



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

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

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. július 24-ei rendkívüli, nyílt ülésére*

Hív. szám: DV/3479/2025.

Tárgy: Javaslat a Dunavarsány 1754/6 hrsz-ú közterületi ingatlan egy részének eladására

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy a Dunavarsány 1755/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa azzal kereste meg Önkormányzatunkat, hogy az elmúlt évek során kialakult jogi telekállapotot rendezze a 1754/6 hrsz-ú közterület ingatlan és az ehhez csatlakozó 1755/6 hrsz-ú saját ingatlanja vonatkozásában.

A kialakult helyzetet nem a tulajdonos hibája és nem is önkormányzati tervezési hiba, hanem egy földhivatali térképi anomália keletkeztette még sok évvel ezelőtt, melynek rendezése évek óta zajlik. A rendezés érdekében a hatályos településrendezési tervek módosítása a Képviselő-testület jóváhagyásával már korábban megtörtént, mára pedig a tervezett telekalakítási változási vázrajz (1. számú melléklet) alapján a tervezett telekalakítás és tulajdonátruházás történhet meg, amennyiben az érintett telekrész eladásáról döntés születik.

A kialakult helyzetben a telek és a rajta engedéllyel épült lakóépület nem a valós állapot szerint szerepel a földhivatali adatbázisban, hanem egy délnyugati irányban való elcsúszással. A helyzet kezelésére több megoldás felmerült korábban, de az érintett ingatlanok tulajdonosai között ezen megoldások tekintetében nem volt teljes egyetértés, így mára a szabályozási terv módosítása (megtörtént már) és a terület tulajdonjogának átruházása maradt a lehetséges megoldás a 1754/6 hrsz-ú telek érintett része esetében.

A tervezett adásvétel kapcsán korábban elkészült egy előzetes értékbecslés is, melyben az ingatlan értéke 2.100.000,- Ft-ban került meghatározásra. Ezt az értéket a 1755/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa alapvetően az alábbi szempontok szerint vitatta:

- az ár 2025 áprilisi piaci árnak számít, miközben az eljárás 2020-ban indult el;
- az ár összközművesített lakótelket vesz alapul, miközben a helyzet egyedisége okán a megvásárolandó terület természetben nem a Temesvár utca mentén, hanem a telek háta mögött, a tömb közepén, kerítéssel elzárt részen jönne létre, amelynek hasznosítása gazdaságtalan;
- az eljárással töltött évek során több támogatástól is elestek a telek rendezetlensége miatt, miközben a hiba rajtuk kívülálló okból keletkezett és technikai jellegű, mivel a megépült házat időközben nem „mozgatták”.

A felsorolt érvek alapján a 1755/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 5000,- Ft/m² árat tartott volna méltányosnak az adásvétel keretében, mely az érintett összes 73 m² esetében 365.000,- Ft vételárat eredményezett volna.

Ez az ajánlott érték jelentősen eltérne az eredeti értékbecslésben (2. számú melléklet) szereplő ártól, így az Önkormányzat és a 1755/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa között folytatott megbeszélések eredményeképp a két érték közötti megállapodásra kerülhet sor. A tulajdonos szempontjait figyelembe vevő felülvizsgált értékbecslés (3. számú melléklet) szerint az eladással érintett 73 m² telekterület vételára 1.058.000,- Ft lenne. Ezzel a vételárral, tekintve a helyzet kronológiáját, azt a tényt, hogy a kialakult állapotról igazán egyik fél sem tehet és azt a célt, hogy hosszú évek után egy minden érintett fél számára elfogadható megoldás megtalálásával az ügy lezárhatóvá válik, a tárgyalások eredményeképp kialakult vételár méltányosnak tekinthető.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bemutatott szempontok alapján mérlegelje a helyzet egyediségét és a tulajdonos önhibáján kívüli mivoltát, és a bemutatott szempontok mentén hozza meg döntését a tárgyalások eredményeképp kialakult vételár elfogadásával kapcsolatban.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) elfogadja a Dunavarsány 1754/6 hrsz-ú ingatlanból a 659067/2024. számú változási vázrajz alapján leválasztásra kerülő és a Dunavarsány 1755/6 hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó 73 m² telekterület vételáraként felajánlott 1.058.000,- Ft vételárat;
- b) felkéri a Polgármestert, hogy az a) pontban bemutatott önkormányzati ingatlan adásvételi ügyében eljárjon.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba Ferenc főépítész

Mellékletek: 1. számú melléklet: Változási vázrajz
2. számú melléklet: Értékbecslés
3. számú melléklet: Felülvizsgált értékbecslés

Dunavarsány, 2025. július 22.


Keresztesi Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



1. számú melléklet
az előterjesztéshez

Geo-Fok Bt

Bp. 1222 Kisertő u 8.

Msz 24-01-D6

Artszolg. kft. sz. 2-1899-2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

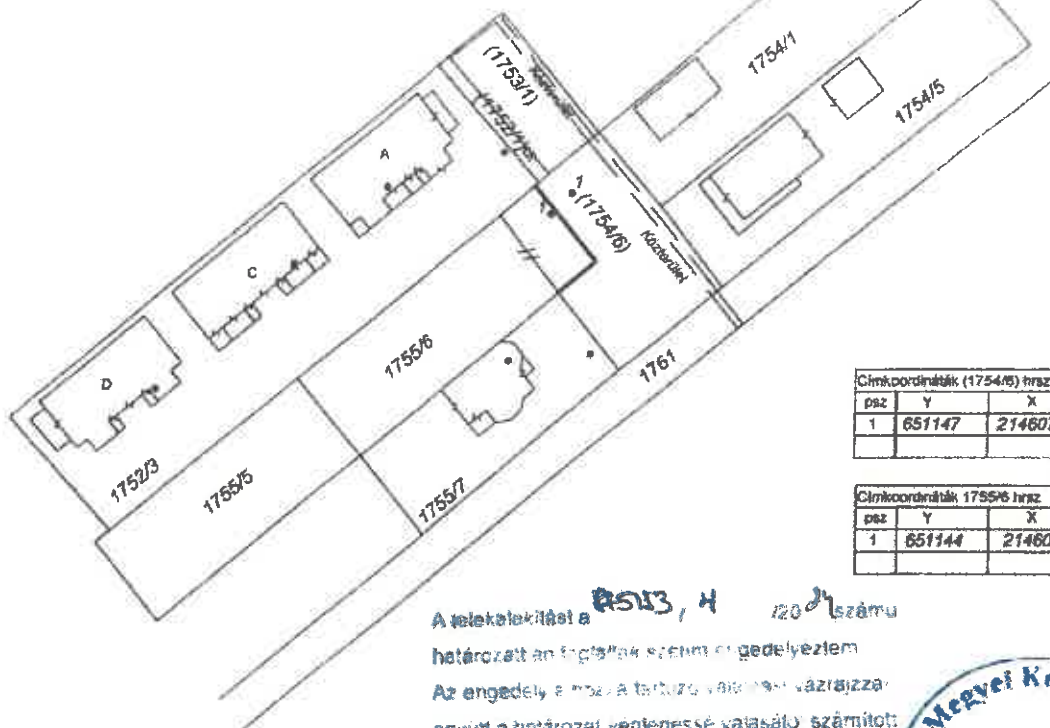
a (1754/6), 1755/6 helyrajzi számú földrészteltek határrendezéséről

Méretarány=1:1000

Dunavarsány.....
bellenirol

65567/2024

2024 JUN 12
875153



Címkekoordináták (1754/6) hrsz		
psz	Y	X
1	651147	214807

Címkekoordináták 1755/6 hrsz		
psz	Y	X
1	651144	214804

A telektelekítést a 65113, 4 120/2 számú
határozattal engedélyeztem
Az engedély a határozat tartalmával egyeztetve
együtt a határozat véglegessé válassza számított
egy évig hatályos

2024 AUG. 15



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet		Terület	Ak	Hrsz	Alrészlet		Terület	Ak	Szozlalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ág				jel	műv. ág						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
(1754/6)		kivett, helyi közút		0 0521		(1754/6)		kivett, helyi közút		0.0448		ELMÜ vezetékjog 28 m ² VMB-16/2011	
1755/6		kivett, beépítetlen terület		0 0561		1755/6		kivett, beépítetlen terület		0.0634			
összesen				0.1082						0.1082			

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt

A helyrajzszámok és a területszámítás helyes Ez a záradék a keltzéstől
számított egy évig hatályos

Készült: Budapest 2024 01 08

Készítő minőséggarantáló

Szabó Gábor Ing. rend. min. sz. 1055/1990
Földmérő ng. sz. 6568
MVM GD-T 01-6924

Röckve 2024

2024 FEBR 12

P.H. Záradékoló

Ing. rend. min. sz.



2. számú melléklet az előterjesztéshez

2025. március 26. 11:41:14

© 2025 GLOBE LAND GLOBE KFT. All rights reserved.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

DUNAVARSÁNY

Névtelen utca

Hrsz.: 1754/6

ALATTI

ingatlan vázrajz szerinti állapotáról

Készült: Szigetszentmiklós, 2025. március 26.

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. Fotók (Google)
- 13- Melléklet
 - Szabályozási térkép
 - Változási vázrajz
 - Tulajdoni lap másolat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsány Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globe Land Gold Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 2336 Dunavarsány, Névtelen utca 1754/6 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlan mellékletben található vázrajz szerinti 73 m²-es területéről.

Értékjavaslatunk a következő:

DUNAVARSÁNY
Névtelen utca
Hrsz.: 1754/6
ALATTI
vázrajz szerinti 73 m²-es terület részének

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

2.100.000,- Ft

azaz

Kétmillió-egyszázezer

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

*

Szigetszentmiklós, 2025. március 26.


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 valóságukért 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
Névtelen utca
Hrsz.: 1754/6
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

**DUNAVARSÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**
megbízó

.....

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

.....

.....

Szigetszentmiklós, 2025. március 26.

Megbízás

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

DUNAVARSÁNY
Névtelen utca
Hrsz.: 1754/6

Az értébecslés célja

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

A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzi megjelölt ingatlan változási vázrajz szerinti 73 m²-es terület részére** vonatkozik.

Adatszolgáltatások

Az értébecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- változási vázrajzát,
- 2025.01.08. keltű e-hiteles tulajdoni lap másolatát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2025. 03. 26. -án 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 D-i részén található, családi házas lakóövezetben, a Temesvári utcában. Könnyedén megközelíthető, a városközponttól gyalog 5 perc távolságra helyezkedik el. A becslés tárgyát képező 1754/6 helyrajzi számú belterületi ingatlan összterülete 521 m² térmértékű, „kivett helyi közút” megnevezésű. Jelen feladatunk a mellékletben található változási vázrajz szerinti 73 m²-nyi területrésznek a forgalmi érték meghatározása. A természetben a területrészt a szomszédos 1755/6 hrsz-ú ingatlanhoz csatoltan használják. A terület pontos elhelyezkedése a mellékletben csatolt változási vázrajzon látható.

Tulajdonságait tekintve síkfelületű, szabályos formájú, egyenletes felszínű. Közút funkciót jelenleg nem tölt be, kertként hasznosított. A telekrészen épített kerítés látható, azonban az nem képezi jelen értékelés tárgyát.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról megoldható
Áramellátás:	közhálózatról megoldható
Gázellátás:	közhálózatról megoldható
Szennyvízhálózat:	utcában kiépített

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz a következő alapadatok tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

1754 / 6

Megnevezése:

Kivett helyi közút

Tertülete:

521 m²

Vizsgált területrészt:

73 m²

Bejegyzett tulajdonosa:

Dunavarsány Város

Önkormányzata – tulajdonba adás

(2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értéknövelő tényező:

• -

Értékcsökkentő tényező:

• -

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	642	20 (K)	31 153
Dunavarsány, Gyöngyvirág utca	Építési telek	679	25 (K)	36 819
Dunavarsány, Vasút sor	Építési telek	700	20 (K)	28 571
Átlagos fajlagos alapár				32 181

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 a központ közelében elhelyezkedő, üres, beépítetlen területek fajlagos ára 32.181,- Ft/m².

Korrektíós tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10%

$\Sigma = - 10\%; \quad 32.181,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,9 = 28.963,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 28.963,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi értéke az ingatlanrésznek:

$$73 \text{ m}^2 \times 28.963,- \text{ Ft/m}^2 = 2.114.299,- \text{ Ft}$$

Forgalmi érték (kerekített): 2.100.000,- 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
Névtelen utca
Hrsz.: 1754/6
ALATTI
Ingatlan vázrajz szerinti 73 m²-es területrésznének

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

2.100.000,- Ft

azaz

Kétmillió-egyszázezer

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

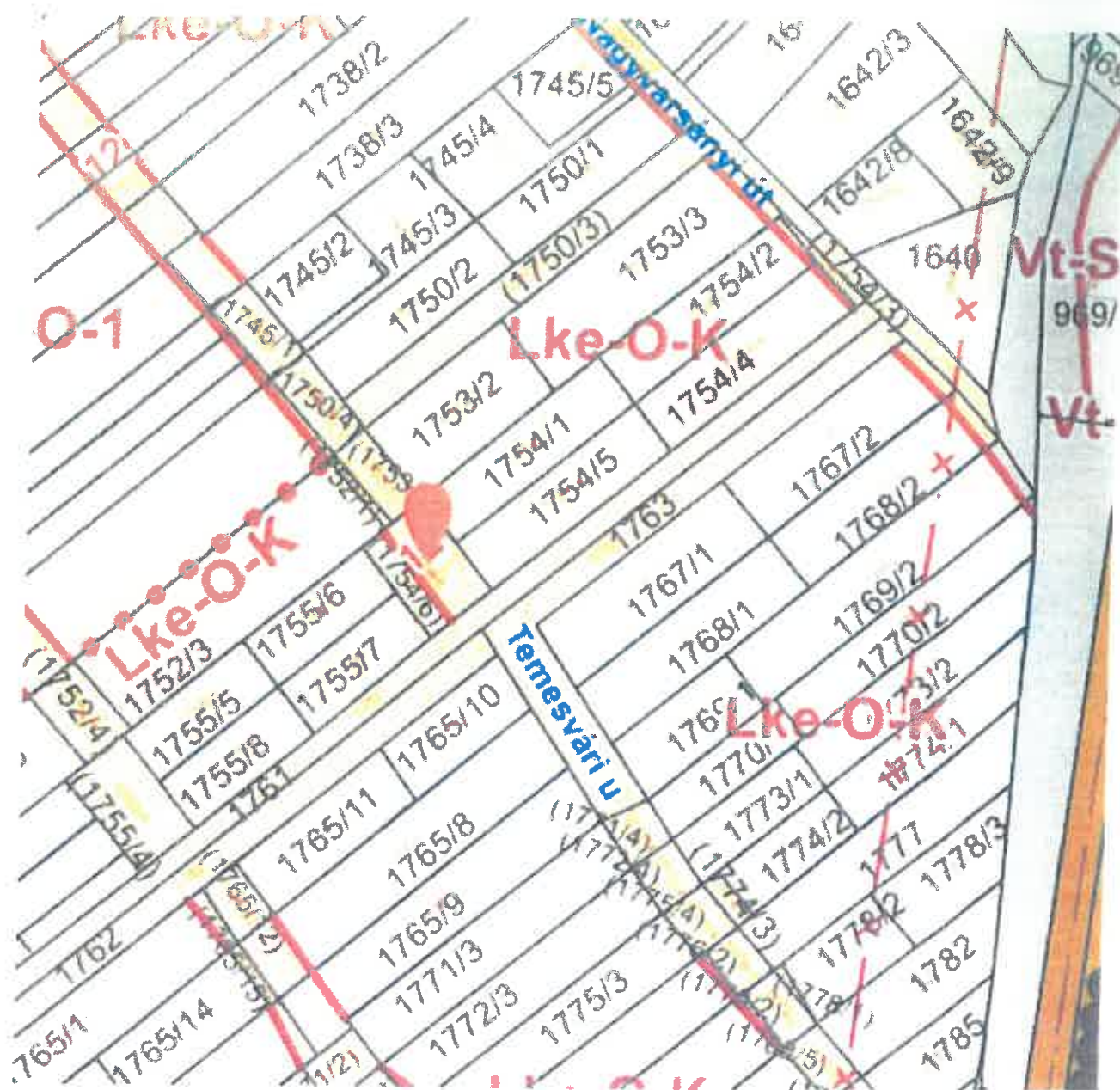
Szigetszentmiklós, 2025. március 26.


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

Térkép, műholdkép



Fotók (Google)

Szabályozási terv

1954. évi 15. sz. törvény

200

1954. évi 15. sz. törvény

1954. évi 15. sz. törvény

1954. évi 15. sz. törvény

1954. évi 15. sz. törvény

1954. évi 15. sz. törvény

1954. évi 15. sz. törvény

1954. évi 15. sz. törvény

1954. évi 15. sz. törvény

1954. évi 15. sz. törvény

1954. évi 15. sz. törvény

1954. évi 15. sz. törvény

1954. évi 15. sz. törvény



2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9/1.

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

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS FELÜLVIZSGÁLATA

a 2025. március 26.-án készült értébecslésben nem tisztázott
értékcsökkentő tények figyelembevételével.

DUNAVARSÁNY

Névtelen utca

Hrsz.: 1754/6

ALATTI

ingatlan vázrajz szerinti állapotáról

Készült: Szigetszentmiklós, 2025. július 22.

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. Fotók (Google)
- 13- Melléklet
 - Szabályozási térkép
 - Változási vázrajz
 - Tulajdoni lap másolat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsány Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globe Land Gold Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értékbecslést készítsen a 2336 Dunavarsány, Névtelen utca 1754/6 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlan mellékletben található vázrajz szerinti 73 m²-es területéről.

Értékjavaslatunk a következő:

DUNAVARSÁNY
Névtelen utca
Hrsz.: 1754/6
ALATTI
vázrajz szerinti 73 m²-es terület részének

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

1.058.000,- Ft

azaz

Egymillió-ötvennyolcezer

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

*

Szigetszentmiklós, 2025. július 22.

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
Névtelen utca
Hrsz.: 1754/6
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
megbízó

.....

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

.....

Szigetszentmiklós, 2025. július 22.

Megbízás

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

DUNAVARSÁNY
Névtelen utca
Hrsz.: 1754/6

Az értékbecslés célja

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

A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzi megjelölt ingatlan változási vázrajz szerinti 73 m²-es területre** vonatkozik.

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- változási vázrajzát,
- 2025.01.08. keltű e-hiteles tulajdoni lap másolatát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2025. 07. 21. -án 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 D-i részén található, családi házas lakóövezetben, a Temesvári utcában. Könnyedén megközelíthető, a városközponttól gyalog 5 perc távolságra helyezkedik el. A becslés tárgyát képező 1754/6 helyrajzi számú belterületi ingatlan összterülete 521 m² termértékű, „kivett helyi közút” megnevezésű. Jelen feladatunk a mellékletben található változási vázrajz szerinti 73 m²-nyi korlátozottan forgalomképes területrésznek a forgalmi érték meghatározása. A természetben a területrészt a szomszédos 1755/6 hrsz-ú ingatlanhoz csatoltan használják érvényes építési engedély birtokában. A terület pontos elhelyezkedése a mellékletben csatolt változási vázrajzon látható.

Tulajdonságait tekintve síkfelületű, szabályos formájú, egyenletes felszínű. Közút funkciót jelenleg nem tölt be, kertként hasznosított. A telekrészen épített kerítés látható, azonban az nem képezi jelen értékelés tárgyát.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról megoldható
Áramellátás:	közhálózatról megoldható
Gázellátás:	közhálózatról megoldható
Szennyvízhálózat:	utcában kiépített

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz a következő alapadatok tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

1754 / 6

Megnevezése:

Kivett helyi közút

Területe:

521 m²

Vizsgált területrészt:

73 m²

Bejegyzett tulajdonosa:

Dunavarsány Város

Önkormányzata – tulajdonbaadás

(2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értéknövelő tényező:

• -

Értékcsökkentő tényező:

• -

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	642	20 (K)	31 153
Dunavarsány, Gyöngyvirág utca	Építési telek	679	25 (K)	36 819
Dunavarsány, Vasút sor	Építési telek	700	20 (K)	28 571
Átlagos fajlagos alapár				32 181

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 a központ közelében elhelyezkedő, üres, beépítetlen területek fajlagos ára 32.181,- Ft/m².

Korrektíós tényezők:

Korlátozottan forgalomképes: - 45%

Kínálati ár miatt: -10%

$\Sigma = - 55\%; \quad 32.181,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,45 = 14.481,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 14.500,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi értéke az ingatlanrésznek:

$$73 \text{ m}^2 \times 14.500,- \text{ Ft/m}^2 = 1.058.500,- \text{ Ft}$$

Forgalmi érték (kerekített): 1.058.000,- 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
Névtelen utca
Hrsz.: 1754/6
ALATTI
Ingatlan vázrajz szerinti 73 m²-es területrésznének

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

1.058.000,- Ft

azaz

Egymillió-ötvennyolcezer

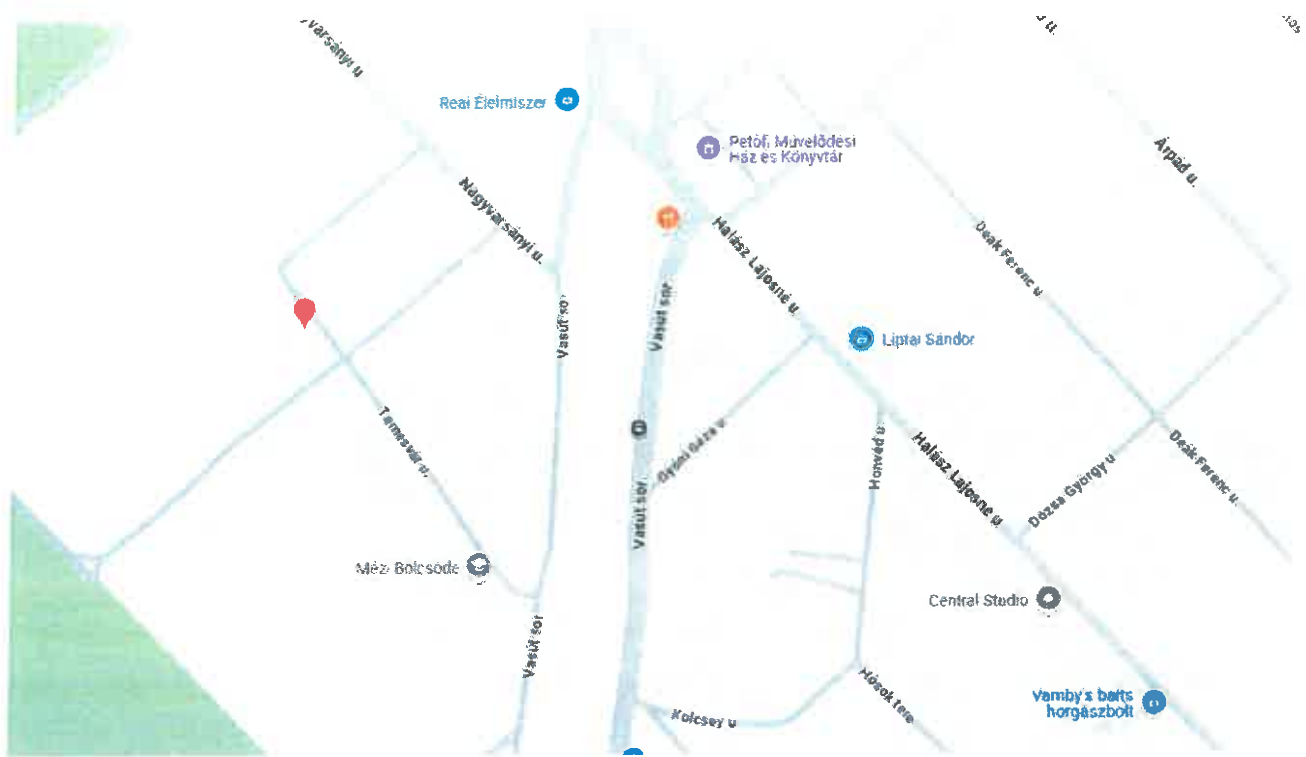
Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

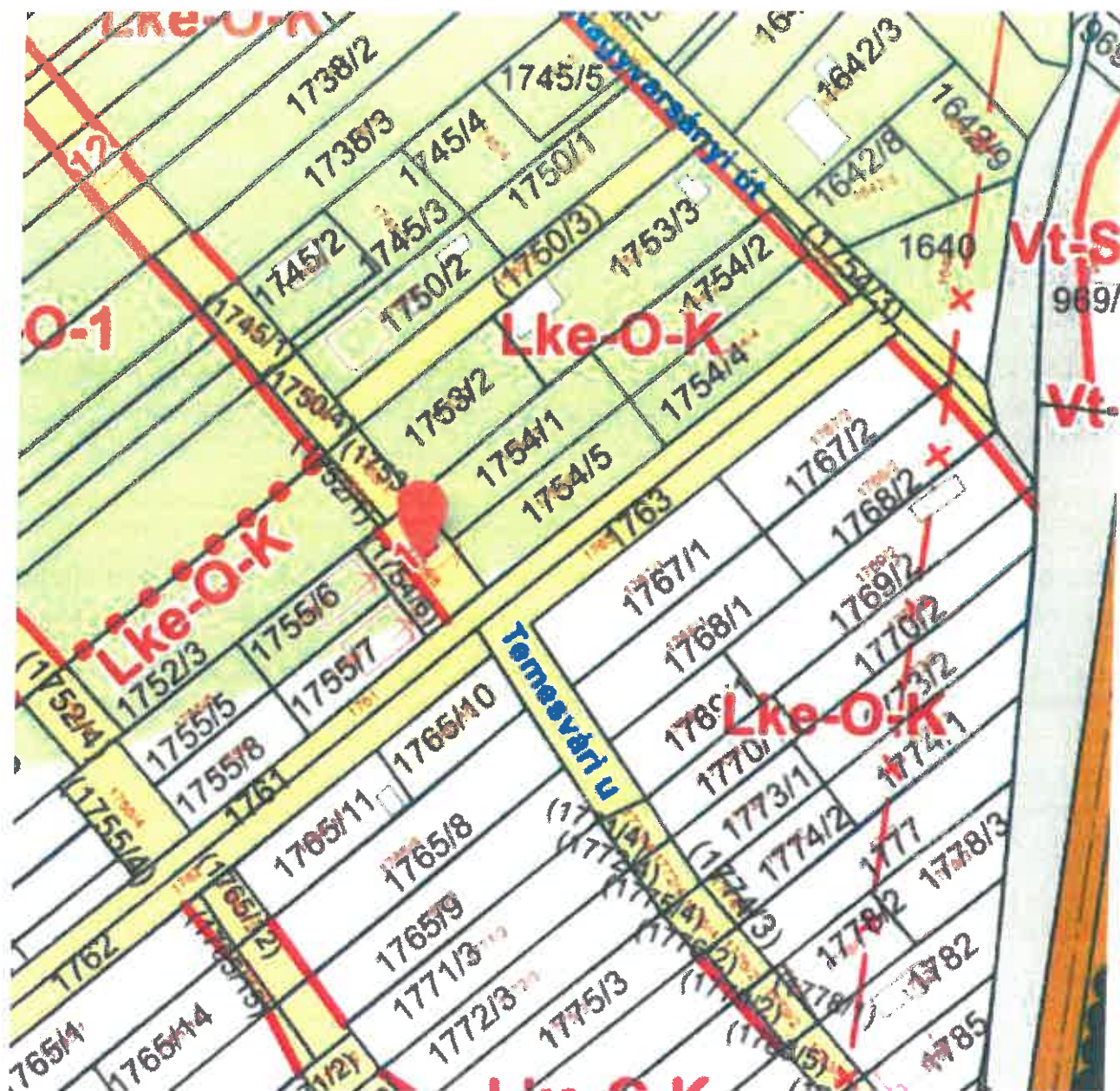
Szigetszentmiklós, 2025. július 22.

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

Térkép, műholdkép



Fotók (Google)

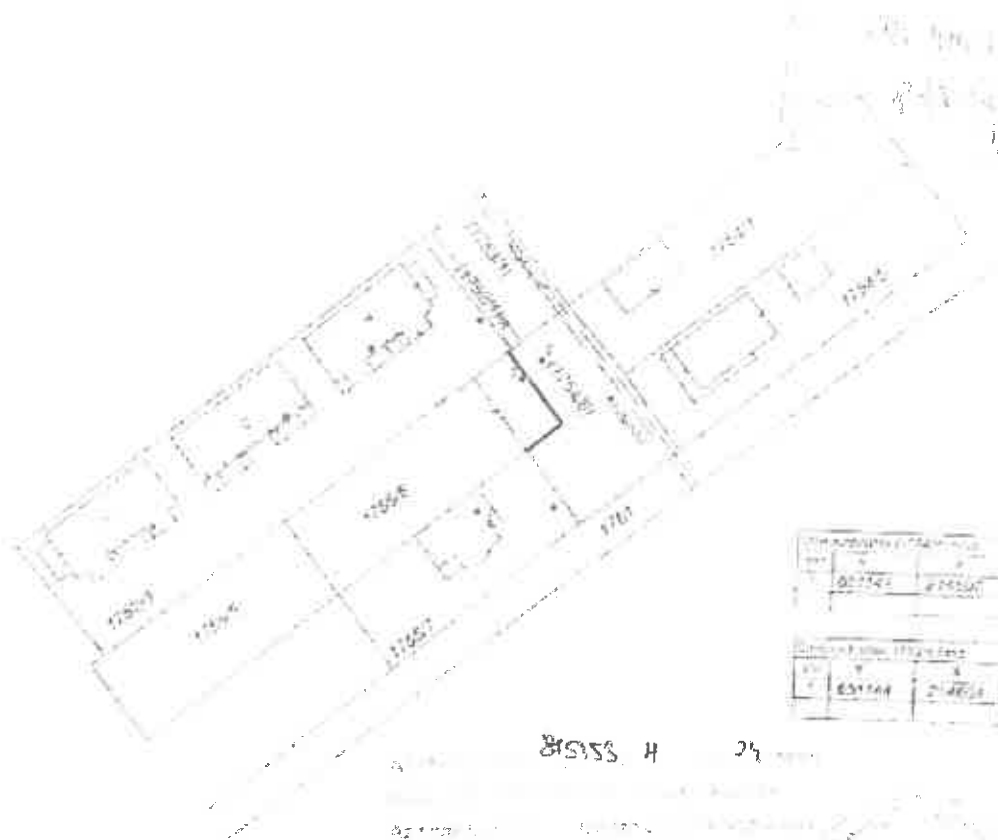


Országos Híj
K. 1754/16
K. 1755/16
K. 1756/16

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

K. 1754/16; 1755/16 helyrajzi számú földterületek határrendezéséről
Mértésrány=1:1000

Dunavarsány
K. 1754/16



Terület	Terület
0,0000	0,0000
0,0000	0,0000

2021. 05. 15

2021. 05. 15

2021. 05. 15

Változás előtti állapot

Hely	Árterület	Terület	Ár	Hely	Árterület	Terület	Ár
1754/1	0,0000	0,0000	0,0000	1754/1	0,0000	0,0000	0,0000
1754/2	0,0000	0,0000	0,0000	1754/2	0,0000	0,0000	0,0000
1754/3	0,0000	0,0000	0,0000	1754/3	0,0000	0,0000	0,0000

Változás utáni állapot

Hely	Árterület	Terület	Ár	Hely	Árterület	Terület	Ár
1754/1	0,0000	0,0000	0,0000	1754/1	0,0000	0,0000	0,0000
1754/2	0,0000	0,0000	0,0000	1754/2	0,0000	0,0000	0,0000
1754/3	0,0000	0,0000	0,0000	1754/3	0,0000	0,0000	0,0000

2021. 05. 15

2021. 05. 12

2021. 05. 12

2021. 05. 12

2021. 05. 12



2021. 05. 12

2021. 05. 12

2021. 05. 12

2021. 05. 12

Case	Age	Sex	Site	Pathologic	Survival
1	60	M	Rectum	Adenocarcinoma	10 mo
2	65	M	Rectum	Adenocarcinoma	12 mo
3	70	M	Rectum	Adenocarcinoma	18 mo
4	75	M	Rectum	Adenocarcinoma	24 mo
5	80	M	Rectum	Adenocarcinoma	30 mo
6	85	M	Rectum	Adenocarcinoma	36 mo
7	90	M	Rectum	Adenocarcinoma	42 mo
8	95	M	Rectum	Adenocarcinoma	48 mo
9	100	M	Rectum	Adenocarcinoma	54 mo
10	105	M	Rectum	Adenocarcinoma	60 mo
11	110	M	Rectum	Adenocarcinoma	66 mo
12	115	M	Rectum	Adenocarcinoma	72 mo
13	120	M	Rectum	Adenocarcinoma	78 mo
14	125	M	Rectum	Adenocarcinoma	84 mo
15	130	M	Rectum	Adenocarcinoma	90 mo
16	135	M	Rectum	Adenocarcinoma	96 mo
17	140	M	Rectum	Adenocarcinoma	102 mo
18	145	M	Rectum	Adenocarcinoma	108 mo
19	150	M	Rectum	Adenocarcinoma	114 mo
20	155	M	Rectum	Adenocarcinoma	120 mo
21	160	M	Rectum	Adenocarcinoma	126 mo
22	165	M	Rectum	Adenocarcinoma	132 mo
23	170	M	Rectum	Adenocarcinoma	138 mo
24	175	M	Rectum	Adenocarcinoma	144 mo
25	180	M	Rectum	Adenocarcinoma	150 mo
26	185	M	Rectum	Adenocarcinoma	156 mo
27	190	M	Rectum	Adenocarcinoma	162 mo
28	195	M	Rectum	Adenocarcinoma	168 mo
29	200	M	Rectum	Adenocarcinoma	174 mo
30	205	M	Rectum	Adenocarcinoma	180 mo
31	210	M	Rectum	Adenocarcinoma	186 mo
32	215	M	Rectum	Adenocarcinoma	192 mo
33	220	M	Rectum	Adenocarcinoma	198 mo
34	225	M	Rectum	Adenocarcinoma	204 mo
35	230	M	Rectum	Adenocarcinoma	210 mo
36	235	M	Rectum	Adenocarcinoma	216 mo
37	240	M	Rectum	Adenocarcinoma	222 mo
38	245	M	Rectum	Adenocarcinoma	228 mo
39	250	M	Rectum	Adenocarcinoma	234 mo
40	255	M	Rectum	Adenocarcinoma	240 mo
41	260	M	Rectum	Adenocarcinoma	246 mo
42	265	M	Rectum	Adenocarcinoma	252 mo
43	270	M	Rectum	Adenocarcinoma	258 mo
44	275	M	Rectum	Adenocarcinoma	264 mo
45	280	M	Rectum	Adenocarcinoma	270 mo
46	285	M	Rectum	Adenocarcinoma	276 mo
47	290	M	Rectum	Adenocarcinoma	282 mo
48	295	M	Rectum	Adenocarcinoma	288 mo
49	300	M	Rectum	Adenocarcinoma	294 mo
50	305	M	Rectum	Adenocarcinoma	300 mo
51	310	M	Rectum	Adenocarcinoma	306 mo
52	315	M	Rectum	Adenocarcinoma	312 mo
53	320	M	Rectum	Adenocarcinoma	318 mo
54	325	M	Rectum	Adenocarcinoma	324 mo
55	330	M	Rectum	Adenocarcinoma	330 mo
56	335	M	Rectum	Adenocarcinoma	336 mo
57	340	M	Rectum	Adenocarcinoma	342 mo
58	345	M	Rectum	Adenocarcinoma	348 mo
59	350	M	Rectum	Adenocarcinoma	354 mo
60	355	M	Rectum	Adenocarcinoma	360 mo
61	360	M	Rectum	Adenocarcinoma	366 mo
62	365	M	Rectum	Adenocarcinoma	372 mo
63	370	M	Rectum	Adenocarcinoma	378 mo
64	375	M	Rectum	Adenocarcinoma	384 mo
65	380	M	Rectum	Adenocarcinoma	390 mo
66	385	M	Rectum	Adenocarcinoma	396 mo
67	390	M	Rectum	Adenocarcinoma	402 mo
68	395	M	Rectum	Adenocarcinoma	

[illegible]

2064439

Sept 6 44

156101 ÜLÜ 1754.6 İnceleme ve izleme

[illegible]

1328

... 1990 ...

1992

7. 5. 1960

2012年12月10日

... ..

74. G. H.

1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 26

[illegible]

1.

420

3 2 5 5 7

Fig. 1. ΔT vs. Δt for $\Delta t = 0.01$ sec.

6. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

$$x_1^2 + x_2^2 + \dots + x_n^2 = 1$$

790 1000 1000

... ..

FILE NO. 100-368977-100

6. 8. 1944. 1. 4. 1945.

13. Rész

1. 1994年12月31日，某公司资产总额为1000万元，负债总额为600万元。2000年12月31日，资产总额为1200万元，负债总额为700万元。该公司2000年度所有者权益增加额为多少万元？

[illegible]

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

• 2009 年 10 月 1 日起

...the

1977, 21, 1929-1930, Neopentyl, 10.

© 1996 by John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved.

[illegible]

1. The first of the two main parts of the report is a detailed description of the work done during the period covered by the report. This part is divided into two main sections: a description of the work done during the period covered by the report, and a description of the work done during the period covered by the report.

THE LONDON & NORTH AF. RAIL