

**Dunaharaszti Polgármesteri
Hivatal
Jegyző**

✉ 2330 Dunaharaszti, Fő út 152.
☎ 06-24/504-405 ☎ 06-24/370-457
✉ jegyzo@dunaharaszti.hu

Ügyiratszám: 3639-2/2022
Ügyintéző: dr.Válóczi-Hirják Gabriella

Tárgy: Közérdekű adatigénylés iránti kérelem
teljesítése

Ágoston Balázs
Dunaharaszti
Nyúldomb utca 4/c.
2330

Tisztelt Ágoston Balázs!

Dunaharaszti Város Önkormányzata nevében – hivatkozva a 2022. február 22. napján kelt, a Dunaharaszti belterület 6422/2. hrsz.-ú (természetben: 2330 Dunaharaszti, Evezős utca 33. szám alatt található) ingatlan /továbbiakban: Ingatlan/ eladására vonatkozó dokumentumokat érintő közérdekű adatigénylés iránti kérelmére – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: Info tv.) 26.§ (1) bekezdése és 29.§ (1) bekezdése alapján az alábbi számú mellékeltek alatti dokumentumok megküldésével teszek eleget kérelmének:

1. számú melléklet: Az Ingatlan eladását érintő nyilvános pályázat kiírásáról rendelkező 61/2020. (XII.21.) számú képviselő testületi határozat.
2. számú melléklet: Pályázati kiírás, amely a www.dunaharaszti.hu városi honlapon, mint nyilvános felületen, a következő helyen került közzé téve: www.dunaharaszti.hu/kozlemeny/palyazati-felhivas-ingatlan-ertekezesre 2020.12.21.napján
3. számú melléklet: Az Ingatlan szakértői értébecslése
4. számú melléklet: A nyilvános pályázati kiírás 4 pályázati anyaga, a pályázók személyes adatainak ismeretlenné tétele mellett, az Infotv. 30.§ (1) bekezdése alapján.
5. számú melléklet: A 4/2021. (I.8.) számú képviselő testületi döntést megalapozó, 2021. január 6. napján kelt bíráló bizottsági jegyzőkönyv, amely a nyertes pályázó adatain kívül a többi pályázó személyes adatainak ismeretlenné tétele mellett kerül kiadásra az Infotv. 30. § (1) bekezdése alapján.
6. számú melléklet: Az Ingatlan eladása vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés

Tájékoztatatom továbbá arról, hogy kérésére a fenti dokumentumokat az Ön által ismertett demobalkar@gmail.com e-mail címre is – a jelen levél postázásával egyidejűleg - megküldöm.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Dunaharaszti, 2022. március 10.

Tisztelettel:

Kiss Gergely
jegyző



K I V O N A T

**Dunaharaszti Önkormányzat Képviselő-testületének
2020. december 21-i polgármesteri döntést tartalmazó jegyzőkönyvéből**

**Dunaharaszti Város Önkormányzata Polgármesterének
61/2020. (XII. 21.) számú határozata**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a veszélyhelyzet idejére biztosított polgármesteri jogkörömben Dunaharaszti Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva, nyilvános pályázat kiírásáról rendelkezem a Dunaharaszti belterület 6422/2. hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának átruházása céljából.

Felelős: Dr. Szalay László polgármester

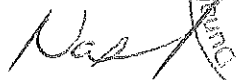
Határidő: 2020. december 31.

Dunaharaszti, 2020. december 21.

Dr. Szalay László sk.
polgármester

Kiss Gergely sk.
jegyző

A kivonat hitelül:



Nagyné Tóth Tünde
gazdasági irodavezető-helyettes



PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Dunaharaszti Város Önkormányzata nyilvános pályázatot hirdet

az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítésére vonatkozóan

A pályázat kiírója:

Dunaharaszti Város Önkormányzata (2330 Dunaharaszti, Fő út 152)

A pályázat célja:

Dunaharaszti Város Polgármestere a Dunaharaszti Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva az 61/2020. (XII.21.) számú határozatában arról döntött, hogy a 6422/2. hrsz-ú ingatlan értékesítésére nyilvános pályázatot hirdet.

A Pályázat tárgya:

Az ingatlan adatai:

Dunaharaszti belterület 6422/2 helyrajzi számú 712 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

Övezeti besorolása: Az ingatlan a HÉSZ értelmében Üh/1. övezetbe tartozik, kizárólag egy építményegység helyezhető el rajta, max. 20%-os beépíthetőséggel.

A Pályázat jellege:

- nyilvános

Az ajánlatok benyújtásának időpontja, helye, módja és tartalma:

Az ajánlattevők ajánlataikat zárt borítékban, 3 eredeti példányban elkészítve és aláírva, személyesen vagy meghatalmazott útján kötelesek benyújtani 2021. január 5-én 10 óráig a Dunaharaszti Polgármesteri Hivatal Titkárságán.

Az ajánlat 1 példányát minden oldalon aláírva „eredeti” megjelöléssel kell ellátni.

Az ajánlatoknak a következő dokumentumokat kell tartalmazniuk:

- Pályázó (vevő) adatai
- Ajánlat az adott ingatlanra, a vételár megjelölésével
- Nyilatkozat a szerződés megkötésére és a vételár megfizetésére

A Pályázatok bontása: az Összes ajánlat beérkezését követően haladéktalanul.

Az ajánlati kötöttség időtartama: 30 nap

A pályázó nem módosíthatja az ajánlatát.

Az ajánlattevő részéről a pályázati felhívásban közzétett pályázati kötelezettségek megszegése a pályázatból történő kizárását vonja maga után.

A pályázatról információ telefonon kérhető a 06-24/504-404-es telefonszámon.

A Pályázat kiírója fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot – akár indokolás nélkül is – eredménytelennek minősítheti.

A Pályázat kiírója fenntartja azon jogát is, hogy új pályázatot írjon ki.

Amennyiben a nyertes pályázóval nem kerül sor a szerződéskötésre, avagy a Pályázat kiírója eláll a szerződéstől, vagy felmondja azt, a pályázat nem ad lehetőséget a 2. helyre rangsorolt ajánlattevővel történő szerződéskötésre.

A pályázat értékelési szempontja a legmagasabb megajánlott vételár.

Az ingatlanok előzetes egyeztetés nélkül is megtekinthetők a pályázat beadásának időpontjáig.

Dunaharaszti, 2020. december 21.

Dunaharaszti Város Önkormányzata
Dr. Szalay László polgármester

2022. március 11.

Feliratközös hírfeliratok: f o



Önkormányzat

Hivatal

Intézmények

Egészségügy

Hasznos

Aktuális

Pályázati felhívás ingatlan értékesítésére

Feloldal > Képtérkép > Pályázati felhívás ingatlan értékesítésére

Pályázati felhívás ingatlan értékesítésére

2020. december 21. hétfő

Szerkesztés

Kapcsolódó fájlok: Pályázati felhívás. Tulajdoni lap

Dunaharaszti Város Önkormányzata

2330 Dunaharaszti, Fő út 15/2

+36 24 504 400

Általános nyitvatartás:

hétfő 13:00-18:00

szombat 8:00-12:00, 13:00-16:00

csütörtök 8:00-12:00

kedd, csütörtök, szombat

szombati, vasárnap zárva

Városi galéria



Címkek

Létférő Kúria városi könyvtár

József Ádám Művelődési Ház német önkormányzat

Zöld Házaként kezelhető üdülő komplexum

Olvas Házaként Tájékoztató Egészségügyi Híradás

Szűkebb körűltek Reisinger városi napok

Sportcsarnok Békai Alapítvány vándorlókörző

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

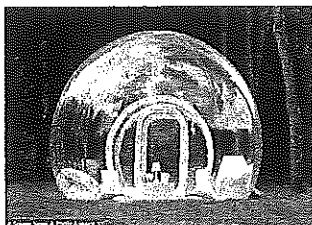
Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép

Icon ide a képtérkép



Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2
(természetben: 2330 Dunaharaszti, Evezős utca 33.) szám alatti ingatlan
(hrsz.: 6422/2)
piaci értékbecslése



Készítette: Bene Enikő
ingatlanforgalmi értékelemző

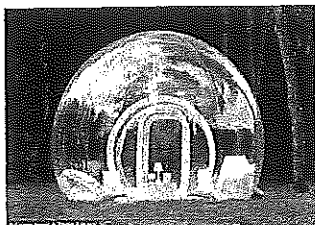
Ellenőrizte: Alföldi-Perei Zsuzsanna
ingatlanforgalmi értékbecslő, vezető ingatlan értékelő szakértő

Készült: Budapest, 2020.07.27.

2. eredeti példány

Az értékbecslés fordulónapja:

2020.07.27.



Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0 Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek
- 4.4 Adatvédelem

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

6.0 Értékbecslés

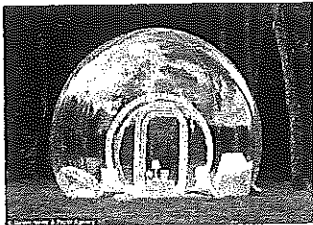
- 6.1 Ingatlan érték növelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Mellékletek

- 8.1. számítási táblázatok
- 8.2. fotók
- 8.3. tulajdoni lap
- 8.4. térképmásolat
- 8.5. település térkép
- 8.6. szabályozási terv kivonat
- 8.7. övezeti paraméterek

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
-----------------------------------	----------------------------

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	2330 Dunaharaszti, belterület hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.
HRSZ:	6422/2
Telkek terület	712 nm
jelleg, művelési ág	belterület Kivett beépítetlen terület

TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Dunaharaszti Városi Önkormányzat I/I
Vagyonkezelő:	DV Dunaharaszti Vagyongazdálkodási Kft.
Széljegy	Csatolt tulajdoni lap szerint
Teherlapon bejegyzés:	Csatolt tulajdoni lap szerint
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	-

ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

Piaci, forgalmi érték megállapítása, értékesítés céljából

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	-----
Állapota	-----
Közművesítettség:	Összközmű lehetőség adott

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Beépítetlen terület
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Családi ház, nyaraló

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci értékelési módszer
Értékelés fordulónapja:	2020.07.27.
Ingatlan valós piaci értéke:	32 300 000 Ft azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban. A becsült érték nettó érték, az ÁFA-t nem tartalmazza.	Harminckettőmillió-háromszázezer Forint
Az értékbecslés érvényessége:	180 nap

ENERGETIKAI CENTRUM KFT.

Ellenőrizte: 1185 Bp., Szurmay T. u. 123.
Adósz.: 23597310-2-43
1.

Alföldi-Perei Zsuzsanna,
vezető szakértő

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

4.0 Megbízás

Dunaharaszti Polgármesteri Hivatal (2330 Dunaharaszti, Fő út 152.) megrendelése alapján a Energetikai Centrum Ingatlan értékelő és tanúsító Kft. (1191 Budapest, Üllői út 259.) elvégezte **2330 Dunaharaszti, belterület hrsz.: 6422/2 (természetben: 2330 Dunaharaszti, Evezős utca 33.)** szám alatti ingatlan I/I tulajdoni hányadához tartozó értékbecslését piaci, forgalmi érték megállapítását, értékesítés céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **2330 Dunaharaszti, belterület hrsz.: 6422/2 (természetben: 2330 Dunaharaszti, Evezős utca 33.)** alatti ingatlan I/I tulajdoni hányadára vonatkozik!

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Nem hiteles tulajdoni lap- szemle másolata 2020.07.16-i keltezéssel
- Térképmásolatot

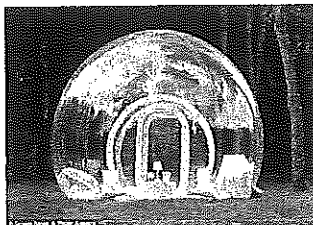
4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2020.07.19-én a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megállapítottuk és rögzítettük állapotát
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatóak.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

- A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.
- A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:
 - 1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 - 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 - 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 - 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 - 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 - 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- 1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
- 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános piaci adó nélkül kell figyelembe venni.
- 3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- 4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - 4.1. Műszaki szempontok:
 - 4.2. Építészeti szempontok:
 - 4.3. Használati szempontok:

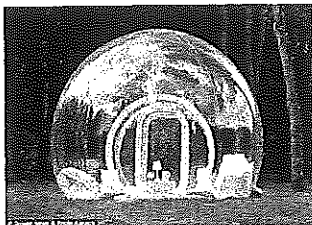
Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Évezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

- 4.4. Telekadottságok:
 - 4.5. Infrastruktúra:
 - 4.6. Környezeti szempontok:
 - 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
 - 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
-
- 5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
 - 6. Az ingatlan piaci értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.
 - 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.
-
- *Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:*
 - A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. 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.
 - A hozam elvű 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.

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



Költség alapú módszer:

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. 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.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. 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 újratemetésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

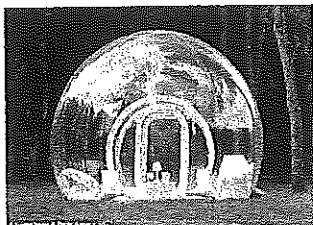
Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított piaci érték.

A piaci érték (hitelfedezet céljára történő) megállapításánál alkalmazott különleges megköötések:

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



Az érték meghatározásának folyamatában 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.

Maradványértékelés módszer:

A beépíthető telek értéke általában nem egyenlő a telek vételárával. A beépíthetőség – mely már feltételezi a jogerős építési engedélyeket – több éves előkészítő munka eredménye. A fejlesztett telek értéke a TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) által kiadott EVS 2016 (European Valuation Standards 2016) európai értékelési szabványok szerint maradványérték módszerrel (residual valuation) határozható meg:

„A telekre jutó maradványérték az az összeg, amelyet úgy kapunk meg, hogy a teljes ingatlanértékéből levonjuk az amortizációval csökkentett felépítmény értékét.”

Jelen esetben tervezett új építésű ingatlanról lévén szó amortizáció = 0.

„Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke.

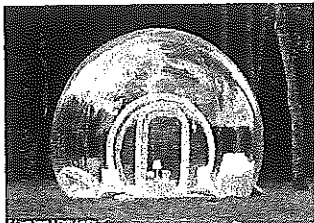
Ha az első lépésben minden lényeges elemet a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe vesszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével lesz egyenlő.

4.4 Adatvédelem

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait és ezen értékelési szakvéleményben fellelhető egyéb adatokat, a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az adatkezelési információ a www.energetikacentrum.5mp.eu oldalon megtalálható.

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

HRSZ.: 6422/2

A Pest Megyei Kormányhivatal, Ráckevei Járási Hivatala, 2300 Ráckeve, Szent István tér 3. által 2020. 07. 16-án kiadott nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2		belterület
Evezős utca 33.		
Hrsz.:		6422/2

Tulajdoni lap I. része:

Terület megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Területe:	712 m ²

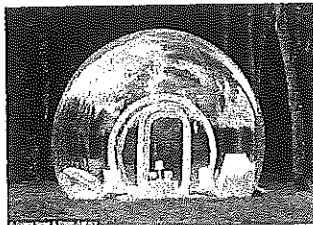
Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad:	I/I
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Dunaharaszti Városi Önkormányzat
Címe:	2330 Dunaharaszti, Fő út 152.

Tulajdoni lap III. része:

Bejegyzést tartalmaz, csatolt tulajdoni lap szerint.
--

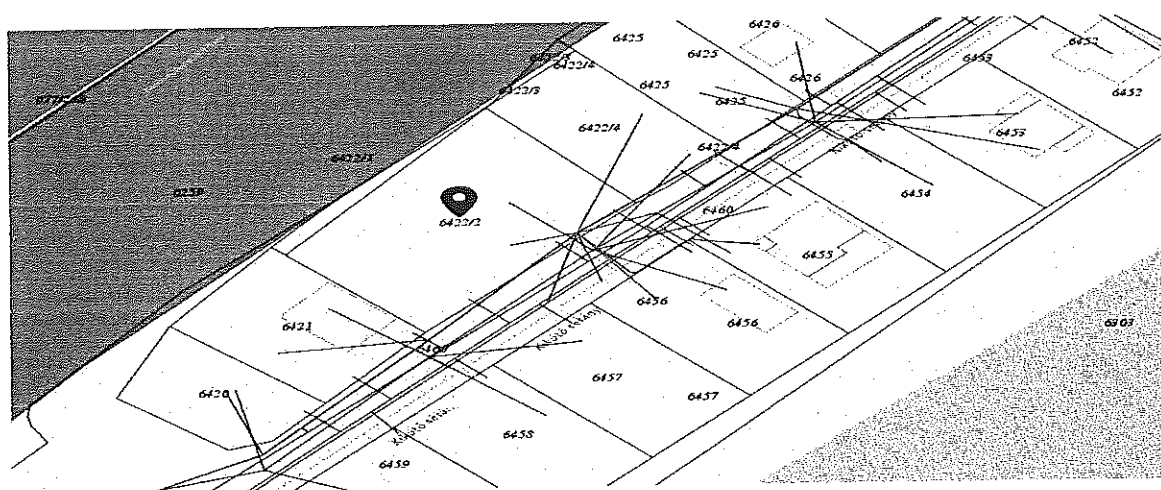
Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

5.2 Közművek

Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatható
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatható
Gáz	Közmű hálózatra csatlakoztatható
Csatorna	Közmű hálózatra csatlakoztatható



5.3 Környezet

Település neve:	Pest megye, Dunaharaszti
Lakosainak száma:	21 901 fő
Település leírása:	Város
Településen belüli elhelyezkedése:	Dunaharaszti belterület
Környezete:	Mellékútvonal, lakóházak, nyaralók
Megközelíthetősége:	MO-ás, 510-es számú főút
Tömegközlekedési eszközök:	H6-os HÉV, vasút
Utca burkolata:	Aszfaltozott
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík terep
Telek alakja:	Szabályos alakú
Telek határai, kerítettsége:	Kerített, aszfaltozott mellék útvonal
Épületek, építmények elhelyezkedése a telken:	Beépítetlen terület, felépítmény nélkül
Növényzet:	Bokrok, füves terület
Jelenlegi hasznosítás:	Beépítetlen terület

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------

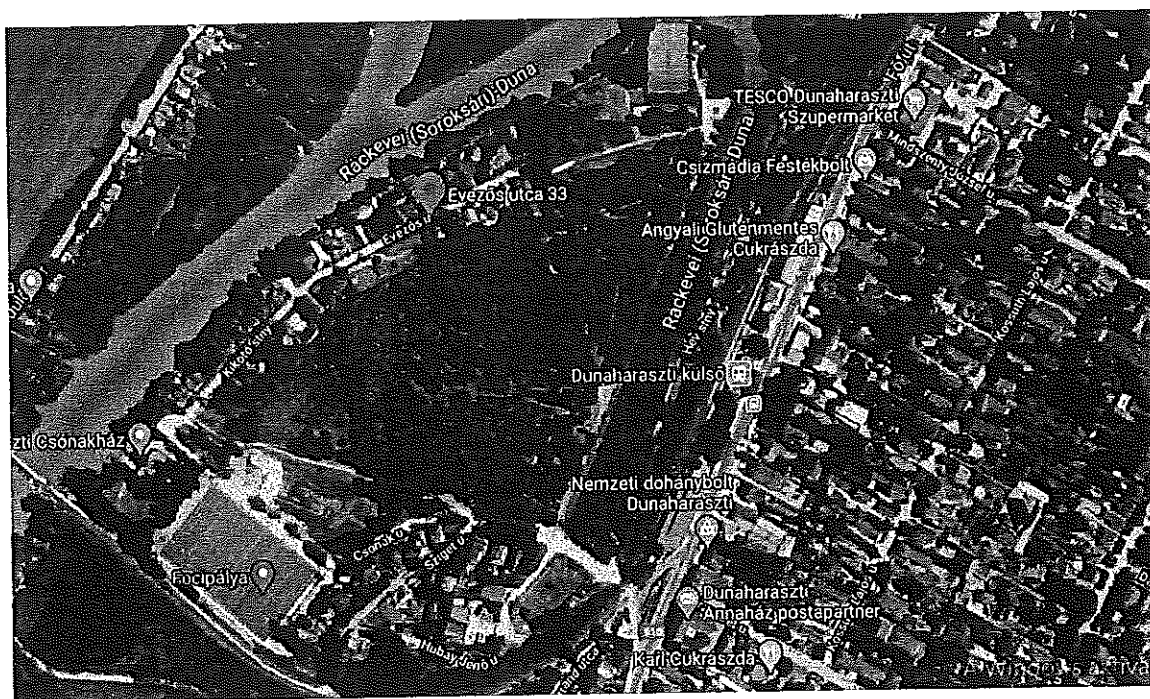


Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

Értékelt ingatlan Dunaharaszti belterületén, az Evezős utca 33. alatt helyezkedik el. Vegyes beépítésű terület, a közelben kertvárosi lakóingatlanok és nyaraló ingatlanok egyaránt megtalálhatók.

Megközelíthetőség

A terület igen kedvező közlekedési kapcsolattal, megközelíthetőséggel rendelkezik. Gépjárművel, vízi járművel megközelíthetősége kiváló, elhelyezkedésnek köszönhetően.



Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

5.4 Ingatlan bemutatása

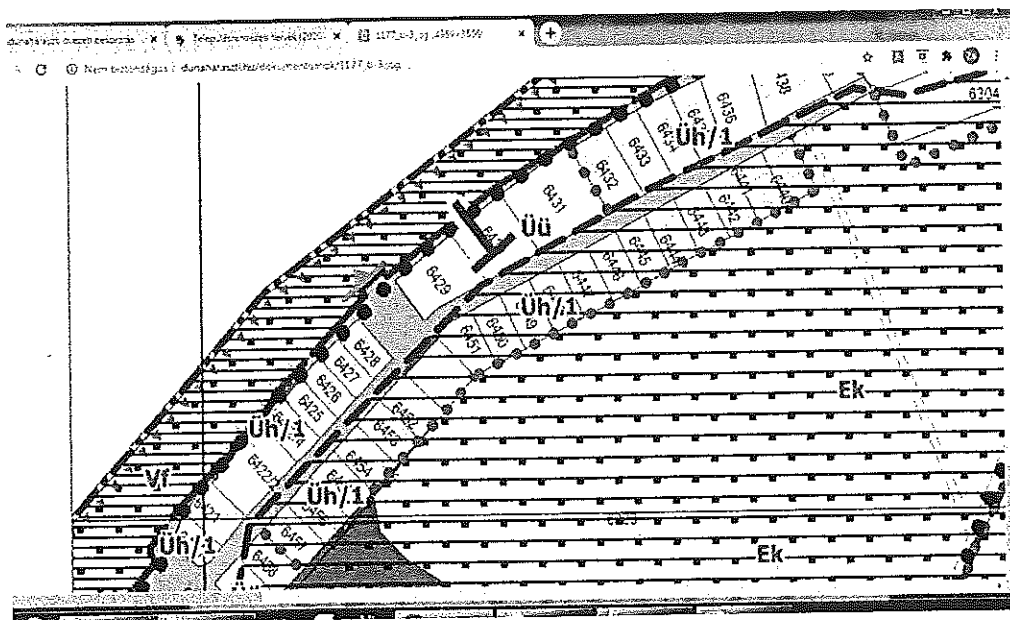
Tulajdoni lapon szereplő besorolás szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű az ingatlan.

A telek sík terepűek, zöld területek (füves részek, bokrokkal ültetettek) váltakozása figyelhető meg, elhanyagolt benyomást kelt. A telekingatlan kerített a szomszédos telkek és a főútirányából, míg a Ráckevei- Soroksári- Duna ág felől kerítetlen.

Az ingatlan területe előtt, az összes vezetékes közmű hálózat bekötési lehetősége adott.

A hatályos városi szabályozási terv alapján a telek övezeti besorolása ÜH/I hétvégi házas területek, maximálisan 1 üdülőegység alakítható ki.

A terület a környezetre jelentős hatást gyakorló hasonló tevékenységi célú épület elhelyezésére szolgál, jellemzően szabadon álló beépítési módban, a meghatározott paraméterek alapja.



A szabályozási terv szabályozási határértékének a tanúsága szerint a beépítésre szánt terület, a telek legkisebb kialakítható telekterülete: 300 nm.

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

A terület elhelyezkedése előnyös, közlekedési kapcsolatok jók. A tömegközlekedés közelsége szintén előny.

Behajtás közterületről, az Evezős utca felől lehetséges.

A beépíthető terület geometriája kedvező, szabályos alakzatú.

Tekintettel a fentiekre és a környező ingatlanok hasznosítására a telken nyaraló, vendéglátó, sport és kiskereskedelmi egység funkció, és az ezzel szervesen összefüggő egyéb alternatív lehetőség feltételezhető.

A szintterületi mutató max. ~0,3- nm/nm- re becsülhető.

Megjegyzés:

A telken tervezett ingatlanfejlesztésről tudomásunk nincs jelenleg. Maradványértékelés tényleges projekt hiányában nem modellezhető.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és térképszelvény vizsgálata alapján jogilag rendezett, beépítetlen terület.

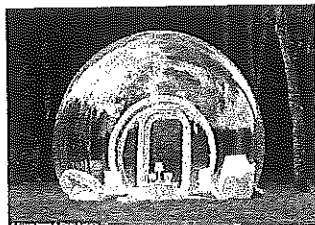
Tulajdoni lapon utcanév és cím szerepel, minek alapján az ingatlan hrsz., és térképmásolat alapján egyértelműen beazonosítható.

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
Közlekedési kapcsolatok	Elhanyagolt állag
Nyaraló, vendéglátó egység esetén Duna és aszfaltos út menti elh.	
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Ingatlanfejlesztés	Szabályozási terv módosítása, COVID -19 vírus helyzet

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** projektberuházás, kivitelezés, majd állagmegóvás

6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására egy általánosan elfogadott értékelési módszert alkalmazhatunk: Piaci összehasonlító megközelítést

A Maradványértékelést megfelelő információ (üzleti terv) hiányában nem készítettük el.

A kialakult piaci viszonyok- COVID 19 vírus helyzet- miatt az ingatlan gyors értékesítése csak kisebb árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	---	-------	--------	-------------------	-------------



Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

Piaci érték összesítése:

2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2
(természetben: Evezős utca 33.)

Ingatlan értéke piaci összehasonlítással	32 286 036 Ft
Súlyozás	100 %
Ingatlan értéke maradvány elvű módszerrel	0 Ft
Súlyozás	0 %
Számított érték	32 286 036 Ft
Összesített érték kerekítve	32 300 000 Ft

Fentiek alapján a **2330 Dunaharaszti, belterület hrsz.: 6422/2**
(természetben: 2330 Dunaharaszti, Evezős utca 33.) alatti ingatlan **I/I**
tulajdoni hányadának valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével,
igény-, per- és tehermentes állapotban összesítve.

32 300 000,- Ft

azaz

Harminckettőmillió-háromszázezer forint
összegre becsüljük.

ENERGETIKAI CENTRUM KFT.

1185 Bp., Szurmayer T. u. 123.

Adósz.: 23597310-2-43

1.

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

A hitelbiztosítéki érték meghatározása

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Jelenleg beépítetlen területű ingatlan.
2. Az ingatlan forgalomképes.
3. A megállapított bruttó forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. Követelés kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata átlagos.
5. Az értékelt ingatlan kiegyensúlyozott ingatlanpiaccal rendelkezik.
6. Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: **"32,3 MHUF"**

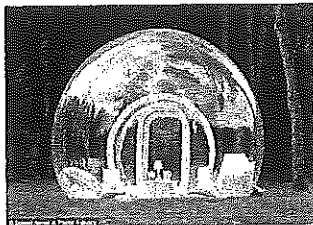
Egyeztetett piaci érték (Ft):	32. 300. 000,- Ft
Kényszerértékesítési időtartam kockázata (%):	- 20 %
Összes kockázati elem / h.b. szorzó (%):	80 %

Hitelbiztosítéki érték (Ft):	25. 840. 000,- Ft
------------------------------	-------------------

ENERGETIKAI CENTRUM KFT.
1185 Bp., Szurmayer T. u. 123.
Adósz.: 23597310-2-43

1.

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0 – 90 nap/	Átlagos /90 – 180 nap/	x	Problematicus /180 – 360 nap/	Nehéz /360 – nap/
erős kereslet	kiegyensúlyozott piac		kínálati túlsúly	erős túlkínálat
H.b. mutató a forgalmi érték %-ban kifejezve			80 %	
Hitelbiztosítéki érték kerekítve:			25. 800. 000.- Ft	

A 2330 Dunaharaszti, belterület hrsz.: 6422/2 (természetben: 2330 Dunaharaszti, Evezős utca 33.) alatti ingatlan I/I tulajdoni hányadára, az ingatlan bruttó becsült h. b. értéke kerekítve:

25 . 800. 000,- Ft.

azaz **Huszonötmillió- nyolcszázezer forint**

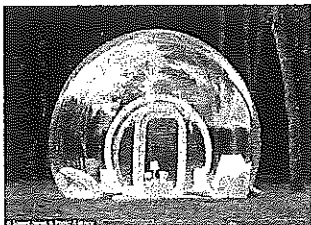
ENERGETIKAI CENTRUM KFT.

1185 Bp., Szurmay T. u. 123.

Adósz.: 23597310-2-43

1.

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A részlegesen biztosított helyszíni bejárásból származó adat- és információhiányból következő hibákért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

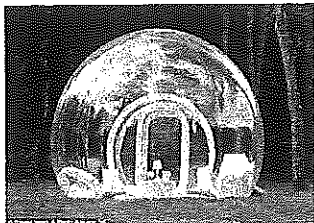
Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel.

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Evezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	-------------



Energetikai Centrum
Ingatlan értékelő és tanúsító Kft.
1191 Budapest, Üllői út 259.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja

8.0 MELLÉKLETEK

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 Évezős utca 33.	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020.07.19.
------	---	-------	--------	-------------------	-------------

Alapterület számítás

2330 Dunaharaszti, belterület, hrsz.: 6422/2 , természetben: Evezős utca 33.			
Megnevezés	Bruttó alapterület	Redukálás	Nettó alapterület
Telek ingatlan			
Terület	712,00	1,00	712,00
Épület összesen:	712,00		712,00
Összes alapterület:	712,00		712,00

Piaci összehasonlító értékelés

	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat 3
Cím	2330 Dunaharaszti, bellterület, hrsz.: 6422/2, természetben: Evezős utca 33.	Dunaharaszti, azonosító: 31593021	Szigethalom azonosító: 30390382	Szigeszentmiklós azonosító: 31439480
Telekterület	712	901	470	825
Érték		45 000 000	23 700 000	39 900 000
Fajl. érték		49 945	50 426	48 364
		Duna-parti építési telek eladó.	Üdülődövezeti építési telek eladó	Üdülődövezeti építési telek eladó
Megnevezés				
Dátum		2020. július	2020. július	2020. július
Kínálat/árváltozás miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Fajl. alapérték		44 950	45 383	43 527
		KORREKCIÓK		
Elhelyezkedés		0%	5%	5%
Környezet		0%	0%	0%
Alapterület		0%	-5%	0%
Közművesítettség		0%	0%	0%
Telekforma		0%	0%	0%
Tényleges beépíthetőség		0%	0%	0%
Kerítettség		0%	0%	0%
Egyéb: rekultiválandó terület		0%	0%	0%
Korr. összesen		0%	0%	5%
Fajlagos érték	45 346	44 950	45 383	45 704
Érték összesen		32 286 036		

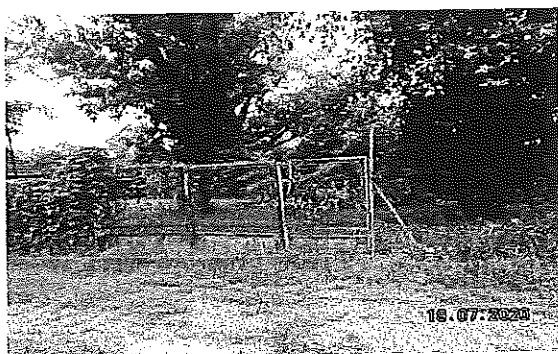
Fotó melléklet



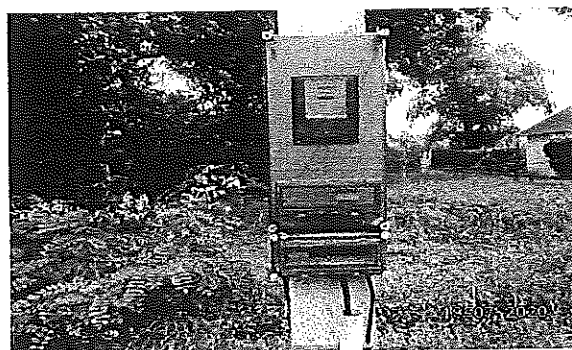
Evezős utca részlet



Evezős utca részlet



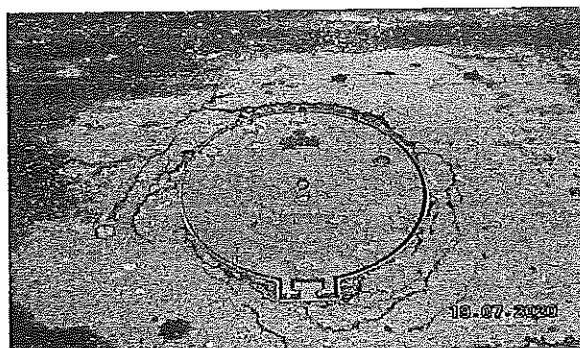
Értékelt telekingatlan bejárata



Elektromos áram közmu, az értékelt telekingatlan előtt



Gáz közmu, az értékelt telekingatlan előtt



Csatorna közmu, az értékelt telekingatlan előtt



Az értékelt telekingatlan részlet



Az értékelt telekingatlan részlet

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület (Evezős utca 33.)	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020. 07.19.
------	--	-------	--------	-------------------	--------------

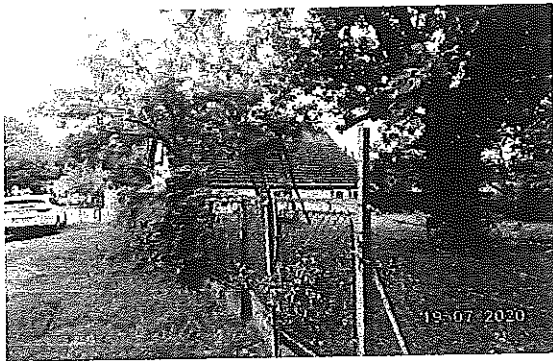
Fotó melléklet



Az értékelt telekingatlan részlet



Az értékelt telekingatlan részlet



Az értékelt telekingatlan részlet

Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület (Evezős utca 33.)	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020. 07.19.
------	---	-------	--------	-------------------	--------------

030320200716150908drMgksEcGgWp-115862103-1-1158621...

https://www4.takarnet.hu/tullap/S030320200716150908drMgk...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Ráckovei 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerzői másolat

Megrendelés száma: 30005/66427/2020

2020. 07. 16

Szektor: 53

DUNAHAHARASZTI

Belterület: 6422/2 helyrajzi szám

2330 DUNAHAHARASZTI Ezerévi utca 13. "feldőlésiglat alatt"

HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

névelési ág/kivett megnevezés/

min. o.

terület kat. t. jog. alrészlet adatai

ha m²

k. fill.

kat. jog.

ha m²

k. fill.

Kivett beépítetlen terület

0

HRSZ

712

0,00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57895/2000.12.19

jogcím: zálogjogi tulajdoni hányad: 1/1 47252/2002/2000.10.04

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 1/1 10631/1992/07.27

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 1/1 42774/1992/07.28

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: DUNAHAHARASZTI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2330 DUNAHAHARASZTI Fő út 152

telephely: 15730869

6. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40699/2013.05.27

jogcím: vagyonkezelésbe adás

jogállás: vagyonkezelő

név: DV DUNAHAHARASZTI VAGYONKEZELŐ KFT.

cím: 2330 DUNAHAHARASZTI Fő út 152

telephely: 12014903

HRSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 57895/2000.12.19

Önálló szöveges bejegyzés 6422, 6423, 6424 helyrajzi ingatlan bevezetéséből és megosztásából alakult.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 16619/2012.01.27

VezetékJog

16 m² nagyságú területre (VHR-251/2011).

jogszáma:

név: ELŐ HÁLÓZATI KFT. telephely: 13804983

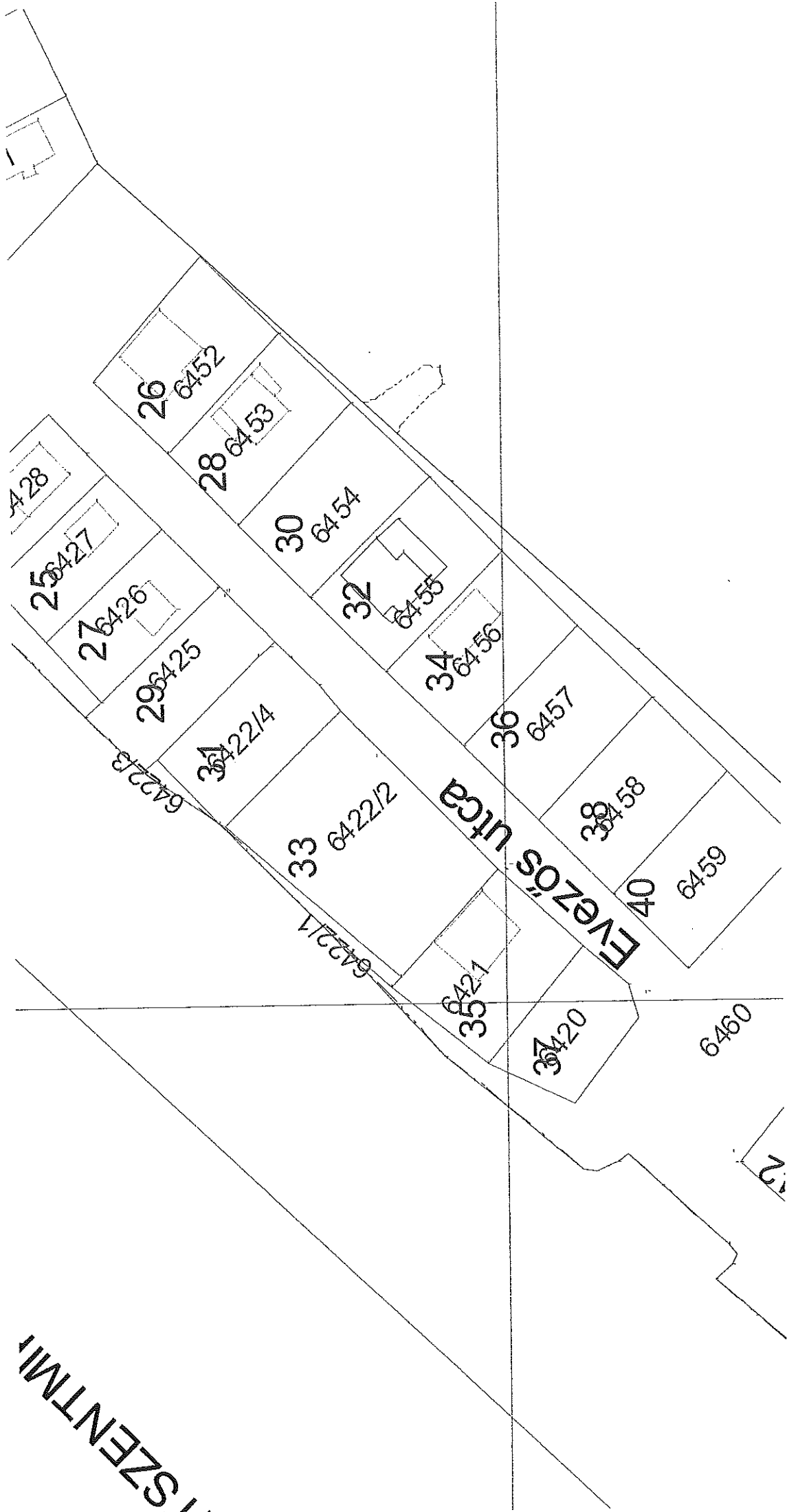
cím: 1112 BUDAPESTI Fő út 72-74

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

SENTINIL



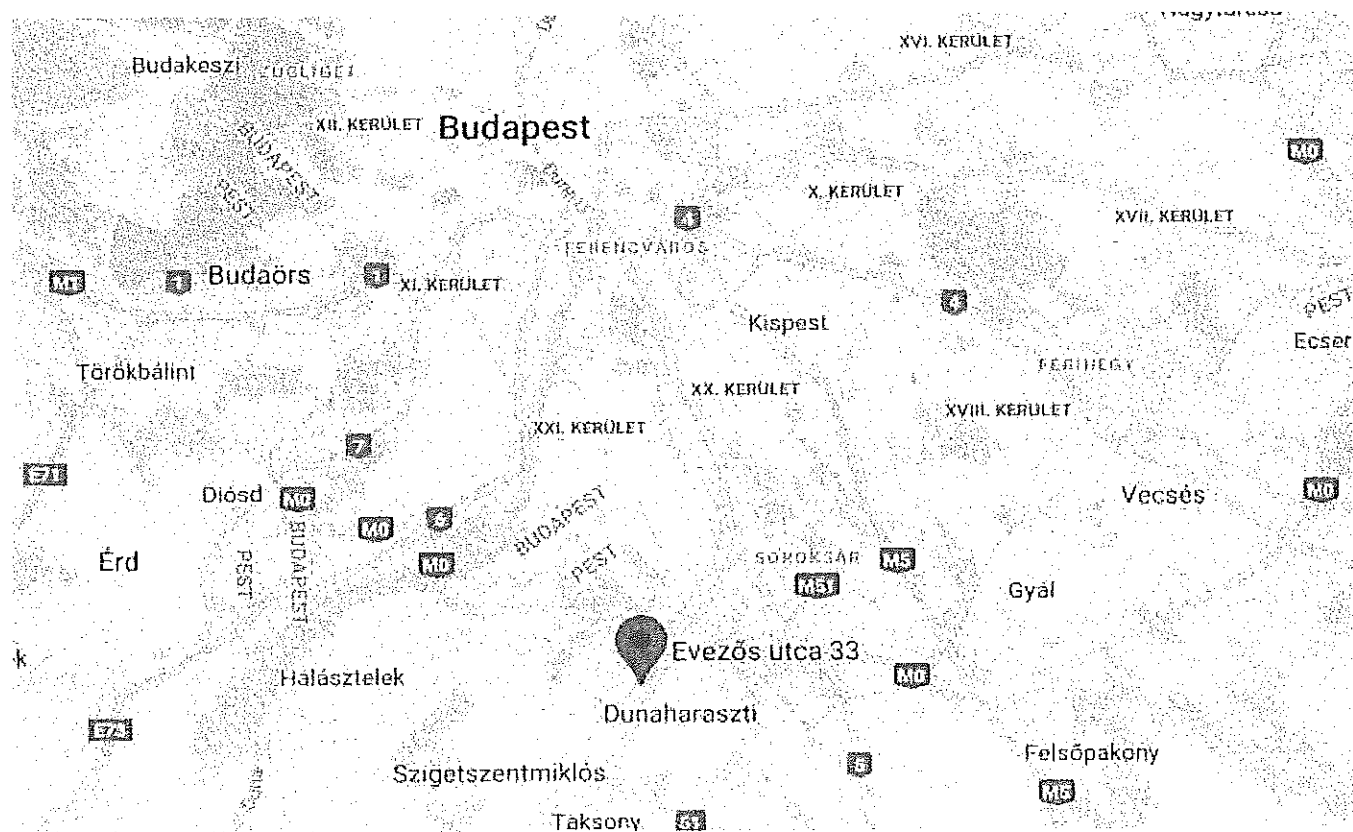
20

Térkép melléklet

Országon belüli elhelyezkedés



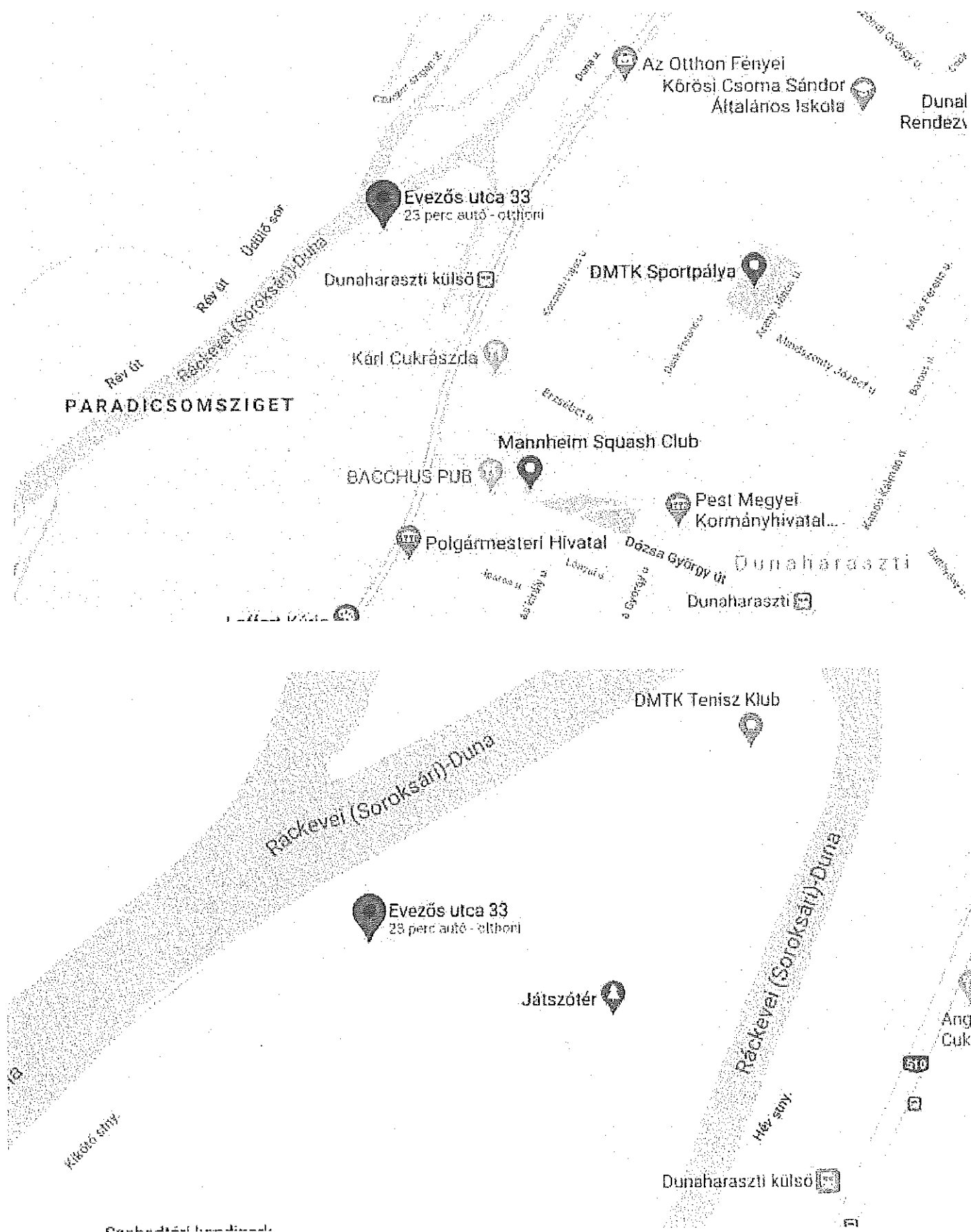
Régió belüli elhelyezkedés



Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület (Evezős utca 33.)	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020. 07. 19.
------	--	-------	--------	-------------------	---------------

Térkép melléklet

Az ingatlan elhelyezkedése a településen



Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület (Evezős utca 33.)	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020. 07. 19.
------	---	-------	--------	-------------------	---------------

Térkép melléklet

Műholdkép



Cím:	2330 Dunaharaszti, belterület (Evezős utca 33.)	HRSZ:	6422/2	Helyszíni szemle:	2020. 07. 19.
------	--	-------	--------	-------------------	---------------

XVI. FEJEZET IPARI TERÜLETEK

36. Ipari terület (Gip) előírásai

36. § (1) Az építési övezetben

- a) lakás, beleértve a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakást,
- b) egyházi,
- c) oktatási,
- d) nevelési,
- e) egészségügyi,
- f) szociális

rendeltetés nem helyezhető el.

(2) Az építési övezetben:

- a) az előkert mérete 10,00 méter,
- b) az oldalkert mérete 6,00 méter,
- c) a hátsókert mérete 10,00 méter,

kivéve azokat az eseteket, ahol a 3. mellékletben Építési vonal vagy Építési hely ettől eltérően van meghatározva.

XVII. FEJEZET ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLETEK

37. Üdülőházas területek (Üü) előírásai

37. § (1) Az építési övezetben üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el.

(2) A fő rendeltetésű épületen kívül önálló épületben vagy önálló rendeltetési egységként kizárólag

- a) vendéglátó,
 - b) sport,
 - c) legfeljebb 300 m² bruttó alapterületű kiskereskedelmi
- rendeltetés helyezhető el.

(3) A üdülőházas területek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.

XVIII. FEJEZET HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLETEK

38. Hétféligi házas területek (Üh/1, Üh/2) előírásai

38. § (1) Az építési övezetekben önálló épületben vagy önálló rendeltetési egységként kizárólag

- a) üdülő,
- b) vendéglátó,
- c) sport,
- d) kiskereskedelmi

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezetekben telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el, amelyben

- a) Üh/1 és Üh/2 jelű építési övezetben legfeljebb egy
- b)⁶

üdülőegység alakítható ki.

(3) Az építési övezetekben a főépítményen kívül épületet elhelyezni nem lehet.

(4)² Az építési övezetekben

- a)⁶ az előkert mérete az Üh/2 jelű építési övezetben 5,0 méter,
- b) a hátsókert mérete 6,0 méter.

(4a)² Az Üh/1 jelű építési övezetben

- a) az előkert legkisebb mérete

- aa) 5,0 méter, vagy
 - ab) a két előkerttel rendelkező saroktelek és fekvő telek esetében – amennyiben a telek mélysége nem éri el a 16 métert – 3,0 méter, vagy
 - ac) a Ráckevei (Soroksári)-Duna telkével határos közterülethez közvetlenül kapcsolódó építési telek esetében, a telek Duna felé eső homlokvonalához kapcsolódóan 5,0 méter.
 - b) az oldalkert legkisebb mérete
 - ba) a 12,0 méter vagy annál szélesebb telek esetében 3,0 méter, vagy
 - bb) a 12,0 méternél keskenyebb telek esetében az előírt legnagyobb épületmagasság fele.
 - c) a hátsókert legkisebb mérete
 - ca) 5,0 méter, kivéve
 - cb) a HÉV sétányhoz közvetlenül csatlakozó építési telkeket ahol 0,0 méter.
- (5) A hétvégi házas területek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.

XIX. FEJEZET KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

39. Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai

39. § (1) Önálló lakóépület az építési övezetekben nem építhető.

(2)² A különleges beépítésre szánt területek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

40. Nagykiterjedésű sportolási célú területek (K-Sp/1, K-Sp/2) előírásai

40. § (1) Az építési övezetekben önálló építményként kizárólag

- a) sport,
- b) szabadidő eltöltést szolgáló,
- c) turisztikai,
- d) szállás

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezetekben a terület fenntartásához és őrzéséhez szükséges építmények önállóan nem helyezhetők el.

(3) A területen csak legalább 50%-ban áttört kerítés vagy élő sövényből kialakított kerítés létesíthető.

(4) A telekhatárok mentén az oldal- és a hátsó kertben legalább 5 méter szélességű fa- és cserjeállománnyal együttesen kialakított zöldsávot kell létesíteni. Parkolófelület ebben a sávban legfeljebb a kialakítandó zöld sáv hosszúságának egyharmadában létesíthető.

(5) A vízpartot a hasznosításnak megfelelő rézsúhajlásszöggel, mérnökbiológiai módszerekkel, természetes anyagok felhasználásával kell kialakítani.

41. Egyéb nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp/3, K-Sp/4) előírásai

41. § (1) Az építési övezetekben önálló építményként kizárólag

- a) sport,
- b) szabadidő eltöltést szolgáló,
- c) turisztikai,
- d) szállás

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a terület fenntartásához és őrzéséhez szükséges építmények önállóan nem helyezhetők el.

(3) A területen csak legalább 50%-ban áttört kerítés vagy élő sövényből kialakított kerítés létesíthető.

42. Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (K-B) előírásai

42. § (1) Az építési övezetben kizárólag a bányászati tevékenységgel és a terület fenntartásával, őrzésével kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(2) Önálló szállásépület nem helyezhető el.

2. táblázat: Vegyes területek építési övezeteinek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek			beépítési mód	telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	telek zöldfelüle- tének legkisebb mértéke	épület kialakítható magassága	
		terület	szélesség	mélység		terep- szint feletti	terep- szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m ²)	(m)	(m)		(%)	(%)			(m)	(m)
1	Vt/1	2000	25	-	SZ	40	50	1,5	30	-	8,0
2	Vt/2	2000	40	-	SZ	40	50	2,0	30	5,0	11,0
3	Vt/3	600	12	-	Z	50 ³	60	1,6	20	5,0	8,0
4	Vt/4	800	16	-	Z	45	60	1,4	25	3,5	8,0
5	Vt/5	800	16	-	Z	50	60	1,6	25	3,5	8,0
6	Vt/6	600	-	-	Z	40	40	1,4	30	-	6,5
7	Vt/7	600	-	-	Z	40	40	1,4	30	-	6,5
8	Vt/8	600	-	-	O	40	50	1,4	30	-	6,5
9	Vt/9	2000	-	-	SZ	30	40	1,4	30	-	9,5
10	Vi/1	2000	-	-	SZ	50	50	-	25	-	10,5
11 ⁴	Vi/2	1000	-	-	SZ	50	50	-	25	-	9,0
12	Vi/3	8000	-	-	SZ	40	50	-	30	-	8,0
13	Vi/4	4000	-	-	SZ	40	50	-	30	-	9,5 ⁴

3. táblázat: Gazdasági területek építési övezeteinek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek			beépítési mód	telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	telek zöldfelüle- tének legkisebb mértéke	épület kialakítható magassága	
		terület	szélesség	mélység		terep- szint feletti	terep- szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m ²)	(m)	(m)		(%)	(%)			(m)	(m)
1	Gksz/1	1000	20	35	SZ	35	30	0,6	30	4,0	6,5
2	Gksz/2	1000	20	35	SZ	40	40	0,8	20	4,0	7,5
3	Gksz/3	2000	30	40	SZ	40	40	0,8	20	4,0	7,5
4	Gksz/4	4000	35	40	SZ	40	40	1,2	20	4,0	12,0
5	Gksz/5	6000	40	50	SZ	45	45	1,2	20	4,0	16,0
6	Gksz/6	9000	50	60	SZ	40	40	1,0	20	4,0	7,5
7	Gip	5000	40	50	SZ	45	40	1,2	25	4,0	16,0

4. táblázat: Üdülőterületek építési övezeteinek paraméterei⁶

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek			beépítési mód	telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		szintterületi mutató megengedet t legnagyobb mértéke	telek zöldfelül- e-tének legkiseb b mértéke	épület kialakítható magassága	
		terület	szélesség	mélység		terep- szint feletti	terep- szint alatti			legkisebb	legnagyobb
		(m ²)	(m)	(m)		(%)	(%)			(m)	(m)
1	Üh/1	300	12	-	SZ	20	20	0,3	60	3,5	4,5 ²
2	Üh/2	800	14	-	SZ	20	20	0,2	60	3,5	5,0
3	Üü	5000	40	-	SZ	30	40	1,0	40	4,0	7,5

AJÁNLAT

Dunaharaszti Város Önkormányzata, 2330 Dunaharaszti, Fő út 152. részére.

Dunaharaszti belterület 6422/2 helyrajzi számú 712 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítésére kiírt nyílt pályázathoz.

A pályázó adatai:

Név:

Lakcím:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Adóazonosító jel:

Személyi igazolvány szám:

Telefonszám:

Email cím:

Vételi ajánlatom a Dunaharaszti 6422/2. hrsz-ú ingatlan megvásárlására:

21 110 000 Ft (azaz huszonegymillió-száztízezer forint).

Nyilatkozatok

1. A Dunaharaszti 6422/2 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat keretében tett vételi ajánlatomhoz az ajánlattételi határidőt követő 30. napig ajánlati kötöttséget elfogadom;
2. A Dunaharaszti Város Önkormányzata által a Dunaharaszti 6422/2 helyrajzi számú ingatlan megvásárlására kiírt pályázati feltételeket megismertem és elfogadom;
3. Amennyiben pályázatom nyer, kötelezettséget vállalok a szerződés megkötésére és az ajánlott vételár megfizetésére;
4. Személyes adataim kezeléséhez a pályázat elbírálásához és szerződéskötéshez szükséges mértékben hozzájárulok.

Dunaharaszti, 2021.01.04.

Pályázat

Pályázat tárgya:

Az ingatlan adatai:

Dunaharaszti belterület 6422/2 helyrajzi számú 712 m2 alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

Pályázó adatai:

Ajánlat:

A leírásban szereplő Dunaharaszti belterület 6422/2 helyrajzi számú ingatlanra 18.000.000 Ft.-
- tizennyolc millió - forint vételi ajánlatot teszem.

Budapest, 2021.01.04.

.....

Nyilatkozat

nyilatkozom, hogy nyertességem esetén a szerződés megkötését vállalom, illetve a vételárat határidőre megfizetem.

Budapest, 2021.01.04.

.....

.....

Eredeti

Pályázati ajánlat

Tisztelt Dunaharaszti Város Önkormányzata!

Alulírott _____ ezúton jelezném indulási szándékomat a Dunaharaszti belterület 6422/2 helyrajzi számú 712 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános pályázaton.

A pályázatban megjelölt ingatlant **22.100.000** azaz **huszonkétmillió százezer** Forintért kívánom megvásárolni.

Vevő adatok: _____

Tisztelettel:

Melléklet:

szándéknyilatkozat szerződés megkötésére és a vételár megfizetésére (1 lap/1oldal)
személyazonosító és lakcímet igazoló hatósági igazolványok másolata (1 lap/2oldal)

Eredeti

VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Az ajánlattevő neve:

Született:

An.:

Lakcím:

a továbbiakban ajánlattevő,

Az ajánlat címzettje: Dunaharaszti Város Önkormányzata (2330 Dunaharaszti,
Fő út 152.)

a továbbiakban eladó.

1. Alulírott Ajánlattevő, vételi ajánlatot teszek a Dunaharaszti ingatlannyilvántartásban **6422/2** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Dunaharaszti Evezős utca 33. szám alatt található 712 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan.
2. Az ingatlan adatai: Dunaharaszti belterület 6422/2 hrsz-ú, 712 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
3. Az ajánlott vételár **22.100.000 Ft**, azaz **huszonkétfmilió százezer** forint, melyet Ajánlattevő egyösszegben kíván megfizetni.
4. Ajánlattevő az ingatlant megtekintette, azt megfelelőnek találta, és tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen ajánlatát Eladó elfogadja, közöttük az adásvétel a jelen ajánlat szerint jön létre, és vállalja, hogy Eladóval a jogszabályi előírásoknak megfelelő adásvételi szerződést köt.
5. Ajánlattevő ajánlatának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan per- teher- és igénymentes, legyen, az ingatlan átruházásának akadálya ne legyen.

Kelt: Budapest, 2021. év január hó 04. nap

.....

.....

Pályázati Ajánlat

Tisztelt Dunaharaszti Város Önkormányzata!

Dunaharaszti belterület 6422/2 helyrajzi számú 712 m² alapterületű „kivett beépítettlen terület” megnevezésű ingatlanra kiírt pályázatra pályázom.

Név: Szalay Zsolt

vételi ajánlatom: 32.752.000.-

Nyilatkozat

Én Szalay Zsolt nyilatkozom, hogy nyertességem esetén a szerződés megkötését vállalom, a vételárat határidőre megfizetem.

Kelt: Dh. 2021.01.06.



Tisztelettel: Szalay Zsolt

K I V O N A T

Dunaharaszti Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. január 8-i alpolgármesteri döntést tartalmazó jegyzőkönyvéből

Dunaharaszti Város Önkormányzat Polgármesterének 4/2021. (I. 8.) számú határozata

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a veszélyhelyzet idejére biztosított polgármesteri jogkörben Dunaharaszti Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva, úgy döntök, hogy a 61/2020. (XII. 21.) számú határozattal, a Dunaharaszti belterület 6422/2. hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános pályázat eredményes, annak nyertes ajánlattevője Szalay Zsolt (2330 Dunaharaszti, Evezős utca 32. szám alatti lakos). Az adásvételi szerződés vételára 32.752.000.- Ft, azaz harminckettőmillió-hétszázötvenkettőezer forint, amelyet a Vevő a szerződés aláírását követő 10 napon belül átutalással köteles teljesíteni az Önkormányzat felé.

Felélő: Lehel Endre alpolgármester

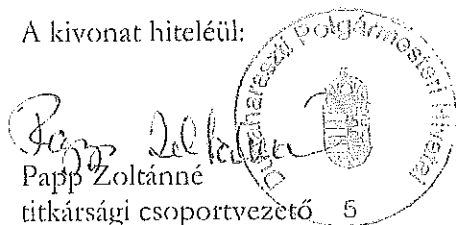
Határidő: 2021. január 31.

Dunaharaszti, 2021. január 8.

Lehel Endre sk.
alpolgármester

Kiss Gergely sk.
jegyző

A kivonat hitelül:


Papp Zoltánné
titkársági csoportvezető 5

JEGYZŐKÖNYV

mely készült 2021. január 6-án a Dunaharaszti Polgármesteri Hivatal
Titkárságán a Dunaharaszti 6422/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírt
nyilvános pályázat bontásán

Jelen vannak: Kiss Gergely jegyző
dr. Válczi-Hirják Gabriella aljegyző
Papp Zoltánné titkársági csoportvezető

Dunaharaszti Polgármesteri Hivatal	
Érkezett: 2021 JAN 06.	
182-5...ikt. szám	Melléklet:.....
Előszám:	Előadó: Dr. H. L.

Dunaharaszti Város Polgármestere a 61/2020. (XII. 21.) számú határozatával nyilvános pályázat kiírásáról rendelkezett a Dunaharaszti belterület 6422/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának átruházása céljából. A nyilvános pályázat a 12/2013. (V. 31.) számú önkormányzati rendelet 3. sz. melléklet 4. pont (4) bekezdés alapján, a www.dunaharaszti.hu honlapon került meghirdetésre 2020. december 21-én. A pályázat benyújtási határideje 2021. január 5. 10.00 óra volt. Ezen időpontig 4 pályázó személyesen adta le ajánlatát a Dunaharaszti Polgármesteri Hivatal Titkársági Irodáján. A beadás sorrendjének megfelelően a sorszámozás a következő:

4. Szalay Zsolt

Az ajánlatok ismertetése:

4. Szalay Zsolt (2330 Dunaharaszti, Evezős u. 32.)
Vételi ajánlat: 32.752.000,- Ft.

A Pályázati Bíráló Bizottság megállapítja, hogy mind a 4 pályázó pályázata érvényes, tekintettel arra, hogy az a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a 12/2013. (V. 31.) számú önkormányzati rendeletben foglalt feltételeknek megfelel, ezáltal maga a pályázati eljárás eredményes.

Az elbírálás szempontja a legmagasabb vételi ajánlat, ezért a Pályázati Bíráló Bizottság megállapítja, hogy a legmagasabb összegű ajánlatot Szalay Zsolt (2330 Dunaharaszti, Evezős u. 32.) tette, a pályázatában 32.752.000,- Ft-os vételi ajánlati ár megjelölésével.

A Pályázati Bíráló Bizottság javasolja Döntéshozónak, hogy nyertes ajánlattevőnek Szalay Zsoltot hirdesse ki.

Kiss Gergely
jegyző

kmf.

Papp Zoltánné
titkársági csoportvezető

dr. Válczi-Hirják Gabriella
aljegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KIEGÉSZÍTÉS

amelyet egyrészről

Dunaharaszti Város Önkormányzata (székhely: 2330 Dunaharaszti, Fő út 152.; adószám: 15393173-2-13.; statisztikai számjel: 15730868-8411-321-13; törzsszám: 730864; ÖK 1309584, képviseli: dr. Szalay László polgármester helyett Lehel Endre alpolgármester), mint **Eladó**, a továbbiakban: **Eladó és**

DV Dunaharaszti Vagyongazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített név: **DV Kft.** székhely: 2330 Dunaharaszti, Fő út 152.; cégjegyzékszám: 13-09-070493; adószám: 12054903-2-13.; statisztikai számjel: 12054903-4110-113-13; képviseli: Janák Farkas Ákos ügyvezető önállóan) mint **Vagyonkezelő**, a továbbiakban: **Vagyonkezelő**

másrészről

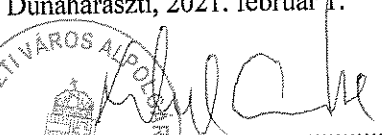
Szalay Zsolt születési név: **Szalay Zsolt** (születési hely, idő: Budapest, 1973. május 21., anyja neve: Sárdi Anna Mária, lakcíme: 2330 Dunaharaszti, Evezős utca 22., adóazonosító jel: 8388561340, személyi azonosító: 1-730521-4932) mint **Vevő**, a továbbiakban: **Vevő**

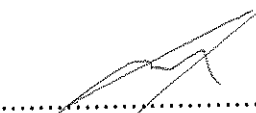
együttesen: **felek vagy szerződő felek**, alulírott helyen, napon az alábbi feltételek mellett kötöttek meg.

1. Felek rögzítik, hogy egymással adásvételi szerződést kötöttek az Eladó kizárólagos tulajdonát képező **Dunaharaszti belterület 6422/2** helyrajzi számú, természetben **2330 Dunaharaszti, Evezős utca 33.** szám alatt található **712** négyzetméter alapterületű **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában. (a továbbiakban Adásvételi Szerződés)
2. Felek az Adásvételi Szerződés rendelkezéseit az alábbiakkal egészítik ki.
Felek rögzítik, hogy az ingatlanhoz tartozik és ezáltal a vételár részét képezi az Ingatlan Duna felőli részén a Ráckevei-Soroksári Duna-ág medrében a Magyar Állam tulajdonában lévő területen kialakított két (2) db víziállás (stég).
3. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit tekintik irányadónak.

A fenti szerződést a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták. Jelen okirat aláírói jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Jelen szerződés 5 eredeti példányban 1 oldalra nyomtatva készült.

Dunaharaszti, 2021. február 1.


Dunaharaszti Város Önkormányzata
képviseletén Lehel Endre alpolgármester
eladó


Szalay Zsolt
vevő


DV Kft.
képv.: Janák Farkas Ákos ügyvezető
vagyonkezelő

Ellenjegyzem:
Dunaharaszti, 2021. február 1.
dr. Erdey Péter ügyvéd
KASZ: 36059601

Dunaharaszti Város Önkormányzata
Eladó
képv.: Lehel Endre
alpolgármester


DV Kft.
Vagyonkezelő
Képv.: Janák Farkas Ákos
ügyvezető

Szalay Zsolt
Vevő

ERDEY PÉTER ÜGYVÉDI IRODA
Dr. ERDEY PÉTER ÜGYVÉD
2330 Dunaharaszti, Apponyi u. 5.
Telefon: 06 30 600 6334
Adószám: 18268537-2-13

dr. Erdey Péter
ügyvéd
KASZ: 36059601

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Dunaharaszti Város Önkormányzata (székhely: 2330 Dunaharaszti, Fő út 152.; adószám: 15393173-2-13.; statisztikai számjel: 15730868-8411-321-13; törzsszám: 730864; ÖK 1309584, képviseli: dr. Szalay László polgármester helyett Lehel Endre alpolgármester), mint **Eladó**, a továbbiakban: **Eladó és**

DV Dunaharaszti Vagyongazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített név: DV Kft. székhely: 2330 Dunaharaszti, Fő út 152.; cégjegyzékszám: 13-09-070493; adószám: 12054903-2-13.; statisztikai számjel: 12054903-4110-113-13; képviseli: Janák Farkas Ákos ügyvezető önállóan) mint **Vagyongazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság**, a továbbiakban: **Vagyongazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság**

Szalay Zsolt születési név: **Szalay Zsolt** (születési hely, idő: Budapest, 1973. május 21., anyja neve: Sárdi Anna Mária, lakcíme: 2330 Dunaharaszti, Evezős utca 22., adóazonosító jel: 8388561340, személyi azonosító: 1-730521-4932) mint **Vevő**, a továbbiakban: **Vevő**

együttesen: **felek vagy szerződő felek, alulírott helyen, napon az alábbi feltételek mellett kötöttek meg.**

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Dunaharaszti belterület 6422/2 helyrajzi számú, természetben 2330 Dunaharaszti, Evezős utca 33. szám alatt található 712 négyzetméter alapterületű kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan a Dunaharaszti Vagyongazdálkodási Kft. vagyongazdálkodásában áll a 2015. április 30. napján kelt, legutóbb 2016. február 23. napján módosított vagyongazdálkodási szerződés alapján.

A 2021. január 11. napján az okiratot szerkesztő ügyvéd által a TAKARNET rendszeren keresztül lekérdezett tulajdoni lap adatai szerint a tulajdoni lap II./4. pontjában az alábbi bejegyzés került rögzítésre:

- hányad 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40699/2015.05.27

jogcím: vagyongazdálkodásba adás

jogállás: vagyongazdálkodás

név: DV DUNAHARASZTI VAGYONGAZDÁLKODÁSI KFT.

cím: 2330 Dunaharaszti, Fő út 152.

törzsszám: 12054903

A tulajdoni lap III. része az ingatlanra vonatkozóan az alábbi bejegyzés került rögzítésre.

- hányad 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36619/2012.01.27

jogcím: vezetékgazdálkodás 16 m² nagyságú területre

név: Elmű Hálózati Kft.

cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74.

A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

2. **Felek rögzítik, hogy Dunaharaszti Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat és hatáskörében eljárva a 4/2021.(I.8.) számú polgármesteri határozat született az 1. pontban meghatározott ingatlan Vevő részére történő eladásáról az értékesítésre kiírt nyilvános pályázat eredménye alapján. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírására a hivatkozott döntés szerint Lehel Endre alpolgármester Dunaharaszti Város Polgármesterének általános helyetteseként jogosult.**
3. A 2. pontban rögzítettek alapján Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1. pontban meghatározott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.
4. A kölcsönösen kialakult vételár bruttó 32.752.000,- Ft, azaz bruttó harminckétfélmillió-hétszázötvenezer forint.

Dunaharaszti Város Önkormányzata
Eladó
képv.: Lehel Endre
alpolgármester

DV Dunaharaszti
Vagyongazdálkodási Kft.
2330 Dunaharaszti, Fő út 152.
Adószám: 12054903
Vagyongazdálkodási Kft.
Képv: Janák Farkas Ákos
ügyvezető

Szalay Zsolt
Vevő

dr. Erdő Péter
ügyvéd
KASZ: 36059601

Felek rögzítik, hogy Vevő, a vételárat a jelen szerződés aláírását követő 10 napon belül banki átutalás útján fizeti meg Eladó részére Eladó OTP Banknál vezetett 11742180-15393173 számú bankszámlájára.

5. Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésénél a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy ha a tulajdonos a tulajdoni illetőségét el kívánja adni, a kívülálló személytől eredő vételi ajánlatot köteles közölni az elővásárlásra jogosulttal. Az elővásárlási joggal élő jogosult, a szerződés vevőjének helyébe lép, és a Felek akként számolnak el egymással, hogy Eladó köteles Vevő részére a vételárat hiánytalanul visszafizetni az elővásárlásra vonatkozó értesítés kézhez vételét követő 5 napon belül.

6. Vevő az ingatlant megtekintette, azt ismeri, annak birtokába a vételár megfizetését követően közösen egyeztetett időpontban lép. Vevő a birtokátruházás napjától kezdve viseli az ingatlan terheit, húzza hasznait. Felek megállapodnak, hogy a birtokátruházás napján leolvassák az ingatlan közműveinek mérőóráit, amelyről külön okiratba foglalt jegyzőkönyvet vesznek fel. Eladó az ingatlan birtokát legkésőbb a jelen pontban meghatározott határidőig, megtekintett állapotban köteles átruházni Vevő részére.
7. Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per- teher és igénymentességéért, illetve azért, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy a birtokátruházást kizárná, korlátozná illetőleg a birtokátruházásig ilyen nem fog bekövetkezni. Eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlannal kapcsolatban közmű és tartozás nem áll fenn. Eladó szavatosságot vállal továbbá azért, hogy az ingatlan gazdasági társaság részére székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként nem szolgál.

8. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában dr. Erdey Péter ügyvédnél, ügyvédi letétbe helyezett olyan tartalmú okiratot (a továbbiakban: bejegyzési engedély), amellyel Vevő a tulajdonjogát 1/1 arányban, adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetheti. Eladó nyilatkozik, hogy a bejegyzési engedély, amennyiben a Magyar Állam nem él az elővásárlási jogával, vagy a nyilatkozattételre rendelkezésre álló határidő eredménytelenül telt el, az elővásárlási jogra vonatkozó lemondó nyilatkozat kézhez vételét, vagy a határidő leteltét követő 8 napon belül, eljáró jogi képviselő útján benyújtásra kerül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz. Eljáró ügyvéd a nála letétbe helyezett bejegyzési engedélyről a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letéti igazolást ad ki, azzal, hogy a bejegyzési engedély letétből történő kiadásának feltétele a vételár Eladó részére történő hiánytalan megfizetése.

Felek megállapodnak, hogy a vételár megfizetéséről mindkét fél jogosult eljáró ügyvédet tájékoztatni, aki a hitelt érdemlő tájékoztatást követően (banki átutalás bemutatása) jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a jelen pontban foglalt feltételekkel az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

9. Felek rögzítik, hogy Eladó és Vagyonkezelő a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában dr. Erdey Péter ügyvédnél, ügyvédi letétbe helyezett olyan tartalmú okiratot, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vagyonkezelésbe adás ténye az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
10. Eladó és Vevő kéri, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság a bejegyzési engedély benyújtásáig, vevő tulajdonjoga bejegyzése iránt előterjesztett kérelmének elbírálását tartsa függőben az Inytv. 47/A§ (1) bek. b.) pontja alapján.



DV Kft.
Vagyonkezelő
Képv: Janák Farkas Ákos
ügyvezető

Szalay Zsolt
Vevő

Dr. Erdey Péter
ügyvéd
KASZ: 36059601

11. A szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák az Erdey Péter Ügyvédi Irodát, hogy őket dr. Erdey Péter ügyvéd útján a jelen szerződéssel kapcsolatban, minden hatóság és szerv különösen az ingatlanügyi hatóság előtt a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban, illetőleg az illetékes adóügyi hatóság előtt a B400-as nyomtatvány kitöltése során teljes jogkörrel képviselje. Dr. Erdey Péter ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.
12. A szerződő felek kijelentik, hogy Vevő cselekvőképes magyar állampolgár, Eladó Magyarországon bejegyzett törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy. Felek ügyletkötési és tulajdonszerzési képessége korlátozva nincs, az ingatlannal kapcsolatban elidegenítési, illetőleg tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn.
13. A felek az illetékekre, a jövedelemadóra, valamint a földhivatali eljárásra vonatkozó ügyvédi felvilágosítást tudomásul vették, amelynek részletes írásba foglalásától eltekintenek.
14. A jelen Szerződés az aláírás napján lép hatályba, kivéve az Elővásárlási Jog Jogosultját, akivel szemben a Szerződés azon a napon lép hatályba, amikor az elővásárlási jogáról lemond, vagy az arra nyitva álló határidő eredménytelenül letelik. Amennyiben az Elővásárlási Jog Jogosultja jogával él, a Szerződés a Felek között megszűnik.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

15. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit tekintik irányadónak.

A fenti szerződést a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták. Jelen okirat aláírói jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Jelen szerződés 8 eredeti példányban 3 oldalra nyomtatva készült.

Dunaharaszti, 2021. január 11.

Dunaharaszti Város Önkormányzata
képviseli Lehel Endre alpolgármester *
eladó



Szalay Zsolt
vevő

DV Kft.
kép.: Janák Farkas Ákos ügyvezető
vagyonkezelő

DV Dunaharaszti Városi Önkormányzat
Vagyongazdálkodási Kft.
2330 Dunaharaszti, Fő u. 12.
Adószám: 18034903-2-13

Ellenjegyzem:
Dunaharaszti, 2021. január 11.
dr. Erdey Péter ügyvéd
KASZ: 36059601

Dunaharaszti Város Önkormányzata
Eladó
kép.: Lehel Endre
alpolgármester

DV Kft.
Vagyongazdálkodási Kft.
Kép.: Janák Farkas Ákos
ügyvezető

Szalay Zsolt
Vevő

ERDEY PÉTER ÜGYVÉDI IRODA
Dr. ERDEY PÉTER ÜGYVÉD
2330 Dunaharaszti, Apponyi u. 5.
Telefon: 06 30 600 6334
Adószám: 18268537-2-13

dr. Erdey Péter
ügyvéd
KASZ: 36059601