



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 06-24/521-040, 06-24/521-041, www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 9-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/8775/2025.

Tárgy: Javaslat ingatlan megvásárlására

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzata a Képviselő-testületének 94/2007. (VII. 17.) számú határozata alapján 2007. szeptember 1. napján 2027. augusztus 31. napjáig tartó, 20 éves határozott időre szóló bérleti szerződést kötött a Dunavarsány 2084/43 hrsz-ú, kivett orvosi rendelő megnevezésű ingatlan földszintjén és pince szintjén lévő helyiségek egészségügyi alapellátási tevékenységek és egyéb egészségügyi szolgáltatás végzése helyének biztosítása céljára. A Képviselő-testület a 66/2025. (IV. 1.) számú határozatával elfogadta a fenti ingatlanrész bérleti díjának 312.000 Ft/hó összegre történő megemelését.

Dr. Kovács Lajos tulajdonos jelezte Önkormányzatunknak, hogy eladná az ingatlanát. Az ingatlanra készítettett, jelen előterjesztés mellékletét képező értébecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 94.687.000 Ft, azonban a tulajdonossal folytatott megbeszélés alapján az Önkormányzatnak – a már átvett – ingóságokkal együtt 91.000.000 Ft-ért lenne lehetősége megvásárolni az ingatlant.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 91.000.000 Ft vételárért megvásárolja a Dunavarsány 2084/43 helyrajzi számú, természetben 2336 Dunavarsány, Petőfi lakótelep 6. szám alatti ingatlant a benne lévő ingóságokkal együtt.
- az a) pont szerinti vételár fedezetét a 2025. évi költségvetés átcsoportosításával biztosítja.
- felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti ingatlan és ingó adásvételi szerződések aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: dr. Kiss István aljegyző

Melléklet: Értébecslés

Dunavarsány, 2025. szeptember 3.

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző





Ingatlanértékelési és Ingatlanforgalmazó Kft.
1048 Budapest, József Nádor u. 22-24. 1122

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

DUNAVARSÁNY
Petőfi lakótelep 4.
Hrsz.: 2084/43
ALATTI
Ingatlanról

Készült: Szigetszentmiklós, 2025. március 23.

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
 - Szabályozási térkép
 - Nem hiteles tulajdoni lap

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsány Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globe Land Gold Ingatlanforgalmazó Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értékbecslést készítsen a 2336 Dunavarsány, Petőfi lakótelep 4. szám alatti, 2084/43 helyrajzi számú, „kivett orvosi rendelő” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

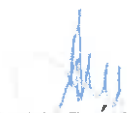
DUNAVARSÁNY
Petőfi lakótelep 4.
Hrsz.: 2084/43
ALATTI
Ingatlan

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

94.687.000,- Ft

Azaz
Kilencvennégymillió-hatszáznyolcvanhétezer
Forint
nagyságrendben állapítom meg.

Szigetszentmiklós, 2025. március 23.


HORVÁTH LÁSZLÓ
Nsz.:598/2001.
vagyonértékelő

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 a Megbízónktól kapott tulajdoni lap 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, figyelembe véve a Megbízó adatszolgáltatását.

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.

Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

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
Petőfi lakótelep 4.
Hrsz.: 2084/43
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
megbízó

.....

GLOBE LAND GOLD KFT.
HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.:598/2001.
Ingatlanvagyon-értékelő

.....


Szigetszentmiklós, 2025. március 23.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE LAND GOLD Kft.**
(2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9/1.)
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

DUNAVARSÁNY
Petőfi lakótelep 4.
Hrsz.: 2084/43

Az értékbecslés célja

Az értékelés célja megállapítani az ingatlan napi forgalmi értékét.

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:

- 2025. 03. 19. keltű nem hiteles tulajdoni lap másolatát,
- térinformációs térképét,
- az épület alaprajzát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2025-03-19 -én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszínen állapotrögzítő fotók készítettünk az ingatlanról.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Általános leírás

Az értékelés tárgyát képező ingatlan, Dunavarsány Nagyvarsány településrészén a Petőfi lakótelep 4. szám alatt található (földhivatali nyilvántartás szerint Petőfi utca 2084. – „felülvizsgálat alatt”). A 2084/43 helyrajzi számú ingatlan összesen 837 m² térmértékű, „kivett orvosi rendelő” megnevezésű. Egy tetőtér beépítéses épület áll rajta, alatta szuterénnel. Környezete lakóingatlanokkal beépített. Könnyedén megközelíthető, a környező utcák mind aszfaltozottak. A területrészen az összes közmű kiépített. Tömegközlekedés gyalogosan percek alatt elérhető. Az 51-es főút 500 méterre van az ingatlantól. Posta, bankok, üzletek, iskola, stb. gyalog 10-15 perc alatt megközelíthető.

A telek síkfelületű, füves felszínű, szabályos formájú, kerítéssel körbekerített. Az előkert, a parkolók és járdák Viacolor térburkolatot kaptak. Az épület 2000-es évek elején épült, könnyűszerkezetes technológiával, szuterén szinten zsalukő falazattal, beton födémmel. Földszint és tetőtér falazat könnyűszerkezetes technológiával épült, Betonyp lapokból, homlokzati szigeteléssel. Födém szerkezet fa. Tetőszerkezete fa, cserépfedés nyeregtetővel. Nyílászárói fa szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. Az ingatlan összesen 273 m² hasznos alapterületű. Szuterén + földszint + tetőtér kialakítású. Földszinti helyiségei: váró, mosdó, 2 rendelő, fektető, elkülönítő. Tetőtéri helyiségek: közlekedő, fürdő-wc, étkező-társalgó, 3 rendelő/pihenő helyiség. A szuterén szinten: közlekedő, szociális blokkok, pince-raktár, kazán. A ház belső padlóburkolata járólappal és parkettával. A falak festett és csempézett felületűek. Az ingatlan orvosi rendelőként üzemel, a tevékenységhez szükséges kialakítással. Műszaki állapota jónak mondható. A fűtésről és meleg vízről gázüzemű cirkókazán gondoskodik, radiátoros hőleadókkal.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról mérővel
Áramellátás:	közhálózatról mérővel
Gázellátás:	közhálózatról mérővel
Csatorna:	kiépítve

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2025. 03. 19.** keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

2084 / 43

Alapterülete:

837 m²

Megnevezése:

Kivett orvosi rendelő

Bejegyzett tulajdonosai:

Dr. Kováts Lajos – adásvétel
(2339 Majosháza, Árpád u.30.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értéknövelő tényezők:

• -

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	Üzleti	n.a.	98	48	489 795	jó
Dunavarsány, Nagyvarsány	Családi ház	900	182	72,9	400 550	jó
Dunavarsány, Nagyvarsány	Családi ház	899	200	84,9	424 500	felújítandó
Dunavarsány, központ	Családi ház	719	167	86	514 970	jó
Dunavarsány, kp. közel	Családi ház	719	204	98,5	482 843	felújított
Átlagos fajlagos alapár					462 531	

Korrektciós tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10 %

Könnyűszerkezetes építési technológia miatt: - 20 %

Orvosi rendelő kialakítás miatt: + 15 %

$\Sigma = - 15 \%: 462.531,- \text{ Ft/m}^2 * 0,85 = 393.151,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított fajlagos alapérték: 393.151,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi érték:

Dunavarsány Nagyvarsány településrészén a hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok fajlagos négyzetméter ára 393.151,- Ft.

Épület lakószintjei: $180 \text{ m}^2 \times 393.151,- \text{ Ft/m}^2 = 70.767.180,- \text{ Ft}$

Épület szuterén szintje (-35% korrekció): $93 \text{ m}^2 \times 228,637,- \text{ Ft/m}^2 = 21.263.287,- \text{ Ft}$

Összesen: 92.030.467,- Ft

Piaci alapú forgalmi érték (kerekített): 92.030.000,- Ft

Költség alapú 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:

Dunavarsány Nagyvarsány településrészén a hasonló tulajdonságokkal rendelkező, közművesített telkek ára 27.000,- Ft/m².

Fajlagos alapár: 27.000,- Ft

Telek értéke (TÉ): $837 \text{ m}^2 \times 27.000 \text{ Ft/m}^2 = 22.599.000,- \text{ Ft}$

Telek forgalmi értéke: 22.599.000,- Ft

Az épület aktuális műszaki értékének (É) meghatározása:

	Lakóház	Szuterén
Felép. újraelőállítási költsége	600.000,- Ft/m ²	300.000,- Ft/m ²
Alapterület	180 m ²	93
Összeg	108.000.000,- Ft	27.900.000,- Ft
Fizikai avultság	20%	20%
Funkcionális avultság	-	-
Piaci avultság	25%	25%
Összes avultság	45%	45%
Becsült forgalmi érték	59.400.000,- Ft	15.345.000,- Ft
Összesen	74.745.000,- Ft	

Telek + felépítmények:

22.599.000,- Ft + 74.745.000,- Ft = 97.344.000,- Ft

Költség alapú érték (kerekített): 97.344.000,- Ft

Végső (súlyozott) forgalmi érték:

94.687.000,- Ft

Az ingatlan értébecslés módja

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

Az ingatlan értébecslésének összesítése

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

Ennek megfelelően a

DUNAVARSÁNY
Petőfi lakótelep 4.
Hrsz.: 2084/43
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 :

94.687.000,- Ft

Azaz

Kilencvennégy millió-hatszáznyolcvanhétezer

Forint

nagyságrendben állapítom meg.


HOHL LÁSZLÓ
Nsz.: 598/2001.
 vagyónértékelő

Szigetszentmiklós, 2025. március 23.

Térkép, műholdkép



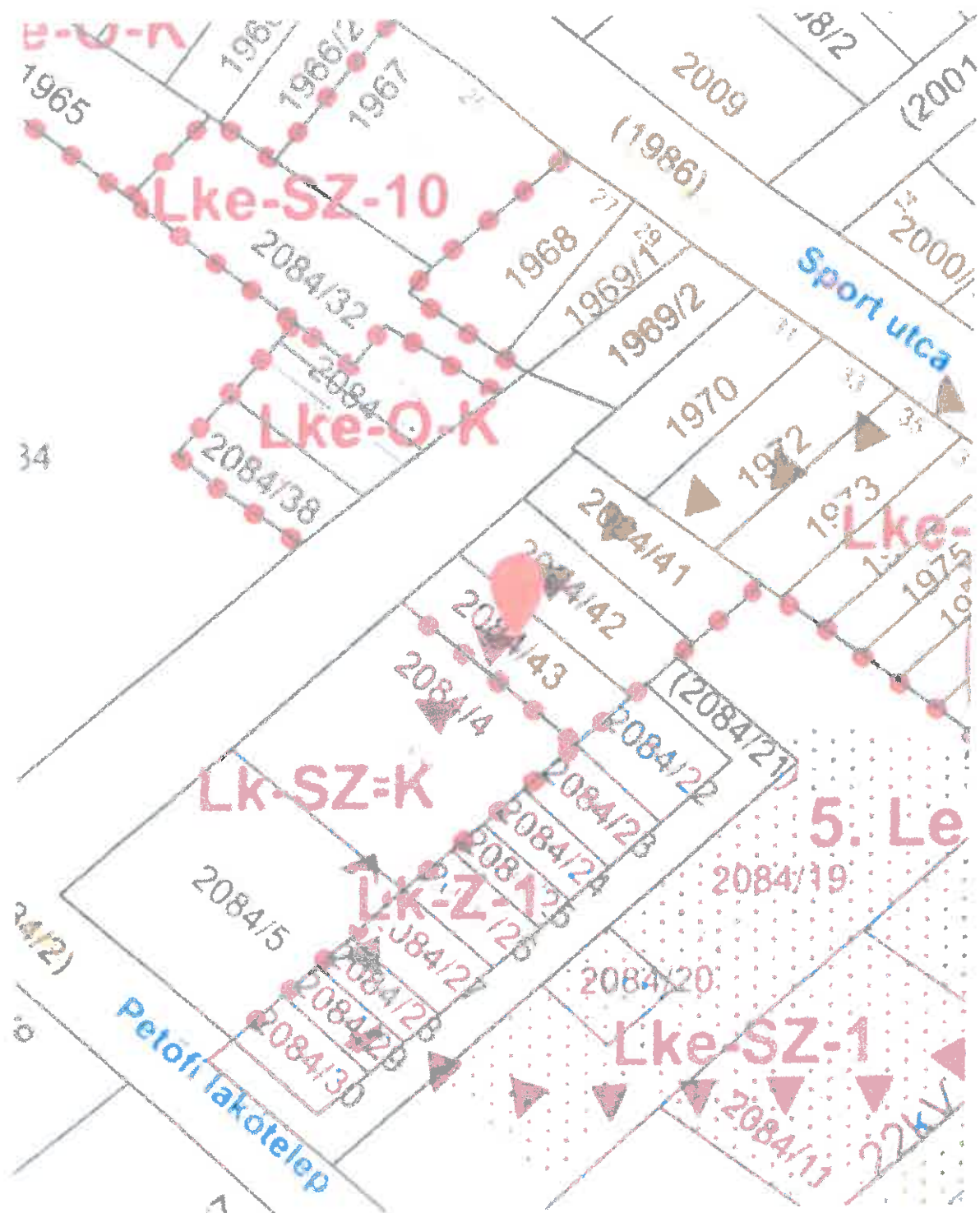
Fotók az ingatlanról



Belső fotók



Szabályozási terv



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/21892/2025

2025.03.19

Szektor: 61

DUNAVARSÁNY

Belterület 2084/43 helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY NAGYVARSÁNY Petőfi Sándor utca 2084. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alresztlet adatai	ha m2	k.fili.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés	ha m2	k.fili.	ha m2	k.fili.

1. Kivett orvosi rendelés

IRÉSZ

537 5.00

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 39898/2002.05.06
cím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Kovács Lajos
szül. : 1959
a.név : Bárhadi Edit
cím : 2339 MÁJOSHÁZA Árpád utca 33

IRÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 55446/2001.11.26

Önálló szóveges bejegyzés a 2084/3 hrsz-u ingatlan megosztásából alakult ki

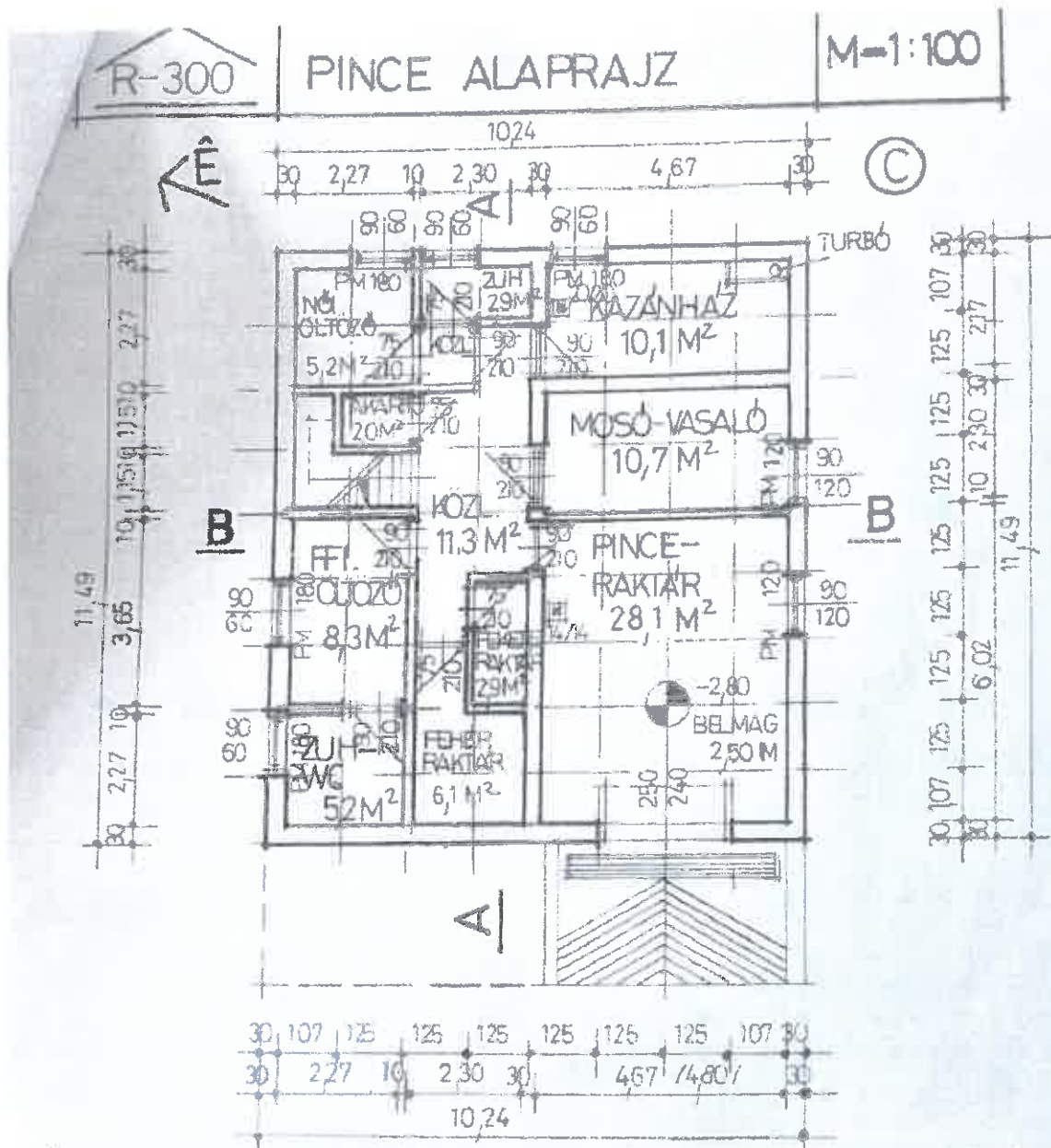
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31719/2006.01.20
felvétel: 13 000 000 FT, azaz tizenmillió FT és járulékal erejéig
jogosult:
név: MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT. törzsszám: 10644371
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49366/2007.07.05

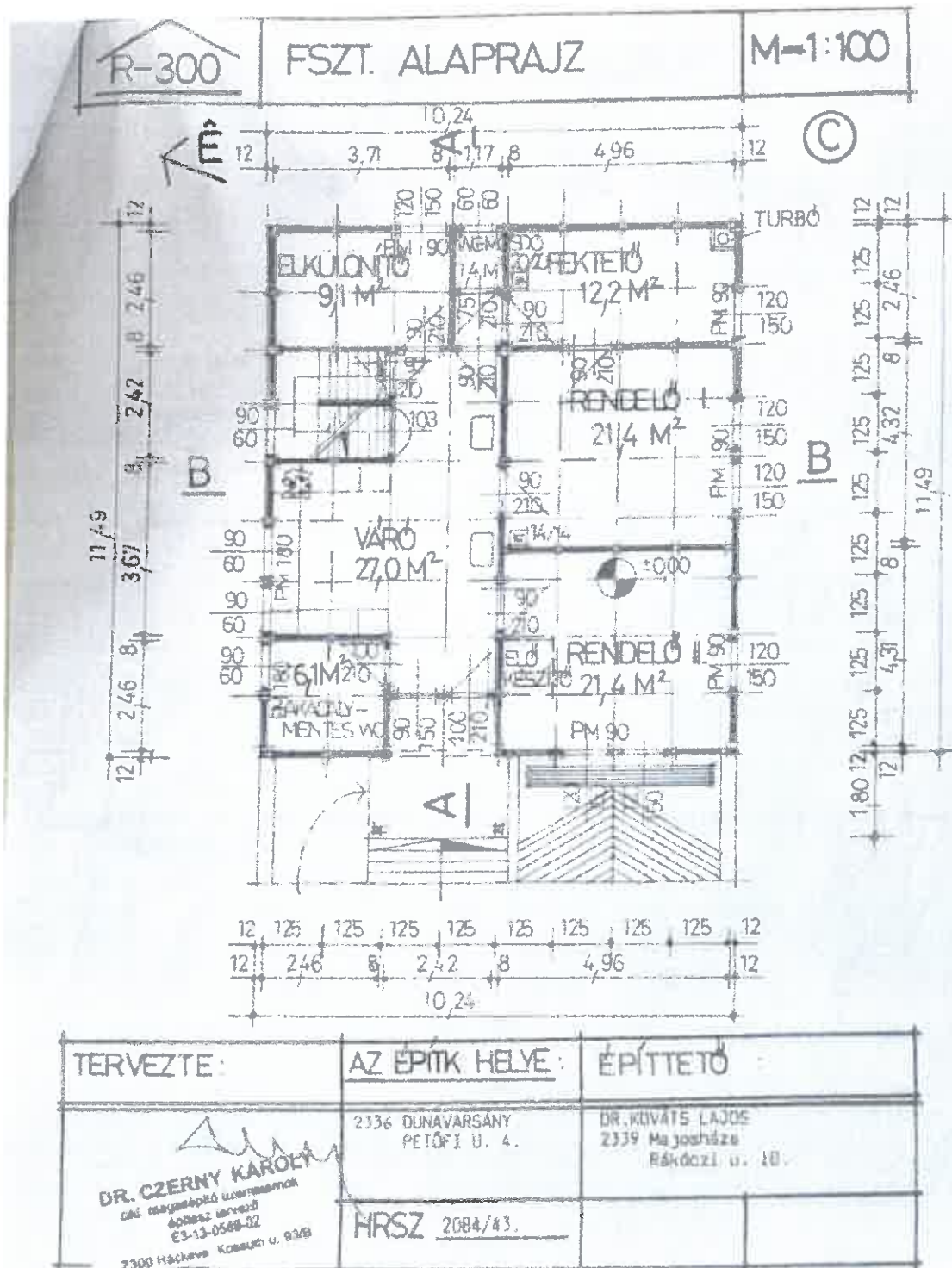
Önálló szóveges bejegyzés a beépítetlen területet orvosi rendelésre változtattam.

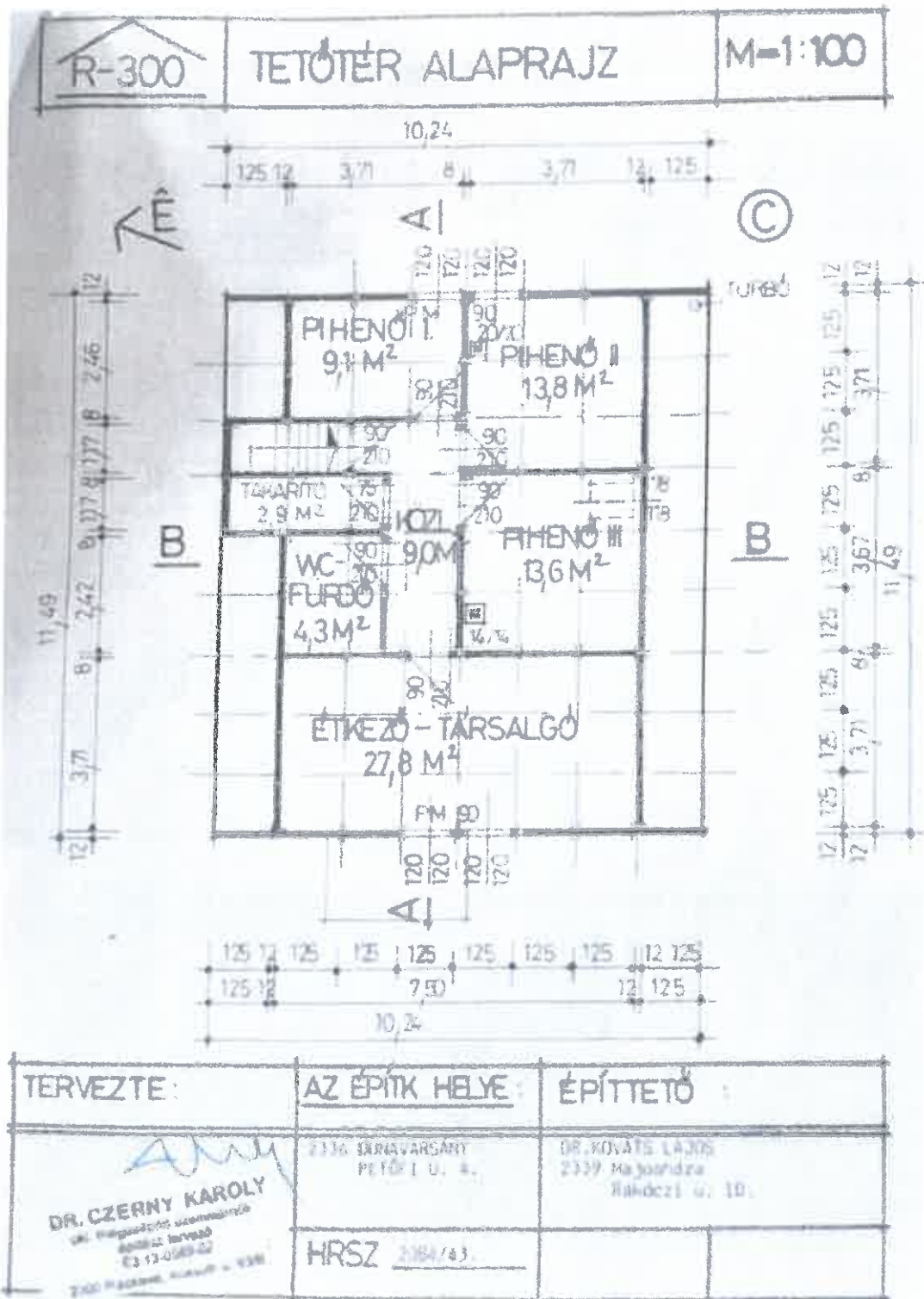
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



TERVEZTE	AZ ÉPÍT. HELYE	ÉPÍTŐ
DR. CZERNY KÁROLY okl. mérnök-építész É3-13-0589-02 Rákóczi u. 83/B	2336 DUNAVARSÁNY PETŐFI U. 4.	DR. KOVÁTS LAJOS 2339 Majosháza Rákóczi u. 10.
	HRSZ 2084/43.	





INGATLAN FORGALMI ÉRTÉK AKTUALIZÁLÁS

**Dunavarsány
Petőfi lakótelep 6.
Hrsz.: 2084/43
ALATTI
Ingatlanról**

Jelen dokumentummal igazolom, hogy a 2025. március 23.-án készült értékbecslésben szereplő **forgalmi érték, nem változott**, feltételezve, hogy az értékbecslésben rögzített állapot, valamint a per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzet sem változott!

Készült: Szigetszentmiklós, 2025. szeptember 03.

Forgalmiérték aktualizálása 90 napig érvényes!



HOHL LÁSZLÓ
Nysz.: 598/2001.
Ingatlanvagyon-értékelő