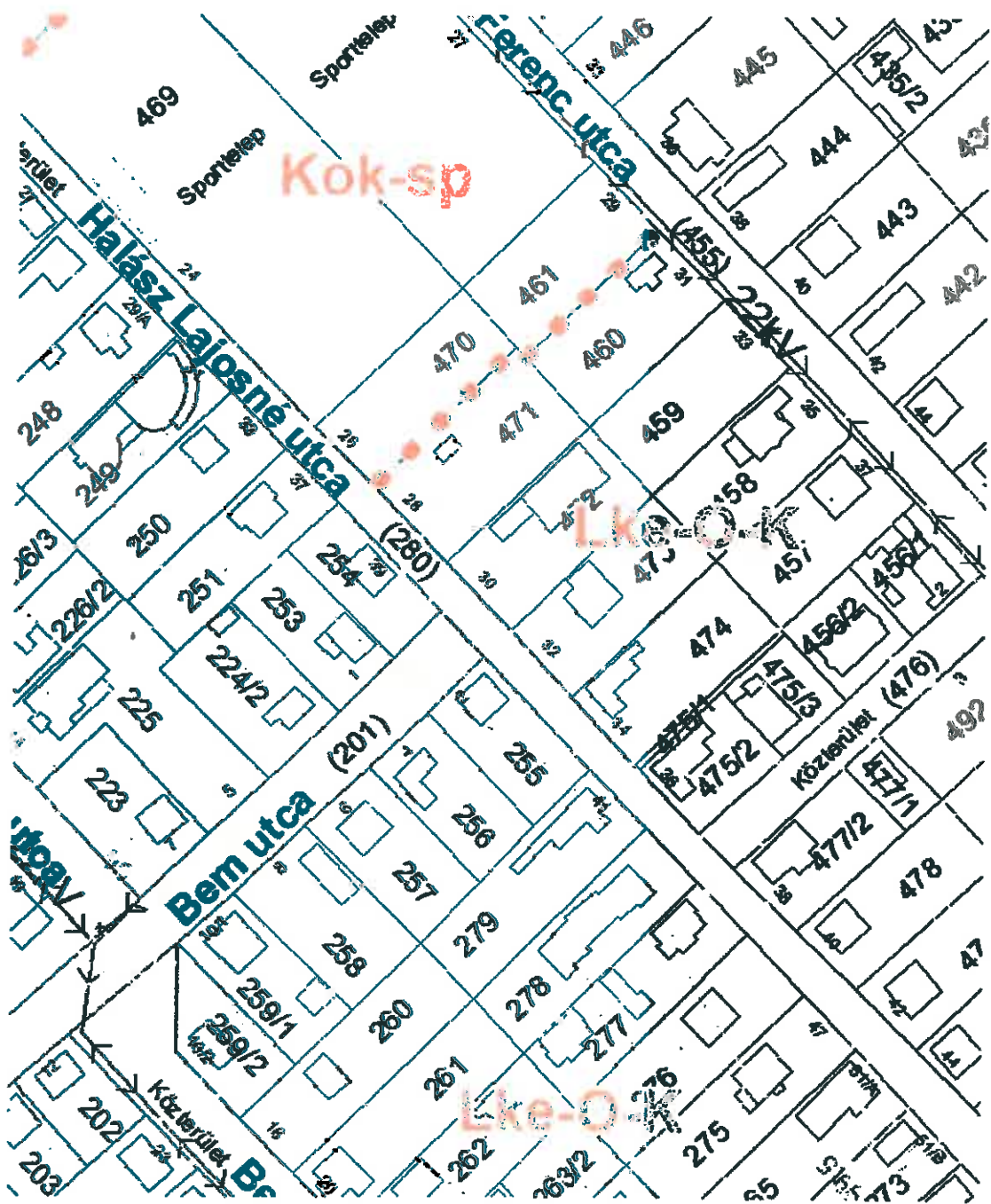
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



3320/2016.



Ingyenfelhívó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

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

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÉRKEZETI:	2016 AUG 1 0.
SZÁM:	3320-H / 2016
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:
Kovács Ulászka Réka	

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

DUNAVARSÁNY
Arany János utca 1/A
Hrsz.: 66/A
ALATTI
Ingatlanról



Készült: Szigetszentmiklós, 2016. augusztus 3.

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
- 13-14. Fotók
- 15- Mellékletek
 - Térképkivonat
 - Tulajdoni lap

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, Arany János utca 1/A. szám alatti, 66/A helyrajzi számú ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

DUNAVARSÁNY
Arany János utca 1/A
Hrsz.: 66/A
ALATTI
ingatlan

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

8.100.000,- Ft

Azaz

Nyolcmillió-százezer

Forint

nagyságrendben állapítom meg.

Szigetszentmiklós, 2016. augusztus 3.



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 dokumentumok 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 végezt, az értékelést szemrevételezés útján végeztük, a méretek és területek nagyságát a Megbízónk 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
Arany János utca 1/A
Hrsz.: 66/A
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
megbízó

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



Szigetszentmiklós, 2016. augusztus 3.

Megbízás

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

DUNAVARSÁNY
Arany János utca 1/A
Hrsz.: 66/A

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:

- 2016. 07. 18. keltű nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolatát,
- térképmásolatát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2016-07-29 -én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanról 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 Dunavarsányban található (Kisvarsány), a település központi részén, az Arany János utca 1. szám alatt. Könnyedén megközelíthető, aszfalt burkolatú utakon. Lakóházas övezetben fekszik környezetében családi házakkal. Az ingatlan közvetlen szomszédságában közpark látható. A területen a teljes közmű kiépített. A település központja, tömegközlekedési eszköz megállója, a vasútállomás gyalog pár perc alatt elérhetőek.

A becslés tárgyát képező 66/A helyrajzi számú, tulajdoni lap szerint „Társas épület - cserkészház” megnevezésű ingatlan összesen 171 m² térmértékű. Jelenleg a Kossuth Lajos Cserkész Alapítvány tulajdonában áll, cserkészház funkciót tölt be. A földterületre hosszú távú használati joggal rendelkeznek. Az épület 2000-ben épült könnyűszerkezetes technológiával, sávalapra, fa vázszerkezettel. Tetőszerkezete fa, hullámzsindely fedéssel. Külső-, belső nyílászárói fa szerkezetűek. Összesen 171 m² alapterületű. Előtérből, konyából, közösségi helyiségből, raktárból, irodából és szociális blokkokból áll. Padlóburkolata linóleum és lapburkolat. A falak festett felületűek, a vizes helyiségekben csempézett. A fűtést és a meleg vizet kombi cirkó biztosítja.

Összességében elmondható, hogy az ingatlan frekventált elhelyezkedésű. Az épület állapota közepesnek mondható. Értékcsökkentő tényezőként véleményeztem, hogy a felépítmény nem lakó funkciójú.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról mérővel
Áramellátás:	közhálózatról mérővel
Gázellátás:	közhálózatról mérővel
Fűtés:	kombi cirkó / radiátor
Extrák:	-

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, 2016. 07. 18. keltű nem hiteles tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

66/A

Alapterülete:

171 m²

Megnevezése:

Társas épület - *cserkészház*

Bejegyzett tulajdonosa:

„Kossuth Lajos Cserkész Alapítvány” – *ráépítés*
(2336. Dunavarsány, Arany János utca. 1.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értéknövelő tényezők:

- Településen belüli frekventált elhelyezkedés.

Értékcsökkentő tényezők:

- A felépítmény nem lakóingatlan funkciójú.

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	T.érték M Ft	Ép.érték M Ft	Fajlagos építmény érték Ft/m ²
Dunavarsány	Családi ház	620	70	4,34	8,66	123 714
Dunavarsány	Családi ház	400	86	2,8	8,2	95 349
Dunavarsány	Sorház	250	65	1,5	8	123 077
Átlagos fajlagos alapár (Ft)					114 047,- Ft / m ²	

Korrekción tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10 %

A felépítmény állapota miatt: - 30 %

Funkció miatt: - 25 %

Elhelyezkedés miatt: + 5 %

$\Sigma = - 60 \%; 114.047,- Ft/m^2 * 0,4 = 45.619,- Ft/m^2$

Módosított fajlagos alapérték:

45.619,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi érték:

Épület: $171 m^2 \times 45.619,- Ft/m^2 = 7.800.849,- Ft$

Piaci alapú forgalmi érték: 7.800.849,- Ft

Költség alapú 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:

Jelen értébecslésben a földterülettel nem számolunk, feladatunk a felépítmény értékének a meghatározása.

Az épület aktuális műszaki értékének (É) meghatározása:

	Cserkészház
Felép. újraelőállítási költsége	85.000,- Ft/m ²
Alapterület	171
Érték	14.535.000,- Ft
Fizikai avultság	20%
Funkcionális avultság	10%
Piaci avultság	20%
Becsült forgalmi érték	8.372.160,- Ft
Összesen	8.372.160,- Ft

Felépítmény érték:
8.372.160,- Ft

Költség alapú felépítmény érték: 8.372.160,- Ft

Végső (súlyozott) forgalmi érték:

8.100.000,- 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
Arany János utca 1/A
Hrsz.: 66/A
ALATTI
Ingatlan

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

8.100.000,- Ft

Azaz Nyolcmillió-százezer Forint
nagyságrendben állapítom meg.



Ifj. HOHL LÁSZLÓ

Nsz.:599.

vagyontékelő

Szigetszentmiklós, 2016. augusztus 3.

Térkép, műholdkép:

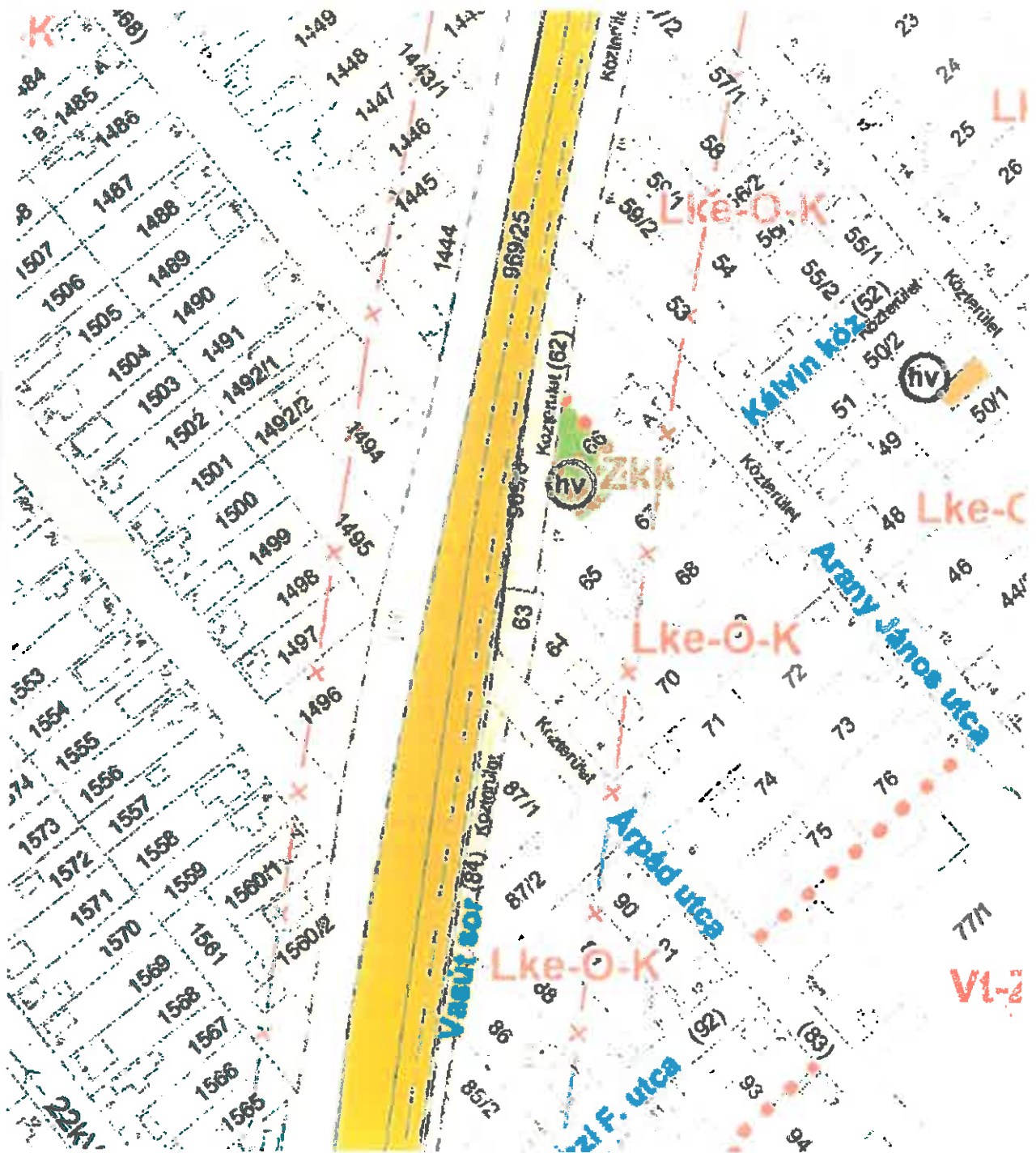


Fotók:





Helyszínrajz:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fest Megyei Közigazgatási Részvevő Járati Hivatala
Részvevő 2300 Székesfehérvár 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Típus: másolat

Megrendelés szám: 30005/71512/2016

2016. 07. 18

DOKUMENTUM

Szakterület 66/A helyrajzi szám

2336 DOKUMENTUM Zsany János utca 1/A. "feldolgozás alatt"
LEHETSÉGES

1. Az egyéb építmény ingatlan adatai:
megnevezés:

terület tulajdoni hányad
m²

1. Társas épület - nincs cserékészlet

171 egyéb

Bejegyzés határozat: 32172/2009.2000.09.27

2. Bejegyzés határozat: 32172/2009.2000.09.27
Egyéb építmény földhatalmi jog alapján

3. Bejegyzés határozat: 32172/2009.2000.09.27

Különböző DOKUMENTUM Szakterület 66/A HRSZ-t terhelő földhatalmi jog

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érvényes idő: 32172/2009.2000.09.27

jogviszony: zálog

jogviszony: tulajdon

név: "DOKUMENTUM ZSANY JÁNOS UTCA 1/A"

cím: 2336 DOKUMENTUM Zsany János utca 1

telephelyazonosító: 10687424

HRSZ

66/A HRSZ-t terhelő földhatalmi jog

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás útján készült kiadvány. Másra nem használható.

NYILVANTARTÁS

Nem hiteles tulajdoni lap

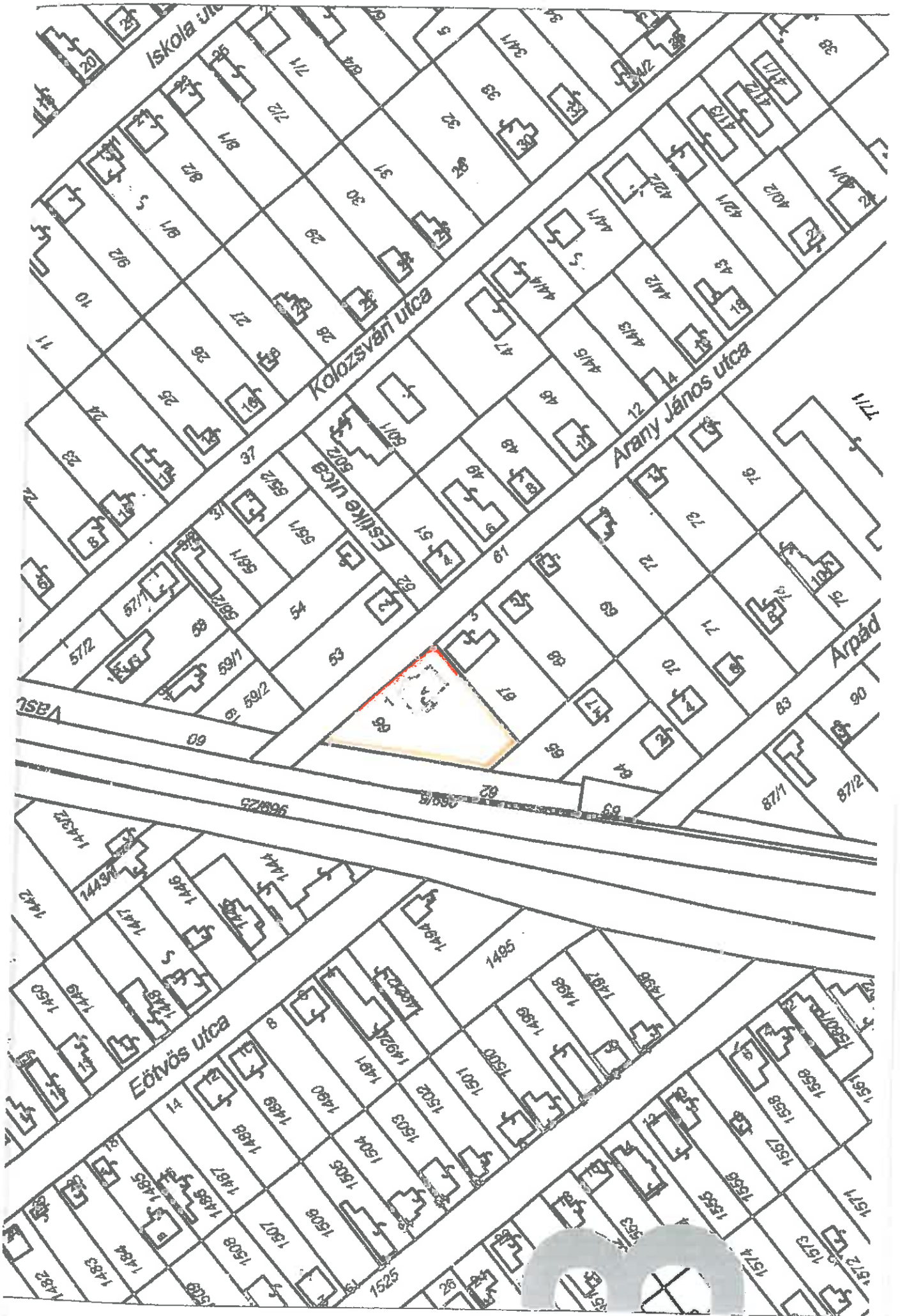
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Iskola utca

Kolozsvar utca

Arany János utca

Estike utca

Arpád

Eötvös utca



VSEB

96825

96918

1478

8712



14432

14431

14430

14429

14428

14427

14426

14425

14424

14423

14422

14421

14420

14419

14418

1442

1441

1440

1439

1438

1437

1436

1435

1434

1433

1432

1431

1430

1429

1428

1450

1449

1448

1447

1446

1445

1444

1443

1442

1441

1440

1439

1438

1437

1436

1450

1449

1448

1447

1446

1445

1444

1443

1442

1441

1440

1439

1438

1437

1436

1450

1449

1448

1447

1446

1445

1444

1443

1442

1441

1440

1439

1438

1437

1436

1450

1449

1448

1447

1446

1445

1444

1443

1442

1441

1440

1439

1438

1437

1436

1450

1449

1448

1447

1446

1445

1444

1443

1442

1441

1440

1439

1438

1437

1436

1450

1449

1448

1447

1446

1445

1444

1443

1442

1441

1440

1439

1438

1437

1436

1450

1449

1448

1447

1446

1445

1444

1443

1442

1441

1440

1439

1438

1437

1436

1450

1449

1448

1447

1446

1445

1444

1443

1442

1441

1440

1439

1438

1437

1436

1450

1449

1448

1447

1446

1445

1444

1443

1442

1441

1440

1439

1438

1437

1436