



**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
2024. szeptember 17-ei rendes, nyílt ülésére*

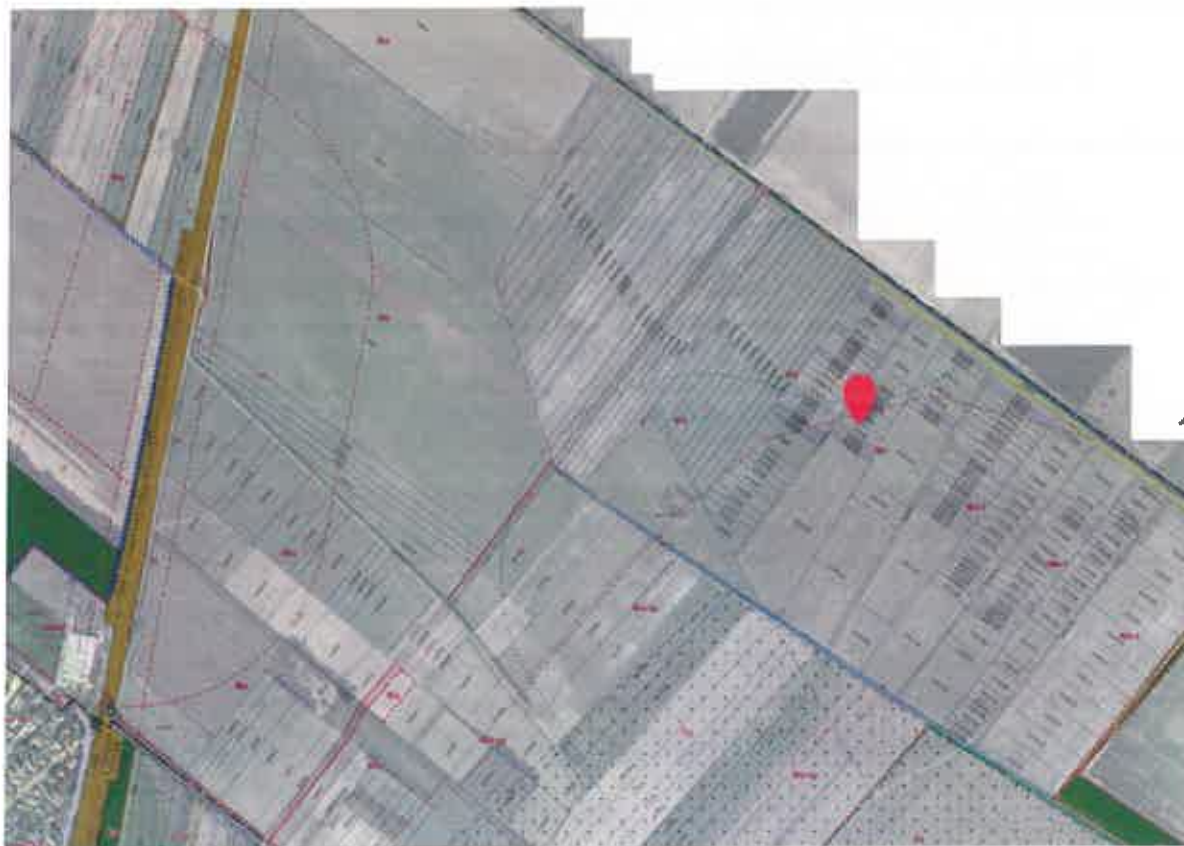
Hiv. szám: DV/4485/2024.

Tárgy: Javaslat ingatlan megvételére vonatkozó felajánlások megtárgyalására

Tisztelt Képviselő-testület!

Mayer Erzsébet 2024. május 17. napján kelt levelében ajánlotta megvételre a Dunavarsány, 016/98 helyrajzi számú, 1523 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlanát (1. számú melléklet).

Az ingatlan a Dunavarsány Építési Szabályáról szóló, többször módosított 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (továbbiakban HÉSZ) szerint általános mezőgazdasági besorolású terület, melyet művelési ágának megfelelően szükséges hasznosítani, mivel beépítése nem megengedett 6000 m² alatt. Az ingatlan az Önkormányzat fejlesztési célra nem tudja használni, egyéb hasznosítása nem szerepel a fejlesztési tervei között, ezért megvásárlása az ingatlan fenntartási terhei miatt nem javasolt.



Dunavarsány, 016/98 helyrajzi számú szántó művelési ágú
ingatlan elhelyezkedése

Kissné Horváth Zsuzsanna 2024. augusztus 9. napján kelt megkeresésében ajánlotta megvételre a Dunavarsány, 1896/1 helyrajzi számú, 101 m² nagyságú, kivett közforgalom elől el nem zárt magánút művelési ágú ingatlanát, melyen a valóságban jelenleg is a Barátság utca elnevezésű helyi közút egy része megtalálható (2. számú melléklet), ezért az ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése indokolt. Az ingatlan vételára a Globe Land Gold Ingatlanforgalmazó Kft. által készített értébecslése szerint 460.000 forint.



Dunavarsány, 1896/1 helyrajzi számú kivett közforgalom elől el nem zárt magánút ingatlan elhelyezkedése

A Dunavarsány Önkormányzatának nemzeti vagyonáról szóló 2/2019. (II. 1.) önkormányzati rendelet alapján 31. §-a alapján a vagyongyarapításról a Képviselő-testület határozattal dönt.

Kérem a határozati javaslatok elfogadását.

Határozati javaslatok:

1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- Mayer Erzsébet jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalmú, Dunavarsány, 016/98 helyrajzi számú, szántó művelési ágú 1523 m² nagyságú ingatlan megvételére vonatkozó felajánlását elutasítja;
- felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti döntésről szóló értesítés ingatlantulajdonos részére történő megküldésére, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti Dunavarsány, 1896/1 helyrajzi számú, 101 m² nagyságú, kivett közforgalom elől el nem zárt magánút művelési ingatlan a Globe Land Gold Kft. által készített értébecslés szerinti 460.000 forint összegben megvásárolja;
- felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti ingatlan megvételéről szóló megállapodás megkötésére 460.000 forint összegben, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.


Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kovács Aliz Réka beruházási és műszaki osztályvezető

Az előterjesztés mellékletei:

1. számú: Mayer Erzsébet ingatlan megvételre történő felajánlása
2. számú: Kissné Horváth Zsuzsa ingatlan megvételre történő felajánlása
3. számú: Globe Land Gold Kft. értékbecslése

Dunavarsány, 2024. szeptember 4.


Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



1. számú melléklet
az előterjesztéshez

Polgármesteri Hivatal
dr. Szilágyi Ákos Andor
Jegyző úr
Dunavarsány
Kossuth L.u.18
2336

DUNAVARSÁNYI	
2024.05.22	
DU/4485-1/2024	
	lne

e-mail cím: jegyzo@dunavarsany.hu

Tisztelt Jegyző Úr!

Alulírott Mayer Erzsébet [REDACTED] felajánlom az Ön által vezetett Önkormányzatnak megvételre a tulajdonomat képező 1/1 tulajdoni hányadú Hrsz:016/98 0,1523 ha szántó ingatlanomat.

Budapest, 2024 május 17.

Tisztelettel:

Mayer Erzsébet
mayer.erszebet.01@gmail.com
[REDACTED]



2. számú melléklet az előterjesztéshez

Dunavarsány PMH - Mszaki Osztály

Feladó: Dunavarsány PMH - Jegyző <jegyzo@dunavarsany.hu>
Küldve: hétfő 2024. augusztus 12 8:11
Címzett: muszak@dunavarsany.hu
Tárgy: FW: Út értékesítése
Mellékletek: Hagyatéki - út.pdf

From: Zsuzsanna KissnéHorváth <kissmari86@gmail.com>
Sent: Friday, August 9, 2024 1:58 PM
To: jegyzo@dunavarsany.hu
Subject: Út értékesítése

2024. 08. 28.
DV/7230-1/2024

BU

Tisztelt Jegyző Úr!

A csatolt 2022.03.26-án kelt hagyatéki határozat szerint férjem Kiss Béla és sógornóm Kiss Anna tulajdonába került a lakóhelyünk ([REDACTED] előtti 1896/1 helyrajzi számon nyilvántartott közforgalom elől el nem zárt magánút. Ezt a 101 m²-es területet szeretnénk felajánlani az önkormányzatnak megvételre.

Tisztelettel: Kissné Horváth Zsuzsanna



Vírusmentes www.avg.com

Neu!



Pest Megyei Kormányhivatal

Ügyiratszám: 372243/2022.03.24

Tárgy : Hagyaték

Kérjük, hogy válaszában a fenti számra szíveskedjen hivatkozni!

HATÁROZAT

A DUNAVARSÁNY-i, belterület, 1896/1 helyrajzi számú 101 m², kivett művelési ágú, közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű

II/1. sorszám alatt 1/2 hányadban Kiss Béla szül.: [REDACTED]

II/2. sorszám alatt 1/2 hányadban Kiss Béláné sz.név: [REDACTED] szül.: [REDACTED]

--- tulajdonos jogállású

földrészlet ingatlanra vonatkozóan

II/1. sorszám alatt 1/2 hányadban tulajdonos Kiss Béla szül.: [REDACTED] cím: 2 [REDACTED]
[REDACTED] bejegyzést ajándékozás jogcímen

töröltem

II/2. sorszám alatt 1/2 hányadban tulajdonos Kiss Béláné sz.név: [REDACTED] szül.: [REDACTED] a.neve: [REDACTED]
[REDACTED] cím: [REDACTED] bejegyzést ajándékozás jogcímen

töröltem

II/3. sorszám alatt 1/2 hányadban tulajdonos Kiss Anna szül.: [REDACTED] a.neve: [REDACTED] cím: [REDACTED]
[REDACTED] tulajdonjogát öröklés jogcímen

bejegyeztem

II/4. sorszám alatt 1/2 hányadban tulajdonos Kiss Béla szül.: [REDACTED] a.neve: [REDACTED] cím: [REDACTED]
[REDACTED] tulajdonjogát öröklés jogcímen

bejegyeztem

Az eljárás tárgyánál fogva díjmentes.

A döntés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye. A döntés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10-nél előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat. Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9.§-ában meghatározott személyek és szervezetek kizárólag elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetlevelet csak az IKR-rendszeren keresztül lehet

Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 10.

2300 Ráckeve, Szent István tér 3. tel.: 06 24 519-300; Fax.: 06 24 519-301

e-mail: foldhivatal.rackeve@pest.gov.hu

benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: "<https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client>". A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000.-Forint. Ügyfelet felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

A fenti számon érkezett beadványában Dr. Juhász Ildikó közjegyző Kiss Anna és Kiss Béla tulajdonjog, bejegyzése iránti kérelmet nyújtott be hivatalunkhoz, a Dunavarsány 1896/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan. A tulajdonjog bejegyzésre került, a Szigetszentmiklóson, 2022. 02.16.-án kelt 14035/N/44/2022/2. számú jogerős pót-hagyatékátadó végzés alapján. Az eljárásra irányadó ügyintézési határidő betartásra került

A benyújtott okiratokat megvizsgálva megállapítom, hogy a kérelem és mellékletei az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Nyvtv.), előírásainak minden tekintetben megfelelnek, így a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. év V. törvény 5:167. § alapján: *Az ingatlan-nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor.*

A rendelkező részben foglaltak jogszabályi alapját az alábbi rendelkezések képezték.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 6. § (1)- A jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére, illetve feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás - ha e törvény másként nem rendelkezik - az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetve kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl, vagy amit törvény alapján lefolytatott megfeleltetési eljárás során a bíróság jogerős döntésében megjelöl.

(2) A bejegyzés, feljegyzés, illetőleg az erről szóló határozat a bejegyzés, feljegyzés iránti kérelemben foglaltak szerint javítható, illetőleg egészíthető ki.

7. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát - e törvény eltérő rendelkezése hiányában - a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem, megkeresés iktatási időpontja határozza meg. Ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek.

(1a)- Ha a kérelem az ingatlanügyi hatóság több eltérő területi illetékességű szervét érinti, a bejegyzés ranghelyét az az időpont határozza meg, amikor a kérelem - a beadványok iktatási időpontját figyelembe véve - valamennyi érintett szervhez benyújtásra került.

26. §- (1)- Az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését a miniszter e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre vagy megkeresés alapján kell az ingatlan-nyilvántartásba átvezetni. A kérelmet az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságnál kell benyújtani. Az ingatlan-nyilvántartási kérelem kormányablaknál nem terjeszthető elő. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az Ákr. 45. § (5) bekezdése alkalmazásának nincs helye.

(2) A kérelemre induló olyan eljárásokban, amelyekben a jogváltozás bejegyzésének alapjául közjegyző által készített okirat, illetve ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokirat szolgál, a jogi képviselőt kötelező. Jogi képviselőnek kell tekinteni az ügyvédet, az ügyvédi irodát, a kamarai jogtanácsost és a felek képviselőletében eljáró közjegyzőt.

(3) A kérelemnek tartalmaznia kell a kérelmező nevét (megnevezését), lakcímét (székhelyét vagy telephelyét), személyi azonosítóját (statisztikai azonosítóját), az érintett ingatlannak, valamint annak a jognak vagy ténynak a megjelölését, amelynek bejegyzését, illetve feljegyzését kéri. Ha a kérelmező helyett képviselő jár el, a kérelemnek tartalmaznia kell a képviselő nevét (megnevezését), lakcímét (székhelyét vagy telephelyét) is.

(4)- A kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés (jognyilatkozat) keltétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz kell benyújtani. Ha a szerződés (jognyilatkozat) létrejöttéhez harmadik személy

bejegyzése vagy - ide nem értve az ingatlanügyi hatósági engedélyt - hatósági jóváhagyás szükséges, a kérelmet a bejegyzéstől, illetve a jóváhagyástól számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

(6)- A Ptk. 5:167. §-ában foglalt okirati elvnek történő megfelelés érdekében a kérelemhez két eredeti és egy másolati példányban kell csatolni a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, közjegyzői okirat esetén a közjegyzői okirat hiteles kiadmányának vagy hiteles másolatának két eredeti és egy másolati példányát, amelyeknek tartalmazniuk kell a jogszabályban meghatározott esetekben az okira-ra vezetett záradékot, továbbá a bejegyzéshez és az illeték megállapításához szükséges egyéb iratokat. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az Ákr. 65. § (2) bekezdése szerinti eljárás alkalmazásának, valamint bejegyzés alapjául szolgáló okirat ügyfél nyilatkozatával történő pótlásának - az e törvényben foglalt kivételektől eltekintve - nincs helye.

(7) A bejegyzést - ha jogszabály rendelkezéséből vagy a felek megállapodásából más nem következik - annak kell kérnie, aki ezáltal jogosulttá válik. Kérheti a bejegyzést az is, akinek ez bejegyzett jogát érinti.

(9) A kérelem a szerződő feleknek - a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal megegyező alakissággal rendelkező - közös nyilatkozatával, az ingatlanügyi hatóság határozatának véglegessé válásáig visszavonható vagy módosítható. Ha a bejegyzés folytán harmadik személy vált volna jogosulttá, a kérelem visszavonásához vagy módosításához az ő hozzájárulása is szükséges.

(10) Ha a szerződő felek valamelyike Magyarországon lakó- vagy tartózkodási hellyel (székhellyel vagy telephellyel) nem rendelkezik, és nincs az ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelére belföldi lakóhellyel (székhellyel vagy telephellyel) rendelkező képviselője, a bejegyzési kérelemhez mellékelni kell magyarországi kézbesítési meghatalmazott nevét és lakcímét (székhelyét vagy telephelyét), a kézbesítési meghatalmazott meghatalmazását, valamint a meghatalmazás elfogadását tartalmazó okiratot.

29. § Jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének - ha törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbeni szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező okiratban is megadhatja.

34. § (1) A bejegyzés alapjául szolgáló végleges hatósági és jogerős bírósági határozat tartalmára e törvény 32. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadók azzal az eltéréssel, hogy a határozatnak és a bejegyzésre irányuló megkeresésnek - az érdekelt lakcímén túl - vagy az érdekelt természetes személyazonosító adatait vagy az érdekelt családi nevét, utónevét és személyi azonosítóját kell tartalmaznia, továbbá a felek megállapodását a hatóság rendelkezése pótolja. Ez utóbbi rendelkezés bíróság által okiratba foglalt jognyilatkozatra nem vonatkozik.

(3)- A közokirat alakisságát a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) határozza meg.

A Ptk 2003. évi V. tv. 5:38. §

(2) Ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

5:41. § (1) Aki a dolgot hatósági határozat vagy hatósági árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos.

(2) A tulajdonjogot hatósági határozattal megszerző jogosult - ha a hatósági határozat eltérően nem rendelkezik - ingó dolog esetén a dolog birtokának átruházásával, ingatlan esetén tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével szerzi meg.

Az ügyintézési határidőt az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 50.§ (2) bekezdés c) pontja állapítja meg. Az ügyintézési határidőbe nem számít bele az Ákr. 50.§ (5) bekezdésében meghatározott eljárási cselekmények időtartama.

Az 1996. évi LXXXV. törvény (díjtörvény) 32/C. §- (1) Targyanál fogva díjmentes:

v) tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése öröklés jogcímén:

Döntésem a fenti jogszabályhelyeken alapul.

A rendelkező részben megjelölt bejegyzés/feljegyzés/törlés jogszabályi alapját a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:167. §-a, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 6. §, 7. §, 26. § (1) bek., 29. §, 32.§, 34.§-nak jelen ügyre irányadó szabályozása képezte. A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg. A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség. Hatásköröm és illetékességem az 1997. évi CXLI. tv. 9. §-án, a 383/2016.(XII.,2.) Kormányrendelet 36-37. §-án alapul.

Dr. Tamai Richárd kormány megbízott nevében és megbízásából:

Ráckeve, 2022. 03. 26.



Értesünek:

- 1 Kiss Anna
- 2 Kiss Béla
- 3 Irattár



Helyben

3. számú melléklet az előterjesztéshez



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

DUNAVARSÁNY

Barátság utca

Hrsz.: 1896/1

ALATTI

ingatlan vázrajz szerinti állapotáról



Készült: Szigetszentmiklós, 2024. szeptember 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
- 8-10. Értékbecslés
 - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
 - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Műholdkép, térkép
- 12- Melléklet
 - Szabályozási tervi térkép
 - Tulajdoni lap
 - Fotók

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsány Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globe Land Gold Ingatlanforgalmazó Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 2336 Dunavarsány, Barátság utca 1896/1 helyrajzi számú, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan mellékletben található vázrajz szerinti állapotáról.

Értékjavaslatunk a következő:

DUNAVARSÁNY
Epres utca
Hrsz.: 1896/1
ALATTI
vázrajz szerinti állapotának

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

460.000,- Ft

azaz

Négyszázhatvanezer

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

*

Szigetszentmiklós, 2023. szeptember 3.

HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.: 598/2001.
Ingatlanvagyon-értékelő

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
Barátság utca
Hrsz.: 1896/1
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
megbízó

.....

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

.....

Szigetszentmiklós, 2023. szeptember 3.

Megbízás

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

DUNAVARSÁNY
Barátság utca
Hrsz.: 1896/1

Az értékbecslés célja

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

A megbízás tárgya

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

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- megosztási vázrajzát.
- tulajdoni lapját

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2024. 09. 03. -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 „nagyvarsányi” részén található, családi házas lakóövezetben a Barátság és az Ifjúság utca sarkán. Könnyedén megközelíthető az 51 számú országútról is. A becslés tárgyát képező 1896/1 helyrajzi számú belterületi ingatlan összterülete 101 m² térmértékű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű. A terület pontos elhelyezkedése a mellékletben csatolt változási vázrajzon látható. Tulajdonságait tekintve síkfelületű, szabályos formájú, egyenletes felszínű.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról megoldható / nem releváns
Áramellátás:	közhálózatról megoldható / nem releváns
Gázellátás:	közhálózatról megoldható / nem releváns
Szennyvízhálózat:	utcában kiépített / nem releváns

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz a következő alapadatok tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

1896/1

Megnevezése:

**Kivett közforgalom elől el nem
zárt magánút**

Területe:

101 m²

Bejegyzett tulajdonosai:

Tulajdoni lap 3. és 4. pont szerint.

Terhek és bejegyzések

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmódosító tényezői

Értéknövelő tényező:

- -

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, Kisvarsány	Építési telek	991	26,5 (K)	14 865
Dunavarsány, Nagyvarsány	Építési telek	1690	36,9 (K)	20 280
Dunavarsány, Nagyvarsány	Építési telek	870	23 (K)	10 440
Átlagos fajlagos alapár				15 195

A telek értékének TÉ meghatározása: $TÉ = Tfa \times Tt \times (1 + \sum mt)$,
ahol TÉ = telek értéke; Tfa = fajlagos alapár; Tt = telek területe; mt = módosító tényezők;

A környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

Dunavarsányban a központ közelében elhelyezkedő, üres, beépítetlen területek fajlagos ára 15 195,- Ft/m².

Korrektációs tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10%

Eltérő funkció miatt: - 60%

$\Sigma = - 70\%$; $15.195,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,3 = 4558,5,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 4.560,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi értéke az ingatlannak:

$$101 \text{ m}^2 \times 4560,- \text{ Ft/m}^2 = 460.560,- \text{ Ft}$$

Forgalmi érték (kerekített): 460.000,- Ft

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

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

Az értéket a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

DUNAVARSÁNY
Barátság utca
Hrsz.: 1896/1
ALATTI
Ingatlan mellékletben található vázrajz szerinti állapotának

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

460.000,- Ft

azaz

Négyszázhatvanezer

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

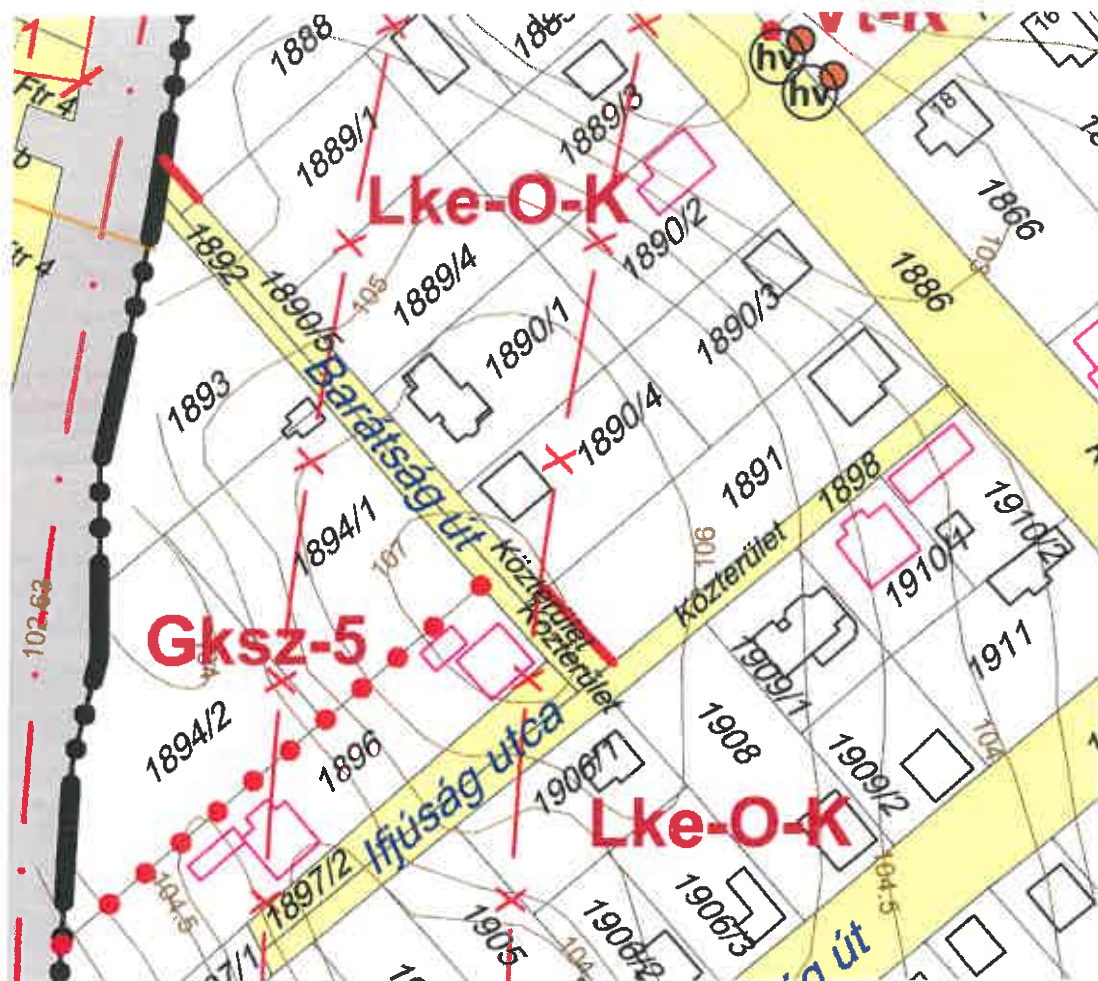
Szigetszentmiklós, 2024. szeptember 3.

HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.: 598/2001.
Ingatlanagyon-értékelő

Térkép, műholdkép



Szabályozási tervi térkép



Fotók az ingatlan környezetéről

