



**Ingyen** Ingatlanforgalmazó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

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

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

**DUNAVARSÁNY**  
**Gyóni Géza utca 5.**  
**Hrsz.: 116/2/A**  
**ALATTI**  
**Ingatlanról**



Készült: Szigetszentmiklós, 2013. január 8.

**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
- 10-12. Térképek, fotók
- 13-. Mellékletek
  - Térképki vonat
  - Nem hiteles tulajdoni lapok
  - Alaprajzok

Szigetszentmiklós, 2013. január 8.



## Aláíró lap

**DUNAVARSÁNY**  
**Gyóni Géza utca 5.**  
**Hrsz.: 116/2/A**  
**ALATTI**

**INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.**

A megbízás tárgya:

A megbízás kizárólag a helyszíni megjelölt ingatlanra (csak a területen álló telephelyekre) vonatkozik, a helyszínen lévő mobilokra, berendezési tárgyakra nem terjed ki.

**DUNAVARSÁNY VÁROS**  
**ÖNKORMÁNYZATA**

megbízó

.....

**GLOBE-LAND KFT.**

IFJ. HOHL LÁSZLÓ

Nsz.: 599.

vagyoneértékelő

2013. 01. 07.



**Szigetszentmiklós, 2013. január 8.**



## Megbízás

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

**DUNAVARSÁNY**  
**Gyóni Géza utca 5.**  
**Hrsz.: 116/2/A**  
**ALATTI**  
**Ingotlan**

Értékbecslését **hivatalos felhasználás** céljából.

### A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzi megjelölt ingatlanra (csak a területen álló felépítményre)** vonatkozik, a helyszínen lévő mobiliákra, berendezési tárgyakra nem terjed ki.

### Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- **2013. 01. 07.** keltű tulajdoni lap másolatát,
- térképmásolatát,
- alaprajzát.

### Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg, **2013. 01. 07.** -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 a Gyóni Géza utca 5. szám alatt található. Megközelíteni aszfaltúton lehet, a központi részen áthaladó Halász Lajosné utcáról vagy a Vasút sorról. Az ingatlan közelében található a vasútállomás, de percek alatt elérhető a Városháza, iskola, óvoda, üzletek, stb. Környezetében lakó és kereskedelmi/szolgáltató egységek láthatóak. A területrészen az összes közmű kiépített.

Jelen értékbecslésben feladatunk az adott helyrajzi számú ingatlan felépítményének forgalmi értékmeghatározása. A telek 258 m<sup>2</sup> térmértékű, a rajta álló egyszintes épület 82 m<sup>2</sup> nagyságú. A Fókusz Takarékszövetkezet tulajdonában álló épület korábban pénzügyintézetként működött, de jelenleg használaton kívül áll. Hagyományos technológiával készült, sávalapra, téglafalazattal. Tetőszerkezete fa, palafedéssel. A homlokzat erősen felújítást igényelne. A tetőszerkezet jó állapotú. Belső kialakítása a korábbi funkcióhoz igazodó. Előtérből, ügyféltérből, raktárból, szociális helyiségből és irodákból áll. Hátsó kijáraton lehet a kertet megközelíteni, innen nyílik a pince lejárata, mely 24 m<sup>2</sup> nagyságú, állapota jónak mondható. Az épület belső padlóburkolat kőlap, falai festve vannak, a vizes helyiségekben csempézett. Belső állapota szintén felújítandó. Az épület fűtését gázkazán biztosítja, radiátoros hőleadókkal.

### Közmű helyzet:

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

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján készült!



## Értékbecslés

### Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2013. 01. 07.** keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

**116 / 2 / A**

Alapterülete:

**82**

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

Megnevezése:

**Egyéb épület**

Bejegyzett tulajdonosa:

**Fókusz Takarékszövetkezet – jogutódlás**

( 6133. Jászszentlászló, Alkotmány u.2/A. )

**1 / 1 arányban**

### *Terhelések:*

*Az ingatlan tulajdoni lapján terhelés nincs feljegyezve.*

### Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan használaton kívül áll, állapota erősen felújítást igényelne.

### Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján készült!



## Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Piaci 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 és központ közeli beépítetlen területek fajlagos ára 6.500,- Ft/m<sup>2</sup>.*

**Telek értéke (TÉ) : 258 m<sup>2</sup> x 6 500 Ft/m<sup>2</sup> = 1.677.000,- Ft**

**1.677.000,- Ft**

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Telek Épület		Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
Dunavarsány, központ	Családi ház	383	130	14,5 (K)	111 538
Dunavarsány, központ	Családi ház, üzlet	1083	80	10,9 (K)	136 250
Dunavarsány, központ	Lakóház	1079	92	11,5 (K)	125 000
Átlagos fajlagos alapár					124 263

**Korrektíós tényezők:**

*Kínálati ár miatt: - 10 %*

*Kisebb telekméret miatt: - 25 %*

*Roszbabb műszaki állapot miatt: - 20 %*

$\Sigma = -55 \%$ ;  $124.263,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,45 = 55.918,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított fajlagos alapérték:

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

**Piaci alapú forgalmi érték: 82 m<sup>2</sup> \* 55.918,- Ft/m<sup>2</sup> = 4.585.276,- Ft**

**Piaci alapú forgalmi érték: 4.585.276,- Ft**

**A felépítmény piaci alapú forgalmi érték:**

**4.585.276,- Ft – 1.677.000,- Ft = 2.908.276,- 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 és központ közeli beépítetlen területek fajlagos ára 6.500,- Ft/m<sup>2</sup>.***

**Telek értéke (TÉ) : 258 m<sup>2</sup> x 6 500 Ft/m<sup>2</sup> = 1.677.000,- Ft**

**1.677.000,- Ft**

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

	Épület	Pince
Felép. újraelőállítási költsége	150.000,-Ft/m <sup>2</sup>	50.000,-Ft/m <sup>2</sup>
Alapterület	82	24
Fizikai avultság	40%	30%
Erkölcsei avultság	30%	35%
Piaci avultság	35%	30%
Becsült forgalmi érték	3.357.900,- Ft	382.200,- Ft

**Felépítményköltség alapú értéke = 3.740.100,- Ft**

**Telek + felépítmény = 5.417.100,- Ft**

**Költség alapú érték: 5.417.100,- Ft**

**Végző (súlyozott) forgalmi érték:**

**5.001.188,- Ft**

**A felépítmény végző (súlyozott) forgalmi érték:**

**( 2.908.276,- Ft + 3.740.100,- Ft) : 2 =**

**3.324.188,- Ft**



**Az ingatlan értékbecslésének összesítése**

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

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

Ennek megfelelően a

**DUNAVARSÁNY**  
**Gyóni Géza utca 5.**  
**Hrsz.: 116/2/A**  
**ALATTI**  
**Ingatlan (csak felépítmény)**

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

**3.324.188,- Ft**

Azaz

**Hárommillió-háromszázhuszonnégyezer-száznyolcvannyolc**  
Forint  
nagyságrendben állapítjuk meg.

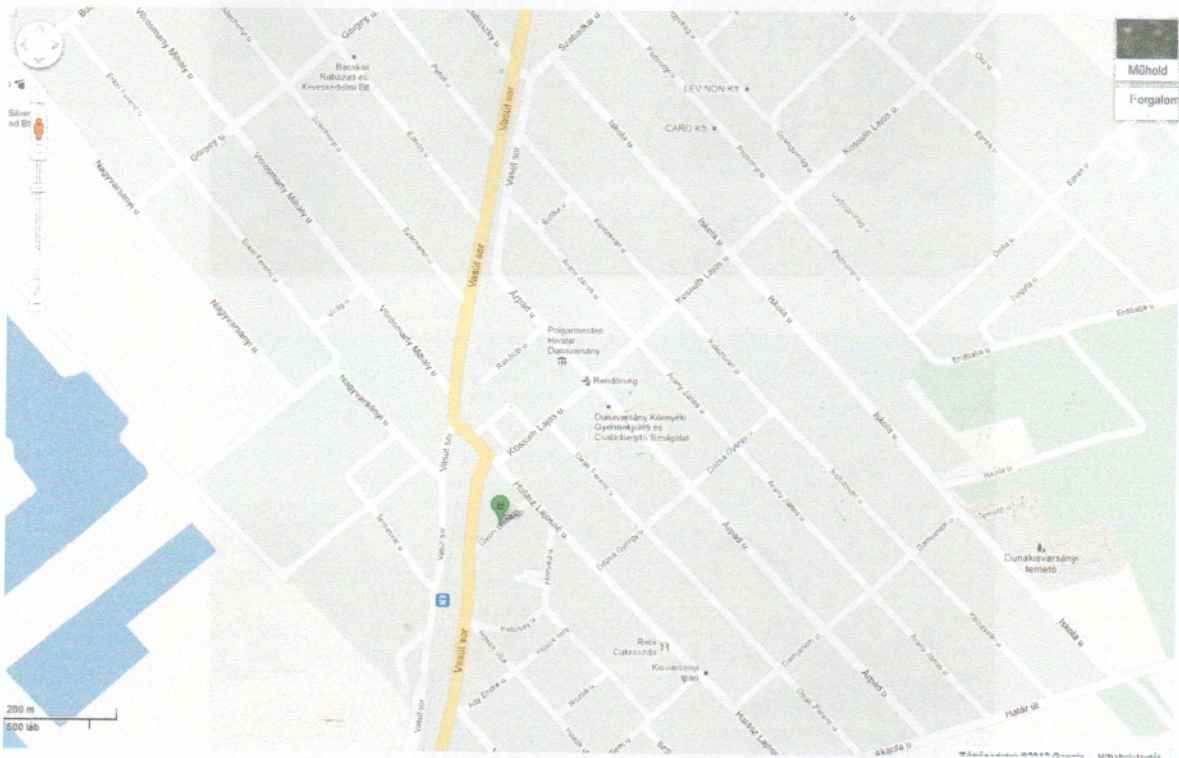
**Szigetszentmiklós, 2013. január 8.**



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



Műholdkép és térkép:

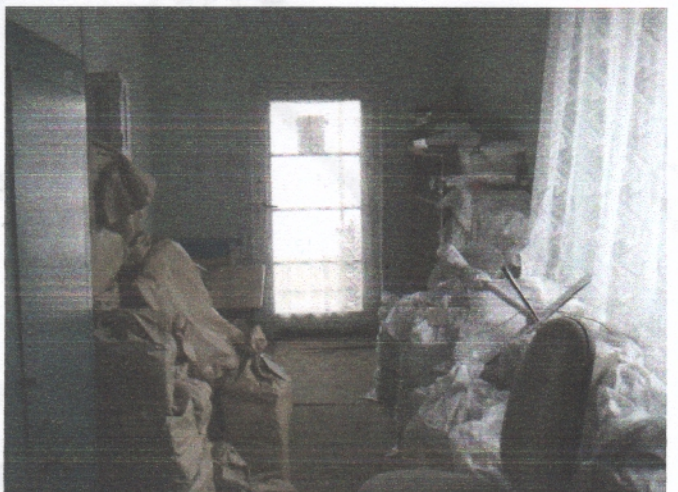




**Fotók:**













Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/793/2013  
2013.01.07

DUNAVARSÁNY

Belterület 116/2/A helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY Gyóni Géza utca 5.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés

terület tulajdoni forma  
m<sup>2</sup>

egyéb épület  
Bejegyző határozat: 999988/1996.01.03

82 állami

2. bejegyző határozat: 9417/1973.12.12  
Önálló építmény földhasználati jog alapján

3. bejegyző határozat: 9417/1973.12.12  
Illetli a DUNAVARSÁNY Belterület 116/2 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32645/2009.01.30  
jogcím: jogutódlás  
jogállás: tulajdonos  
név: FÓKUSZ TAKARÉKSZÖVETKEZET  
cím: 6133 JÁSZSZENTLÁSZLÓ Alkotmány utca 2/a.  
törzsszám: 10043220

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

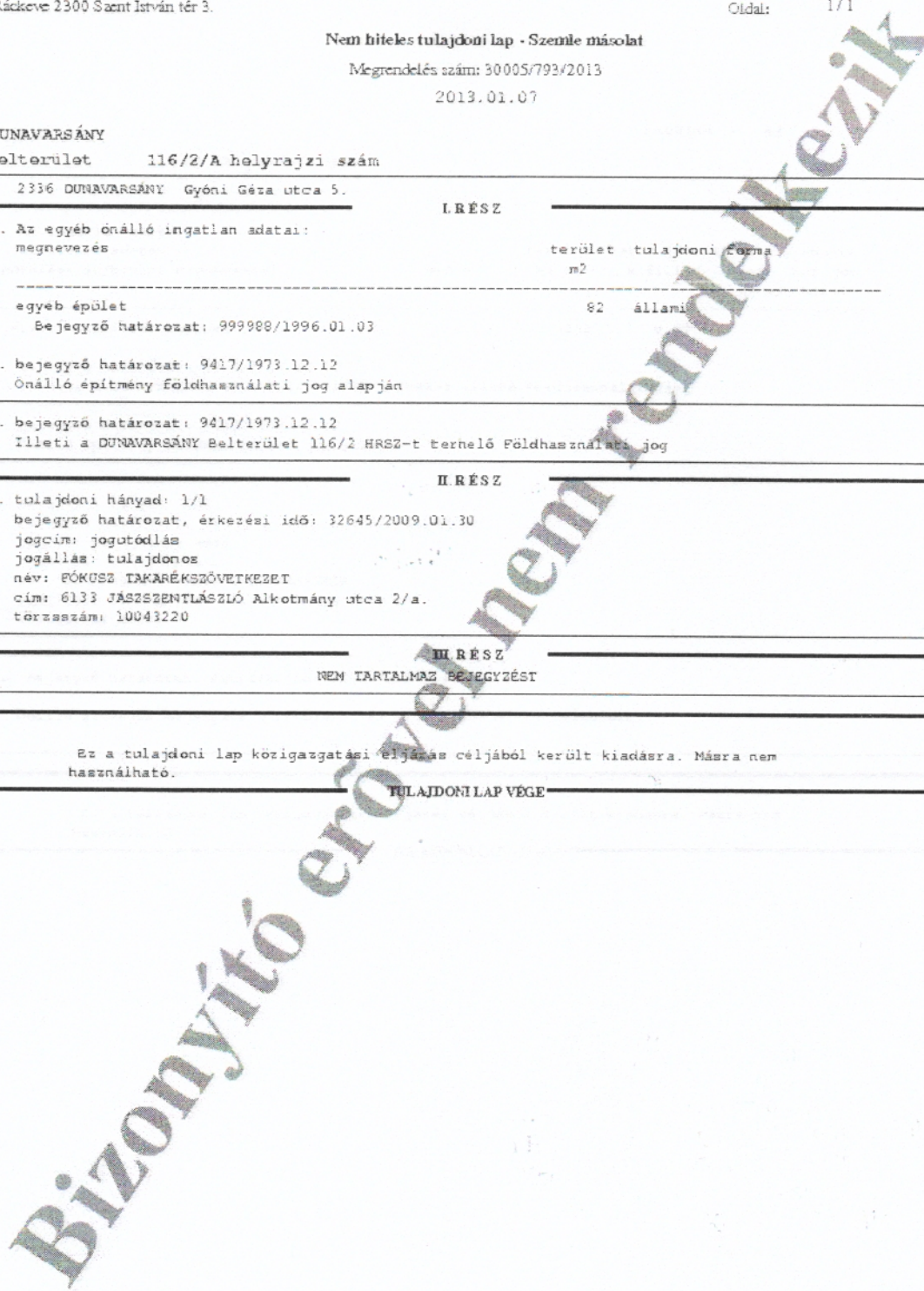
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Ráckevei Járási Hivatal Járási Földhivatala  
Ráckeve 2300 Szent István tér 3

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/790/2013

2013.01.07

DUNAVARSÁNY

Szektor : 53

Belterület 116/2 helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY Gyóni Géza utca 5-1.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépített terület	0	258	0.00		
--------------------------	---	-----	------	--	--

## 2. bejegyző határozat: 9417/1973.12.12

Terheli a DUNAVARSÁNY Belterület 116/2/A HRSZ-t illető földhasználati jog

## 3. bejegyző határozat: 9417/1973.12.12

Önálló építmény földhasználati jog alapján

## II. RÉSZ

## 2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31384/1991.03.20

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2336 DUNAVARSÁNY Kossuth Lajos utca 18

törzsszám: 15393197

## III. RÉSZ

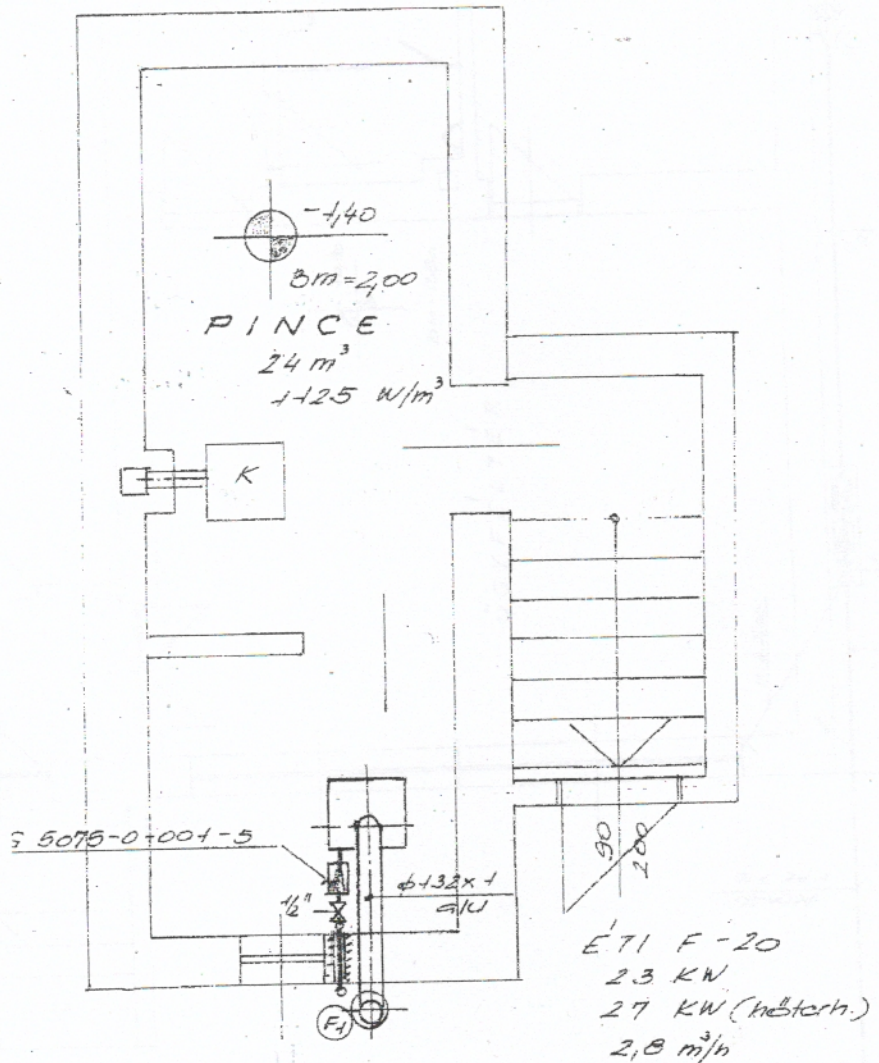
## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 63329/1999.12.02

Önálló szöveges bejegyzés a területe 287 m<sup>2</sup>-ről 258 m<sup>2</sup>-re változott.

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

TULAJDONI LAP VÉGE





50



8,50

9,60

ÜGYFELTER

1080  
2m-280

60x40  
pince  
lejáró

60x40

40x50  
KPC P10

min. 200

KMS-2-50 nyomaszabályozó  
4m<sup>3</sup>/h  
900 x 600 x 300 mm méretű  
12-22

ALAPVEZETEK M 1:50

MMG 5075-D 201-2

