FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának módja: Nyílt/Zárt ülés
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2026.11.12.

Az előterjesztés címe: Javaslat a dunaújvárosi 2976/10 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan pályázati úton történő értékesítésére

Előterjesztő: Pintér Tamás polgármester

Az előterjesztést véleményezte:
Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság 2026.11.10.

Meghívott: -

Az előterjesztés rövid tartalma: Jelen előterjesztés javaslatot tesz az önkormányzat tulajdonát képező dunaújvárosi 2976/10 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítésére.

Az előkészítő adatai:

Szervezeti egység neve: Vagyonkezelési Osztály Iktatószám: KP/18671/2026.
Ügyintéző neve: Sebestyénné dr. Tóth Judit
Szervezeti egység vezető aláírása:

.....

Az előterjesztés ellenőrzése:

1. Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: 2026.11.03. .....

2. Költségvetési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: 2026.11.03. .....

3. Közbeszerzési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: ....

Szerződéstár iktatószám:

Javaslat
a dunaújvárosi 2976/10 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan pályázati úton történő értékesítésére

Tisztelt Közgyűlés!

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a dunaújvárosi **2976/10 hrsz.-ú**, 7863 m2 nagyságú, kivett közterület megnevezésű belterületi ingatlan (**1. sz. melléklet**). Az ingatlan közterületből kivett beépítetlen területre történő átminősítése a Földhivatal előtt folyamatban van a KP/19024-2/2026. számú **hatósági bizonyítvány** alapján (**2. sz. melléklet**). Az átminősítés célja, hogy az ingatlan értékesítésre alkalmassá váljon.

A **Főépítészi és Pályázati Osztály tájékoztatása** szerint a terület Gksz-2, kereskedelmi, szolgáltató övezetben található, a legkisebb kialakítható telekméret 800 m2, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %, a megengedett legnagyobb épületmagasság 8 m. **A hatályos rendezési tervre figyelemmel nincs akadálya a terület értékesítésének** (**3. sz. melléklet**).

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 6/2026. (II.12.) önkormányzati rendelete 10. § (1) bekezdése a) pontja értelmében az elidegenítés a döntést megelőző 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján történhet. Az előkészítő osztály elkészíttette az ingatlan forgalmi **értékbecslését Fenyvesi Hedvig vagyonértékelővel**, mely szerint az ingatlan elfogadásra javasolt **forgalmi értéke 57.600.000,-Ft.** Az ingatlanon közművek nem találhatók. (**4. sz. melléklet**).

Amennyiben **az ingatlan bruttó forgalmi értéke meghaladja a 25 millió forintot** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1)-(2) bekezdései és Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 6/2026.(II.12.) önkormányzati rendelete 28. § (1)-(2) bekezdése alapján **az ingatlan elidegenítése csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.**

Az ingatlan **elidegenítése kizárólag pályázat útján lehetséges**. A pályázat nyertesével megkötött szerződés főszabályként nem módosítható, a szerződést a pályázati kiírás alapján kell megkötni. Az előkészítő osztály **javasolja az ingatlan értékesítését az értékbecslés szerinti értéken, 57.600.000,-Ft+áfa**, azaz **bruttó 73.152.000,-Ft kikiáltási áron.** Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k.) pontja alapján az ingatlan értékesítése után 27% áfa fizetendő.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése szerint **az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.**

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

Bizottságok véleménye:
A bizottság véleményét a bizottságok elnöke a közgyűlésen szóban ismerteti.

Mindezek alapján a következő határozati javaslatot terjesztjük elő.

Határozati javaslat
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2026.(XI.12.) határozata
a dunaújvárosi 2976/10 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan pályázati úton történő értékesítéséről

1. . Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése előtt ismert, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező dunaújvárosi 2976/10 hrsz.-ú, 7863 m2 nagyságú kivett közterület megnevezésű belterületi ingatlan kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanná történő átminősítésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya előtt folyamatban van.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy az 1. pontban hivatkozott ingatlan-nyilvántartási átvezetés megtörténtét követően nyilvános pályázati úton értékesíti a dunaújvárosi 2976/10 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 7863 m2 nagyságú belterületi ingatlant 57.600.000,-Ft+áfa, azaz bruttó 73.152.000,-Ft kikiáltási áron azzal, hogy a pályázati felhívásban szerepelnie kell az alábbi kitételeknek:

- a Magyar Államot az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg, így a nyertes ajánlattevővel megkötött adásvételi szerződés azt követő napon lép hatályba, hogy az ingatlanra elővásárlásra jogosult lemond elővásárlási jogáról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár;

- a pályázatnak tartalmaznia kell az ingatlan tervezett hasznosítására vonatkozó koncepciót, és azonos összegű vételi ajánlatok esetén előnyt élvez az a pályázó, akinek tervezett tevékenysége a lakókörnyezetet kisebb mértékben terheli a zajszintkibocsátásra figyelemmel (nappal 50 dB, éjjel 40 dB zajszint határérték);

- a vételáron felül a nyertes pályázót terhelik az közműcsatlakozások, az igényelt közműkapacitások költsége, a forgalmi értékbecslés, az ingatlan- nyilvántartási bejegyzési igazgatási szolgáltatási díj, valamint a nyertes pályázó által megbízott jogi képviselő megbízási díja az adásvételi szerződéstervezet előkészítését illetően.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja jelen határozat 1. számú mellékletét képező pályázati kiírás megjelentetését, egyúttal felkéri a polgármestert a pályázati kiírásnak a Dunaújváros című lapban, az önkormányzati honlapon, valamint az önkormányzati hirdetőtáblán való megjelentetéséhez szükséges intézkedések megtételére, továbbá jelen határozat közlésére.

Felelős: - a határozat végrehajtásáért:
a polgármester
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:
a Vagyonkezelési Osztály vezetője

Határidő: - a pályázati kiírás megjelentetésére: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést igazoló dokumentum kézhezvételét követő 8 napon belül

Dunaújváros, 2026. november 2.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere

Pintér Tamás
polgármester

DMJV Önkormányzata Közgyűlése.../2026.(XI.12.) határozata
1. sz. melléklete

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata a kizárólagos tulajdonát képező, dunaújvárosi **2976/10 hrsz.-ú**, természetben **2400 Dunaújváros, 2976/10 hrsz. szám** alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű, **7863 m2 nagyságú ingatlan értékesítésére nyilvános pályázatot hirdet** az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről 6/2026. (II.12) önkormányzati rendelet és Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése.../2026.(X.15.) határozata alapján.

Az ingatlan adatai:

Cím:	2400 Dunaújváros, 2976/10 hrsz.
Helyrajzi szám:	2976/10 hrsz.
Alapterület:	7863 m2
Tulajdoni hányad:	1/1

A pályázat tárgyát képező ingatlan a **terület Gksz-2, kereskedelmi, szolgáltató övezetben található**, a legkisebb kialakítható telekméret 800 m2, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %, a megengedett legnagyobb épületmagasság 8 m. Az ingatlanra **a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.**

Pályázati feltételek:

1. A pályázatot kizárólag postán, zárt borítékban, Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (2400 Dunaújváros, Városháza tér 1.) címezve, ajánlott levélben, a **„dunaújvárosi 2976/10 hrsz.-ú ingatlan pályázata" jeligével** ellátva kell benyújtani.

2. A pályázó köteles a pályázatban megjelölt **bruttó kikiáltási ár 10%**-ának megfelelő összegű **pályázati biztosíték**ot a pályázaton való részvételhez befizetni Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata költségvetési elszámolási számlájára (K&H Bank 10400463-50526570-56851027). A befizetésről szóló banki igazolást eredeti példányban a pályázathoz csatolni szükséges.

3. A pályázatnak tartalmaznia kell az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó **pályázati ajánlati összeget, az ajánlattevő azonosító adatait** (név, lakcím, levelezési cím, cég neve, székhelye, képviselő neve, eredeti, vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldány, 30 naptári napnál nem régebbi hiteles cégkivonat, KSH azonosító szám), a vételár szerződéskötésnél leírtak szerinti kiegyenlítésének vállalását. A pályázónak a pályázatában megjelölt ajánlati összegre vonatkozóan 60 napig ajánlati kötöttsége van.

4. Az ingatlanra pályázhatnak **természetes személyek, jogi személyek, jogi személyiség nélküli társaságok, szervezetek**. Tekintettel arra, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy, vagy átlátható szervezet részére lehet, a **nem természetes személy pályázóknak nyilatkozniuk kell az átláthatóságukról.**

5. Pályázónak nyilatkoznia szükséges, hogy **az ingatlanra a megtekintett állapotban nyújt be pályázatot.**

6. **Az ingatlan induló kikiáltási ára:** **57.600.000,-Ft+áfa, azaz bruttó 73.152.000,-Ft**
   Pályázati biztosíték: **5.760.000,-Ft+áfa, azaz bruttó 7.315.200,-Ft**

7. **A vételáron felül** a **nyertes pályázót terhelik** a közműcsatlakozások, az igényelt közműkapacitások költsége, a forgalmi értékbecslés, az ingatlan- nyilvántartási bejegyzési igazgatási szolgáltatási díja, valamint a nyertes pályázó által megbízott jogi képviselő megbízási díja az adásvételi szerződéstervezet előkészítését illetően.

8. A pályázat tárgyát képező ingatlanra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján **a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.**

9. A pályázatnak tartalmaznia kell az ingatlan **tervezett hasznosítására vonatkozó koncepciót**, és azonos összegű vételi ajánlatok esetén előnyt élvez az a pályázó, akinek tervezett tevékenysége a lakókörnyezetet kisebb mértékben terheli a zajszintkibocsátásra figyelemmel (nappal 50 dB, éjjel 40 dB zajszint határérték).

10. **Pályázónak nyilatkoznia szükséges, hogy az 1-9. pontban foglalt feltételeket megismerte és elfogadja.**

A pályázat postára adásának határideje: 2026. december 8.

A Pályázati feltételek 1-9. pontjában foglaltakat nem tartalmazó pályázat, a kikiáltási árnál kisebb összegű ajánlatot tartalmazó pályázat, a pályázat postára adási határideje után postára adott pályázat, illetve nem postai úton benyújtott pályázat, a pályázatot olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki a Kiíróval szembeni korábbi fizetési kötelezettségét nem teljesítette, az ajánlattevő a pályázatot nem írta alá (gazdasági társaság esetén cégszerű aláírás, illetve meghatalmazás alapján), a nem természetes személy pályázata, amelyhez az átláthatósági nyilatkozatot nem csatolták, **érvénytelennek tekintendő**.

Amennyiben **több pályázó is azonos vételi ajánlatot tesz, úgy liciteljárásra kerül sor.** A liciteljáráson alkalmazott pályázati licitösszeg emelésének mértéke a kikiáltási ár 10%-a. Az ingatlan tulajdonjoga megszerzésének lehetőségét a legmagasabb vételárat ajánló nyeri azzal, hogy esetlegesen azonos ajánlati árak esetében a fentebb megjelölt liciteljáráson kialakult végleges legmagasabb vételárat ajánló nyeri.

A pályázatokat Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság bontja a pályázat benyújtási határnapját követő ülésén, majd Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata értékeli és dönt a pályázat nyerteséről. Azonos ajánlatok esetén történő liciteljárásra a pályázókat írásban értesíti a pályázat kiírója. **A pályázat bontása, illetve értékelése nyilvános.**

A **nyertes pályázóval** Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése **döntésétől számított 30 napon belül köti meg a pályázat kiírója** a nyertes pályázó jogi képviselője által elkészített **adásvételi szerződést** azzal a feltétellel, hogy a szerződés azt követő napon lép hatályba, hogy az ingatlanra elővásárlásra jogosult lemond elővásárlási jogáról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár. **A vételárba a pályázati biztosíték összege beszámít**, a fennmaradó vételárhátralékot a nyertes ajánlattevő a szerződés fent említett feltétele teljesüléséről szóló közlést követő 8 napon belül köteles megfizetni. Felek a vételár teljes kiegyenlítéséig kérik az illetékes földhivatalt, hogy tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá **Kiíró kiköti elállási jogát**, **amennyiben a vételár a szerződésben meghatározott időpontig nem kerül megfizetésre azzal, hogy vevő tudomásul veszi a pályázati biztosítékot elveszíti, illetve arról lemond.** A tulajdonjog átszállását eredményező nyilatkozat kiadása a teljes vételárnak a Kiíró számláján történő megjelenését követően haladéktalanul, de legkésőbb 15 naptári napon belül történik.

Sikertelen pályázat esetén a pályázati biztosítékot a pályázat kiírója a pályázat elbírálásáról rendelkező közgyűlési döntést követő 15 banki napon belül pályázónak visszautalja, a Kiíró költséget nem számít fel, kamatot nem fizet.

A pályázat kiírója fenntartja a jogot, hogy indokolás nélkül a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, továbbá kiköti a szerződés megkötés megtagadása jogát a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése alapján.

További felvilágosítás a Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztályán kérhető. **Az ingatlan megtekinthető, a pályázat megjelenésétől számított 10 munkanapon belül,** előzetes időpont-egyeztetés alapján (telefonszám: 25-544-226).

Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Vagyonkezelési Osztály

1. u. melléklet

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

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260519/11396
2026.05.19

**Dunaújváros
Belterület, 2976/10 helyrajzi szám**

2400 DUNAÚJVÁROS, MAGYAR UTCA 108. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Dunaújváros, Belterület, 2976/10

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
33518/2002.03.08

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / közterület	0	7863	0

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
33518/2002.03.08

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel, 30115/2/1995 1993.06.09
adásvétel, 45309/1998.12.28
Eredeti határozat: 30238/5/2001.01.08
Név: DUNAÚJVÁROS MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 2400 DUNAÚJVÁROS, Városháza tér 1.

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
33518/2002.03.08

Önálló szöveges bejegyzés

A dunaújvárosi 2976/1, 2976/4 és 3324/6 helyrajzi számú ingatlanok együttes telakalakítása során kialakítva a 2976/4–2976/9 helyrajzi számú ingatlanok.
Eredeti határozat: 30238/5/2001.01.08

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
33518/2002.03.08

Önálló szöveges bejegyzés

A 2976/5 hrsz megosztva:2976/10, 2976/11, 2976/12, 2976/13 és 2976/14 hrsz-ú ingatlanokra

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
36688/4/2004.2003.10.16

Vezeték szolgalmi jog

Az okiratban foglalt tartalommal.
Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A.

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

Dunaújváros Megyei Jogú Város
Jegyzője
2400 Dunaújváros, Városháza tér 1-2. Telefon: (25) 544-212
e-mail: jegyzo@dunaujvaros.hu, DMJVPH (KRID: 600184954)

szám: KP/19024-2/2026
ügyintéző: Koós Károly

Tárgy: Hatósági bizonyítvány
2400 Dunaújváros, 2976/10 hrsz

HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata (cím: 2400 Dunaújváros, Városháza tér 1) – tulajdonos – kérelmére a 2400 Dunaújváros, 2976/10 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az alábbiakban foglaltak szerint hatósági bizonyítványt adok.

Igazolom, hogy a 2400 Dunaújváros, 2976/10 hrsz-ú ingatlan rendeltetése : **beépítetlen terület**

A hatósági bizonyítvány kiadása az alábbi bizonyítékok alapján történt:
1. A csatolt igazoló dokumentumok.
2. Helyszíni szemle

A hatósági bizonyítvány kiadásának célja: az ingatlanban bekövetkezett változások ingatlannyilvántartási átvezetése. (**kivett közterület helyett – beépítetlen terület**)

Ezt a hatósági bizonyítványt a helyszíni szemlén tapasztaltak, a magyar építészetről szóló 2023. C. törvény 97.§ (2) bekezdés b) pontja , egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 46.§-a és Dunaújváros MJV Közgyűlésének 43/2017. (XII.22.) településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletnek 44/A § -ában Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése által átruházott hatáskörben eljárva adtam ki.

Dunaújváros, 2026. május 15

DUNAÚJVÁROS MEGYEI JOGÚ VÁROS JEGYZŐJE

dr. Molnár Attila
jegyző

3 m melléklet

Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészi és Pályázati Osztály

2400 Dunaújváros, Városháza tér 1-2. Telefon: (25) 544-335, -317
e-mail: foep@dunaujvaros.hu, DMJVPH (KRID: 600184954)

Szám: KP/37645-2/2025
Ügyintéző: Kárgli Rita

Tárgy: Véleményadás
Melléklet:

Ügyintézőjük: Sebestyénné dr. Tóth Judit
Hiv. sz.: KP/18671/2026

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 Önkormányzata Közgyűlésének Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban DÉSZ) szerint a 2976/10 hrsz-ú telek beépítésre szánt, kereskedelmi, szolgáltató területen, Gksz-2 építési övezetben található.



A 2976/10 hrsz-ú ingatlan elidegenítésével kapcsolatban a DÉSZ rendelkezéseit tekintve semmilyen akadály nem áll fenn, ezért az eladását nem ellenzem

Dunaújváros, 2026. október 9.

Tisztelettel:

Szabó Imre
osztályvezető

Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a
2400 Dunaújváros, belterület 2976/10 hrsz-on nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



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

Dunakeszi
2026. október 06.

Magyar Ingatlanszövetség

_____ a

_____ tagja

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. Dunaújváros
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 sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
6.4. Jelenlegi piaci érték meghatározása

7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA
7.1. Az ingatlan piaci összehasonlító elemzése és érték megállapítása

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:

Értékelési összefoglaló adatlap
Térkép
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, belterület 2976/10 hrsz. alatt nyilvántartott kivett beépítetlen terület 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. október 06-i érvénnyel:

összesen: 57.600.000,- Ft

azaz

Ötvenhétmillió-hatszázezer forint

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

Fenti értékek kiürített, 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. október 06.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 25646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Megbízó által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, a terület értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2026. október 03-án** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést földhivatali nyilvántartás 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 történik, 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 Dunaújváros Megyei Jogú Város (2440 Dunaújváros, Városház tér 1-2.) jegyzője által 2026. május 15-én kiadott Hatósági Bizonyítványban szereplő adatokat használtuk fel.

Cím:	2400 Dunaújváros, belterület 2976/10 HRSZ.
Helyrajzi száma:	**2976/10**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	**7863 m²**
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1

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-fennsíkon, 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 közcsatorna 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 a város északi részén található. Tulajdoni lap szerinti címe Dunaújváros, Magyar utca 108., de természetben a Szilárd Leó, az Ond és az Ezüstfenyő utcák hármas kereszteződésében helyezkedik el. Az értékbecslés tárgyát egy 7863 m² területű földterület képezi. Területe szabálytalan alakú, enyhén lejtős felületű, Ny–K-i tengelyű, fás, ligetes, épületek nem találhatók rajta. A telek Szilárd Leó utca felé eső részén villamosvezeték oszlopok találhatók, az ingatlan Tulajdoni lapján az E.ON vezeték szolgalmi jog bejegyzése található. Megközelíthető szilárd burkolatú aszfaltúton, végig közvilágítás mellett. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás a terület közvetlen közelében 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:

- Övezeti besorolás:	Gksz-2 -kereskedelmi, szolgáltató terület-
- Beépítés módja:	szabadonálló
- Max. beépíthetőség:	40%
- Max. építménymagasság:	8 m
- Minimális zöldfelület:	20%
- Min. telekméret:	800

Kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz építési övezetek

60. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység.
(2) A Gksz építési övezet sajátos használatát nem zavaró, attól védelmet nem igénylő más elhelyezhető rendeltetések: a) igazgatási, iroda b) kutatás, fejlesztés, gazdasági tevékenységhez kapcsolódó oktatás, c) közösségi szórakoztató, d) védelmet nem igénylő egészségügyi, e) szállás, f) sport, g) parkolóház, vagy h) szolgálati lakás.
(3) Üzemanyagtöltő az alábbi szerint helyezhető el:
a) az építési övezetben általánosan parkolóház épületében
b) önállóan a Gksz-NK2, Gksz-NK3 és a (4) bekezdés szerinti építési övezetekben.
(4) A Gksz-T1 és a Gksz-T2 építési övezet az üzemanyagtöltő állomások számára fenntartott terület, ahol az üzemanyagtöltő állomáson kívül
a) a Gksz-T1 építési övezetben
aa) a gazdasági tevékenységek közül csak a kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás helyezhető el
ab) nem helyezhető el parkolóház.
b) a Gksz-T2 építési övezetben csak töltőállomást kiszolgáló rendeltetések, parkolóház és ezen kívül más kiskereskedelmi épület helyezhető el.
(5) Sorgarázs nem helyezhető el, **kivéve a Gksz-7 építési övezetben.**

61. § A kereskedelmi, szolgáltató területen a terepszint alatti beépíthetőségének mértéke legfeljebb 20%-kal haladhatja meg az egyes építési övezetekre előírt legnagyobb beépítettséget.
62. § (1)36 (2) A Gksz-5 építési övezetben a hátsókert mérete 0. (3) A Gksz-Nk-2 és a Gksz-NK-3 építési övezetben a)37 b) a telken belüli utakat közhasználat előtt megnyitott magánterületként kell kialakítani,
63. § (1) A Gksz-NK-2 építési övezetben az oldalhatárok mentén legalább 3,0 m szélességű védőfásítást kell kialakítani. (2) A Gksz-NK-3 és a Gksz-NK-4 építési övezetben a telekhatárok mentén fasor ültetése kötelező.

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 kockázatára;
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 (tiszta 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 tiszta 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 határozunk 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 díjaknál 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 költségalapú 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 újrateremtésének 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 költségalapon számított forgalmi értéket.

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

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú 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 igényszintnek 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 sajátosságaik

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

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a Hatósági Bizonyítványban szereplő adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város északi részén található gazdasági-kereskedelmi övezetbe tartozik. Könnyen megközelíthető, gazdasági szempontból is kedvelt terület. Megközelíthetősége, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága átlagos.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi években 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 szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	van	0%
vízelvezetési szolgalom, 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:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 2976/10 HRSZ** alatt nyilvántartott **kivett beépítetlen terület** megnevezésű, **7863 m²** nagyságú földterület **piaci forgalmi értékét** az általunk beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozzuk meg:

7.1 Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Fejér megye	Fejér megye	Fejér megye	Fejér megye
elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület	belterület
funkció	beépítetlen terület	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	7863 m²	4200 m²	7590 m²	8400 m²	3500 m²
adat forrása	-	ipariingatlanok	zenga	zenga	ingatlantájoló
ingatlan ára	-	36.500.000,-	62.000.000,-	64.700.000,-	31.800.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	8.690,-	8.169,-	7.702,-	9.086,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés	belterület	hasonló	hasonló	rosszabb	hasonló
		0%	0%	+10%	0%
megközelítés	aszfaltúton	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	szabálytalan alakú	hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	0%	0%
közművek	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
beépíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
területi eltérés	-	kisebb	hasonló	hasonló	kisebb
		-5%	0%	0%	-10%
kerített	nem	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
összesen:		-15%	-15%	0%	-20%
korr. tényező		0,85	0,85	1,00	0,80
módosított m² ár		**7.386,-**	**6.944,-**	**7.702,-**	**7.269,-**
átlag m² ár		**7.325,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 7.325,- Ft

Telek területe: **7863 m²**

Piaci alapú forgalmi érték: 57.596.475,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 57.600.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására választható módszerek közül **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 rendezett.

Az ingatlanértékelésben 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 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 az esetleges felépítmények műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

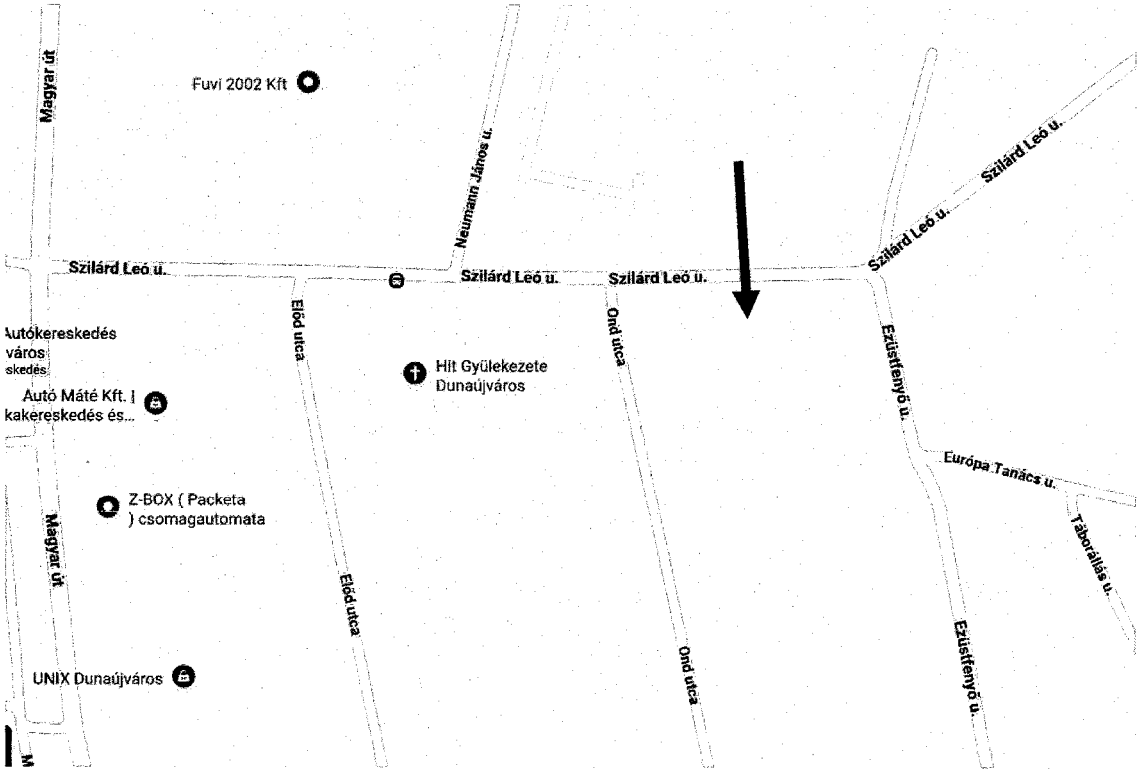
Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag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

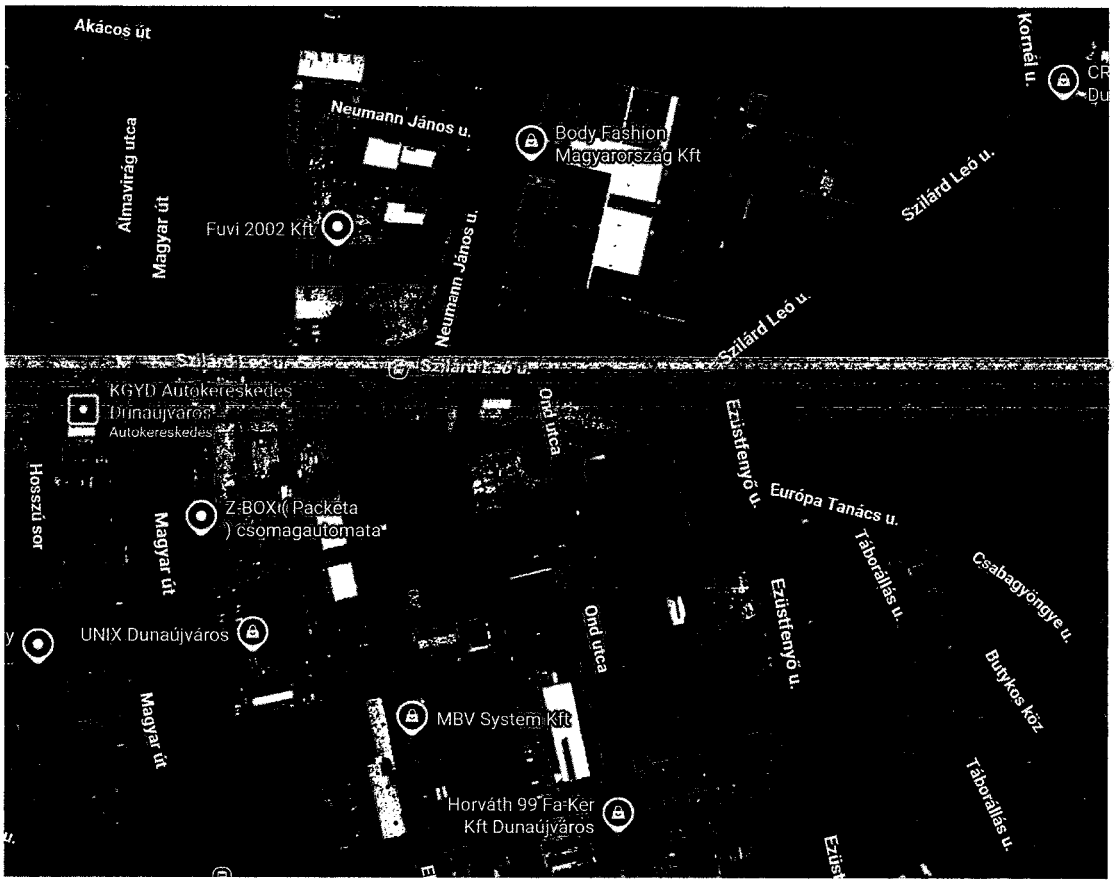
Budapest, 2026. október 06.

Fetherl&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 23646373-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

TÉRKÉP





2400 Dunaújváros, belterület 2976/10 HRSZ.

FOTÓK















