

Fedőlap

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának módja: Nyílt/Zárt ülés

Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2026. február 12.

Az előterjesztés címe: Javaslat Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 1794/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának rendezésére

Előterjesztő: Pintér Tamás Polgármester

Az előterjesztést véleményezte:

Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság

2026. 02. 10.

.....

Meghívott:

Az előterjesztés rövid tartalma:

Az előterjesztés az Önkormányzat tulajdonában álló, 1794/2 helyrajzi számú, 290 m² nagyságú belterületi ingatlan tulajdonjogának rendezése tesz javaslatot a kérelmező javára.

Az előkészítő adatai:

Az előkészítő adatai:

Szervezeti egység neve: Vagyonkezelési Osztály Iktatószám: 2412-4/2026

Ügyintéző neve: dr. Horinka Hajnalka

Szervezeti egység vezető aláírása:



.....

Az előterjesztés ellenőrzése:

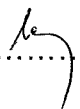
1. Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: 2026.02.08



2. Költségvetési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: 2026.02.03.

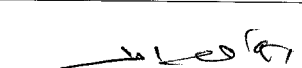


3. Közbeszerzési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma:

.....

Szerződéstár iktatószám (szükség esetén):



Javaslat
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 1794/2 hrsz.-ú
ingatlan tulajdonjogának rendezésére

Tisztelt Közgyűlés!

Vincze Attila kérelmet nyújtott be Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatához, amelyben kéri a 2000. január 17. napján kelt, „Ajándékozási szerződés közérdekű célból” elnevezésű szerződésben foglalt jogügylet utólagos jóváhagyását, valamint az érintett ingatlan tulajdonjogi helyzetének rendezését. **(1. sz. melléklet - kérelem)**

Az ajándékozási szerződést Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint ajándékozó, valamint több megajándékozott, köztük Vincze Attila édesapja, Vincze András kötötte meg. A szerződés tárgya három ingatlan volt, köztük a dunaújvárosi 1794/2 hrsz.-ú, 290 m² nagyságú, kivett közterület megnevezésű belterületi ingatlan. A szerződésben a felek rögzítették, hogy az ajándékozó az ingatlant a megajándékozottak részére ajándékozza, amelyet a megajándékozottak elfogadtak.

A szerződés 4. pontja rögzíti, hogy **"a szerződés megkötésére az ajándékozó (önkormányzat) érdekében került sor, mivel 1986-ban az ajándékozó jogelődje útmegnyitás céljából, közérdekből, kártalanítás nélkül kisajátította az ingatlant a megajándékozottaktól olyan arányban, amilyen arányban az most visszaadásra kerül. Időközben kiderült, hogy az útmegnyításra nem kerülhet sor, ezért a felek az eredeti állapot helyreállításáról rendelkeznek."** **(2. sz. melléklet-szerződés, ami egyben a határozati javaslat melléklete)**

Az ingatlannyilvántartás jelenlegi adatai szerint azonban az 1794/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaként továbbra is Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata szerepel, a tulajdonjog változásának átvezetése nem történt meg. **(3. sz. melléklet-tulajdoni lap és térképrészletek)**

A csatolt ajándékozási szerződés alapján megállapítható, hogy az említett irat az Önkormányzat részéről aláírásra került, azonban:

- a megajándékozott részéről aláírás nem szerepel rajta,
- tanúzással nem rendelkezik,
- az ügyvédi ellenjegyzés hiányzik róla.

Összegezve, az ügyfél által bemutatott példány nem tartalmazza az alaki érvényességhez szükséges feltételeket, ugyanakkor az Önkormányzat irattárában a szerződésből példány nem lelhető fel, valamint a nyilvántartásban erről közgyűlési határozatot sem találtunk az 1999. és 2000. években.

Mindezekre tekintettel **az irat ingatlannyilvántartási bejegyzés alapjául nem szolgálhat**, ugyanakkor alkalmas annak igazolására, hogy az Önkormányzat részéről az érintett ingatlan tulajdonjogának átadására irányuló **szándék fennállt**.

Az ingatlan tulajdonjoga a nyilvántartás szerint jelenleg is az Önkormányzatot illeti meg, ugyanakkor a kérelmező az ingatlant **több mint 26 éve sajátjaként, zavartalanul használja**.

Az ingatlannal kapcsolatosan **Fenyvesi Hedvig (Father&Boy Kft.) ingatlanforgalmi értékbecslő szakvéleményében** megállapította, hogy az **ingatlan önálló rendeltetésszerű hasznosításra nem alkalmas**, sem mérete, sem elhelyezkedése, sem a hatályos helyi építési szabályzat alapján nem beépíthető. Az értékbecslő álláspontja szerint az ingatlan legkedvezőbb hasznosítása kizárólag a szomszédos ingatlan tulajdonosának birtokba kerülésével valósítható meg. **A szomszédos két ingatlan is Vincze András tulajdonát képezik, ezek közé „ékelődött be” a 1794/2 helyrajzi számú ingatlan**, ahogyan ez a térképmásolaton is látható. **(4. sz. melléklet-**

tulajdoni lapok és térképrészletek)

Az értébecslés a 1794/2 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékét **3.275 Ft/m²-ben, összesen 950.000,- Ft-ban** határozta meg. **(5. számú melléklet- az ingatlanforgalmi értébecslő szakvéleménye).**

A Főépítési és Pályázati Osztály által adott szakvélemény (6. sz. melléklet) szerint "a telek közterületről csak az 1794/1 helyrajzi számú telken keresztül közelíthető meg, ezért nem ellenzem, hogy a 1794/3 hrsz. telek a kérelmezőnek, aki a 1794/1 hrsz.-ú telek tulajdonosa, a tulajdonába kerüljön."

Felhívjuk a Tisztelt Közgyűlés figyelmét arra is, hogy az ingatlan huzamos ideje történő, sajátként való birtoklása alapján a Polgári Törvénykönyv 5:44-5:49. §-aiban szabályozott elbirtoklás feltételei vizsgálhatók, amely körülmény a tulajdonjogi helyzet rendezésének szükségességét tovább erősíti.

5:44. § [Az elbirtoklás feltételei és jogi hatása)

(1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén **tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.**

(2) Ingó dolog tulajdonjogának elbirtoklásával megszűnnek a harmadik személynek a dolgot terhelő olyan jogai, amelyek az elbirtokló birtokának megszerzése előtt keletkeztek, és amelyekre nézve az elbirtoklás ideje szintén eltelt, kivéve, ha az elbirtokló a harmadik személy jogának fennállása tekintetében nem volt jóhiszemű.

(3) Elidegenítési és terhelési tilalom fennállása nem zárja ki az elbirtoklással való tulajdonszerzést, ha az elbirtoklás feltételei egyébként fennállnak.

(4) Az elbirtoklásra vonatkozó általános szabályok szerint birtokolható el a dolog tulajdoni hányada is.

5:45. § [A jogcímes elbirtoklás]

Az elbirtoklás öt év elteltével következik be, ha a birtokos az ingatlan birtokát a tulajdonostól olyan írásbeli szerződéssel szerezte, amelynek alapján a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követelhetné, ha a szerződés az ehhez megkívánt alakszerűségi követelményeknek megfelelne, és a birtokos az ellenszolgáltatást teljesítette.

5:46. § [Jogutódlás az elbirtoklásban]

Az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely jogelődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.

5:47. § [Az elbirtoklás kizártsága]

(1) Aki bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához, elbirtoklás útján nem szerez tulajdonjogot.

(2) Ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján nem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei a föld egy részére vonatkozóan állnak fenn, és a föld nem osztható meg.

5:48. § [Az elbirtoklási idő nyugvása]

Ha a tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa, az akadály megszűnésétől számított egy évig az elbirtoklás akkor sem következik be, ha egyébként az elbirtoklási idő már eltelt vagy abból egy évnél kevesebb volna hátra.

5:49. § [Az elbirtoklás megszakadása]

(1) Az elbirtoklás megszakad, ha

a) a tulajdonos a dolog kiadása iránti követelését bírósági úton érvényesíti;

b) a tulajdonos a dologgal kapcsolatban tulajdonosi jogát gyakorolja; vagy

c) a birtokos a birtokot akaratán kívül elveszti, és azt egy éven belül nem szerzi vissza, vagy egy éven belül nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza.

(2) Ha az elbirtoklás megszakad, a birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az

elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával újból kezdődik.

Tisztelt Közgyűlés!

A kialakult jogi helyzet rendezése, a tényleges használati állapot és a tulajdonjogi nyilvántartás összhangjának megteremtése miatt szükséges a Tisztelt Közgyűlés döntése arról, hogy az Önkormányzat – figyelemmel a korábbi szándékra, az ingatlan korlátozott hasznosíthatóságára és a huzamos idejű birtoklásra – az ingatlant adja át a kérelmező részére.

A döntést követően új, jogszabályoknak megfelelő, ügyvéd által ellenjegyzett szerződés megkötése szükséges, amelyet kérelmező jogi képviselője készít elő.

Szükségessé válik továbbá **Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelethez módosítás** az ingatlan jelenleg kivett, forgalomképtelen közterületből történő forgalomképes ingatlanná történő átvezetése, amely külön előterjesztés keretében történik.

Az előterjesztést tárgyalta a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság.

Bizottság véleménye:

A bizottság elnöke az előterjesztéssel kapcsolatos véleményét a közgyűlésen, szóban ismerteti. Mindezek alapján a következő határozati javaslatot terjesztjük elő:

Határozati javaslat

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

.../2026. (II.12.) határozata

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 1794/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának rendezéséről

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat és több magánszemély között 2000. január 17. napján kelt irat az Önkormányzat részéről fennálló, a Dunaújváros belterület 1794/2 helyrajzi számon felvett, természetben 2400 Dunaújváros, Névtelen utca 1794-2 hrsz. „felülvizsgálat alatt található, 290 m² nagyságú, kivett közterület megnevezésű belterületi ingatlan önkormányzati tulajdonból történő átadására irányuló ajándékozási szándékot rögzítette, azonban az irat alaki hiányosságai miatt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául nem szolgálhat.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy dönt, hogy a Dunaújváros belterület, 1794/2 helyrajzi számon felvett, természetben 2400 Dunaújváros, Névtelen utca 1794-2 hrsz. „felülvizsgálat alatt” található, 290 m² nagyságú, kivett közterület megnevezésű belterületi ingatlant elbirtoklás jogcímén Vincze András részére átadja jelen határozat mellékletét képező „ajándékozási szerződés közérdekű célból” megnevezésű iratra és a korábbi önkormányzati szándékra, valamint az ingatlan korlátozott hasznosíthatóságára és a huzamos idejű birtoklási időre figyelemmel.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megismerte Fenyvesi Hedvig független vagyonértékelő által készített ingatlan értékbecslésben meghatározott ingatlan forgalmi értékét, amely összesen 950.000,- Ft.

4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a határozat közlésére, valamint arra, hogy szükség esetén gondoskodik a hatósági bizonyítvány beszerzéséről az ingatlan kivett közterületből kivett, forgalomképes, beépítetlen ingatlanná történő megváltoztatásához, továbbá továbbá az elbirtoklás jogcímén történő tulajdonszerzés igazolására szolgáló, a tulajdonjogot szerző jogi képviselője által előkészített okirat, valamint az azzal összefüggő nyilatkozatok aláírására a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Vá-

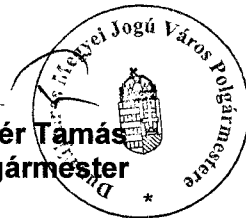
rosgazdálkodási Bizottság véleményének kikérését követően, azzal, hogy az okirat előkészítésével, ellenjegyzésével, az ingatlan-nyilvántartási eljárással összefüggő valamennyi költség, valamint az illeték a tulajdonjogot szerzőt terheli.

Felelős: - a határozat közléséért:
a polgármester
- a határozat közlésében való közreműködésért:
a Vagyonkezelési Osztály vezetője

Határidő: - a határozat közlésére: a határozat közlésére: a határozatnak az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8 napon belül

Dunaújváros, 2026. február 3.


Pintér Tamás
polgármester



Kövelem

dr. Kőrösi Mihály
2026.01.16.

2026 JAN 16.

Alkalmazott Vince Andrács és Dunajváros Megyei Jogi
Város Önkormányzat közötti szerződés teljesítését
kérem, mivel nem került ingatlannyilvántartási rendszerekbe.

Az érintett helyrajzi száma, 1794/1, 1794/3.

Az érintett terület 1794/2. helyrajzi számú
A meghatalmazást 14 napon belül csatolom.

Dunajvárosi Megyei Jogi Város Polgármesteri Hivatala
2026 -01- 20
KP/212-1/2026

Dátum: 2026.01.16.

Vince Attila

VINCZE ATTILA
vinczeatti1155@gmail.com
+36 30 380 2370

Előterjesztés 2. sz. melléklettel
Ajándékozási szerződés közérdekű célból egyben
tárgyalati javaslat melléklettel

ame y létrejött egyrésztől **Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 2400 Dunaújváros, Városháza tér 1., KSH száma: 15361363) mint ajándékozó, a továbbiakban ajándékozó, másrésztől **Vincze András** (szül.: 1951., an.: Szabó Margit, személyi száma: 1 51.....) Dunaújváros, Arany J. u. 14. sz. alatti lakos, és **Kőszegi Károlyné sz. Fekete Erzsébet Ilona** (szül.: 1944. XI. 1., an.: Naszvadi Ilona, személyi száma: 2 441101.....) Dunaújváros, Vasmű u. 15. V. 2. sz. alatti lakos, végül **Fekete Mihály** (szül.: 1951. X. 5., an.: Naszvadi Ilona, személyi száma: 1 511005 0125.) Dunaújváros, Korányi S. u. 11. I. 3. sz. alatti lakos, mint megajándékozottak, továbbiakban megajándékozottak között a ulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

- 1.a. Ajándékozó kizárólagos tulajdonát képezi a dunaújvárosi 1794/2 hrsz.-ú, Dunaújváros, Névtelen utcában található 290 m² nagyságú, közterület megnevezésű belterületi ingatlan.
- 1.b. Vinóze András kizárólagos tulajdonát képezi a dunaújvárosi 1794/1 hrsz.-ú, Dunaújváros, Arany J. utcában található lakóház, udvar megnevezésű mindösszesen 557 m² nagyságú ingatlan.
- 1.c. Kőszegi Károlyné és Fekete Mihály egymás közt egyenlő arányban tulajdonosai a dunaújvárosi 1794/3 hrsz.-ú, Dunaújváros, Névtelen utcában található 1348 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű belterületi ingatlan.
2. Szerződő felek megállapodnak, hogy ajándékozó az 1/a. pontban meghatározott ingatlant ismert állapotban megajándékozottaknak odaajándékozta. Megajándékozottak az ajándékot köszönettel elfogadják.
3. Szerződő felek megállapodnak, hogy megajándékozottak az ajándék tárgyát képező ingatlanon a jelen szerződés mellékletét képező 4/18/1999. számú telekalakítási vázrajz alapján osztozkodnak, mely szerint az 1/b. pontban leírt 1794/1 hrsz.-ú ingatlan 18 m²-rel nő, tehát 575 m² nagyságú lesz, és az 1/c. pontban leírt 1794/3 hrsz.-ú ingatlan 272 m²-rel nő, így az új terület nagysága 1620 m² lesz, az 1794/2 hrsz.-ú ingatlan pedig megszűnik, mivel a fenti hrsz.-ú területekbe olvadt.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselőtében

Vincze András

Köszegi Károlyné

Fekete Mihály

Ellenjegyzem:

Dr. Kovács Ferenc ügyvéd

Előttünk, mint tanúk:

Tanú 1. Név, cím:

Tanú 2. Név, cím:

4. Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy jelen szerződés megkötésére az ajándékozó érdekeben került sor, hiszen 1986-ban az ajándékozó jogelődje útnyitás céljára, közérdekből, kártalanítás nélkül sajátította ki az 1/a. pontban leírt ingatlant olyan arányban megajándékozottaktól, amilyen arányban most az visszaadásra kerül. Időközben kiderült, hogy útnyítására nem kerülhet sor, ezért jelen szerződéssel felek visszaállítják az eredeti állapotot.
5. Ajándékozó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg beleegyezését adja, hogy vele szemben az 1/a. pontban meghatározott ingatlanra a tulajdonjog ajándékozás jogcímén megajándékozottak javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a 3. pontban meghatározottak szerint.
6. Szerződő felek megállapodnak, hogy a bejegyzési kérelmet és az annak alapjául szolgáló okiratokat a megosztási vázrajzzal és az azt jóváhagyó határozattal együtt jelen szerződés keltét követő 30 napon belül ajándékozó elküldi az illetékes földhivatalnak.
7. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos ajándékozási és bejegyzési illetéket ajándékozó viseli.
8. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, illetve ajándékozó nyilatkozik, hogy devizabelföldi.
9. Felek a jelen szerződésből származó esetleges jogvitáik eldöntésére kikötik a Dunaújvárosi Városi Bíróság illetékességét.

Felek a jelen szerződést elolvasták, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Dunaújváros, 2000. január 17.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselésében



Vincze András

Köszegi Károlyné

Fekete Mihály

Eller jegyzem:

dr. Kovács Ferenc ügyvéd

Dunaújváros, 2000. január

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú 1. Név, cím: Tanú 2. Név, cím:

.....

.....



Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 2.
Magyarország Fejér 2400
Dunaújváros, Szórád Márton út 39

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260126/766
2026.01.26

B. n. a. u. l. l. e. t

Oldal 1/1

Dunaújváros
Belterület, 1794/2 helyrajzi szám

2400 DUNAÚJVÁROS, NÉVTELEN UTCA 1794-2 HRSZ. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Dunaújváros, Belterület, 1794/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999996/1994.02.21				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)	
	Kivett / közterület	0	290	0	

II. RÉSZ

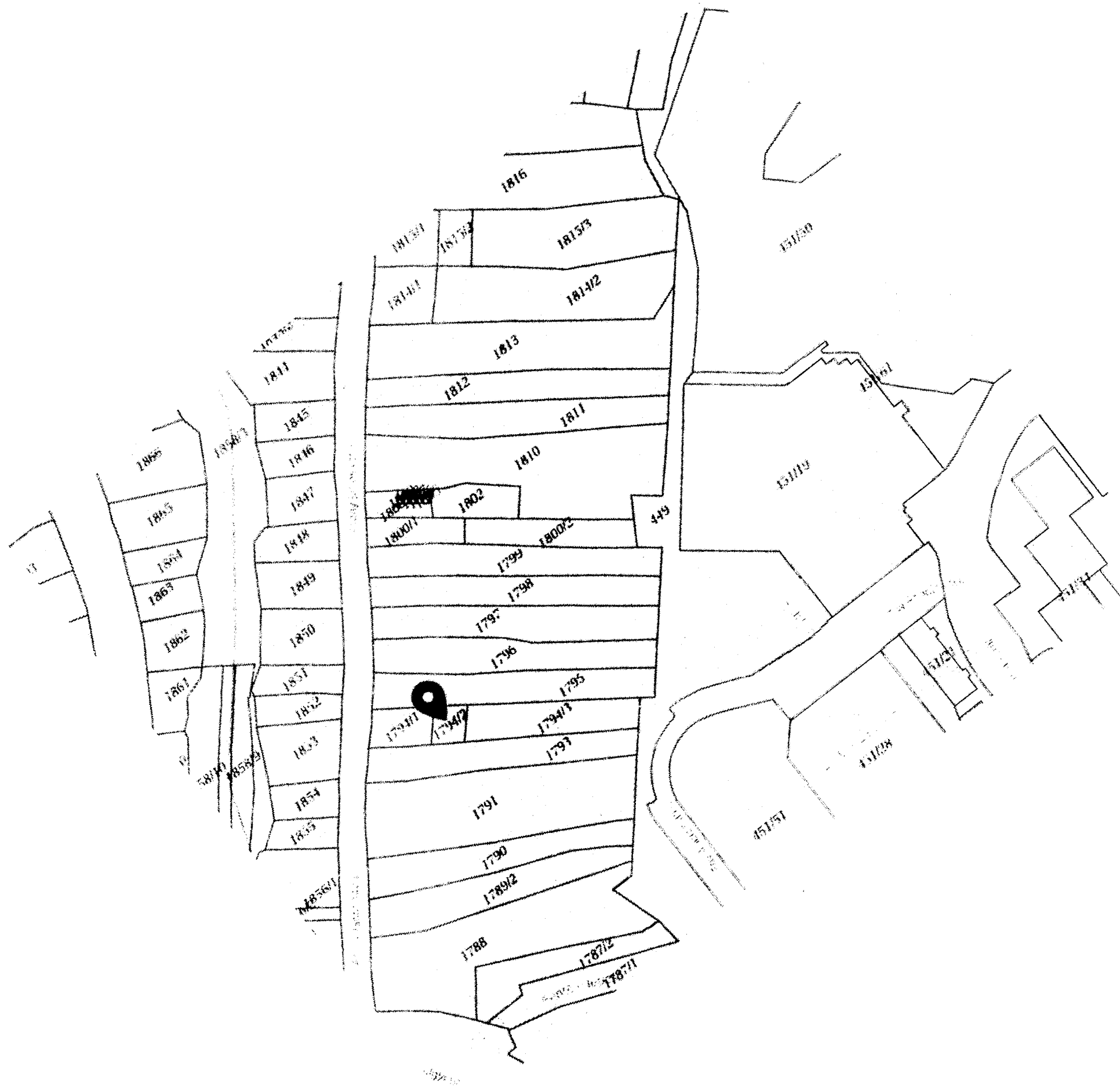
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS					
Tulajdoni hányad: 1/1					
Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.					
Név: DUNAÚJVÁROS MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
Jogosult címe: 2400 DUNAÚJVÁROS, Városháza tér 1.					

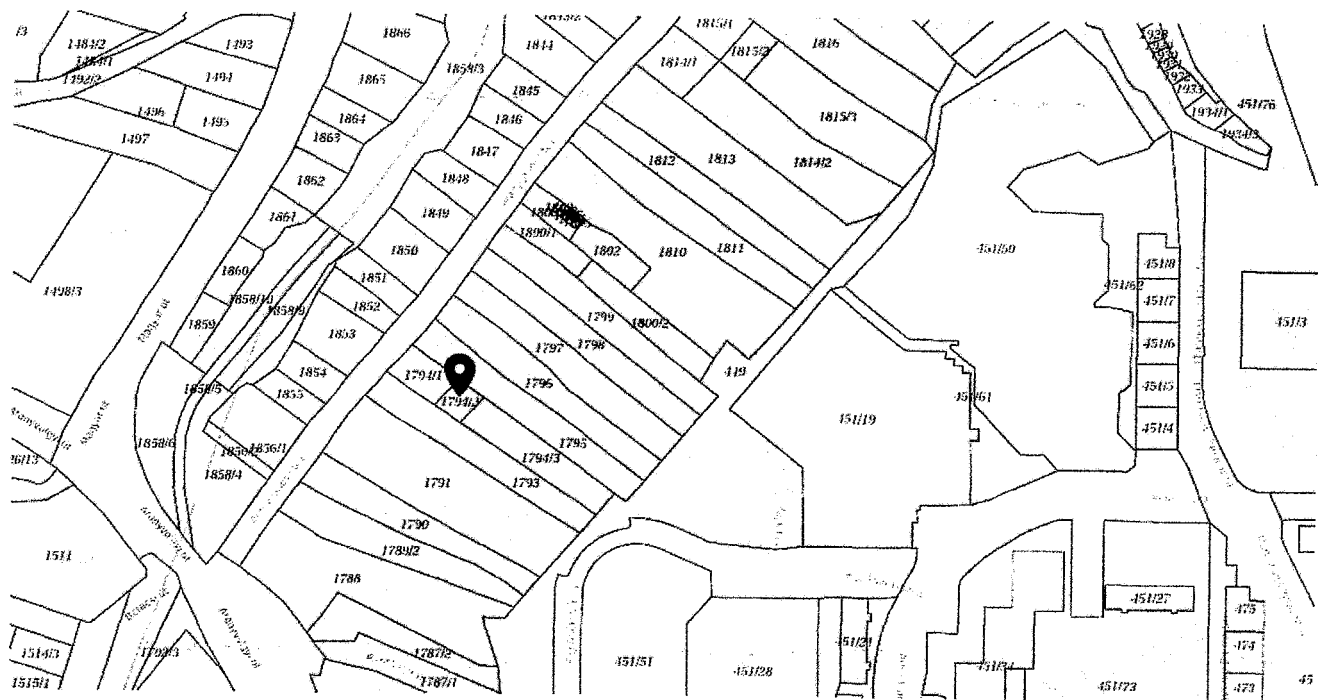
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE







Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 2.
Magyarország Fejér 2400
Dunaújváros, Szórád Márton út 39

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260126/693
2026.01.26

u. n. dunaújváros

Oldal 1/1

Dunaújváros
Belterület, 1794/1 helyrajzi szám

2400 DUNAÚJVÁROS, ARANY JÁNOS UTCA 14.
Dunaújváros, Belterület, 1794/1

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999988/1995.01.02

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	557	0

II. RÉSZ

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33449/1987.06.29

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: csere, 33449/1987.06.29

tulajdonközösség megszüntetése, 35145/2/1988.07.13

Név: Vincze András, Születési név: Vincze András, Születési év: 1951, Anyja neve: Szabó Margit

Jogosult címe: 2400 DUNAÚJVÁROS, Arany János utca 14.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 2.
Magyarország Fejér 2400
Dunaújváros, Szórád Márton út 39

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260126/820
2026.01.26

Oldal 1/1

Dunaújváros
Belterület, 1794/3 helyrajzi szám

2400 DUNAÚJVÁROS, NÉVTELEN UTCA 1794-3 HRSZ. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Dunaújváros, Belterület, 1794/3

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999988/1995.01.02

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1348	0

II. RÉSZ

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33908/2/2000.03.27

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: adásvétel

Név: Vincze András, Születési név: Vincze András, Születési év: 1951, Anyja neve: Szabó Margit

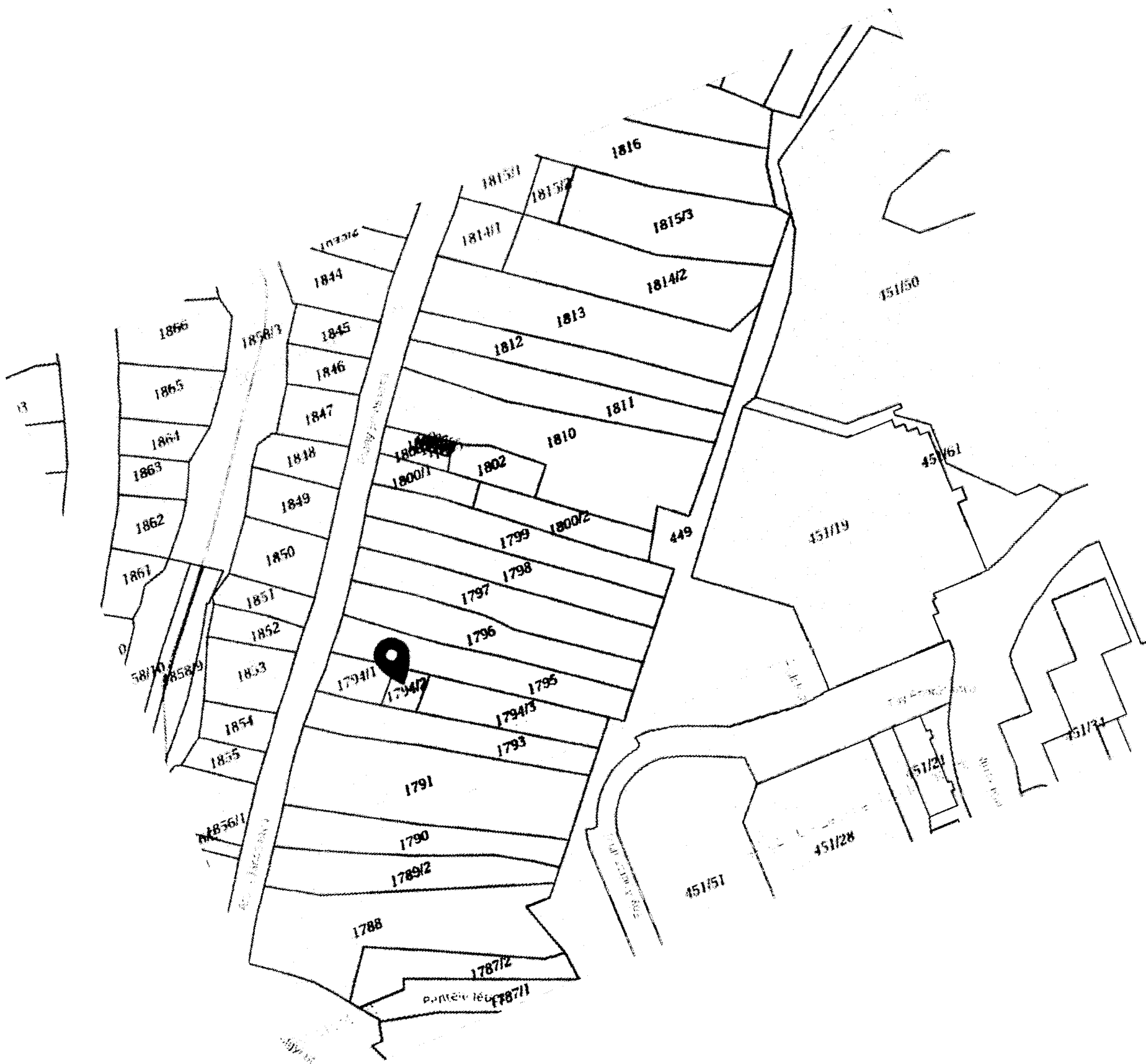
Jogosult címe: 2400 DUNAÚJVÁROS, Arany János utca 14.

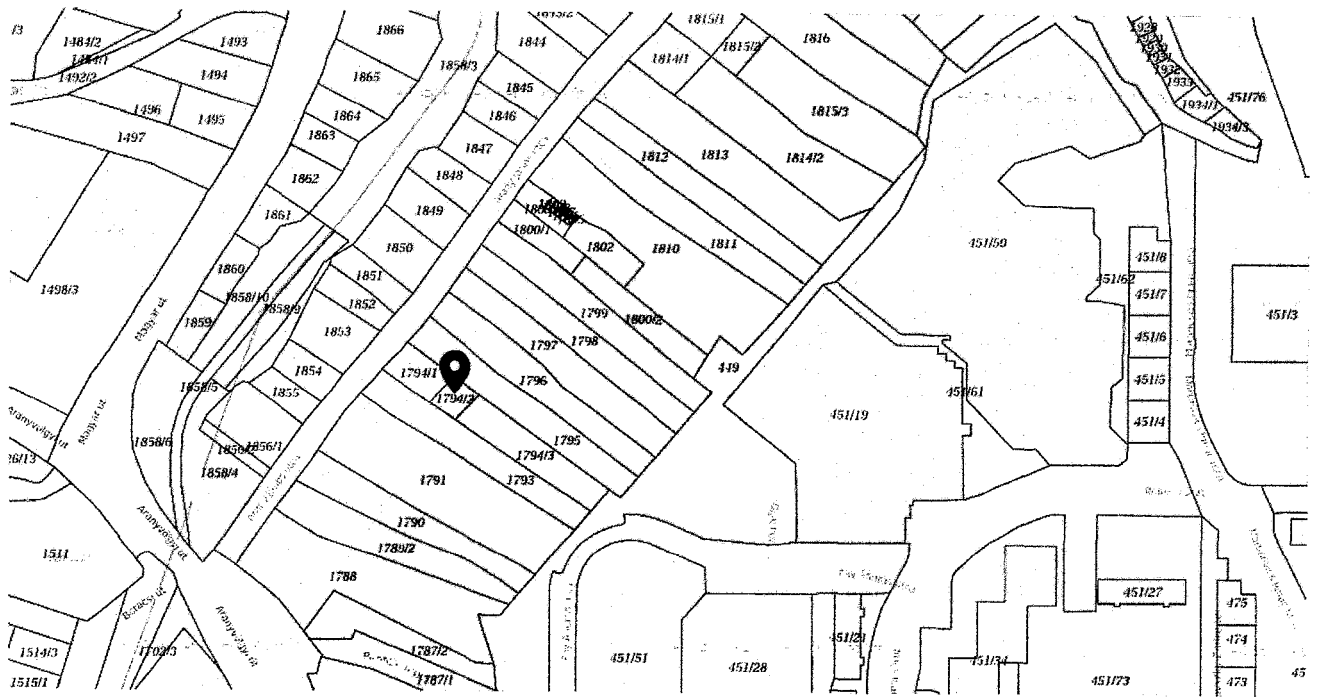
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE





Re: 1794_2

F. Horinka

Hétfő, Február 02, 2026 16:01 CET

Címzett



Hedvig Fenyvesi

fenyvesi.hedvig@gmail.com

Dr. Horinka Hajnalka

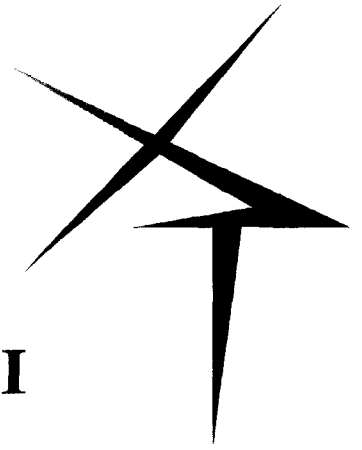
Kedves Hajnalka,

Átnéztem a megküldött dokumentumokat. Tekintettel arra, hogy a vizsgált telek speciális, mert sem a mérete, sem az elhelyezkedése nem teszi lehetővé az önálló megközelítést és (a Helyi Építési Szabályok szerint) nem lehetséges lakóépülettel történő beépítése sem. A beépítéshez szükséges méretek a megengedettnél kisebbek, valamint az építési szabályzatban megjelölt távolságok betartása sem lehetséges.

A legkedvezőbb hasznosítása, ha az ingatlan mellett található ingatlan tulajdonos(ok) birtokába kerül.

Ezen körülmények figyelembe vételével a 1794/2 hrsz-ú, 290 m² nagyságú telek árát 3275,- Ft/m²-ben állapítom meg, azaz a telek aktuális értéke 950.000 Ft.

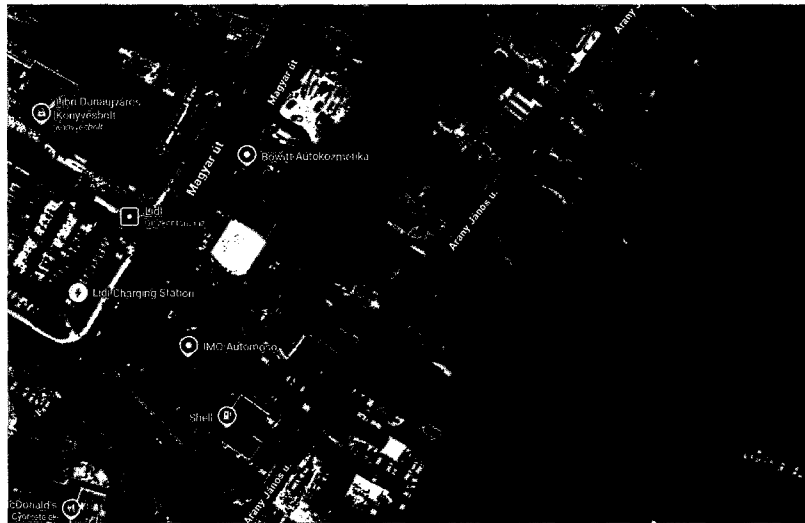
üdvözlettel,
Fenyvesi Hedvig
független ingatlan értékesítő
+36302843466



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**2400 Dunaújváros, Arany János utca 14. szám alatt található,
1794/2 HRSZ-on nyilvántartott közterület megnevezésű
ingatlanról**



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyoneértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Dunakeszi
2026. február 02.



TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- 2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
- 2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

- 3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

- 4.1. A város
- 4.2. Fekvése, közlekedése
- 4.3. Az ingatlan bemutatása
- 4.4. Közműellátottság
- 4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

- 5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
- 5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

- 6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságai
- 6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
- 6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- 6.4. Jelenlegi piaci érték meghatározása

7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:

Értékelési összefoglaló adatlap

Tulajdoni lap

Térkép

Alaprajz

Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57.) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

**2400 Dunaújváros, Névtelen utca 1794/2 HRSZ. alatt
nyilvántartott kivett közterület megnevezésű ingatlan
értékbecslése.**

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, kerekített

reális piaci forgalmi értéke 2026. február 02-i érvénnyel:

950.000,- Ft

azaz

Kilencszázötvenezer forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiségát nem vizsgálta.

Fenti értékek per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

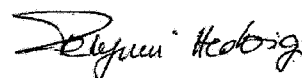
Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. február 02.



Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 28646373-2-42

Fenyvesi Hedvig

független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térkép
- Fényképek

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2026. 01. 26-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	2400 Dunaújváros, Névtelen utca 1794/2 HRSZ
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Arany János utca 14.
Helyrajzi száma:	1794/2
Megnevezése Tul. szerint	kivett közterület
Területe	290 m ²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsík, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsontra ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben az Arany János utcában helyezkedik el. Megközelítése az Arany János utca 14. számú lakóingatlanon keresztül lehetséges, a teleknek közúttal való kapcsolata nincs. A terület családiházak környezetben található, elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Az értékelt ingatlanon közművek nem találhatók.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz „Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata” tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-5 kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	4,5 m
- Szintterületi mutató:	0,6 m ²
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	550

23. Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként, több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű vagy
- e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Tekintettel arra, hogy a vizsgált telek speciális, mert sem a mérete, sem az elhelyezkedése nem teszi lehetővé az önálló megközelítését és (a Helyi Építési Szabályok szerint) nem lehetséges lakóépülettel történő beépítése sem. A beépítéshez szükséges méretek a megengedettnél kisebbek, valamint az építési szabályzatban megjelölt távolságok betartása sem lehetséges.

A legkedvezőbb hasznosítása, ha az ingatlan mellett található ingatlan tulajdonos(ok) birtokába kerül.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázataira;
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként

alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költség alapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
 2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
 3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
 4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
 5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
 6. a használt fogalmak értelmezését;
 7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
 8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
 9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
 10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
 11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
 12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
 13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
 14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;
- a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;
- b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.
- c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
 2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
 3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságai

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** és ellenőrző módszerként hozamszámításon alapuló módszerrel becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város belső övezetébe tartozik, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága kifejezetten jónak mondható.

A vizsgált telek speciális, mert keskeny és hosszúka formája (a Helyi Építési Szabályok szerint) nem teszi lehetővé a beépítést. A beépítéshez szükséges utcafronti mérete a megengedettnél kisebb, valamint az építési szabályzatban megjelölt távolságok betartása sem lehetséges.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens” a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott” (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás” mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése		mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalm, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízvezetési szolgalm, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása: telek jellege	van	-50%

6.4. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, Névtelen utca 1794/2 HRSZ** alatt nyilvántartott, kivett közterület megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Arany J. utca	Somogyi J. u.	Virág utca	Magyar út	Táborállás
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
megnevezése:	közterület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
telek méret	290 m ²	625 m ²	800 m ²	550 m ²	490 m ²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	zenga	értékesített
ingatlan ára	-	5.000.000,-	8.500.000,-	4.700.000,-	3.600.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	8.000,-	10.625,-	8.545,-	7.347,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	0%
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
megközelítés	közútról nem lehetséges	jobb	jobb	jobb	jobb
		-10%	-10%	-10%	-10%
telek alakja	négyszög	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
beépíthetőség	nem beépíthető	jobb	jobb	jobb	jobb
		-50%	-50%	-50%	-50%
területi eltérés	-	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		+10%	+10%	+10%	+5%
kerített	igen	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
összesen:		-60%	-70%	-60%	-55%
korr. tényező		0,40	0,30	0,40	0,45
módosított m ² ár		3.200,-	3.187,-	3.418,-	3.306,-
átlag m ² ár		3.275,- Ft/ m ²			

Módosított fajlagos alapérték:

3.275,- Ft

Telek területe:

290 m²

Piaci alapú forgalmi érték:

949.750,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK KEREKÍTVE:

950.000,- Ft

7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazott módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

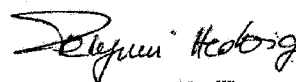
Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. február 02.

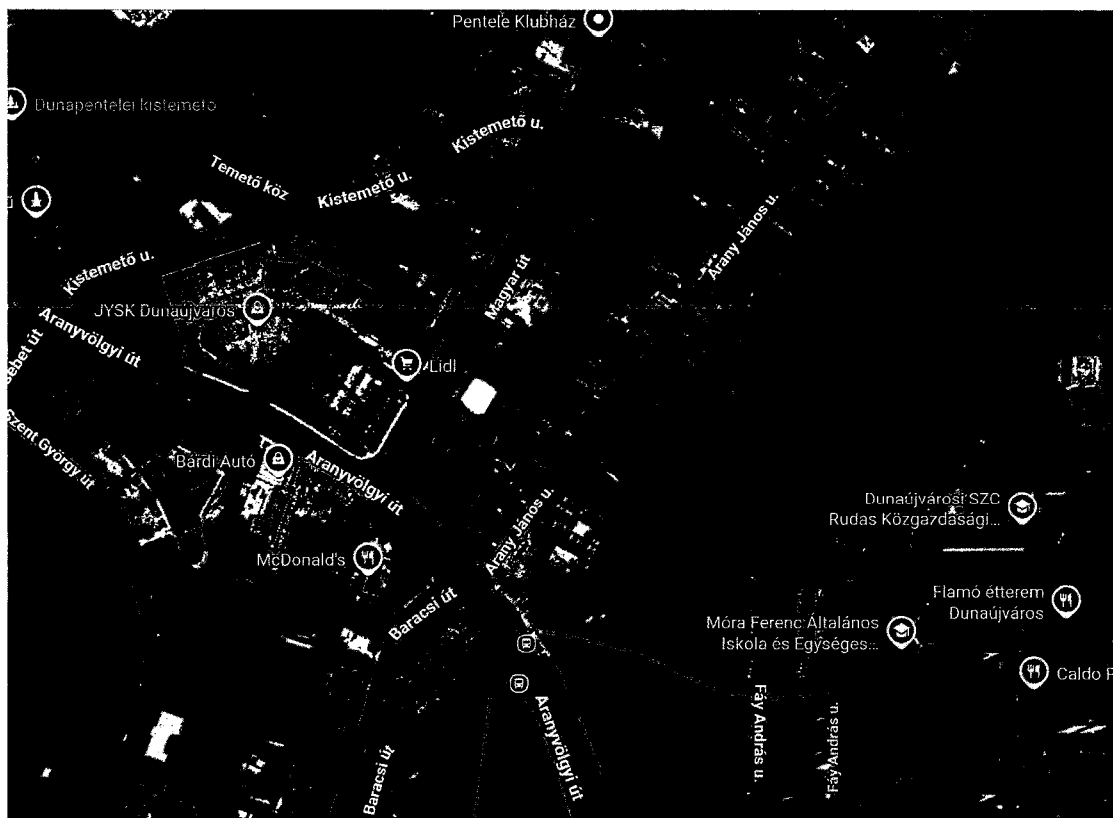
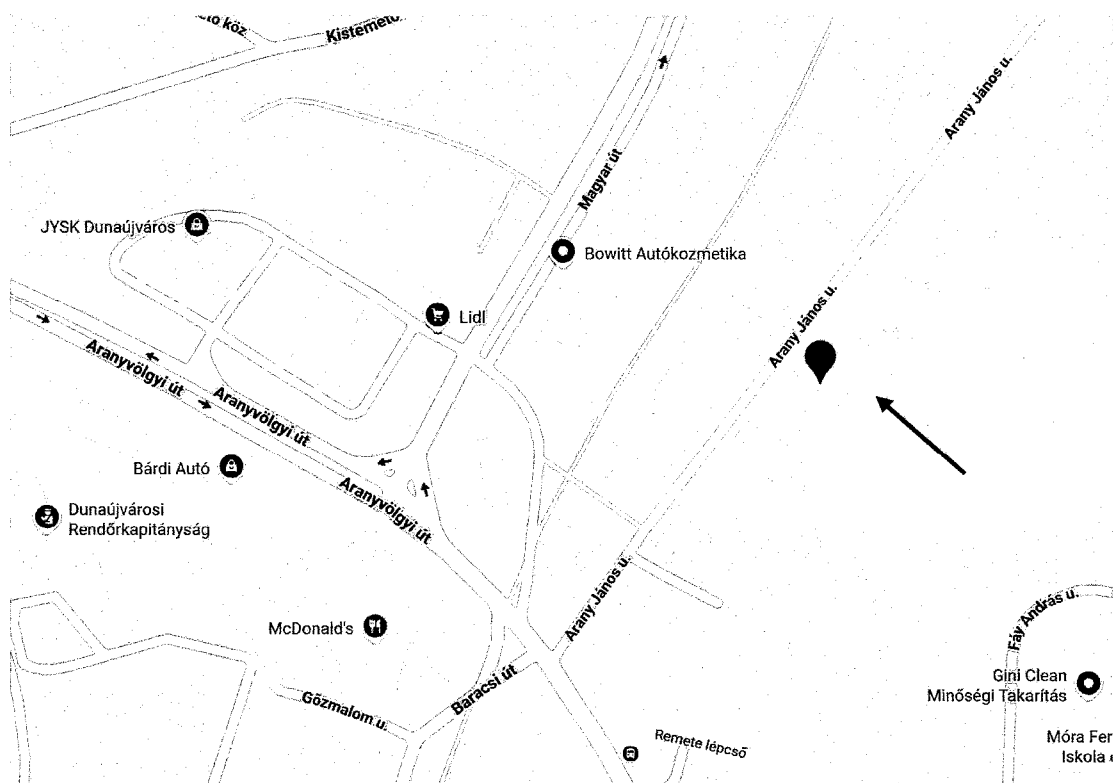


Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 26646073-2-42

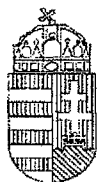
Fenyvesi Hedvig

független ingatlan vagyoneértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

TÉRKÉP



2400 Dunaújváros, Névtelen utca 1794/2 HRSZ.



Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 2.
Magyarország Fejér 2400
Dunaújváros, Szórád Márton út 39

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260126/766
2026.01.26

Oldal 1/1

Dunaújváros
Belterület, 1794/2 helyrajzi szám

2400 DUNAÚJVÁROS, NÉVTELEN UTCA 1794-2 HRSZ. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Dunaújváros, Belterület, 1794/2

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999996/1994.02.21

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / közterület	0	290	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
Nem ismert

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

Név: DUNAÚJVÁROS MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 2400 DUNAÚJVÁROS, Városháza tér 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

B. V. M. L. C. E.

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti és Pályázati Osztály**

2400 Dunaújváros, Városháza tér 1-2. Telefon: (25) 544-335, -317

e-mail: foep@dunaujvaros.hu, DMJVPH (KRID: 600184954)

Szám: KP/3783-2/2026

Ügyintéző: Kárgli Rita

Tárgy: Véleményadás

Melléklet:

Ügyintézőjük: dr. Horinka Hajnalka

Dr. Vántus Judit

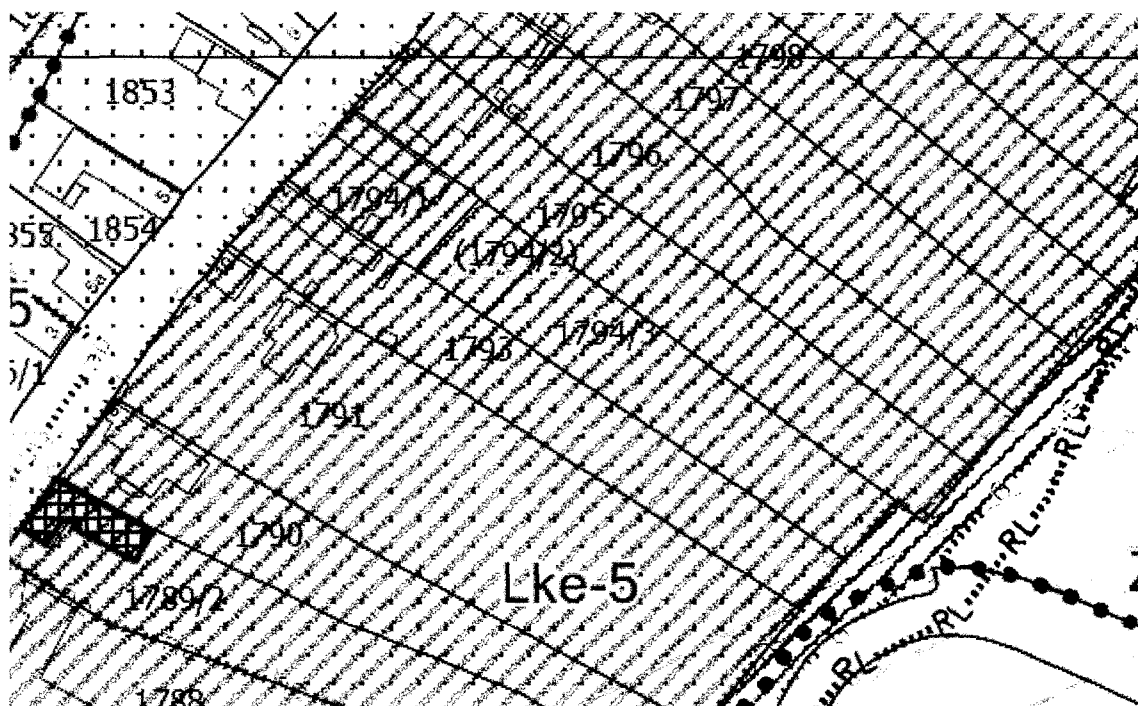
DMJV PH Vagyonkezelési Osztály

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

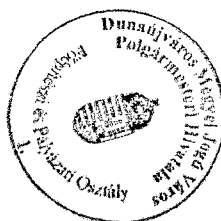
Az Önöktől a fenti iktatószámon érkezett levélre az alábbi tájékoztatást adom

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) szerint az 1794/2 hrsz-ú telek beépítésre szánt, kertvárosias lakóterületen, Lke-5 övezetben található.



A telek közterületről csak az 1794/1 hrsz-ú telken keresztül közelíthető meg, ezért nem ellenezem, hogy az 1794/2 hrsz-ú telek a kérelmezőnek - aki az 1794/1 hrsz-ú telek tulajdonosa -, a tulajdonába kerüljön.

Dunaújváros, 2026. február 2.



Tisztelettel:

Kárgli Rita
Szabó Imre
osztályvezető