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

Hiv. 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/m^2 árat tartott volna méltányosnak az adásvétel keretében, mely az érintett összes 73 m^2 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 m^2 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 m^2 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 Kisemlő u 8 -
Msz 24-01-96
Artszolg ikt sz 2-1899-2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

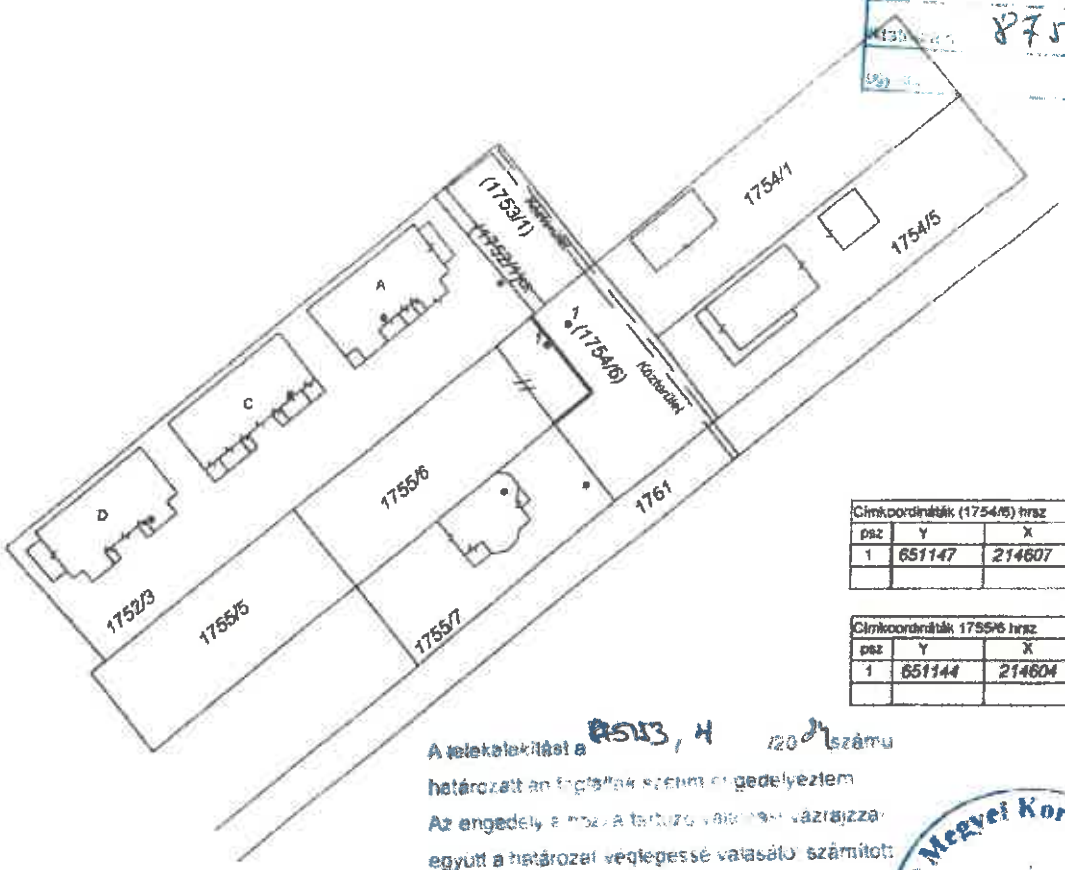
Dunavarsány
belterület

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

Méretarány=1:1000

C 5067/2024

2024 JÚN 17
875153



Cimkoordináták (1754/6) hrsz		
psz	Y	X
1	651147	214607

Cimkoordináták 1755/6 hrsz		
psz	Y	X
1	651144	214604

A telekalakítást a PS/13, H /2024 számú
határozatban foglaltak szerint engedélyeztem
Az engedély a hozzá tartozó vázrajzzal
együtt a határozat véglegessé válásától számított
egy évig hatályos

2024 AUG. 15

Pest Megyei Kormányhivatal

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet müv. ág	Min. o.	Terület ha m²	Ak	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet müv ág	Min. o.	Terület ha m²	Ak	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
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		ELMŰ vezetékjog 29 m2 VMB-16/2011	
1755/6		kivett,beépítetlen terület		0 0561		1755/6		kivett,beépítetlen terület		0.0634			
összesen				0.1082						0.1082			

A telekhatárrendezés akaratunknak megfelelően történt

A helyrajziszámozás és a területszámítás helyes Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos

Készült Budapest 2024 01 08

Ráckeve 2024 2024 FEBR 12 hó nap

Készítő minőségbiztosító .....

Szabó Gábor Ing rend min sz 1055/1990
Földmérő ig sz 6568
MMK GD-T 01-6924

P.H. Záradékoló .....
Ing rend min sz

2. számú melléklet az előterjesztéshez

GLOBE LAND GOLD KFT.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

DUNAVARSÁNY
Névtelen utca
Hrsz.: 1754/6
ALATTI
ingatlan vázrajz szerinti állapotáról

Készült: Szigetszentmiklós, 2025. március 26.

Az értékbecslés 90 napig érvényes!

Tartalomjegyzék

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 területrészéről.

Értékjavaslatunk a következő:

DUNAVARSÁNY
Névtelen utca
Hrsz.: 1754/6
ALATTI
vázrajz szerinti 73 m^2-es területrészének

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 valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindettől 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. március 26.

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 m^2-es területrészére** 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. 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 m^2 térmértékű, „kivett helyi közút" megnevezésű. Jelen feladatunk a mellékletben található változási vázrajz szerinti 73 m^2-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**
Területe:	**521 m²**
Vizsgált területrész:	**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 értékmódosító 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 x Tt x (1+Σ 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/m^2.

Korrekciós tényezők:
Kínálati ár miatt: - 10%
Σ = - 10%; 32.181,- Ft/m^2 * 0,9 = 28.963,- Ft/m^2

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 28.963,- Ft/m^2

Piaci alapú forgalmi értéke az ingatlanrésznek:

73 m^2 * 28.963,- Ft/m^2 = 2.114.299,- 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 m^2-es területrészének

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.

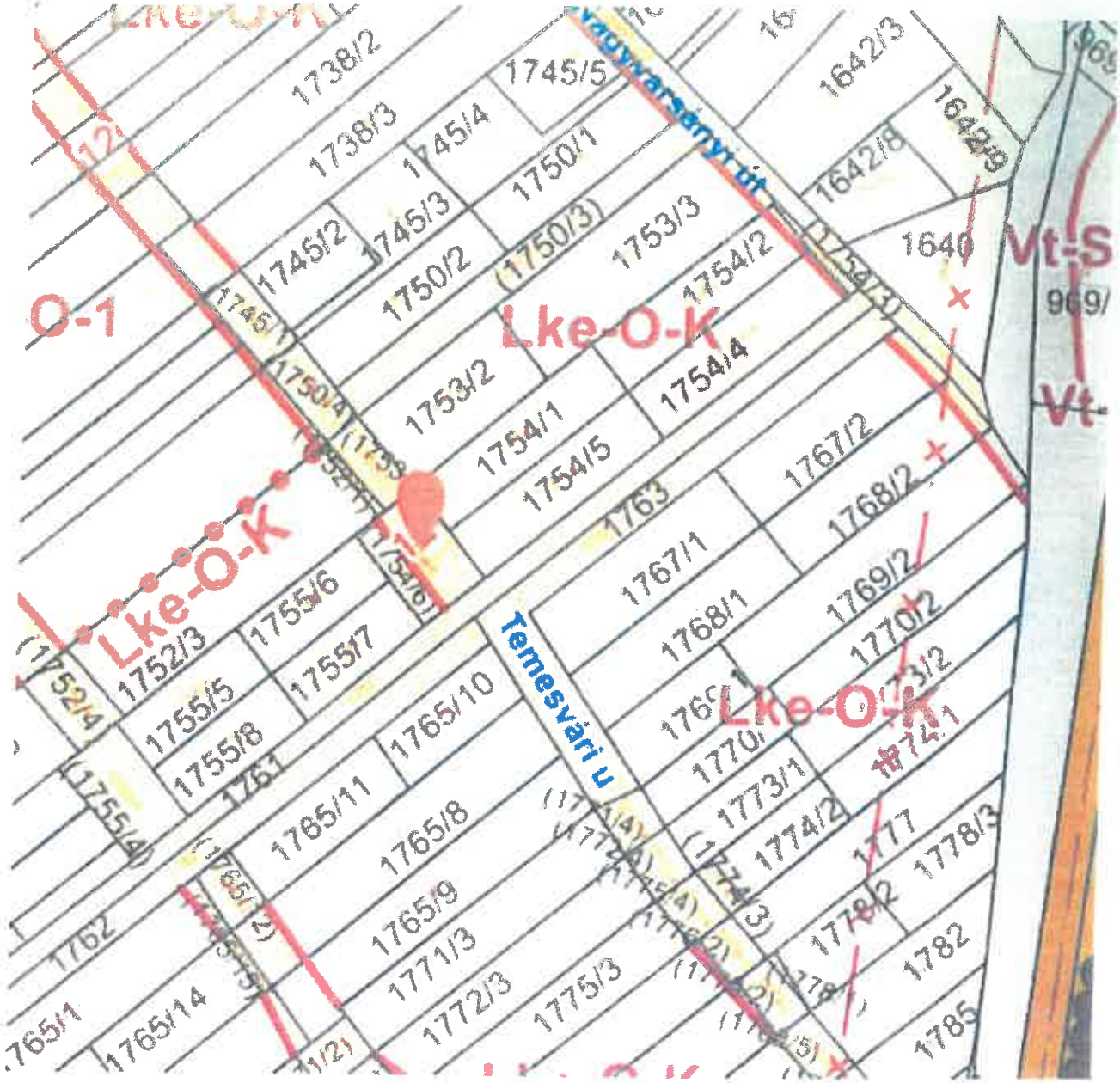
Szigetszentmiklós, 2025. március 26.

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

Térkép, műholdkép

Fotók (Google)

Szabályozási terv



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

[illegible]

[illegible] 1:1000

[illegible]

[illegible]

[illegible] Oldal: [illegible]

Hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

[illegible]

[illegible]

DUNAVARSÁNY [illegible]

Belterület **1754 helyrajzi szám**

[illegible]

I. RÉSZ

[illegible]

II. RÉSZ

[illegible]

III. RÉSZ

[illegible]

[illegible]

SZEMLEMÁSOLAT VÉGE

3. számú melléklet az előterjesztéshez

GLOBE LAND GOLD KFT.

2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9/1.

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

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS FELÜLVIZSGÁLATA

a 2025. március 26.-án készült értékbecslésben 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

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 területrészéről.

Értékjavaslatunk a következő:

DUNAVARSÁNY
Névtelen utca
Hrsz.: 1754/6
ALATTI
vázrajz szerinti 73 m^2-es területrészének

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 értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindettől 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 m^2-es területrészére** 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 m^2 térmértékű, „kivett helyi közút" megnevezésű. Jelen feladatunk a mellékletben található változási vázrajz szerinti 73 m^2-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 területrész:	**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 értékmódosító 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 x Tt x (1+Σ 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/m^2.

Korrekciós tényezők:

Korlátozottan forgalomképes: - 45%

Kínálati ár miatt: -10%

Σ = - 55%; 32.181,- Ft/m^2 * 0,45 = 14.481,- Ft/m^2

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 14.500,- Ft/m^2

Piaci alapú forgalmi értéke az ingatlanrésznek:

73 m^2 * 14.500,- Ft/m^2 = 1.058.500,- 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 m^2-es területrészének

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

1.058.000,- Ft

azaz

Egymillió-ötvennyolcezer

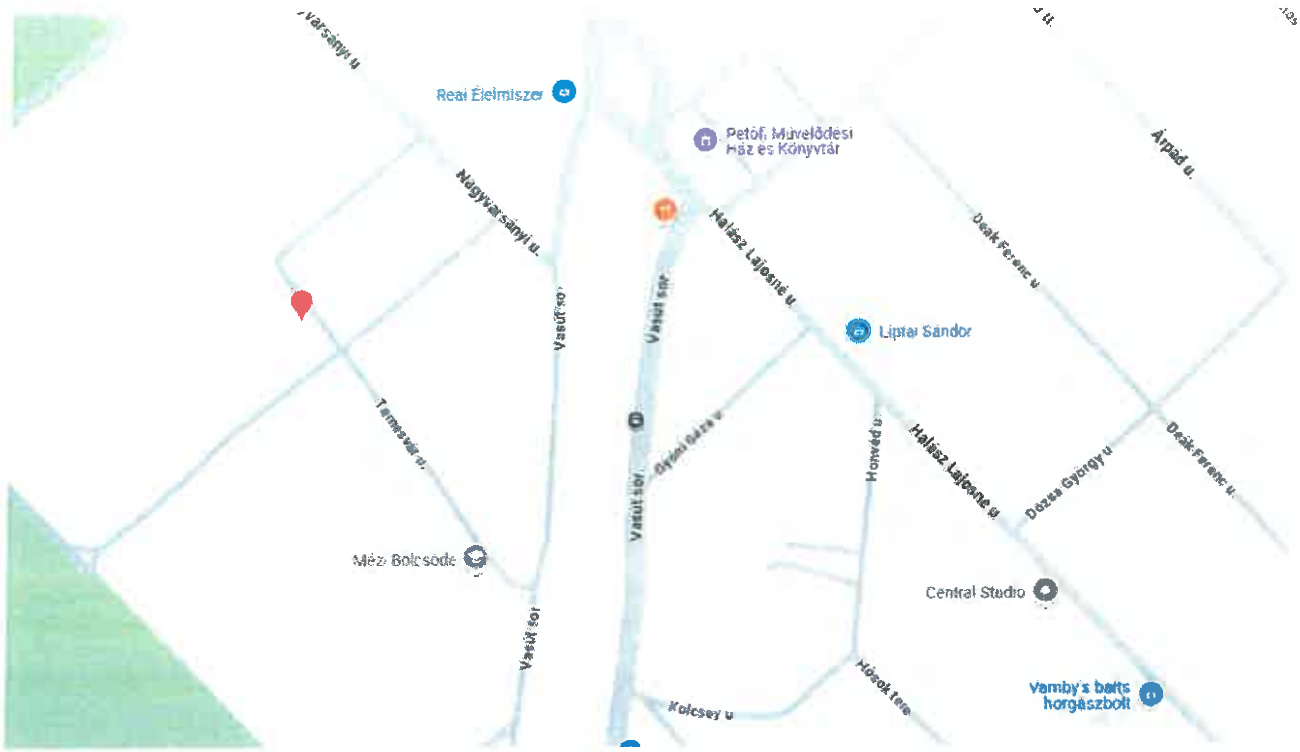
Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2025. július 22.

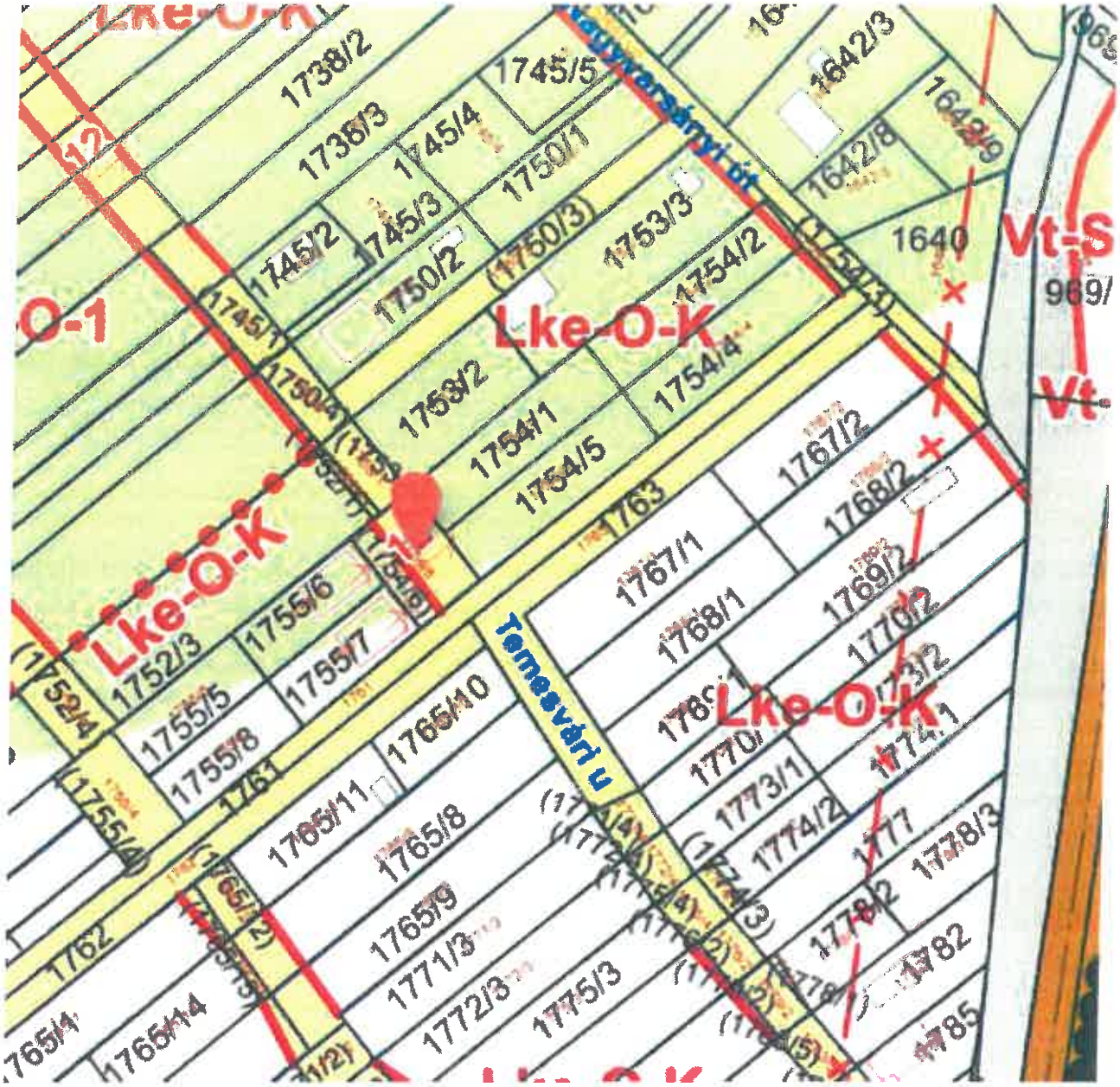
HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.: 598/2001.
Ingatlanagyon-értékelő

Térkép, műholdkép



Fotók (Google)

Szabályozási terv



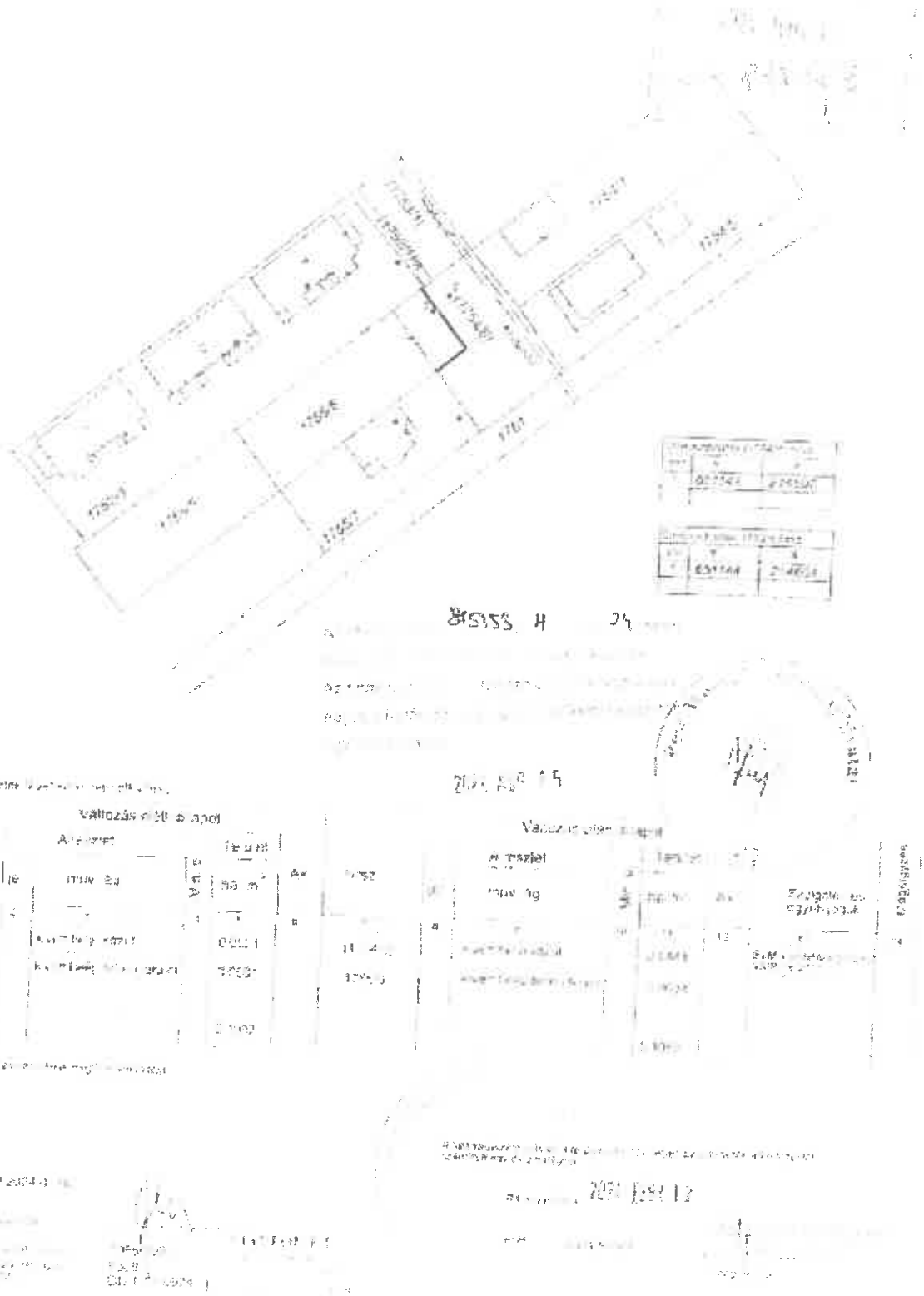
Geo-Tek Kft.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Dunavarsány

9117/54/6; 17656/6 helyrajzi számú földrészletek határrendezésére

Méretarány=1:1000



Pest Vármegyei Kormányhivatal

Budaörsi Járási Hivatal

Oldal

Ingatlan-nyilvántartási adatok - Szemle másolat

Megrendelés száma

2025.01.06.

DUNAVARSÁNY Szelvény 52

Belterület 175446 helyrajzi szám

I. RÉSZ

II. RÉSZ

III. RÉSZ

III. AJÁNDÉKLAP VÉGE