

## KIVONAT

**Eresi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. március 29-én megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből**

*Eresi Város Önkormányzat Képviselő-testületének jelen lévő 7 tagja az Eresi Város Önkormányzat tulajdonában lévő 2451 Eresi, Vízvári utca 19. (Hrsz.:275) alatt található ingatlan értékesítéséről 7 igen szavazattal, tartózkodás, és nem szavazat nélkül alábbi határozatot hozta*

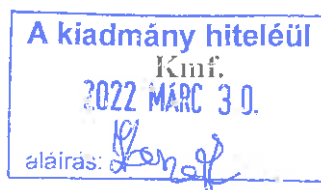
**Eresi Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
81/2022. (III.29.) határozata  
az Eresi Város Önkormányzat tulajdonában lévő 2451 Eresi, Vízvári utca 19. (Hrsz.:  
275) alatt található ingatlan értékesítéséről**

Eresi Város Önkormányzat Képviselő-testülete Bosnyák Antal részére a 2451 Eresi, Vízvári utca 19. szám alatti, 275. helyrajzi számú önkormányzat tulajdonban lévő ingatlan bruttó 28.635,- Ft értékebecslés díját a vevő terhére elfogadja.

A Képviselő-testület felhatalmazza Szabó Tamás polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Szabó Tamás polgármester

Határidő: 2022. április 30.



Szabó Tamás sk.  
polgármester

Kugler Mihály sk.  
jegyzőt helyettesítő köztisztviselő

Sandi József sk.  
képviselő  
jkv. hitelesítő

Baczakó Andrea sk.  
képviselő  
jkv. hitelesítő

ERCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2022 MÁRC. 1 O.	
Szám:	Melléklet:	
E/2031-2/2022	.....db	
Előszám:	Utószám:	Előadó:
	3046	F. T.

## **INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**



**Készült: Ercsi, Vízvári utca 19. szám 275. helyrajzi szám alatti ingatlanról**

**Ercsi, 2021.03.06.**

  
Nagy Gábor  
ingatlan értékbecslő

## Értékelési bizonyítvány

Értékelés tárgya: 2451 Ercsi, Vízvári utca 19. alatt található 275. hrsz ingatlan  
Tulajdonos: Ercsi Város Önkormányzata (2451 Ercsi, Fő utca 20)

Megbízó: tulajdonos

Megbízás tárgya: Ingatlan forgalmi értékének meghatározás. A meghatározásához három piaci összehasonlító módszert alkalmaztam. Az alkalmazott módszerek közül a piaci összehasonlító értékeléshez megfelelő mennyiségben és minőségben volt lehetőség konkrét adatok beszerzésére, ebből 1 adásvételi, 4 kínálati adat. A felkutatott forgalmi adatok megbízható adatokat szolgáltatottak a forgalmi érték meghatározásához.

Megbízás célja: Értékesítés céljából végeztem az ingatlan értékbecslését

Értékelés készítője: Nagy Gábor (OKI 52 3430 02)

Elérhetősége: 2451 Ercsi, Dózsa György utca 80.  
+36-30-288-4471

Helyszíni szemlék időpontjai: 2022.03.06.

Értékelés időpontja: 2022.03.06.

A vonatkozó okmányok, dokumentumok, piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy az Ercsi, Vízvári utca 19. helyrajzi számú ingatlan per-, igény és tehermentes tulajdonjogának forgalmi értéke, az értékelési szakvéleményben részletezett megfontolásoknak megfelelően:

**7.500.000.-Ft**

*Azaz hétmillió-ötszázezer forint.*

Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet be publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni, az értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulás nélkül. Az értékelő a tudomásra jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli. Felelőssége a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Készült két példányban, magyar nyelven. Egy példány egy lap eredeti aláírásonnal hitelesítve.

Ercsi, 2022.03.06.

  
Nagy Gábor  
értékbecslő

### Az értékbecslésben használt értékformák, módszerek megnevezése:

A rendelkezésemre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szemlét tartottam a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlén jelen volt a tulajdonos képviselője.

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük,
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésemre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából,
- tanulmányoztam az ingatlan környezetét

Tekintettel a rendelkezésre álló hasonló jellegű és adottságú ingatlanokra vonatkozó adatokra az adás-vétel céljára történő érték meghatározás során az összehasonlító érték meghatározási módszer használatát tartottam célravezetőnek.

A vagyonérték meghatározásánál piaci összehasonlító módszert alkalmaztam:

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság
- hatósági előírások, övezeti besorolás, stb.
- esetlegesen káros környezeti hatások
- értékesítési időpont
- alternatív hasznosíthatóság

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- Körzeti Földhivatali adatok,
- Környező telkek, eladási árai,
- Helyszíni szemle alkalmával megállapított jellemzők,

HELYSZÍNI SZEMLE SORÁN FIGYELEMBE VETT ADATOK:

1. Vizsgált ingatlan azonosítása:



Címe: 2451 Ercsi, Vízvári utca 19. (településközpont)

Helyrajzi száma: 275.

Terület: 693 m<sup>2</sup>

Beépítettség: az ingatlan beépítetlen

Művelési ága: lakóház, udvar (az ingatlannyilvántartásból törölni kell az épületet)

A telek Tulajdonosa: 1/1 Ercsi Város Önkormányzat

2.2. Az ingatlan környezetének bemutatása:

2.2.1. Az ingatlan elhelyezkedése:

Az ingatlan a település K-i részén helyezkedik el.

2.2.2. A telek:

Az ingatlan 693 m<sup>2</sup> szabálytalan, téglalap alakú, részben bekerített, karbantartása szükséges. Az ingatlan Ercsi Város 17/2003.(IX.24.) számú Kt. határozata alapján Helyi építési szabályzatában Lke-2 (Ercsi meglévő, jellemzően szabálytalan beépítésű kertvárosias lakóterületei, „Tótlak”) övezeti besorolással bír. Az övezet jellemzői a 30%-os maximális beépíthetőség, a maximum építésmagasság a kialakult állapotot figyelembe véve és a minimum 50 %-os zöldfelületi mutató.

#### 2.2.3. Infrastruktúra:

Az ingatlanon nem található közmű.

#### 2.2.4. Környezeti szempontok:

Az ingatlan környezetében elsősorban beépített területek találhatók. A településen kisebb és nagyobb kereskedelmi és szolgáltató létesítmények találhatók melyek könnyen elérhetők. A településrészen az ingatlanforgalom passzívnak mondható, mert nincs a közelben eladó telekingatlan. A közeljövőben is lehet kisebb mértékű árnövekedés a területen. Az ingatlan, közlekedési szempontból is kiváló buszmegállótól 300 m-re található. A város központjától, iskolától 300 m-re, óvodától kb 700 m-re, 300 m-re bevásárlási lehetőségtől.

### 3. rész: Terhek:

A tulajdoni helyzet/forg. képesség értékelése: forgalomképes ingatlan  
Terhekre vonatkozó bejegyzést nem tartalmaz.

#### Az értékelési szempontjából egyéb releváns körülmények:

Az értékelt ingatlannal kapcsolatos értéknövelő tényező:

- településközpont gyors elérése
- kiváló elhelyezkedése
- településközpontban ritka beépítetlen telekingatlan értékesítése

Az értékelt ingatlannal kapcsolatos értékesükkentő tényező:

- a területre jellemző feltáratlan pincék helyzete
- az ingatlanra bejegyzett lakóépület törlése

Az ingatlan piaci értékét 7.500.000,- Ft (azaz hétmillió-ötszázezer forint) határozzuk meg.

#### 4. Összefoglaló értékelés:

Az értékelési megbízás tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához piaci összehasonlító módszert alkalmaztam. Az alkalmazott módszer közül a piaci összehasonlító értékeléshez megfelelő mennyiségben és minőségben volt lehetőség konkrét adatok beszerzésére, ebből egy adásvételi, négy kínálati adat. A felkutatott forgalmi adatok megbízható adatokat szolgáltatottak a forgalmi érték meghatározásához.

Mindenek eredményeként a 275. helyrajzi számú 2451 Eresi, Vízvéri utca 19. szám ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan per-, igény és tehermentes tulajdonjogánál: becsült forgalmi értéke kerekítve:

7.500.000,- Ft

azaz hétmillió-ötszázezer forint összegben határozom meg, mely bruttó összeget tartalmaz.

Érvényességi idő 90 nap.

A jelentés csak a felek együttes engedélyével adható ki harmadik félnek.

Eresi, 2022.03.06.



Nagy Gábor

ingatlan értékelő

OKJ 52 3439 02

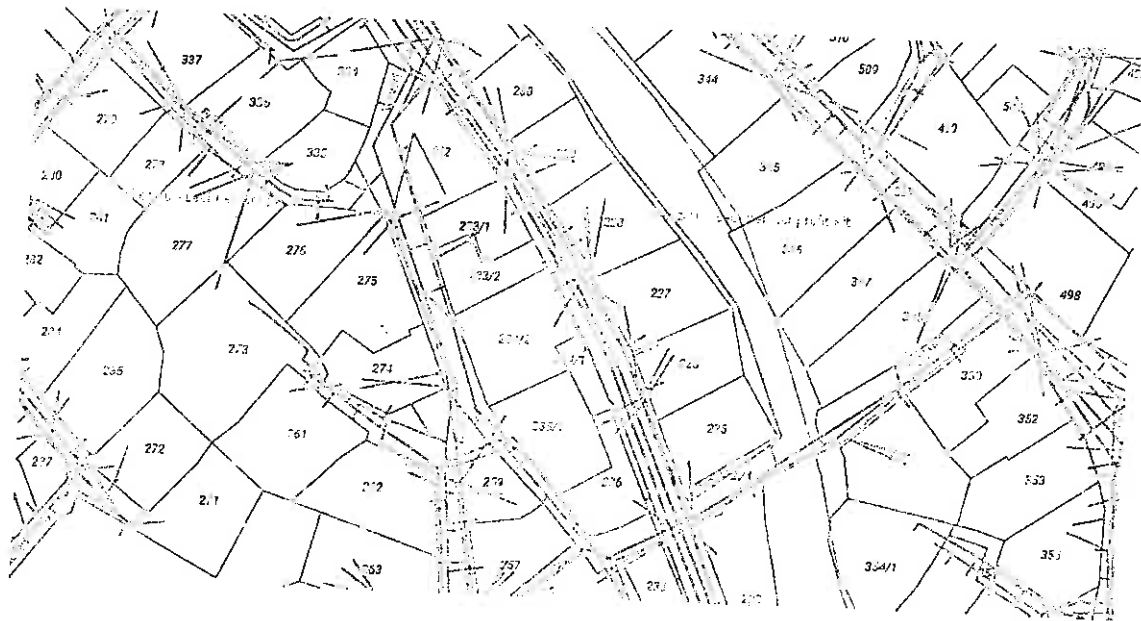
nyilvántartási szám: 07-0193-D5



Mellékletek:

- tulajdoni lap
- térkép másolat
- közmű térkép

közmű térkép:





## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fajér Megyei Kormányhivatal

Számonkeltő: Landererécskai 2000 Székelyföldi, Kőgy. Gy. v. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szám: 30005/22634/2022

Mégrendelés: 30005/22634/2022

2022.02.23

ERCSI

Belterület

275 helyrajzi szám

Szektor: 50

2451 ERCSI Vízvári utca 19. "Földhivatal alatt"

ERCSI

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett magnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatai  
ha m<sup>2</sup> k.Fill. k.Fill. kat.jöv.  
k.Fill.

- Kivett lakóház, udvar

0

693

0.00

2. tulajdoni hányad: 1/1

bajgyúró határozat, érkezési idő: 44663/2010.05.19

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdon

név: ERCSI VÁROS ÖKONOMIUSAI

cím: 2451 ERCSI FC utca 20

törzsszáma: 14727121

H.M.E.S.Z

1. bajgyúró határozat, érkezési idő: 35840/C/2010.05.13

Vezeték jog az elírathat foglalt tartalommal.

Rozsa város 0,3 kv-es közcélú léghűtőrendszer az ERCSI VÁROS ÖKONOMIUSAI területén. Határozat: NEM-ERCSI/2172-2/2010/80.

jogcím:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNYI ÁRAMTÁRSULATI RT.

cím: 3027 TÖR Kossuth Mária utca 11-13

2. bajgyúró határozat, érkezési idő: 69416/2010.05.19

Önkéntes közcélú bajgyúró a járási Földhivatalon illetékeségek területeinek kijelöléséről szóló 143/2012. (XII. 20.) V. rendelet alapján az ingatlan foglalt tartalommal a Dunaújvárosi Járási Földhivaltól a Székelyföldi Járási Földhivatalhoz.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Új  
Kereset  
Vissza  
GazdálkodásA  
megrendelés  
adott díj  
0 Ft

Száma

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap