



Dunavarsány Város Önkormányzatának Polgármestere

- ☐ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☐ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. február 8-ai rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: DV/165-2/2022.

Tárgy: Javaslat a Dunavarsány 2000 Kft. térítésmentes
átadásának elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Szollár András a Dunavarsány-2000 Kft. (1196 Budapest, Rákóczi út 70.) ügyvezetője kezdeményezte (1. sz. melléklet) Dunavarsány Város Önkormányzatánál a Dunavarsány, 4041/2 és 4017 hrsz-ú kivett út ingatlanok térítésmentes önkormányzati tulajdonba és kezelésbe adását. Az utakon burkolatmegerősítési munkálatokat hajtott végre a tulajdonos, melyről jegyzőkönyv készült (2. sz. melléklet).

Az utak a Dunavarsány-2000 Kft. kizárólagos tulajdonában vannak (3. sz. melléklet), valamint elhelyezkedésük a Szabályozási Terv részleten (4. sz. melléklet) beazonosítható. A Szabályozási Terven jelöltek alapján az utak jelenleg magánutak. A 4017 hrsz-ú Fátyolvirág és Imola utca, valamint Kőkény és Kikerics köz, továbbá a 4041/2 hrsz-ú Csenkesz utca, mint zsákutca kerül átadásra.

Az Önkormányzat megbízásából a Globe Land Gold Kft. (1111 Budapest, Bertalan Lajos utca 22.) 2022. január 12-én értékebecslést (5. sz. melléklet) készített az utakra, amely alapján a 4017 hrsz-ú út forgalmi értéke 52.150.000,-Ft, a 4041/2 hrsz-ú út forgalmi értéke 994.000,- Ft.

A 127/2021. (X. 12.) számú Képviselő-testületi határozat a) pontja alapján a Képviselő-testület a 20/2021. (II. 11.) számú határozatának a) pontját az alábbiak szerint módosította: „a Dunavarsány-2000 Kft. (1196 Budapest, Rákóczi út 70.) tulajdonában lévő, térítésmentesen felajánlott ivóvízellátó és szennyvízelvezető víziközmű-rendszer Dunavarsány Város Önkormányzata tulajdonba vételét - a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti, BDL Környezetvédelmi Kft. (1118 Budapest, Rétköz utca 5.) által 2021. január 18-án készített, „Dunavarsány településen, NAPRÓZSA” lakóparkban található, DPMV Zrt. üzemeltetésében lévő ivóvíz és szennyvíz vezetékszakaszon viziközmű-vagyonra vonatkozó vagyonértékelés a vagyon átadáshoz” tárgyú közművagyon-értékelési szakvéleményben meghatározott tartalom szerint abban az esetben fogadja el, amennyiben az érintett, magántulajdonban lévő utak önkormányzati tulajdonba adása megtörténik, továbbá a műszaki megfelelőséget a DPMV Zrt. nyilatkozatában elfogadja”.

A kivett út ingatlanok önkormányzati tulajdonba vételéről ajándékozási szerződés megkötése szükséges.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) elfogadja a Dunavarsány-2000 Kft. (1196 Budapest, Rákóczi út 70.) részéről felajánlott 4041/2 és 4017 helyrajzi számú kivett út ingatlanok ingyenesen történő átvételét;
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti utak ingyenes átvételéről szóló ajándékozási szerződés aláírására, valamint az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kocsisné Száger Mónika műszaki ügyintéző

Mellékletek:

1. számú: Megkeresés
2. számú: Jegyzőkönyv
3. számú: Tulajdoni lapok
4. számú: Szabályozási Terv részlet
5. számú: Értékbecslés

Dunavarsány, 2022. február 1.


Gergőné Varga Tünde
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



Tisztelt Gergőné Varga Tünde úrnő!
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata

2021 NOV 11.

DV/1590-11/2021

VARGA G. Tünde

Tájékoztatom Önt, hogy a Dunavarsány, Naprózsa lkp.-ban levő (4017, és 4041/2 Hrsz.-en nyilvántartott utakon elvégeztük a burkolatmegerősítést. A munkálatokat több ízben is ellenőrizte, és megfelelőnek találta az Önök műszaki ellenőre (Rákos József), melyről készített jkv.-et mellékelten csatoljuk.

Ezennel az utak tulajdonjogát át kívánjuk adni díjmentesen a Dunavarsány Önkormányzatának. Kérjük az átadás-átvételi eljárást megindítani szíveskedjen.

Budapest, 2020.11.05.



Szollár András
ügyvezető
Dunavarsány-2000 Kft.

Munka felmérés:

- Fátyolvirág u. (4m széles) 279 fm
- Imola u. (4 m széles) 109 fm, (3m széles) 76 fm, (2,5 m széles) 23 fm
- Kikerics köz (4 m széles) 100 fm
- Kökény köz (3 m széles) 55 fm
- Csenkesz köz (4041/2 Hrsz.), 3 m széles, 52 fm

Melléklet: Kivitelezési Átadás-átvételi jkv.

kiadás dátuma: 1997.06.06.



M-017/01

EMLÉKEZTETŐ, JEGYZŐKÖNYV, JELENTÉS*

tárgyalásról - helyszíni vizsgálatról - ellenőrzésről - munkavégzésről - átadás-átvételtől*

Dátum: 2021.11.04.Helyszín: Dunavarsány, „NAPRÓZSA” lkp. belső üthálózat

Jelen vannak:

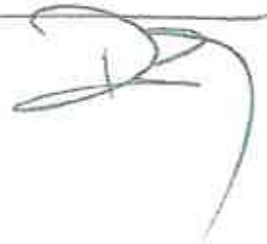
Név	Beosztás	Vállalat	Aláírás
Rákos József	műsz. ellenőr	Dunavarsány	
Szollár András	üzemvez.	Dunavarsány-2000 lkp.	

Tárgy: NAPRÓZSA lkp. belső üthálózat burkolat megújítási munkálatok

Műsz. ellenőr nyilatkozata:

A technológiai leírás alapján, a munka elvégeztetve. A tételre jegyzőkönyv elfogadva. A folyamatmal a munkafüzetet át lehet adni. A helyi üzemvezető osztályon kezdésig kell az átadást.

Kelt.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Post Megyei Körmányhivatal
Rákóczi 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/1042/2022

2022.01.05

DUNAVARSÁNY

Szektor : 33

Belterület 4017 helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY Fátyolvirág utca. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alorészlet adatak

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett út

0

6713

0.00

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38930/1995.05.31

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: DUNAVARSÁNY 2000 KFT.

cím: BUDAPEST Rákóczi u.70

törzsszám: 12035102

IRÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 47913/1997.11.03

Önálló szöveges bejegyzés a 4001,4002, 4003/1,4003/2,4003/3 hrsz-ú ingatlanok megosztásából alakult.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 45958/2004.07.13

Önálló szöveges bejegyzés a területe 6249 m²-ről 6713 m²-re változott.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31822/2004.01.26

Bányászati jog

172 m² területre.

jogosult:

név: KISKUNGÁZ RT törzsszám: 1090776

cím : 1071 BUDAPEST Városligeti fasor 47-49

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 19081/2011.07.22

Vezetékjog

A vázrajz szerinti 629 m² nagyságú területre VM-16/2011., (20191).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI NFJ törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Városligeti fasor 72-74

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági 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

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 Megyei Kormányhivatal
Rákóczi 2300 Szendrői tér 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1506/2022

2022.01.06

Szektor : 34

DUNAVARSÁNY

Belterület 4041/2 helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY NAPRÓZSA II. Névtelen 4041. "Felülvizsgálat alatt"
LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

előzetes

kat.jöv.

alrészlet

ha m2

k.fill.

- Kivett út

0

128

0,00

2. bejegyző határozat: 67415/2017.12.13

Terheli a DUNAVARSÁNY Belterület 4040/2 HRÉSZ-t illető útszolgalmi jog
128 m²-re a mindenkori tulajdonost.

3. bejegyző határozat: 40600/2/2018.04.18

Terheli a DUNAVARSÁNY Belterület 4031/2 HRÉSZ-t illető útszolgalmi jog
128 m²-re a mindenkori tulajdonost.

HRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45958/2000.07.13

jogcím: adásvétel 38930/1995.05.31

jogállás: tulajdonos

név: DUNAVARSÁNY 2000 KFT.

cím: BUDAPEST Rákóczi u.70

törzsszám: 12035102

HRÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45958/2000.07.13

Önálló szöveges bejegyzés a 4001,4002, 4003/1,4003/2,4003/3 hrzz-ú ingatlanok megosztásából
alakult.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 45958/2000.07.13

Önálló szöveges bejegyzés a 404. hrzz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31821/2004.01.26

Bányaszolgalmi jog

128 m² területre.

jogtul:

név: KISKUNZÁS RT. törzsszám: 10876776

cím : 1071 BUDAPEST Városligeti fasor 47-49

Folytatás a következő lapon

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 Megyei Kormányhivatal
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/1506/2022

2022.01.06

DUNAVARSÁNY

Szektor : 11

Belterület 4041/2 helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY NAPRÓCSA II. Névtelen 4041. "felülvizsgálat alatt"
LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv.		előirányított adatok	
			ha m2	k.fill.	ha m2	k.fill.
. Kivett út	0	128	0,00			

2. bejegyző határozat: 67415/2017.12.13
Terheli a DUNAVARSÁNY Belterület 4040/2 HRSZ-t illető útszolgalmi jog
128 m²-re a mindenkori tulajdonost.

3. bejegyző határozat: 40600/2/2018.04.18
Terheli a DUNAVARSÁNY Belterület 4031/2 HRSZ-t illető útszolgalmi jog
128 m²-re a mindenkori tulajdonost.

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányzd: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 45958/2000.07.13
jogcím: adásvétel 38930/1995.05.31
jogállás: tulajdonos
név: DUNAVARSÁNY 2000 KFT.
cím: BUDAPEST Rákóczi u.70
törzsszám: 12035102

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45958/2000.07.13
Önálló szöveges bejegyzés a 4001,4002, 4003/1,4003/2,4003/3 hrsz-ó ingatlanok megosztásából
alakult.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 45958/2000.07.13
Önálló szöveges bejegyzés a 404. hrsz-ó ingatlan megosztásából alakult ki.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31021/2004.01.26
Bányászolgalmi jog
128 m² területre.
jogosult:
név: KISKUNHÉJ Rt. törzsszám: 10876776
cím : 1071 BUDAPEST Városligeti fasor 47-49

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

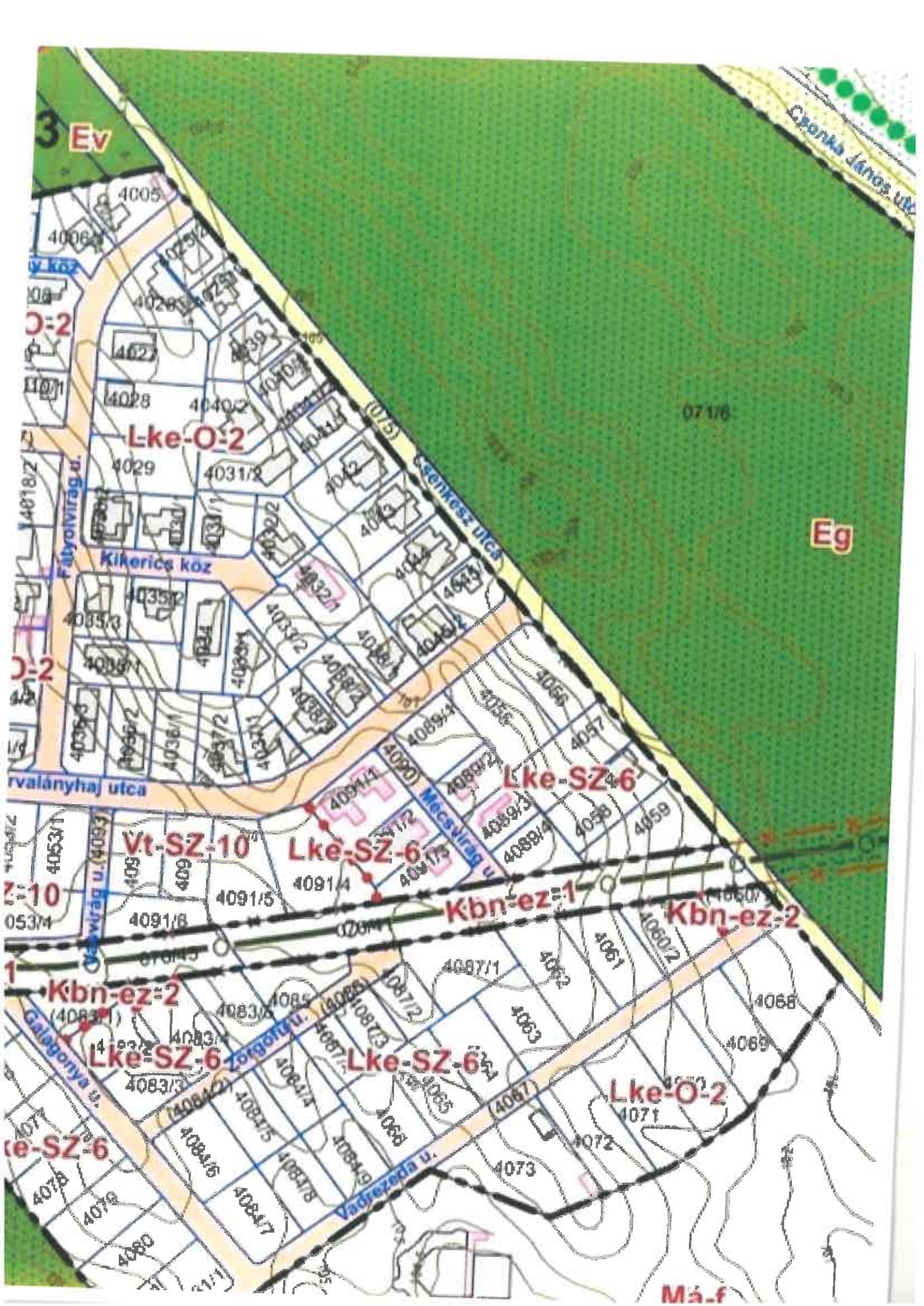
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Gip-4

Ev

Lke-O-2

Lke-O-2

Lke-SZ-8

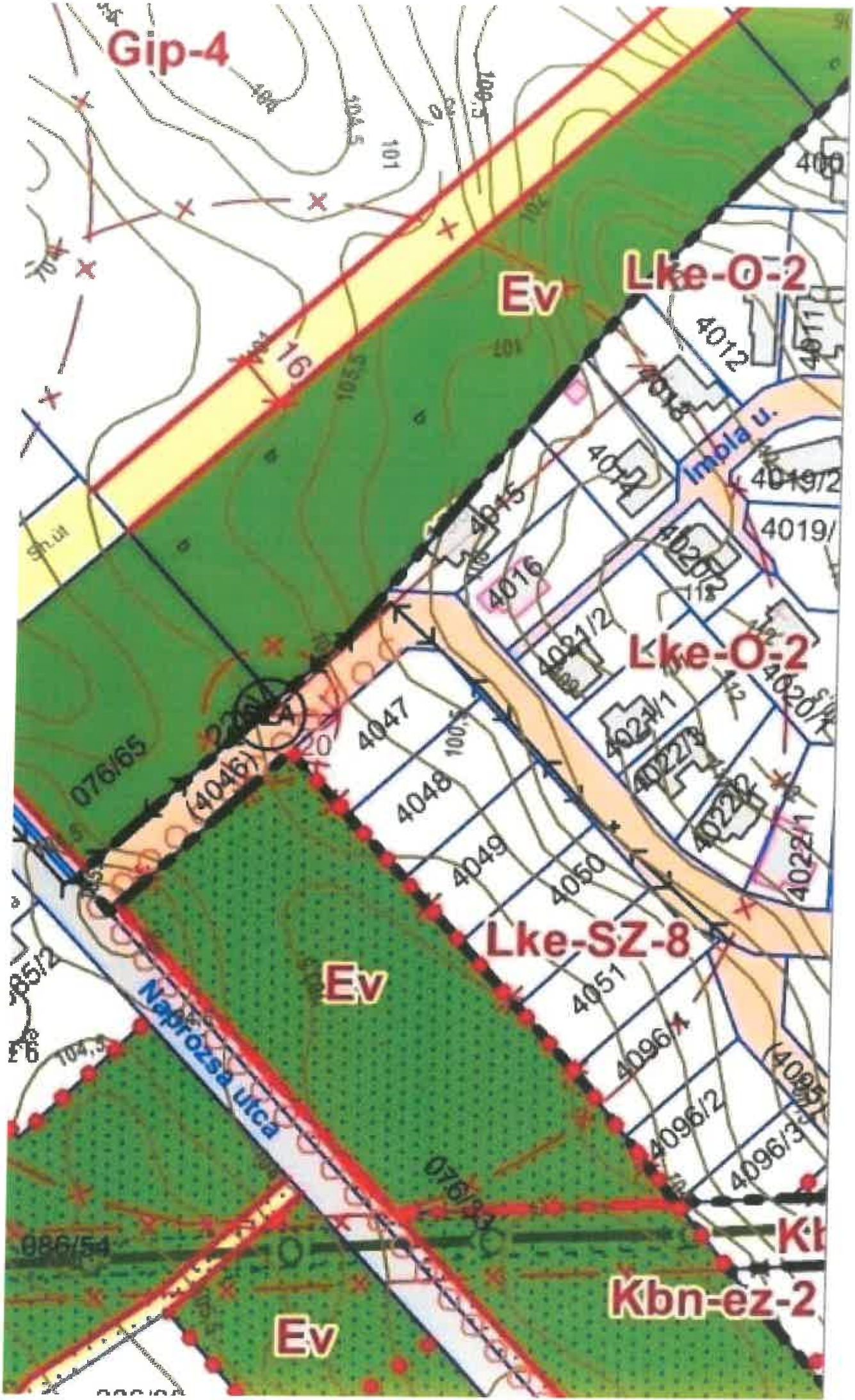
Ev

Naprosza utca

Kt

Kbn-ez-2

Ev





1111 Budapest, Bertalan Lajos u. 22.

✉ .globelandkft@gmail.com ☎ :+36 20 9420 715

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

DUNAVARSÁNY
Fátyolvirág utca
Hrsz.: 4017
ALATTI
ingatlanról

Készült: Szigetszentmiklós, 2022. január 12.

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
- 8-10. Értékbecslés
 - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
 - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Műholdkép, térkép
- 12- Melléklet
 - Szabályozási terv
 - Fotók (Google)
 - Tulajdoni lap másolat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsány Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globe Land Gold Ingatlanforgalmazó Kft. (1111 Budapest, Bertalan Lajos u.22.) részére, hogy ingatlanforgalmi értékbecslést készítsen a 2336 Dunavarsány, Fátyolvirág utca 4017 helyrajzi számú, „kivett út” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

DUNAVARSÁNY
Fátyolvirág utca
Hrsz.: 4017
ALATTI
ingatlan

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

52.150.000,- Ft

azaz

Ötvenkétmillió-százötvenezer

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

*

Szigetszentmiklós, 2022. január 12.


HOHL LÁSZLÓ

Ny.sz.: 598.

Ingyenértékelő

Feltételezések és korlátozó feltételek:

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan állapotát, 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.

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 készitéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

Aláíró lap

DUNAVARSÁNY
Fátyolvirág utca
Hrsz.: 4017
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
megbízó

.....

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

GLOBE LAND GOLD Kft.
1111 Budapest, Bertalan Lajos u. 22.
Adószám: 20166555-2-43
Cégszám: 0119-0410043

.....

Szigetszentmiklós, 2022. január 12.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE LAND GOLD Kft.**
(1111 Budapest, Bertalan Lajos u.22.)
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

DUNAVARSÁNY
Fátyolvirág utca
Hrsz.: 4017

Az értékbecslés célja

Az értékbecslés célja az ingatlan **napi forgalmi értékének meghatározása.**

A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzi megjelölt ingatlanra** vonatkozik.

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- **2022. 01. 05.** keltű tulajdoni lap másolatát,
- térképmásolatát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2022. 01. 12. -én helyszíni szemlét tartottunk.

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 értékelés tárgyát képező ingatlan Dunavarsány DNY-i részén található, Kisvarsány településrész közelében, a Naprózsa lakóparkban. Családi házas lakóövezetben található, a Fátyolvirág utcában. Könnyedén megközelíthető, a lakópark az 51-es útról letérve lehet elérni, aszfalt bekötő úton, a lakóparkban mart aszfalt útburkolatok készültek.

A becslés tárgyát képező 4017 helyrajzi számú belterületi ingatlan összterülete 6713 m² térmértékű, „kivett út” megnevezésű. Teljes egészében a Fátyolvirág utca részét képezi. Tulajdonságait tekintve síkfelületű, szabálytalan formájú, egyenletes felszínű, útburkolati kialakítással. Jelenleg is útként hasznosított, mely az Árvalányhaj utca és Csenkesz utca között húzódik.

A terület pontos elhelyezkedése a mellékletben csatolt szabályozási terven látható.

Az ingatlan övezeti besorolása „KöU” – közút.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	kiépített
Áramellátás:	kiépített
Gázellátás:	kiépített
Szennyvízhálózat:	kiépített

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2022. 01. 05.** keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

4017

Megnevezése:

Kivett út

Területe:

6713 m²

Bejegyzett tulajdonosai:

DUNAVARSÁNY 2000 KFT. – adásvétel
(Budapest, Rákóczi út 70.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmódosító tényezői

Értéknövelő tényező:

- A Naprózsa lakópark ingatlanpiaci szempontból közkedvelt helynek számít.

Értékcsökkentő tényező:

- Az ingatlan közút funkciót tölt be.

Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján készült!

Az ingatlan értékének kalkulációja

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

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Méret m ²	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m ²
Dunavarsány, Vészi J. utca	Építési telek	1874	19,8 (K)	10 566
Dunavarsány, Kisvarsány	Építési telek	2215	26,9 (K)	12 144
Dunavarsány, Kisvarsány	Építési telek	4536	48 (K)	10 582
Átlagos fajlagos alapár				11 097

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 környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

Dunavarsányban Kisvarsány településrészén az üres, beépítetlen területek fajlagos ára 11.097,- Ft/m².

Korrekción tényezők:

Kínálati ár miatt: - 5%

Elhelyezkedés miatt: +25%

Eltérő funkció miatt: - 50%

$\Sigma = - 30\%$; $11.097,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,7 = 7.768,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 7.768,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi értéke az ingatlannak:

$$6713 \text{ m}^2 \times 7.768,- \text{ Ft/m}^2 = 52.146.584,- \text{ Ft}$$

Forgalmi érték (kerekített): 52.150.000,- Ft

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

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

Az értéket a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

DUNAVARSÁNY
Fátyolvirág utca
Hrsz.: 4017
ALATTI
Ingatlan

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

52.150.000,- Ft


azaz

Ötvenkétmillió-százötvenezer

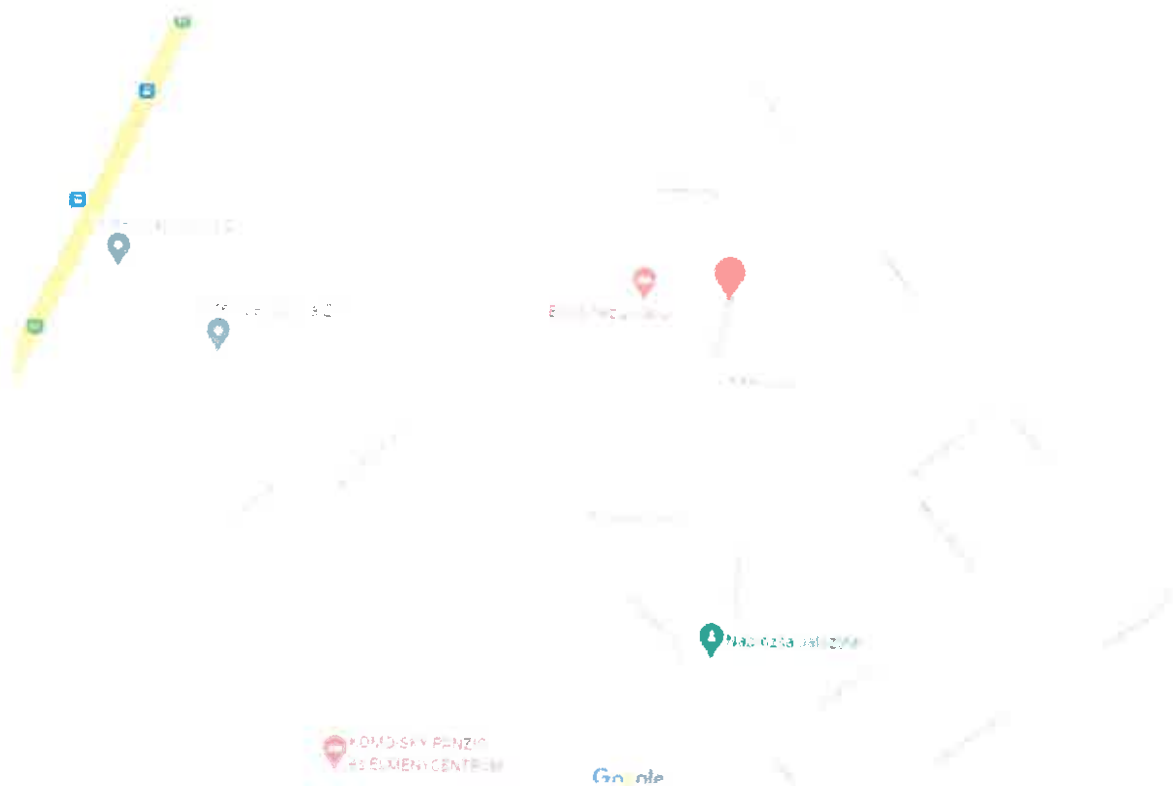
Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

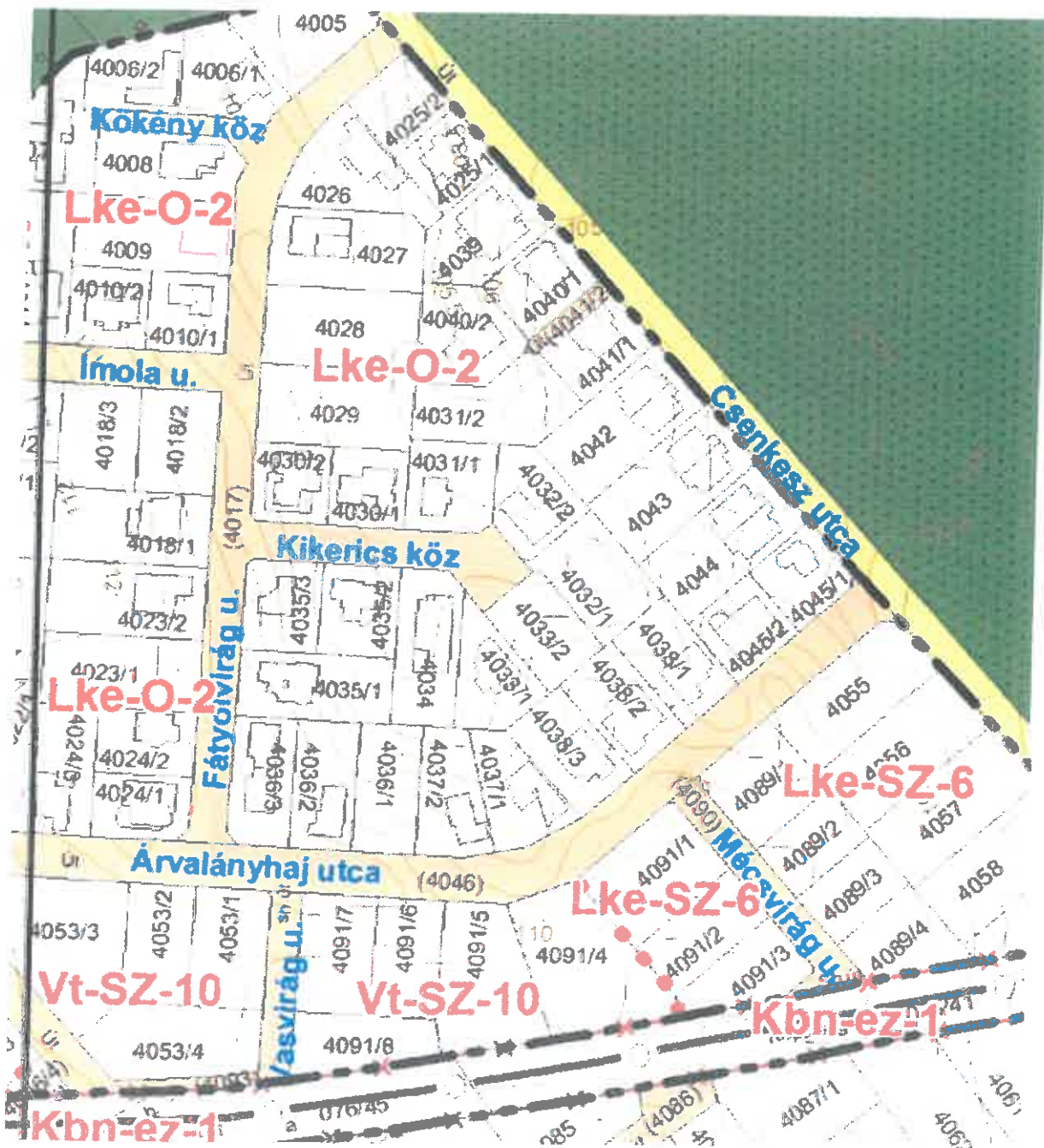
Szigetszentmiklós, 2022. január 12.


HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.: 598
Ingatlanagyon-értékelő

Térkép, műholdkép



Szabályozási terv



Fotók (Google)



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megye Kormányhivatal
Rákosvári 2366 Szénelvén tér 3.

Cikkszám: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Szétlét művelet

Megjegyzés szám: 10965/1042/2022

2022.01.05

DUNAVARSÁNY

Szektor : 33

Beíratás helyrajzi szám: 4017

2336 DUNAVARSÁNY Fényezőváros utca "földművelésügyi alatti"

IRRSZ

1. Az ingatlan adatai

elérhető adatai

szóvalás íg/közt megnevezés?

h.sz.

terület
ha m2

ter. jöv.
k. fill.

alapítvány adatai
ter. jöv.
ha m2 k. fill.

Kivett ut

C

IRRSZ

6713

0.02

1. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyzés határozat, érkezési idő: 38930/1995.05.31

jegyző: mátyásfalvi

jegyző: tulajdonos

név: DUNAVARSÁNY 2000 RTT

cím: BUDAPEST Városliget u 71

területhely: 12835102

IRRSZ

2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 47913/1997.11.03

Önálló szöveges bejegyzés a 4901.0002, 4003/1.0003/2, 4003/3 hsz-ű ingatlanok megnevezéséből

alokból

4. bejegyzés határozat, érkezési idő: 47958/2000.07.13

Önálló szöveges bejegyzés a terület 6209 m²-ről 6713 m²-re változott

5. bejegyzés határozat, érkezési idő: 31822/2001.03.26

házasvéljegyi jog

172 m² területre

jogosult

név: HUNGÁRIA RT területhely: 1082776

cím: 1371 BUDAPEST Városliget u 45-49

6. bejegyzés határozat, érkezési idő: 39961/2011.07.22

Vásárlás jog

A vásárlás adatai: 625 m² magyarázó területre VM-16/2011. (2019).

jogosult

név: ELMO HALÁSZÁS RT területhely: 12834983

cím: 1132 BUDAPEST Vas. út 22-24

Ez a tulajdoni lap hatályosulási hatálya eljárási céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP TÍPUS

Nem hiteles tulajdoni lap

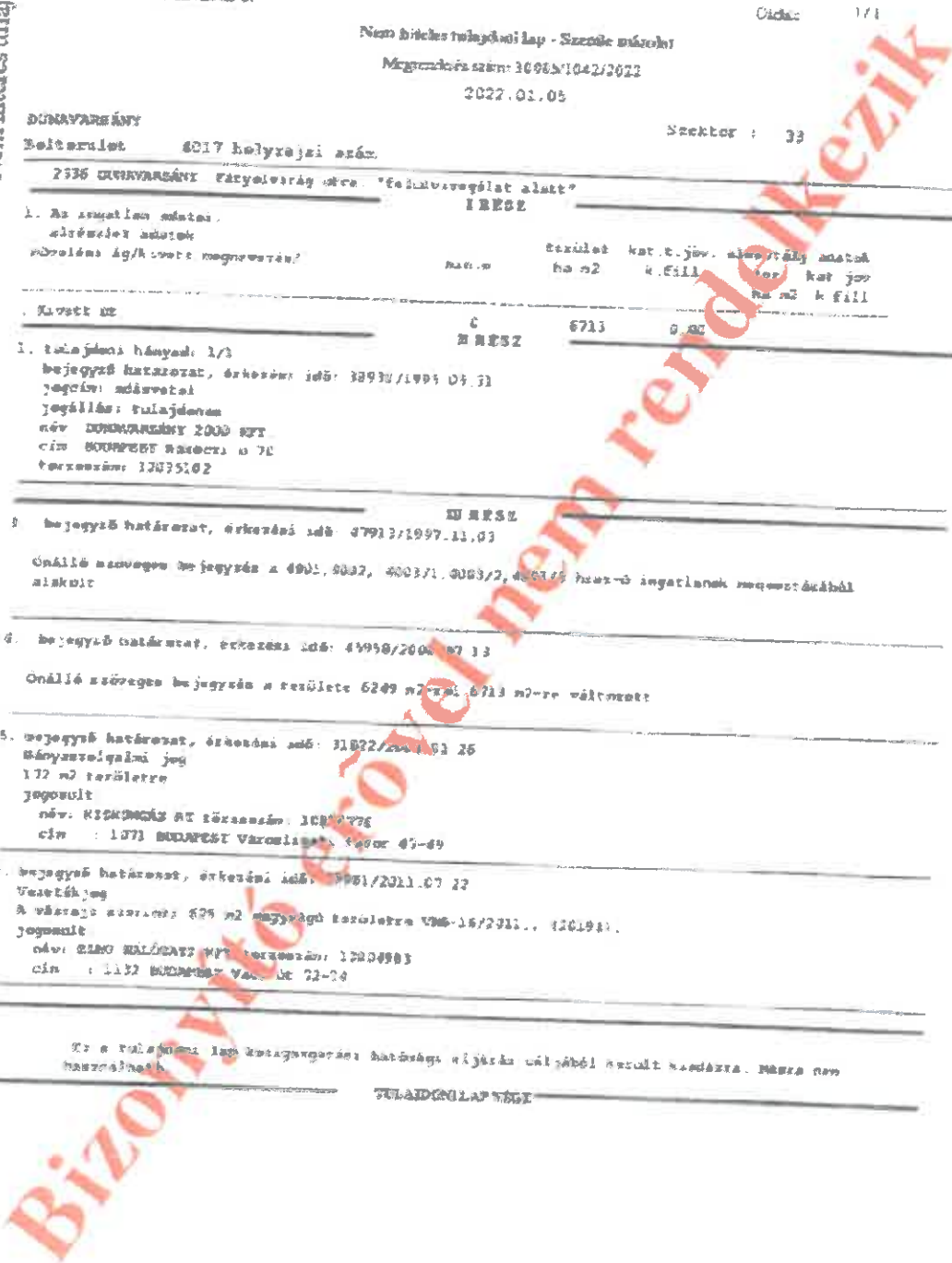
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





1111 Budapest, Bertalan Lajos u 22.

✉ globelandkft@gmail.com ☎ +36 20 9420 715

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

DUNAVARSÁNY
Naprózsa II.
Névtelen utca
Hrsz.: 4041/2
ALATTI
ingatlanról

Készült: Szigetszentmiklós, 2022. január 12.

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
- 8-10. Értékbecslés
 - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
 - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Műholdkép, térkép
- 12- Melléklet
 - Szabályozási terv
 - Fotók (Google)
 - Tulajdoni lap másolat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsány Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globe Land Gold Ingatlanforgalmazó Kft. (1111 Budapest, Bertalan Lajos u.22.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 2336 Dunavarsány - Naprózsa II. Névtelen utca 4041/2 helyrajzi számú, „kivett út” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

DUNAVARSÁNY
Naprózsa II.
Névtelen utca
Hrsz.: 4041/2
ALATTI
ingatlan

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

994.000,- Ft

azaz

Kilencszázkilencvennégyezer

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

*

Szigetszentmiklós, 2022. január 12.

GLOBE LAND GOLD Kft.
1111 Budapest, Bertalan Lajos u. 22
Adószám: 29-02355-2-43
Cégszám: 01-09-0410043

HOHL LÁSZLÓ

Ny.sz.: 598.

Ingyenértékelő

Feltételezések és korlátozó feltételek:

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan állapotát, 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.

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
Naprózsa II.
Névtelen utca
Hrsz.: 4041/2
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
megbízó

.....

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

GLOBE LAND GOLD KFT.
1111 Budapest, Bertalan János u. 22.
Adószám: 29176556-2-43
Céj.szám: 01-10-000043

.....

Szigetszentmiklós, 2022. január 12.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE LAND GOLD Kft.**
(1111 Budapest, Bertalan Lajos u.22.)
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

DUNAVARSÁNY
Naprózsa II.
Névtelen utca
Hrsz.: 4041/2

Az értékbecslés célja

Az értékbecslés célja az ingatlan **napi forgalmi értékének meghatározása.**

A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzi megjelölt ingatlanra** vonatkozik.

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- **2022. 01. 06.** keltű tulajdoni lap másolatát,
- térképmásolatát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2022. 01. 12. -én helyszíni szemlét tartottunk.

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 értékelés tárgyát képező ingatlan Dunavarsány DNY-i részén található, Kisvarsány településrész közelében, a Naprózsa lakóparkban. Családi házas lakóövezetben található. Az ingatlan a Csenkesz utcáról nyílik, arra merőleges irányban. Könnyedén megközelíthető, a lakópark az 51-es útról letérve lehet elérni, aszfalt bekötő úton, a lakóparkban mart aszfalt útburkolatok készültek.

A becslés tárgyát képező 4041/2 helyrajzi számú belterületi ingatlan összterülete 128 m² térmértékű, „kivett út” megnevezésű. Tulajdonságait tekintve síkfelületű, szabályos formájú, egyenletes felszínű, útburkolati kialakítással. Jelenleg is útként hasznosított, mely a Csenkesz utcáról nyílik, a belső 4040/2 és 4031/2 helyrajzi számú ingatlanok megközelítésére szolgál.

A terület pontos elhelyezkedése a mellékletben csatolt szabályozási terven látható.

Az ingatlan övezeti besorolása „KöU” – közút.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	kiépített
Áramellátás:	kiépített
Gázellátás:	kiépített
Szennyvízhálózat:	kiépített

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2022. 01. 06.** keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

4041 / 2

Megnevezése:

Kivett út

Területe:

128 m²

Bejegyzett tulajdonosai:

DUNAVARSÁNY 2000 KFT. – adásvétel
(Budapest, Rákóczi út 70.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értéknövelő tényező:

- A Naprózsa lakópark ingatlanpiaci szempontból közkedvelt helynek számít.

Értékcsökkentő tényező:

- Az ingatlan közút funkciót tölt be.

Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján készült!

Az ingatlan értékének kalkulációja

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

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Méret m ²	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m ²
Dunavarsány, Vészi J. utca	Építési telek	1874	19,8 (K)	10 566
Dunavarsány, Kisvarsány	Építési telek	2215	26,9 (K)	12 144
Dunavarsány, Kisvarsány	Építési telek	4536	48 (K)	10 582
Átlagos fajlagos alapár				11 097

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 környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

Dunavarsányban Kisvarsány településrészén az üres, beépítetlen területek fajlagos ára 11.097,- Ft/m².

Korrektációs tényezők:

Kínálati ár miatt: - 5%

Elhelyezkedés miatt: +25%

Eltérő funkció miatt: - 50%

$\Sigma = - 30\%$; $11.097,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,7 = 7.768,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 7.768,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi értéke az ingatlannak:

$$128 \text{ m}^2 \times 7.768,- \text{ Ft/m}^2 = 994.304,- \text{ Ft}$$

Forgalmi érték (kerekített): 994.000,- Ft

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

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

Az értéket a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

DUNAVARSÁNY
Naprózsa II.
Névtelen utca
Hrsz.: 4041/2
ALATTI
Ingatlan

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

994.000,- Ft


azaz

Kilencszázkilencvennégyezer

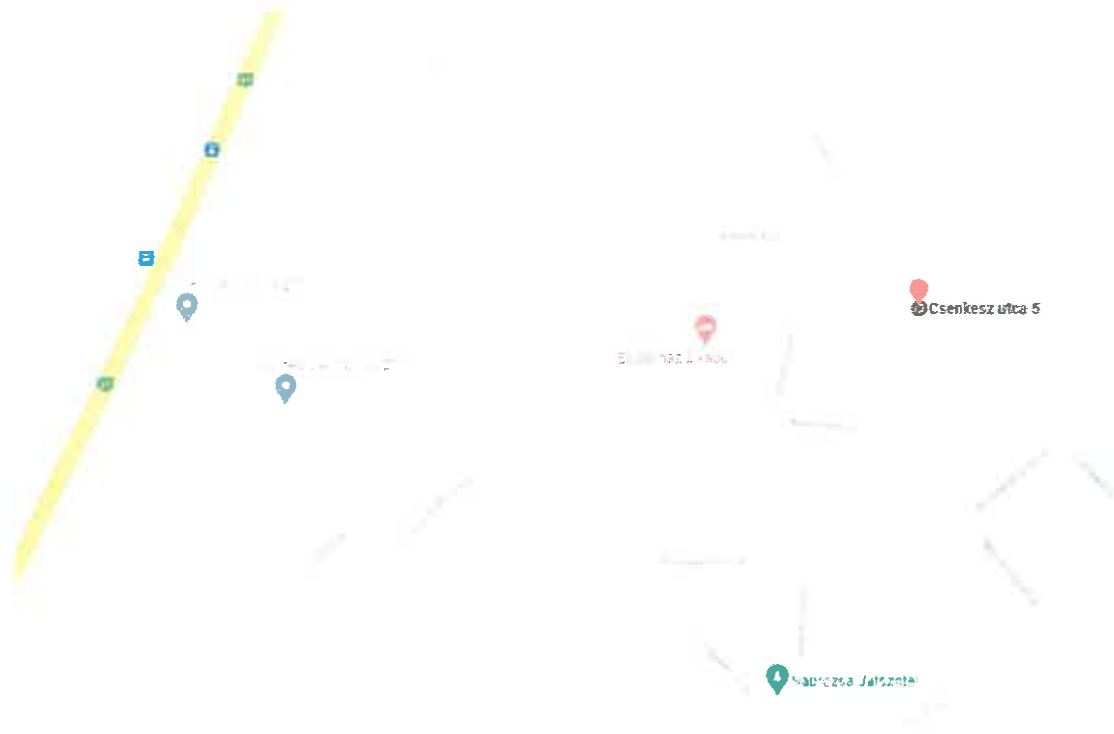
Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

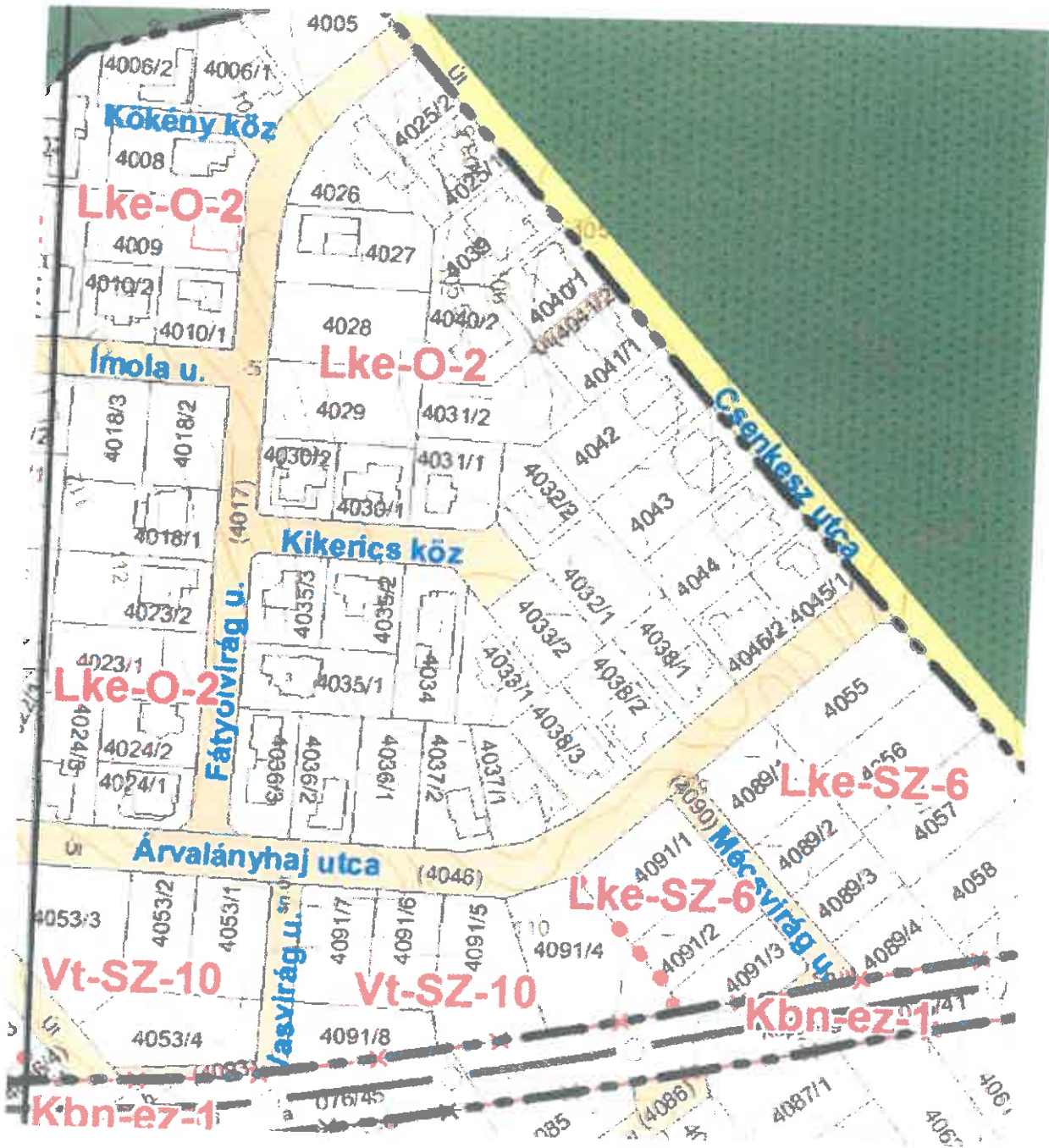
Szigetszentmiklós, 2022. január 12.


HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.: 598
Ingatlanagyon-értékelő

Térkép, műholdkép



Szabályozási terv



Fotók (Google)



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Rákóczi 1300 Székhely tér 1

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30605/1506/2022

2022.01.06

HUNGARIÁNY

Sektor : 31

Beltérület: 4041/2 helyrajzi szám

7336 ÖNKORMÁNYATI MÉRLEKES ÉS MÉRÉSLEN ÉRŐS "felülvizsgálat alatt" HRSZ	
1. Az ingatlan adóterh alrendszer adatai	
Művelési ág/követt megnevezés/	mn.n.ó terület hat. t. jvv. alosa/Ély mester hat jvv. be mi k.Éll
Követt út	0 120 m ²

2. Bejegyző határozat: 67415/2017.12.13
Iszbeli a DUNAVARSÁLY Beltérület 4040/2 HRSZ-t illető Ötvesztgalmi jog 120 m²-re a mindenkorai tulajdonost.

3. Bejegyző határozat: 40608/2/2010.04.10
Terheli a DUNAVARSÁLY Beltérület 4033/2 HRSZ-t illető Ötvesztgalmi jog 120 m²-re a mindenkorai tulajdonost

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyző határozat, érvényes idő: 45950/2000.07.13
jogcím: adóvétel 38930/1995.05.31
jogállás: tulajdonos
név: DUNAVARSÁLY 1500 HRSZ.
cím: BUDAPEST Rákóczi u.70
törzsszáma: 13035102

HRSZ

2. bejegyző határozat, érvényes idő: 45950/2000.07.13
Onálló megegyező bejegyzés a 45950/2000.07.13, 4003/1, 4003/2, 4003/3 határozatok megsejtéséből alakult.

4. bejegyző határozat, érvényes idő: 45950/2000.07.13
Onálló megegyező bejegyzés a 40950/2000.07.13 határozatok megsejtéséből alakult.

5. bejegyző határozat, érvényes idő: 31821/2004.01.26
Bérgazdasági jog
120 m² területre.
jogállás
név: KÖZMŰVELÉS RI Társaság: 13876776
cím: 1371 BUDAPEST Városligeti Ismer 47-49

Felvitelle a következő lapon

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

