



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

Tel: 29/337-101,

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN 193-9 /2022.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2022. január 26-i soros ülésére

Tárgy: 534 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonrészének értékesítése

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Az előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna

Melléklet: Kérelem, értékbecslés

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☐

minősített többség

☒

Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☐

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

☒

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

Tisztelt Képviselő-testület!

Szarka Zoltánné 2351 Alsónémedi, Halászy Károly u. 37. szám alatti lakos, mint az Alsónémedi Kápolna u. 6. szám alatti, 534 hrsz-ú ingatlan 48/56 arányú tulajdonosa a mellékelt kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz, mely szerint a fenti ingatlan fennmaradó, önkormányzati tulajdonú 8/56-od részét meg kívánja vásárolni.

Az osztatlan közös ingatlanhányadról értébecslést készítettünk, melyet az előterjesztéshez mellékelünk.

Az értébecslésben meghatározott piaci ár (1.900.000,- Ft) ismeretében a többségi tulajdonos újabb kérelmet nyújtott be, melyben a tulajdonrészért 900.000,- Ft-os vételárat ajánl fel Önkormányzatunknak.

Tekintettel arra, hogy a telekhányad vonatkozásában a tulajdonostársaknak elővételi joga van, illetve az más, harmadik személy számára nem jelent vonzó vételi lehetőséget, javaslom a Képviselő-testületnek az ingatlanrész megajánlott áron (900.000,- Ft ellenében) történő értékesítését.

Kérem tisztelt Bizottsági és Képviselő-testületi tagoktól az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

../2022. (I. ...) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2022. (I. 24.), valamint a Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság .../2022. (I. 25) határozatát figyelembe véve – úgy dönt, hogy Szarka Zoltánné (2351 Alsónémedi, Halászy Károly u. 37.) többségi tulajdonos részére az Alsónémedi 534 hrsz-ú ingatlanból az Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata tulajdonát képező 8/56-od részt 900.000,- Ft vételárért értékesíti.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírása és a Fölhivatali eljárás megindítása ügyében a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

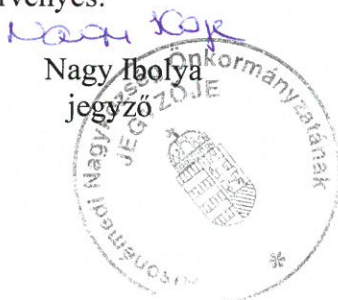
Kapják: kérelmező, pénzügyi vezető, műszaki csoportvezető

Alsónémedi, 2022. január 17.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Az előterjesztés törvényes:



Nagy Ibolya
jegyző



PÉNZÜGYILEG
ELLENJEGYZEM

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata
Alsónémedi
Fő utca 58.
2351

Tárgy: kérelem

Tisztelt Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete!

Alulírott Szarka Zoltánné (születési név: Gál Zsuzsanna, szül.hely és idő: Budapest, 1967. szeptember 07., anyja neve: Szabó Berta) 2351 Alsónémedi, Halászy Károly utca 37. szám alatti lakos az alábbi kérelemmel fordulok a t. Önkormányzat Képviselő-testületéhez.

A 2021. augusztus 21. napján írt kérelmemre elkészült szakvélemény alapján az Alsónémedi belterület 534. hrsz., amely a természetben a 2351 Alsónémedi, Kápolna utca 6. szám alatt található ingatlan 8/56 arányú ingatlanrészének piaci értéke mindösszesen 1.900.000,-Ft összegben került megállapításra.

A fenti piaci értéket nem vitatva azonban kérem figyelembe venni azon tényt is, hogy az Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának a tulajdonjoga a tárgyi ingatlanon 1991 óta fennáll, azonban az elmúlt 30 évben az Önkormányzatnak semmilyen költsége nem merült fel az ingatlan vonatkozásában, mivel azt saját költségemen tartottam rendben. Ennek megfelelően kérem a t. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületét, hogy engedélyezze, hogy az Alsónémedi belterület 534. hrsz. alatti ingatlan 8/56 arányú tulajdonrészét mindösszesen 900.000,-Ft, azaz kilencszázezer forint összegért megvásárolhassam.

Kérem, hogy a Képviselő-testület döntéséről tájékoztatni szíveskedjenek!

Kelt: Alsónémedi, 2021. december 15.

Tisztelettel:

.....
Szarka Zoltánné

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
Dr. Törke Z.	
Érkezett:	2021. 12. 15.
Szám: AN/	12470-4/20. 21.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ	SZIGNÁLÁST VEZETŐ
Érkezett: 2021.08.16.	
Száma: AN/ 12470-1/20. 21	

Tisztelt Címzett!

Alulírott Szarka Zoltánné (születési név: Gál Zsuzsanna, szül.hely és idő: Budapest, 1967. szeptember 07., anyja neve: Szabó Berta) 2351 Alsónémedi, Halászy Károly utca 37. szám alatti lakos az alábbi kérelemmel fordulok a t. Önkormányzathoz.

Előadom, hogy a jelen levelem mellékleteként becsatolt tulajdoni lap tanúsága szerint az Alsónémedi belterület 534. hrsz., amely a természetben a 2351 Alsónémedi, Kápolna utca 6. szám alatt található ingatlan 48/56-od arányú tulajdonosa vagyok. A fennmaradó 8/56 arányú tulajdonos az Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata, amely tulajdoni hányad „tulajdonba adás” jogcímen került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, 1991. november 18. napi bejegyzéssel.

A fentebb részletezett, az Önkormányzat tulajdonában álló 8/56 arányú ingatlanrészt szeretném, mint elővásárlásra jogosult tulajdonostárs megvásárolni az Önkormányzattól, a hatósági értékbizonyítványban megállapított vételáron.

Kérem a t. Önkormányzatot, hogy az Alsónémedi belterület 534. hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában, az Önkormányzat tulajdonában álló 8/56 arányú tulajdonrészre adó-, és értékbizonyítványt kiállítani, és azt részemre is megküldeni szíveskedjen. Kérem továbbá, hogy az adó-, és értékbizonyítványban megállapított értéken, mint vételáron szíveskedjen az Önkormányzat rendelkezni a területrészt részemre történő adásvétele tárgyában.

Kelt: Alsónémedi, 2021. augusztus 12.

Tisztelettel:

..... Szarka Zoltánné

Szarka Zoltánné

30/9032-356



BUDAPEST

SZAKVÉLEMÉNY

**a 2351 Alsónémedi, Kápolna utca 6. szám alatt
elhelyezkedő 534 helyrajzi számú
ingatlan 8/56 tulajdoni hányadának
ÉRTÉKBECSLÉSÉRŐL**



Budapest, 2021. november

Készítette:

IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyoneértékelő Kft.

1036 Budapest, Lajos u. 78. V. emelet. || Telefon : +36 1 388 6391, || +36 1 388 63 92

E-mail: info@idd.hu WEB: www.idd.hu

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata

Dr. Tüske Zoltán polgármester részére

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

Tisztelt Dr. Tüske Zoltán Úr!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata megbízásából az IDD Budapest Kft. elkészítette a szakvéleményt a **2351 Alsónémedi, Kápolna utca 6. szám, 534 hrsz. „felülvizsgálat alatt”** alatti ingatlan 8/56 tulajdoni hányadrészenek értékebecsléséről.

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan aktuális piaci értékének meghatározása volt.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által, az EVS 2020 (Európai Értékebecslési Szabványok 2020) kiadásában meghatározottak szerint a **piaci érték definíciója** a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketing-tevékenységet követő, független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség és a hozam alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékebecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

ÉRTÉKKÉPZÉS

Az értékelt ingatlan „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a felépítmény jelenleg is lakott, a telket kertként, udvarként hasznosítják. Az ingatlan Alsónémedi központi részéhez közel, a Haraszi út és a Rákóczi utca vonzáskörzetében helyezkedik el. **A telken elhelyezkedő felépítmény nagyon rossz állapotú, vegyesen téglá és vályog falazatú lakóház, melynek fala salétromosodik.** Ezek alapján az ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben a telekre vonatkozó piaci összehasonlító adatok alapján történő megközelítés módszerét tartották alkalmasnak, figyelembe véve a lakóépület bontási költségét.

ALAPADATOK

Az értékelt ingatlan Alsónémedi központhoz közeli, kisvárosias részén, a települést kettészelő 5-ös számú főút közelében, a Haraszi út és a Rákóczi utca vonzáskörzetében helyezkedik el. Az 534 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, Lke-1 jelű övezetekbe sorolt, 1 409 m²-es földrészlet, amelyen a helyszíni felmérésünk alapján egy nettó 161 m² alapterületű felépítmény található.

A szakvélemény elkészítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, forgalomképes, szabadon átruházható.

A megbízás keretében nem vizsgáltuk a Tulajdonosi jogokat gyakorló vállalkozás működésének jellemzőit és vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását, s az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2021. november 10-i keltezésű, nem hiteles tulajdoni lap-szemle másolat adatai alapján azonosítottuk, míg az ingatlan természetbeni azonosítását a szintén 2021. november 10-i keltezésű E-hiteles térképmásolat-teljes másolat tette lehetővé.

Szakértőnk, Szabó Balázs, az ingatlanon 2021. november 15-én helyszíni szemlét tartott, a területet bejárta, az ingatlant az elvárt körültekintéssel felmérte, így ezen időpontot tekintjük a szakvélemény érvényességének dátumaként.

MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK

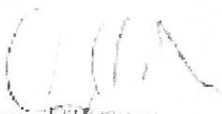
A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben a telekre vonatkozó piaci összehasonlító adatokon alapuló megközelítés módszerét tartották alkalmazásnak. A felépítmény esetében nem, mint értéknövelő tényezővel számoltunk, a ház állapotára tekintettel bontási költségben fejeztük ki a telek értékére gyakorolt hatását.

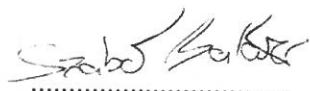
Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a **2351 Alsónémedi, Kápolna utca 6. 534 hrsz. alatti „felülvizsgálat alatt” ingatlan 8/56 tulajdoni hányadrészének piaci értékére, kerekítve 1 900 000 Ft** eredményt kaptunk.

A meghatározott érték bruttó értéknek tekinthető és tehermentes ingatlanra vonatkozik. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően került meghatározásra, az ügyletben résztvevők ÁFA alanyiségét nem vizsgáltuk.

Felhívjuk a figyelmet, hogy bár a COVID-19 világjárványra való tekintettel az értékképzés során óvatos megközelítést alkalmaztunk, a pandémia jelenleg még ismeretlen hatásai következtében a megállapított érték a szokásosnál lényegesen nagyobb bizonytalanságot tartalmaz! A veszélyhelyzet okozta előre nem látható jelentős értékváltozásért felelősséget nem tudunk vállalni! Ezt a tényt kérjük figyelembe venni a szakvélemény felhasználása során!

Budapest, 2021. szeptember 15.


.....
Szabó Tibor
ügyvezető igazgató


.....
Szabó Balázs
ingatlanforgalmi szakértő

TARTALOMJEGYZÉK

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
TARTALOMJEGYZÉK	4
1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE	5
1.1. INFORMÁCIÓK ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉGRŐL	5
1.2. INGATLANPIACI KITEKINTÉS	6
2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	8
2.1. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE	8
2.2. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE	10
2.3. A TELEK JELLEMZŐI	11
2.4. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ ÉPÍTÉSI ÉS SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK	12
2.5. A JOGI HELYZET ISMERTETÉSE	15
2.6. A FELÉPÍTMÉNY BEMUTATÁSA	15
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	16
4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI	18
4.1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI	18
4.2. AZ INGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL	19
4.3. AZ INGATLANRÉSZ VÉGSŐ ÉRTÉKE	21
MELLÉKLETEK	22
1. MELLÉKLET: VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	
2. MELLÉKLET: TULAJDONI LAP	
3. MELLÉKLET: TÉRKÉPMÁSOLAT	
4. MELLÉKLET: TÉRKÉPEK	
5. MELLÉKLET: ALAPRAJZI VÁZLAT	
6. MELLÉKLET: HELYSZÍNEK KÉSZÍTETT FÉNYKÉPEK	

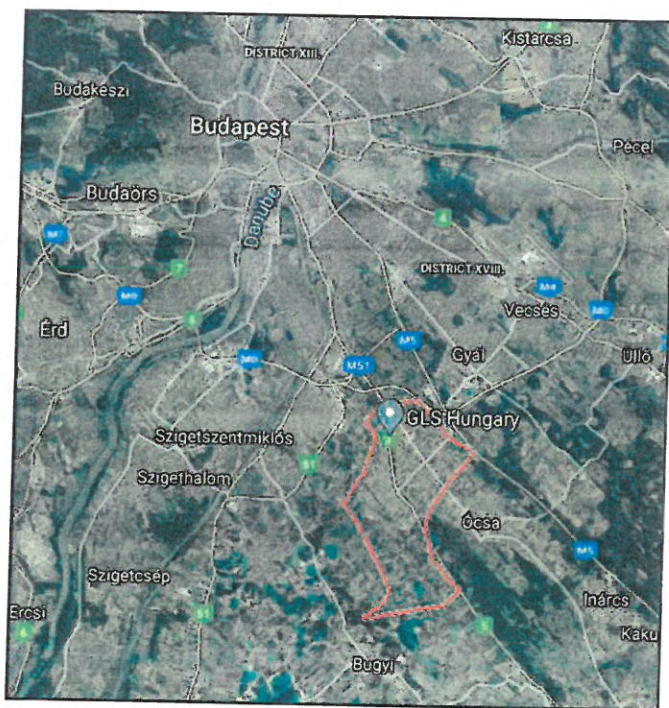
1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE

1.1. INFORMÁCIÓK ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉGRŐL

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a Pest megyéhez tartozó Alsónémedi nagyközség belterületén helyezkedik el.

A település általános adatai:

Régió:	Közép-Magyarország
Megye:	Pest
Járás:	Gyáli
Jogállás:	nagyközség
Teljes népesség:	5.235 fő (2018. január 1.)
Népsűrűség:	107,28 fő/km ²
Terület:	49,07 km ²



Alsónémedi Pest megyében, a Gyáli járásban, Budapesttől déli irányban 24 kilométerre helyezkedik el. A térség földrajzi helyzete igen érdekes, sokarcú sajátosságot mutat. A Duna bal partján, a folyam országot kettéosztó vonalától keleti irányban, azaz a Duna-Tisza között terül el. Vonzáskörzetéhez sorolható Taksony és Dunavarsány. A főváros agglomerációs gyűrűjéhez, de annak külső zónájához tartozik, így kapcsolatai Budapesttel már lazábbak.

A település ma is őrzi falusias jellegét, vallási, történelmi és kulturális hagyományait. Jól megfigyelhető az Alföldre annyira jellemző két beltelkes elrendezés számos jellegzetes vonása.

Lakóinak többsége ma is a mezőgazdaságból él és gyarapodik. A többi aktív kereső részben az utóbbi évtizedben idetelepült és megerősödött vállalkozói szférában, részben pedig még mindig a fővárosban találja meg a munkahelyét.

A nagyközséget 5 úton lehet megközelíteni. Budapest és Dabas felől az 5. számú főúton, Dunaharaszti felől közvetlenül az 5201-es számú úton, Gyál felől a 4602-es számú úton, Ócsa felől pedig a 46104-es és a 4617-es úton. Buszjárat indul innen Dunaharaszti, Dabasra, Budapestre, Bugyira és Ócsára. A legközelebbi vasútállomás Dunaharaszti és Ócsán található.

Mára a helyi gazdaság szerkezete ipari-agrár jelleget tükröz, de a vendéglátás és a különféle szolgáltatások szerepe is meghatározó lett. A kisipari termelés a 80-as évektől gyarapodik.

A főváros közelségét, az M0-ás körgyűrű gazdaságfejlesztő, ill. -serkentő lehetőségét felismerve az Önkormányzat 1997-től új gazdasági-vállalkozási területeket jelölt ki a község északi és déli részén, melyek új munkahelyeket is jelenthetnek. Alsónémedin az ipari tevékenység majdnem teljes egészében külterületen folyik a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően, ezáltal egy esetleges havária a lakosságot nem veszélyezteti. Az északi és déli vállalkozói területre egyre több cég érkezik, a belső körzetekben viszont csak kisebb üzemi létesítmények találhatók.

(Forrás: Alsónémedi Nagyközség Fenntartható Fejlődés Helyi Programja - 2012. október)

1.2. INGATLANPIACI KITEKINTÉS

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5 százalékkal esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak, a 2021. évi GDP növekedés pedig az MNB tavaszi előrejelzése szerint 4–6 százalék között alakulhat. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelent, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az átoltottságtól és így a gazdaság újraindításának időzítésétől függően a második vagy harmadik negyedévtől azonban élénkebb gazdasági növekedés várható.

A lakáspiac keresletét meghatározó tényezők tekintetében 2020 során a koronavírus-járvány gazdasági hatására mérséklődött a foglalkoztatottság és a lakosság rendelkezésre álló jövedelme, ugyanakkor a munkaerőpiac ellenállónak bizonyult. 2020 első félévében a bankok még átmenetileg szigorítottak a hitelfeltételeken, az év második felében azonban enyhe lazítás és a lakáshitelek iránti kereslet bővülése volt megfigyelhető. Az új lakáscélú hitelek volumene nem esett vissza 2019-hez képest, amihez az otthonteremtési és családtámogatási kedvezmények is hozzájárultak. A hitelből történő lakásvásárlások aránya 44 százalékról 47 százalékra emelkedett az elmúlt évben. Az állami támogatások a lakásvásárlás elérhetőségét jelentősen javítják, legnagyobb mértékben a három gyermeket vállaló családok esetében.

2020-ban az MNB lakásárindex alapján országos átlagban tovább emelkedtek a hazai lakásárak, ugyanakkor a 2019. év végi 18,1 százalékról jelentősen, 6,6 százalékra lassult az éves nominális növekedési ütem 2020 negyedik negyedévére. Budapesten ezzel szemben éves alapon 0,7 százalékkal mérséklődtek a lakásárak 2020-ban. A koronavírus-járvány területileg eltérő folyamatokat eredményezett a lakáspiacon. A tranzakciók száma – elsősorban a második negyedéves nagyobb visszaesés következtében – országos szinten 15,5 százalékkal, Budapesten pedig ennél is nagyobb mértékben, 25,1 százalékkal csökkent éves alapon. Az üdülőkörzetek közül a Balaton és a Tisza-tó környéke jobban teljesített a tranzakciók számát tekintve az országos visszaeséshez képest, és a Falusi CSOK-kal érintett kistérségeken szintén kevésbé csökkent a lakáspiaci aktivitás. Budapesten és agglomerációjában azonban nagyobb volt az tranzakciószám csökkenése.

A 2021-es évet már az új otthonteremtési kedvezmények élénkítő hatása határozhatja meg. 2021 első negyedévében jelentősen nőtt a lakóingatlanok iránti kereslet és a bankok is a hitelkereslet bővülését várják 6 hónapra előre tekintve. A gazdaság újraindításával összhangban a munkanélküliségi ráta is várhatóan csökkenésnek indul, és a lakosság jövedelmi folyamatainak javulására lehet számítani, ami kedvező a lakáspiaci kereslet szempontjából.

Kínálati oldalon 2020-ban a mintegy 28 ezer átadott új lakás érdemi, 33,5 százalékos bővülést jelent 2019-hez képest. A legnagyobb mértékben a vidéki természetes személyek által épített új átadások emelkedtek, mintegy 52,3 százalékkal, amit többek között az eredetileg 2021. január 1-től szigorodó energetikai szabályozásra vonatkozó várakozások is okozhattak. Az újonnan kiadott építési engedélyek száma ugyanakkor érdemben, 36 százalékkal csökkent 2019-hez képest, ezen belül is leginkább Budapesten, mintegy 48 százalékkal. Ennek oka elsősorban a rozsdáövezeti szabályozás miatti kivárás, valamint a 2019. év végén visszaemelkedő áfakulcs volt. A 2021-től ismételt bevezetett kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa pozitív hatása már látszik: Budapesten az első negyedévben 8 százalékkal emelkedett a társasházi lakásfejlesztési aktivitás.

(Forrás: MNB 2021. áprilisi és májusi elemzései alapján)

2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

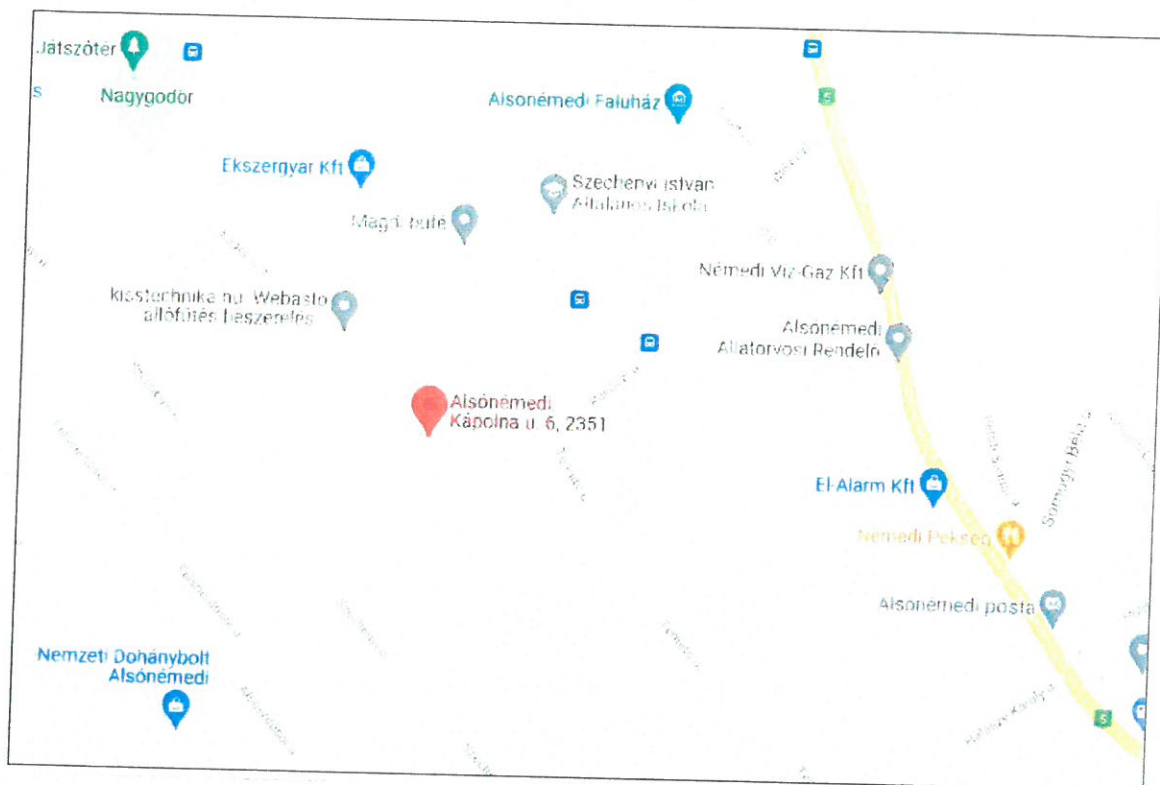
2.1. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Alsónémedi térségi szerepét alapvetően a volt dabasi járás, a gyáli kistérség, a főváros közvetlen közelsége és a főbb infrastrukturális elemek határozzák meg. A környék megközelíthetősége kedvező, közigazgatási határán halad keresztül az 5-ös számú főút, ami Budapest, Kecskemét, Szeged, valamint az országhatár (szerb és román) közt biztosít kapcsolatot. A közelben húzódó M0-ás és M5-ös autópályán a nagyobb városokba is gyorsan el lehet jutni, ez a tény viszont jelentős munkahely-elszívó hatást generál, melyet távlatilag helyben lévő munkahelyteremtéssel orvosolni szükséges. A település közvetlen vasúti kapcsolattal ugyan nem rendelkezik, de a térség 4 kötőpályás közlekedési vonala könnyen elérhető. A Budapest–Vecsés–Üllő–Cegléd fővonal sűrű forgalmat bonyolít, a Budapest–Ecser–Nagykátá–Újszász–Szolnok és a Budapest–Ócsa–Dabas–Lajosmizse–Kecskemét vonal a személyszállításban játszik fontos szerepet. Potenciálisan előnyt jelent a nagyközség számára a Duna-Tisza-csatorna közelsége, valamint a meglévő természeti értékek. Ki kell emelni, hogy a helyi lakosok életében kiemelt szereppel bír, jelenleg a belterületen áthaladó 5-ös főút a tervekben (Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv) kihelyeződik a jelenlegi elkerülő útra, ezáltal hosszútávon az átmenő forgalom csökkenése valószínűsíthető. Alsónémedi elsősorban mezőgazdasági település volt, mely tevékenység 2000-től folyamatosan leszálló ágban van. A változások a hagyományos belterületi lakóövezetekben – pl. a zavaró gazdasági tevékenységek megjelenésével – funkciókeveredéseket okoztak.

(Forrás: http://www.alsonemedi.hu/files/statics/rendeletek/telepulesfejlesztesi_koncepcio_2011.pdf)

Az értékelt ingatlan Alsónémedi középső részén, a település kettészelő 5-ös számú főút közelében, a Haraszti úthoz és a Rákóczi utcához közel, kisvárosias környezetben helyezkedik el.

Az ingatlan pontos elhelyezkedését a következő térképek szemléltetik:



Az értékelt ingatlan a település központjától mintegy 700 méterre található.

Az ingatlan tágabban értelmezett környezetében jellemzően régebben épült lakóházak, közintézmények iskola, faluház, sportpálya), illetve néhány üzleti ingatlan is található.

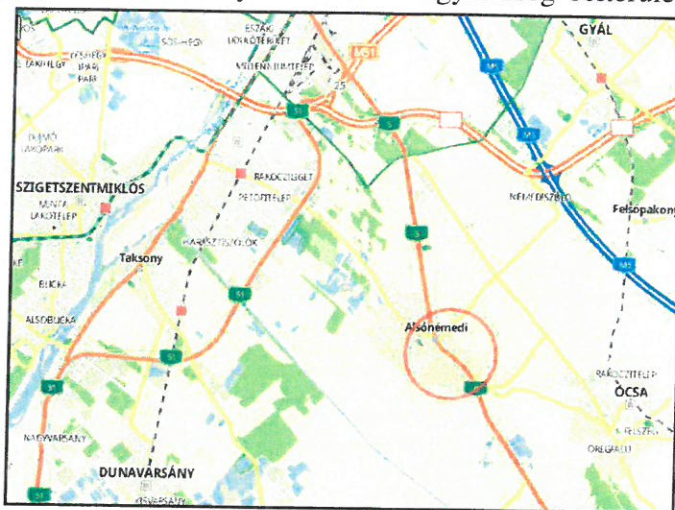
2.2. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

A település megközelítését megkönnyíti, hogy az M0-ás autótút és az M5-ös autópálya is a közelében húzódik, az 5-ös főút pedig keresztül is halad a belterületén. Szomszédjai közül Vecsessel és a már említett két gyorsforgalmi út csomópontjával a 4602-es, Dunaharaszttal az 5201-es út köti össze; Ócsára a 46104-es úton lehet eljutni a nagyközség központjából. Hosszú szakaszon halad Alsónémedin belül a Soroksárról közvetlenül Ócsa központjába vezető 4604-es út; érinti még a közigazgatási területét a Bugyira menő 52103-as út és a település dél-keleti határát követő 4617-es út is.

(Forrás: wikipedia.org)

Az értékelt ingatlant az M0-ás autótút 26. km szelvényében lévő Dabas, Soroksár lehajtótól az 5-ös számú főúton Dabas felé haladva, majd ezt az útirányt követve a nagyközség belterületi szakaszán átvezető Fő út – Rákóczi – Kápolna utca útvonalon lehet megközelíteni.

Az M5-ös autópályára az ingatlan felől ugyanígy ellenkező irányban, a települést a Somogyi Béla utcán elhagyva, majd a 4602-es közúton Némediszőlőt keresztezve a 22. km szelvényben lévő Alsónémedi-Gyál csomópontnál (M0-ás autótút 31. km) 8,5 km-re lehet ráhajtani. A Dunaharaszttal érintő 51-es főút a Haraszti úton, ill. az 5201-es és az 5-ös közúton érhető el.



A helyközi Volánbusz járatok (626, 628, 630, 631, 633, 636) részére 200 méter távolságban, a Haraszti úton jelöltek ki megállót.

2.3. A TELEK JELLEMZŐI

Az 543 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1 409 m²-es ingatlan Ék-i, Dny-i hossz tengelyű téglalap alakú földterület, melyet Ék-i irányból a Kápolna utca, a többi oldalról a környező lakóházak telkei határolják.



A sík felszínű földrészlet geometriája szabályos téglalap alakú, amelynek hosszanti oldala ~60-70 méter, a rövidebb ~17 méter széles. A telken belül megtalálhatóak a közművek, jelenleg a felépítményben villany, gáz, használati melegvíz található, a csatorna rendszer is kiépítésre került.

A telek környezetét és közművesítettségét mutatja az alábbi térkép:



2.4. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ ÉPÍTÉSI ÉS SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK

Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatáról alkotott 3/2019. (III.1.) számú önkormányzati rendelet az értékelt ingatlant *Lf-2 jelű falusias lakóterületek övezetébe* sorolta.

Az Lf területek övezeteinek előírásai:

(1) Lf építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) szállás jellegű

d) a lakófunkciót nem zavaró hatású, a mezőgazdálkodáshoz kapcsolódó (pl.: terménytároló,

pajta, gépszín, géptároló, állattartó épület, pince), egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari

építmények létesíthetők az építési övezetek 1. melléklet 1.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

(2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

- aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- ab) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- ac) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),

ad) kerti építmény.

b) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

ba) közműpótló műtárgy,

bb) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

bc) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.

c) csak az építési helyen belül helyezhető el: melléképület, gépkocsi tároló, pajta, tároló épület.

(3) Az építési övezetben fő rendeltetésként meghatározott lakó rendeltetés esetén a telkenként elhelyezhető épületek száma:

b) 1200 négyzetméter telekméret alatti ingatlan esetében 1 önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület, valamint 1 db melléképület.

b) 1200 négyzetmétert elérő telekméret esetén

ba) legfeljebb 1 db legfeljebb 2 lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület és hozzájuk tartozó lakó rendeltetési egységenként 1-1 db melléképület vagy

bb) legfeljebb 2 db legfeljebb 1 lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület és hozzájuk tartozó, lakó rendeltetési egységenként 1-1 db melléképület.”

(4) Az építési övezeti előírástól nagyobb épületmagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető a

600m²

-t elérő és meghaladó telkeken. A mezőgazdasági funkciójú épület legfeljebb 7,0 m épületmagassággal építhető és a fő rendeltetést tartalmazó épület takarásában helyezhető el, amennyiben az a szomszédos telek beépíthetőségét hátrányosan nem korlátozza.

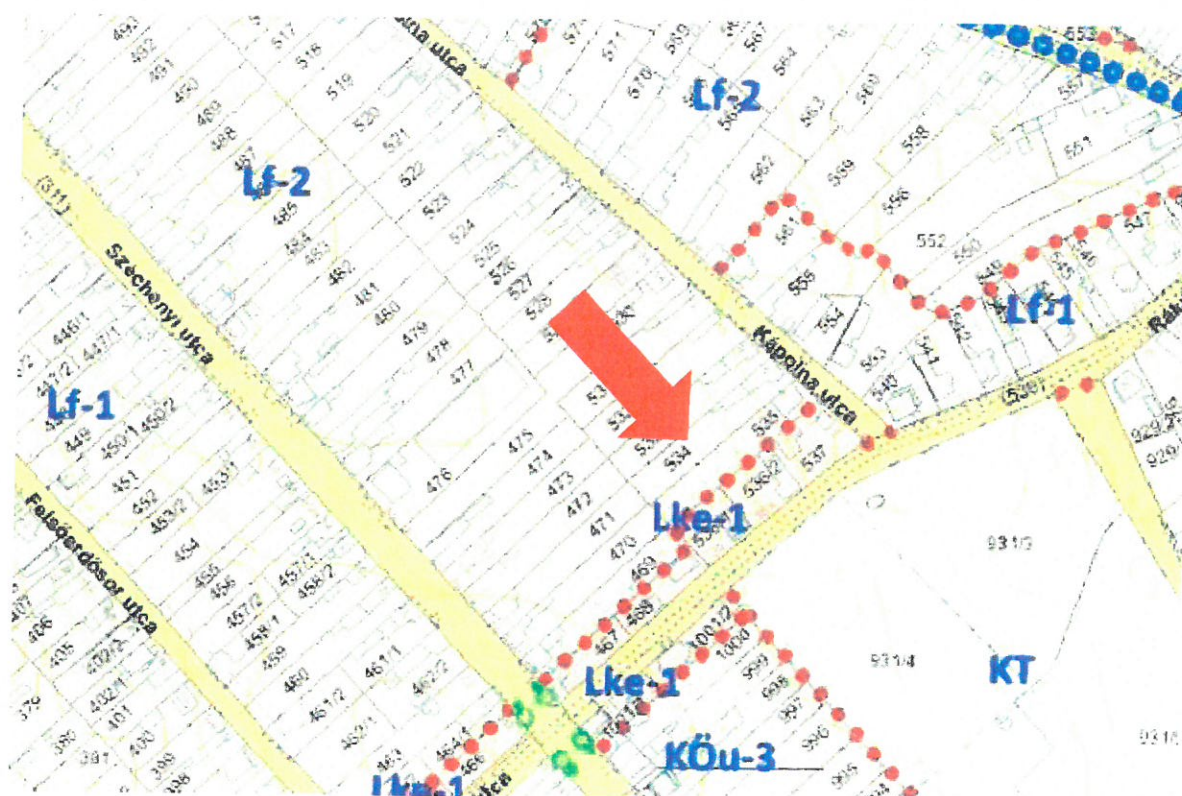
(5) Az építési övezetbe tartozó azon épületek, amelyek paraméterei meghaladják az építési övezetre

meghatározott paramétereket, csak az 1. melléklet 1.2. táblázatában szereplő paraméterek betartásával építhetők újjá, figyelembe véve a rendelet 26.§ és 27.§ előírásait.

Az övezetben érvényes beépítési paraméterek:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelüle t (%)	legnagyobb épületmag asság (m)	szintterü leti mutató
		terület (m ²)	széless ég (m)		terepszi nt felett	terepszi nt alatt			
2.	Lf-1	600	14	Oldalhata ron álló	30	30	40	5,0	0,5
3.	Lf-2	900	16	Oldalhata ron álló	30	30	40	5,0	0,5
4.	Lf-3	1500	20	Szabadon álló	30	30	40	6,0	0,5

A szabályozási tervlap részlete:



2.5. A JOGI HELYZET ISMERTETÉSE

Az ingatlan tulajdoni lapjának főbb adatai a következők (tulajdoni lap keltezése: 2021.11.10.):

Helyrajzi szám	534
Terület megnevezése	Kivett lakóház, udvar
Cím	2351 Alsónémedi, Kápolna utca 6. 534 hrsz. „felülvizsgálat alatt”
Terület besorolása	Belterület
Telek területe	1409 m ²
Értékelt ingatlan tulajdonosa	Szarka Zoltánné – 48/56 tulajdoni hányad Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata 8/56 tulajdoni hányad
Bejegyzett terhelések, korlátozások	Nem tartalmaz bejegyzést.
Széljegyek	Nincs
Egyéb bejegyzések	Nincs

2.6. A FELÉPÍTMÉNY BEMUTATÁSA

A telken található felépítmény egy lakóház, melynek falazata főként hagyományos építési móddal, vegyesen téglából és vályogból épült. A ház jelenleg két lakóegységre van felosztva. Az utcafronti lakórészben jelenleg nincs fürdőszoba, sem mellékhelyiség kialakítva. Az előlő lakrész egy előszoba + konyhából, két lakószobából, melyek az utcafrontra néznek, valamint egy harmadik szobából áll, mely tároló és félig meddig konyha funkciót lát el. A hátsó lakrész egy előszoba + konyhából, egy fürdőszobából és egy lakószobából áll.

A melléképület téglafalazatú, két nagy tároló helyiségből és egy ólból áll.

A ház fűtését egy fatüzelésű kályha a hátsó lakrészben, az előlő lakrészben gáz konvektorok látják el, míg a használati melegvíz ellátását egy villanybojlerrel biztosították.

A ház bontandó állapotban van, vályog falazatú részei salétromosodnak, erősen erodáltak, mind esztétikai szempontból, mind műszaki tartalmilag nagyon rossz állapotú, statikai szakvélemény nem készült a ház állapotáról.

Az ingatlan legjobban bontás után, mint építési telek hasznosítható. A bontási költséget szakmai tapasztalatunk és az ÉKS aktuális kiadványa alapján határoztuk meg, a kalkulációt az alábbi táblázatban mutatjuk be.

Felépítmény nettó alapterülete	Felépítmény bruttó alapterülete	Átlagos belmagasság (m)	Légm ³	Bontási költség/ légm ³	Bontási költség a felépítményre vonatkozóan (Ft)
161,3	193,2	2,5	483	4500	2173500

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Az ingatlanok értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség és a hozam alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékebecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékebecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség vagy hozam alapú megközelítéssel végezhető el az értékebecslés.

A **hozam alapú megközelítés** lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor az épületet, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább.

Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

A **költség alapú megközelítés** esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést.

Az újraelőállítási költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával.

A fizikai avulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletráfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit. A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természetű hatások következménye.

Megemlítendő, hogy a föld értéke az ingatlanok költség alapú értékebecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

Mivel az értékelt ingatlanon álló felépítmény bontandó állapotban van, az ingatlant, mint telekingatlant vizsgáltuk. Emiatt a vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben a telekre vonatkozó piaci összehasonlító adatokon alapuló megközelítés módszerét tartották alkalmasnak, az épület állapotára való tekintettel bontási költségben állapítottuk meg a telek értékére gyakorolt hatását. A hozam és a költség alapú megközelítést az ingatlan jelenlegi műszaki állapotára való tekintettel nem alkalmaztuk.

4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI

4.1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata azzal a feladattal bízta meg az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyoneértékelő Kft-t, hogy készítsen értékebecslést a **2351 Alsónémedi, Kápolna utca 6. szám, 534 hrsz. „felülvizsgálat alatt” alatti ingatlan 8/56 tulajdoni hányadrészére** vonatkozóan.

Az értékebecslés során a fenti ingatlanrész valós piaci értékét határoztuk meg.

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

- A vagyontárgyat a felépítmény állapotára való tekintettel nem a jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában, hanem mint bontás utáni építési telket, értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat szakértőnk a Megbízótól szerezte be.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat (tulajdoni lap, földhivatali térképmásolat) a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak.
- Az ingatlant 2021. november 15-én szakértőnk megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a Megbízótól kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettük.
- A vizsgált ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltuk, ilyen tényekről információt nem kaptunk.
- Vizsgálatunk nem tért ki az eszközök használata során esetleg keletkezett környezeti károkra.

4.2. AZ INGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Az adatok gyűjtése során igyekeztünk első körben egy nagyobb halmazt kijelölni. A páros összehasonlító elemzés körébe végül négy darab, a vizsgált vagyontárgyhoz leginkább hasonló ingatlant vontuk be.

A felhasznált összehasonlító adatokkal kapcsolatban az a véleményünk, hogy kellő bizonyossággal alátámasztják az ingatlan piaci értékét. Az adatok nagy része kínálati adat, de megfelelő minőségű tényadat is rendelkezésünkre állt.

Összehasonlítási egységnek 1 m² telekterületet választottunk.

Az **összehasonlítás elemeit** az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- az ingatlan nagysága,
- a telek beépítettsége,
- az ingatlan gazdaságföldrajzi elhelyezkedése,
- használhatósága,
- műszaki tartalma, állapota,
- infrastruktúrája, kiépítettsége,
- környezeti jellemzők,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei,
- jogi szempontok.

A vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

A részletes számítások alapján, a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával a **2351 Alsónémedi, Kápolna utca 6. 534 hrsz. alatti** ingatlan 1/1 tulajdoni hányadrészének piaci értékét, kerekítve:

15.700.000.- Ft

összegben számszerűsítettük.

A bontási költséget 4.500 Ft/légm³-ben állapítottuk meg, mely 2.173.500 Ft.

Az általunk értékelt 8/56-od tulajdoni hányadrésznek megfelelő ingatlanrész értékét, kerekítve:

1.900.000.- Ft

összegben számszerűsítettük.

A részletes számításokat az *1. számú táblázatban* közöljük.

2351 Alsónémedi, Kápolna utca 6. szám alatt elhelyezkedő 534 hrsz-ú ingatlanrész értékebecslése

2351 Alsónémedi, Kápolna utca 6. 534 hrsz-ú ingatlan
esetében telekérték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlúsi szempontok			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója	Lke övezeti telek 2351 Alsónémedi, Kápolna utca 6. 534 hrsz-ú ingatlan	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
címe	Alsónémedi, Bajcsy-Zsilinszky utca 29.	Alsónémedi	Alsónémedi	Alsónémedi	Ócsa, Égerfa utca
jellemzők	Lke-1 övezeti telek 30%-os beépíthetőség, 5 m épületmagasság, 0,6 m ² /m ² színterület	Alsónémedi új parcellázású részén, település szélén 30%-os beépíthetőségű telek.	Lf-2 övezeti besorolású, 30%-os beépíthetőség	Alsónémediben lakóövezeti építési telek.	Lf-2/A övezet, 30% beépíthetőség, épületmagasság max. 4,5m, zöldfelület minimum 40%, beépíthetőségétől 700 m ² -t lehet figyelembe venni
Telek területe, m ²	1 409	857	5 862	507	2 000
Közművesítettség	összközműves	villany, gáz	utcában	utcában	utcában
Ajánlati/Tranzakciós ár, E Ft		10 300	85 000	5 500	16 000
Kínálati adat / tény adat és ezek korrekciója		tényadat	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Az ajánlat ideje		2020.07.27	2021. november	2021. november	2021. november
Az ajánlat beazoposítása		IDD Kft. adatbázis	ingatlan.com/02322766	ingatlan.com/02363305	ingatlan.com/02173797
Fajlagos egységár, Ft/m ²		12 019	13 050	9 763	7 200
Értékbecslő tényezők					
Az ingatlan nagysága		megnevezés	mérték	megnevezés	mérték
elhelyezkedése (város/városrész)		kiseb	0,95	nagyobb	1,10
közvetlen környezete		hasonló	1,00	kedvezőtlenebb	1,05
beépíthetősége		hasonló	1,00	hasonló	1,00
építési funkció		hasonló	1,00	hasonló	1,00
használati módja (forma, bontandó épület, stb)	bontandó épület (16) m ²	hasonló	1,00	hasonló	1,00
közművesítettség		hasonló	1,00	hasonló	1,00
tulajdoni viszonyai		hasonló	1,00	hasonló	1,00
egyéb		kedvezőtlenebb	1,05	kedvezőtlenebb	1,10
Ajánlat/Eladás ideje		1/1 tulajdon	0,80	1/1 tulajdon	1,10
A korrekció mértéke összesen		hasonló	1,00	szokatlan körűs	1,00
Korrigált egységárak, Ft/m ²		korábbi	1,10	hasonló	1,00
			0,88	jelenlegi	1,02
					0,99
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m ²	11 160	10 550	13 264	9 666	7 318
A vizsgált ingatlan értéke, Ft	15 700 000				
Bontási költség kerekítve, Ft	2 200 000				
Bontási költséggel csökkentett telekérték (1/1), Ft	13 500 000				
8/56 tulajdoni hányadhoz tartozó ingatlanrész értéke, Ft	1 900 000				

Megjegyzés: Az ingatlanok közül a 4. számú összehasonlító ingatlan a fajlagos alapérték számításakor figyelmen kívül hagyunk, annaknál többi adatszól való a jelentés előterjesztés.

4.3. AZ INGATLANRÉSZ VÉGSŐ ÉRTÉKE

A vizsgált ingatlanrész értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben a telekre vonatkozó piaci összehasonlító adatokon alapuló megközelítés módszerét tartották alkalmasnak, a felépítmény állapotára való tekintettel a bontási költséget is figyelembe vettük.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a **2351 Alsónémedi, Kápolna utca 6. 534 hrsz. „felülvizsgálat alatt” alatti ingatlan 8/56 tulajdoni hányadának értékére, kerekítve 1 900 000 Ft** eredményt kaptunk.

A meghatározott érték bruttó értéknek tekinthető és tehermentes ingatlanra vonatkozik. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően került meghatározásra, az ügyletben résztvevők ÁFA alanyiségát nem vizsgáltuk.

Felhívjuk a figyelmet, hogy bár a COVID-19 világjárványra való tekintettel az értékképzés során óvatos megközelítést alkalmaztunk, a pandémia jelenleg még ismeretlen hatásai következtében a megállapított érték a szokásosnál lényegesen nagyobb bizonytalanságot tartalmaz! A veszélyhelyzet okozta előre nem látható jelentős értékváltozásért felelősséget nem tudunk vállalni! Ezt a tényt kérjük figyelembe venni a szakvélemény felhasználása során!

MELLÉKLETEK

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: Tulajdoni lap**
- 3. melléklet: Térképmásolat**
- 4. melléklet: Térképek**
- 5. melléklet: Alaprajzi vázlat**
- 6. melléklet: Helyszínen készített fényképek**

1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a földterület és az épület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a Megbízó szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles- igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonya rendezett, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést a 2021. szeptember 15-i állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Az IDD Budapest Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékebecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.
8. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Dabas: 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52 Pf. 21

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/53148/2021

2021.11.10

ALSÓNÉMEDI

Szektor : 61

Belterület 534 helyrajzi szám

2351 ALSÓNÉMEDI Kápolna utca 6. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min o

terület
ha m2kat. t. jöv.
k. fill

alaprészlet adatai

ter. kat. jöv.
ha m2 k. fill

Kivett lakóház, udvar

0

1409

0,00

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 8/56

bejegyző határozat, érkezési idő: 39944/1991.11.18

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2351 ALSÓNÉMEDI Fő út 58

törzsszám: 15391085

12. tulajdoni hányad: 34/56

bejegyző határozat, érkezési idő: 31729/2001.02.13

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név: Szarka Zoltánné

sz. név: Gál Zsuzsanna

szül.: 1967

a. név: Szabó Berta

cím: 2351 ALSÓNÉMEDI Halászi Károly utca 37.

14. tulajdoni hányad: 14/56

bejegyző határozat, érkezési idő: 38256/2004.06.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Szarka Zoltánné

sz. név: Gál Zsuzsanna

szül.: 1967

a. név: Szabó Berta

cím: 2351 ALSÓNÉMEDI Halászi Károly utca 37.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

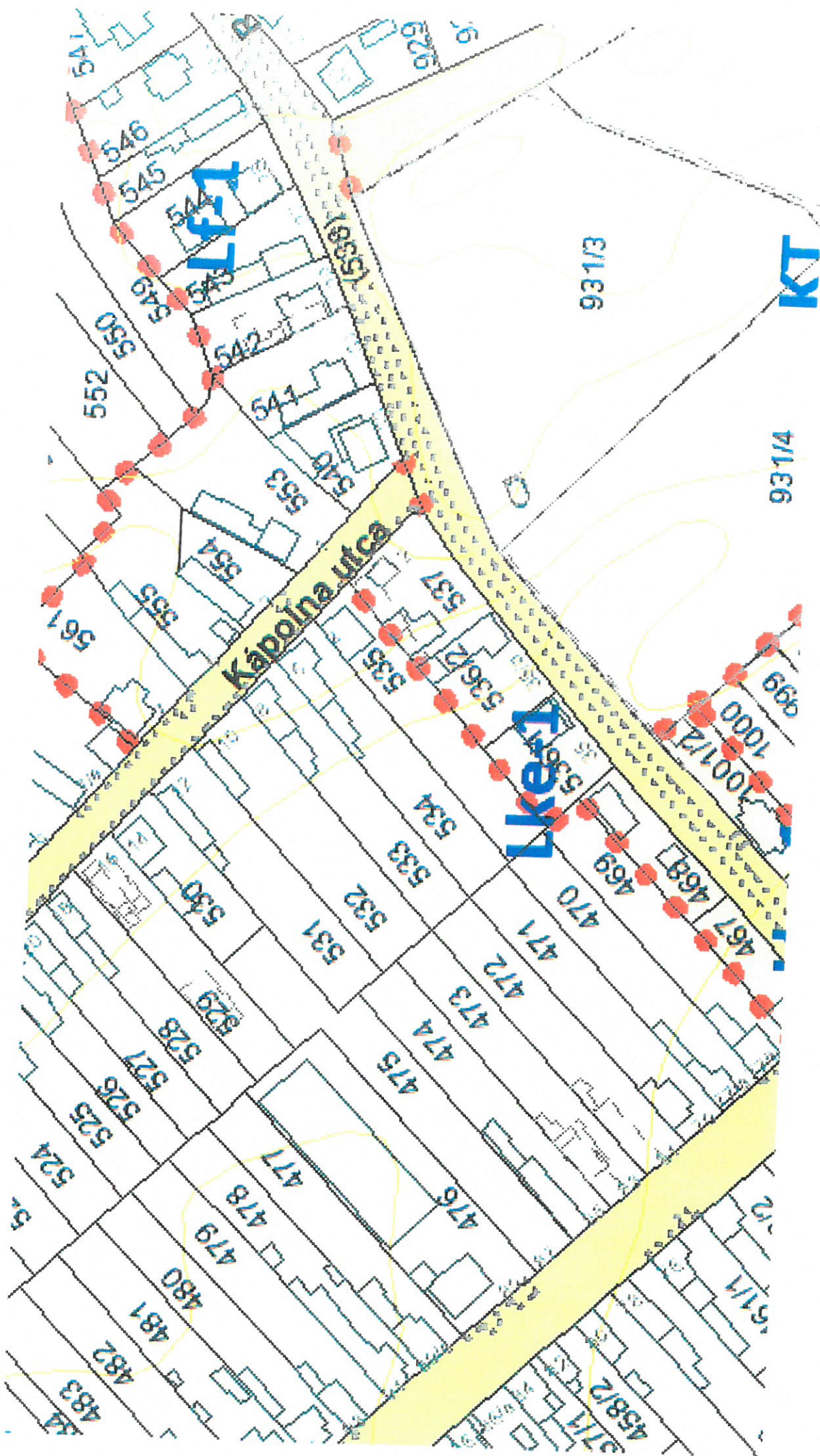
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Pest Megyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

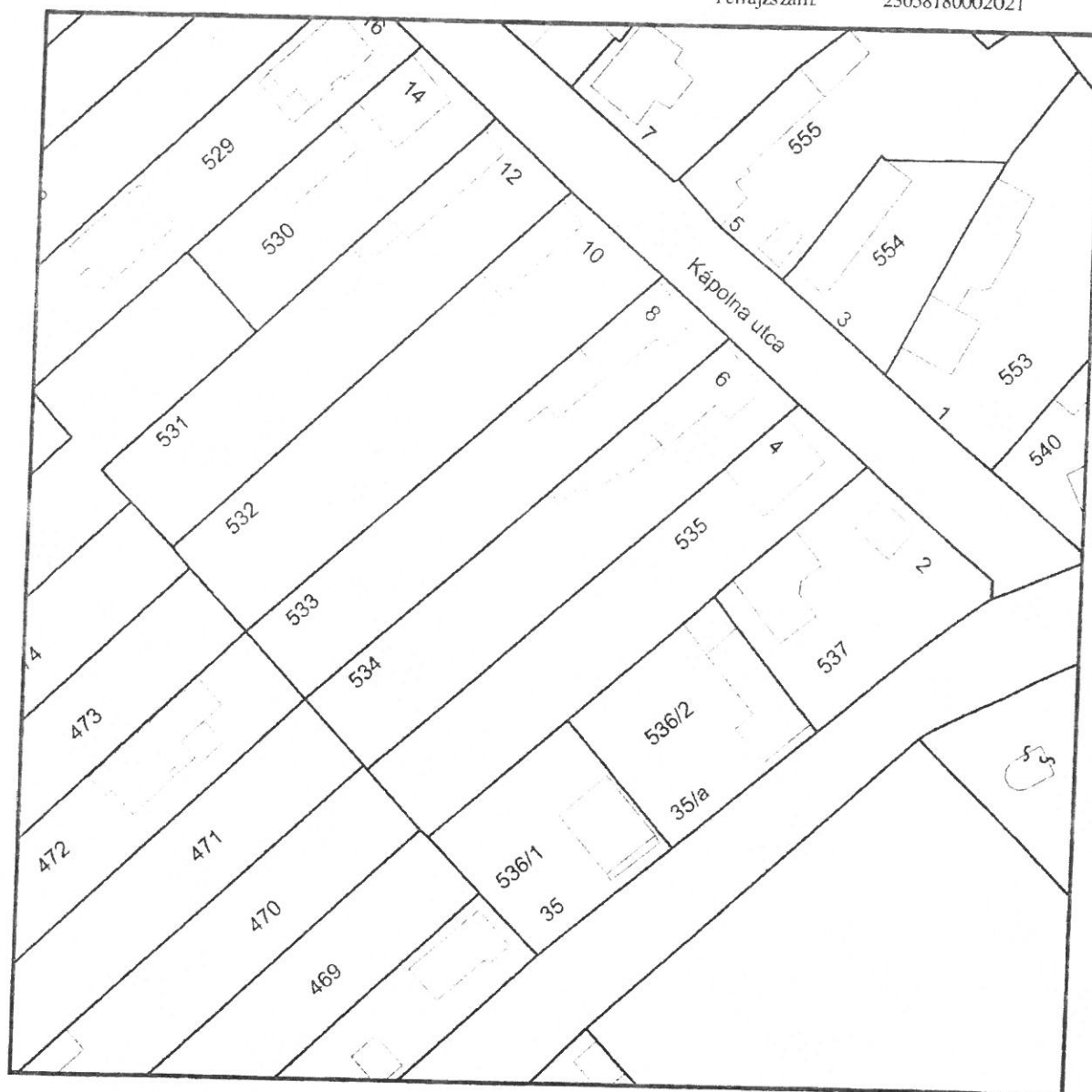
2021.11.10 12:55:21

Helyrajzi szám: ALSÓNÉMEDI belterület 534

Megrendelés szám: 7/3625/2021

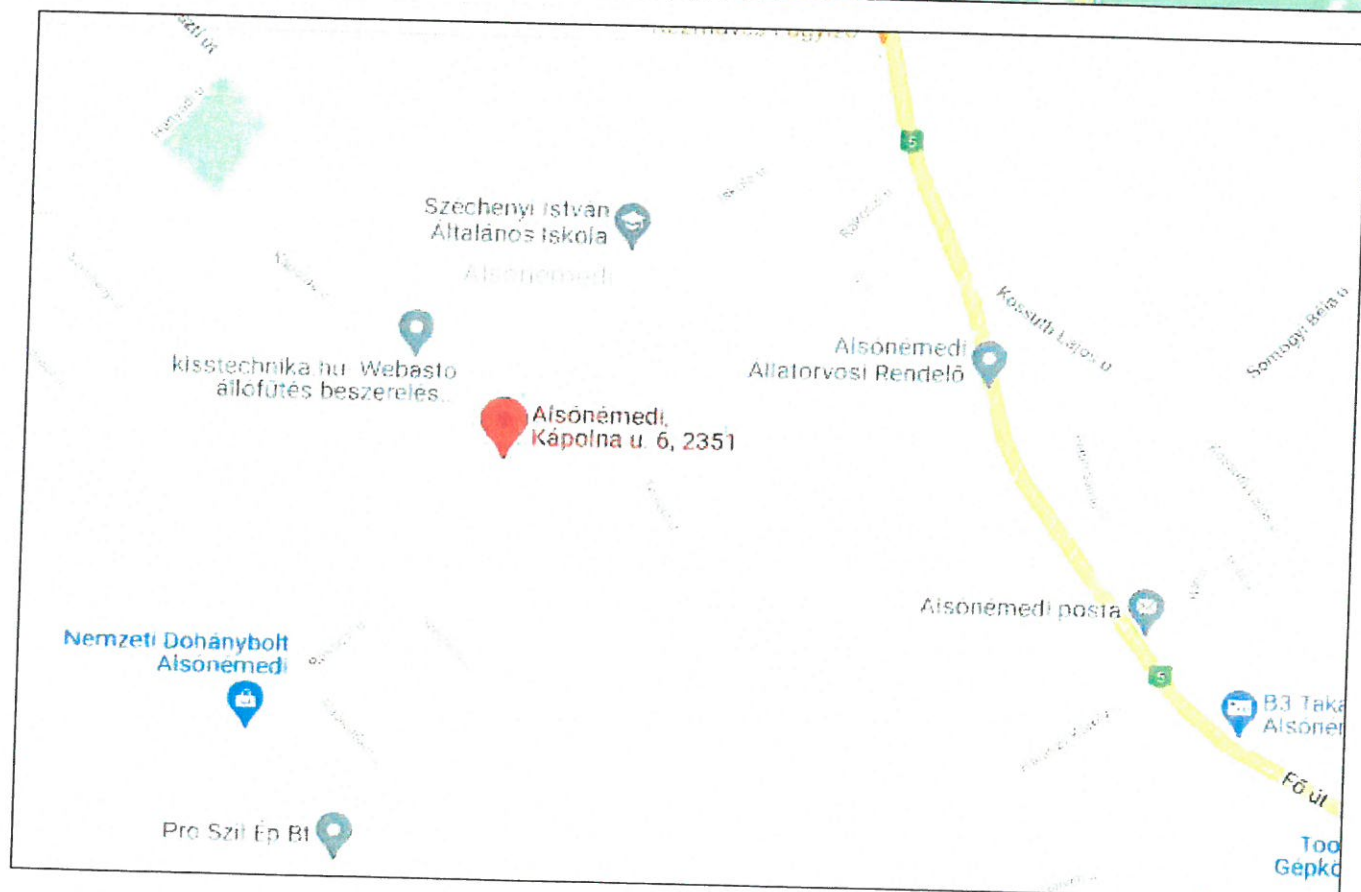
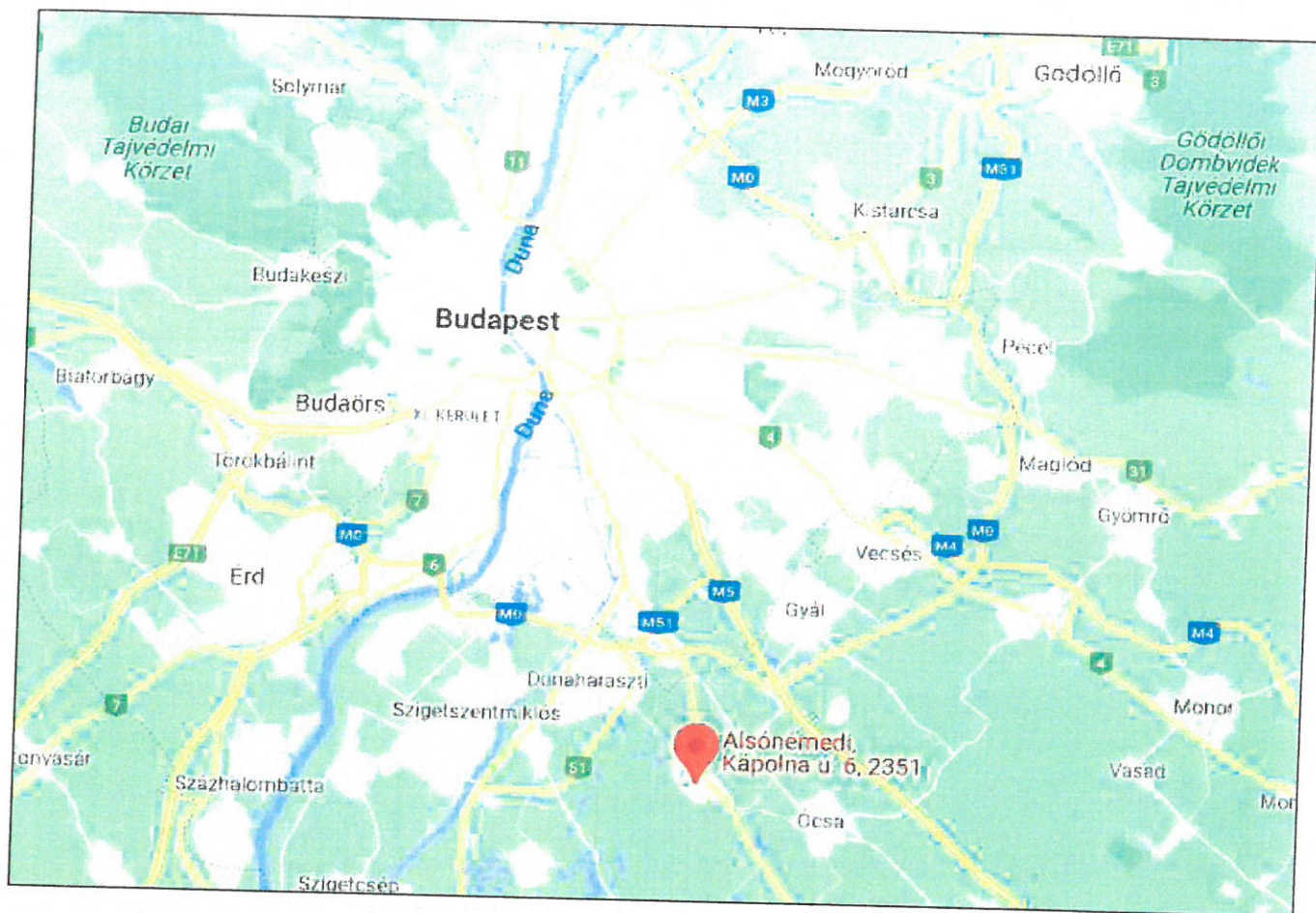
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 23058180002021



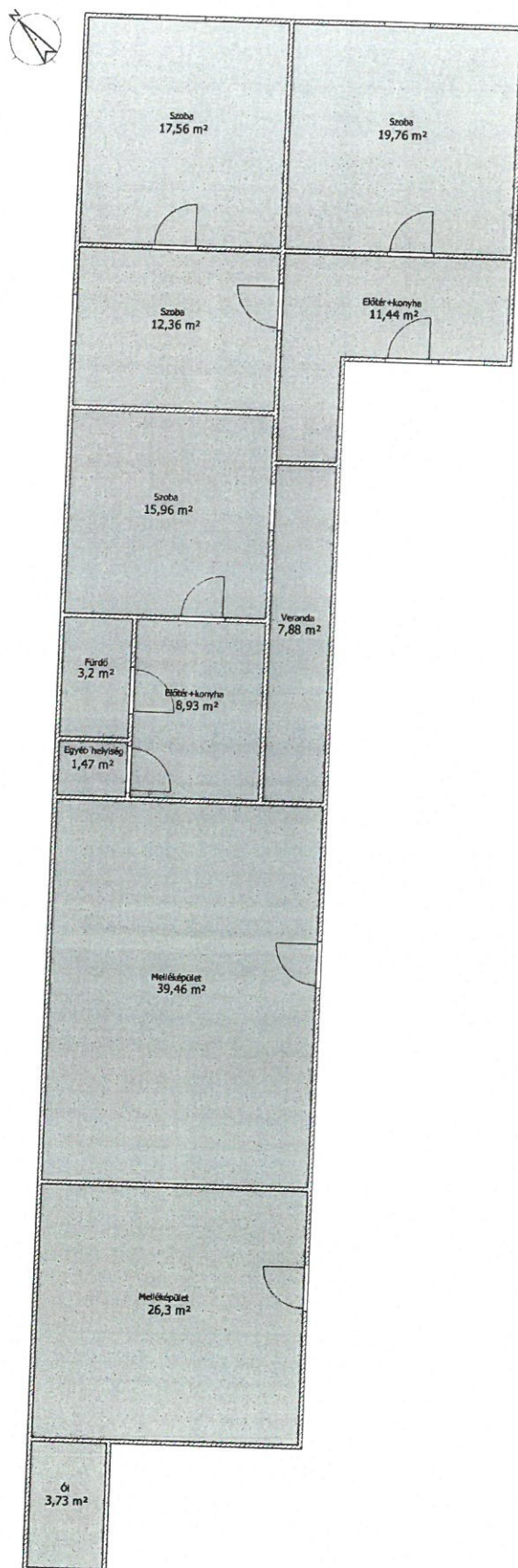
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése:



Az ingatlanról és környezetéről készült műhold-kép:







Látkép az ingatlanról



Az ingatlan környezete



A ház oldalsó homlokzata



A ház hátsó homlokzata



Az utcfront felőli lakrész bejárata



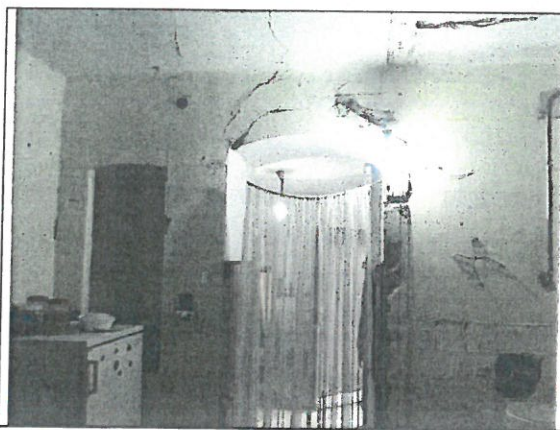
Előtér és konyha



Előtér és konyha



Szoba



Szoba



Szoba



Szoba



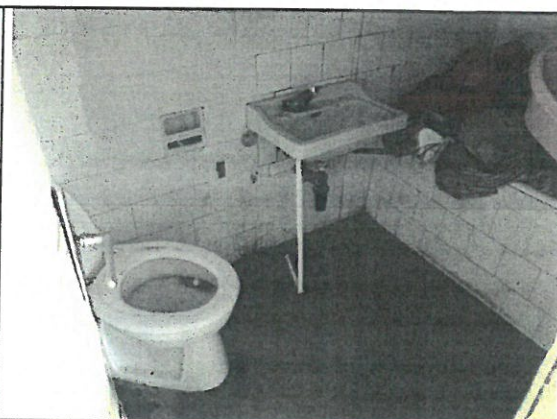
A hátsó lakrész bejárata



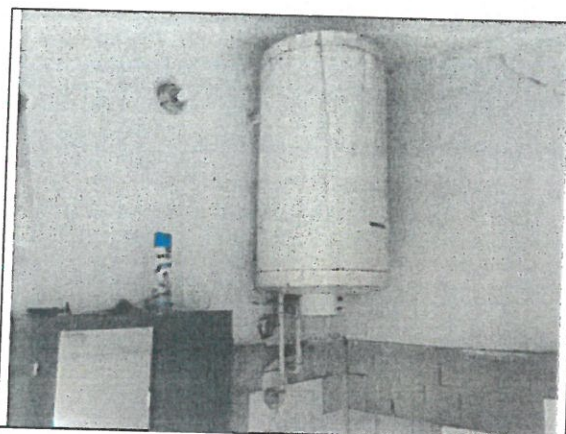
Előtér és konyha



Konyhai csap



Fürdő



Fürdő



Szoba



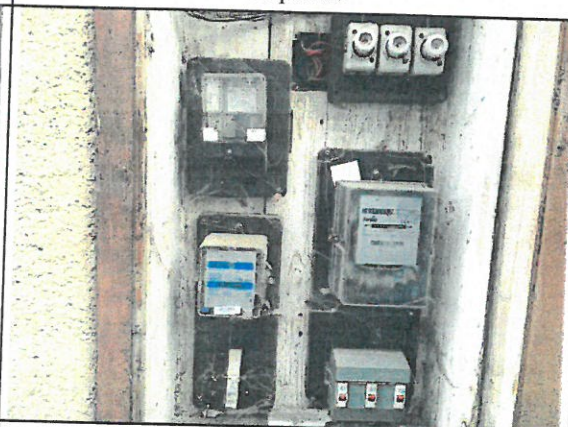
Szoba



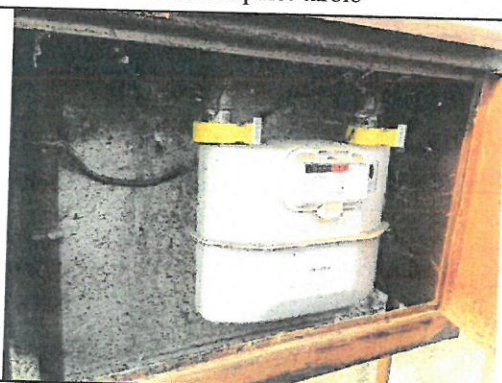
Gépeszet



Melléképület-tároló



Mérőórák



Mérőórák





A szomszéd felőli homlokzat



A szomszéd felőli homlokzat