

## KIVONAT

### Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. március 29-én megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

*Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének jelen lévő 7 tagja az önkormányzat tulajdonában lévő Ercsi, 2046 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről 7 igen szavazattal, tartózkodás, és nem szavazat nélkül alábbi határozatot hozta*

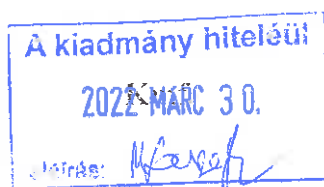
#### Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 82/2022. (III.29.) határozata az önkormányzat tulajdonában lévő Ercsi, 2046 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete Kutya-Segélyszolgálat Alapítvány (1132 Budapest, Váci út 8., adószám: 18256220-1-41) részére az Ercsi, Kispusztai utca 2046 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanát értékesíti. Az ingatlan vételára bruttó 1.750.000,- Ft.

A Képviselő-testület felhatalmazza Szabó Tamás polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, a földhivatali eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felkészítette: Szabó Tamás polgármester, Kugler Mihály – jegyzőt helyettesítő köztisztviselő

Határidő: 2022.04.30.



Szabó Tamás sk.  
polgármester

Kugler Mihály sk.  
jegyzőt helyettesítő köztisztviselő

Sandi József sk.  
képviselő  
jkv. hitelesítő

Baczakó Andrea sk.  
képviselő  
jkv. hitelesítő

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő testülete

Ercsi, Fő u. 20

2451

Tárgy: kérelem telek vásárláshoz

Kelt: Budapest 2022.09.01.

Tisztelet Képviselő testület!

Alulírott Veger György a Kutyá-Segélyszolgálat Alapítvány (1132 Budapest, Váci út 8) jogi képviselőjeként, ezzel a kérdéssel fordulok a tisztelt Képviselő testülethez, hogy telekvásárlási szándékunkat támogatni szíveskedjenek Ercsi városban.

A Kutyá-Segélyszolgálat Alapítvány tulajdonosa a 2049,2048 Hrsz (2451 Ercsi, Kispusztai u. 68) ingatlanok, ahol kórháznál, állatvédelmi munkát végzünk, részoruló kutyákat gondozunk, gyógyítatunk, olttatunk, chippoltatunk, ivartalaníttatunk, gazdásítunk.

Szeretnénk megvásárolni Ercsi Önkormányzatától a szomszédos 2047,2046Hrsz-ú teleket.

Kutyáink színvonalas ellátásához, a zsúfoltság elkerüléséhez, a megfelelő nagyságú, egytől egytől elkülönített, lemezzel fűtött szükséges terek kiépítéséhez lenne szükségünk az adott területre. A megvásárolni kívánt terület és távolabbi környezete elhanyagolt, gazos, illegális szeméttelakóként funkcionál jelenleg, valamint a környéken sok a mámor kutya. Szeretnénk a rendelkezésünkre álló eszközökkel javítani ezen a helyzetben.

Kérelmünk kedvező elbírálásáért előre, köszönettel,



Veger György

elnök



Kutyá-Segélyszolgálat  
Alapítvány  
1132 Budapest, Váci út 8.  
Adószám: 18256220-1-41

## NYILATKOZAT

Tisztelt Ercsi Város Önkormányzat Képviselő Testülete!

Alulírott Vegera György, a Kutya-szegélyszolgálat Alapítvány elnökeként ezúton nyilatkozom, hogy az Ercsi Város Önkormányzatától megvásárolni szándékozott 2046-2047 helyrajzi számú telkeséhez kapcsolódó, független értékbecslő által készített értékelési költségvetési költségvetést vállalom.

Maradok tisztelttel:

Vegera György

Kutya-Szegélyszolgálat  
Alapítvány  
1122 Budapest, Váci út 3.  
Adószám: 18256220-1-41

Kutya-szegélyszolgálat Alapítvány



# Ercsi 2046-2047 hrsz



E - KÖZMŰ

Készült az ÉKÖZMŰ rendszárban (2022. 06. 09.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Ha úrra le kívánja kérdezni, akkor kattintson a **Felvezetés gombra**. Ekkor a szokásos díj körül **felvezetésre**.

Nem hiteles tulajdoni lap

New hiteles tulajdoni lap

3. Akerförförvar Levelerfi cím: 8000 Széi szelénér, Kéj Gy. v. 1.

Older: 1/1

Non hitebat talia, non - Sine m'colat

Modelado en fin 2005/2006 022

2012.03.09

Sektor 11 53

INDEX

Beltorilet 3046 holovajji salam

2451 ERCSI Miksa István 2017 H. SZ. "Földművelés alatt"

**L. 473**

1. 25 invokulan alatoine

alagat adtok

1. -eléri é/ki-ett megnevezte/

11.5.0

terület kat.t.jöv. albeállítás indatok

## h.

fill

1-

1-10-76

1. m2 fill

• Kivett beszállatlan terület

U

1492

0.00

2002

tula (dari bahasa: 1/1)

bejegyző határozat, ékezet: 1/2018. 36980/1992.03.20

jogain 1990. e-ri LHV. tõrv. 107. " (2) "ok

jezállás: tulajdonos

DATE: ENCSI VARIO DOCUMENTS

clm: 2451 ZACCI F. m. 20

tö:z:z: 15727142

4. 15 5 24

1. brjg 20 hat-rozat, ariz 2011 idn: 30547/2001.01.11

Ör. 3116 tárgya: bejárás és megismerkedés a 20.537/2002 (XV.12.) törvénnyel.

2. bejegyzés indítást; Árnyéki id: 6926/2013.09.17

Szavazás megkezdése: Járósi Erika hivatalos felkérésére a területi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (III. 28.) Wt rendelet alapján Ácsatolva a Dunabíróvárosi Járósi Erika-hivataltól a Székesfehérvári Járási Főosztályig.

Ez a tulajdonság lap kiegészítő, statisztikai eljárás céljából került kiadásra. Némelyik nem használható.

## CONCLUSIONS

Nem bíteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Könyvtár

Sárvári Könyvtár Levelező cím: 8000 Sárvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/25592/2022

2022.03.09

ERCSEI

Szektor: 53

Beltérület 2047 helyrajzi szám

2451 ERCSEI Rákosvári utca 2047 HRSZ. "Felsővizsgálat alatt"

HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

hat.t.jöv.

k.fill

alaprész adatai

ter. hat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

HRSZ

1419

0.00

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényességi idő: 30005/2022.03.20

jegy: 1329. évi HW. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdon

név: ERCSEI Város Önkormányzat

cím: 2451 ERCSEI Fő utca 20

törzsszám: 15727111

HRSZ

1. bejegyző határozat, érvényességi idő: 30597/2001.01.11

Önálló szöveg: bejegyzés utca-névtiltás: 30.537/2001.(1.11.) évi törvény.

2. bejegyző határozat, érvényességi idő: 60915/2013.09.17

Önálló szöveg: bejegyzés a járási Főhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 29.) VM rendelet alapján az ingatlan átadásával a Dunaújvárosi Járási Főhivataltól a Sárvári Könyvtár Járási Főhivatalhoz.

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

TULAJDONI LAP VÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

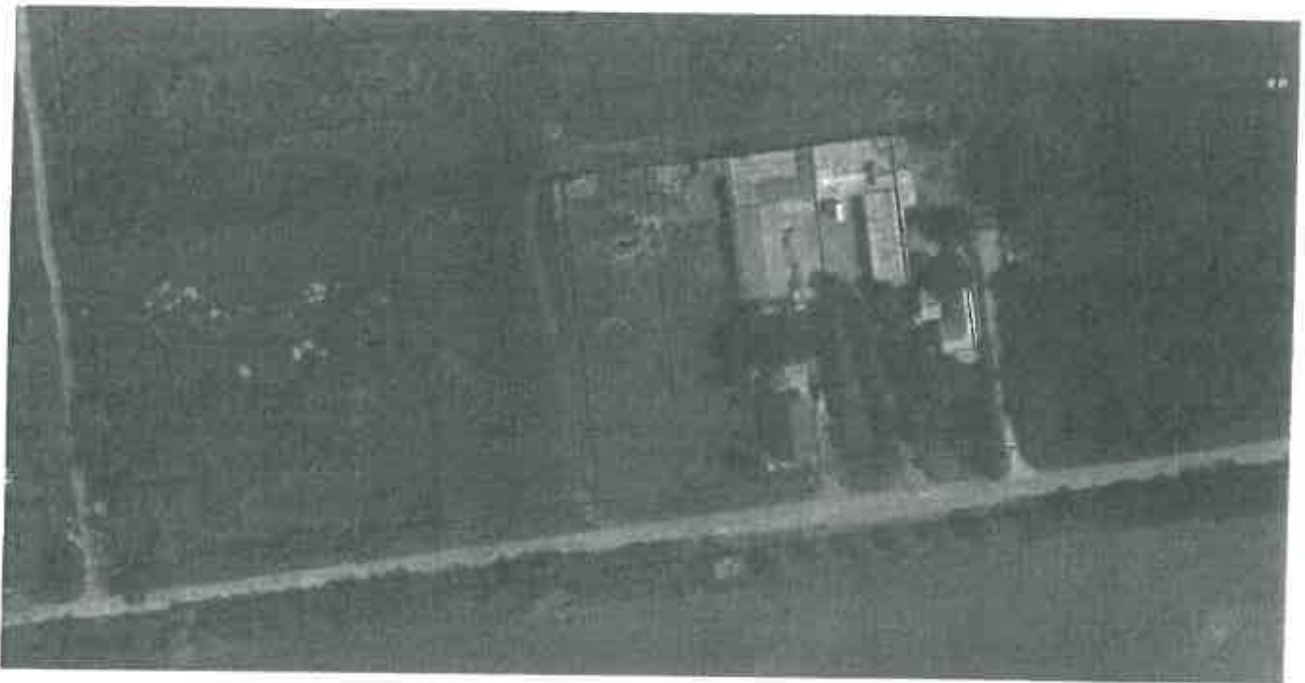
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## **INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**



**Készült: Ercsi, Kispusztai utca 2046. helyrajzi szám alatti ingatlanról**

**Ercsi, 2021.03.21.**

  
**Nagy Gábor**  
ingatlan értékbecslő

## **Értékelési bizonyítvány**

**Értékelés tárgya:** 2451 Ercsi, Kispusztai utcában található 2046. 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 2 adásvételi, 3 kínálati adat. A felkutatott forgalmi adatok megbízható adatokat szolgáltatnak a forgalmi érték meghatározásához.

**Megbízás célja:** Értékesítés céljából végeztem az ingatlan értékbecslését

**Értékelés készítője:** Nagy Gábor (OKJ 52 3439 02)

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

**Helyszíni szemlék időpontjai:** 2022.03.21..

**Értékelés időpontja:** 2022.03.21.

A vonatkozó okmányok, dokumentumok, piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy az Ercsi, Kispusztai utca 2046. helyrajzi számú ingatlan per-, igény és tehermentes tulajdonjogának forgalmi értéke, az értékelési szakvéleményben részletezett megfontolásoknak megfelelően:

***bruttó 1.750.000.-Ft***

*Azaz bruttó egymillió-hétszázötvenezer 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 aláírással hitelesítve.

Ercsi, 2022.03.21.

  
**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 értékmeghatározás során az összehasonlító értékmeghatározási 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:

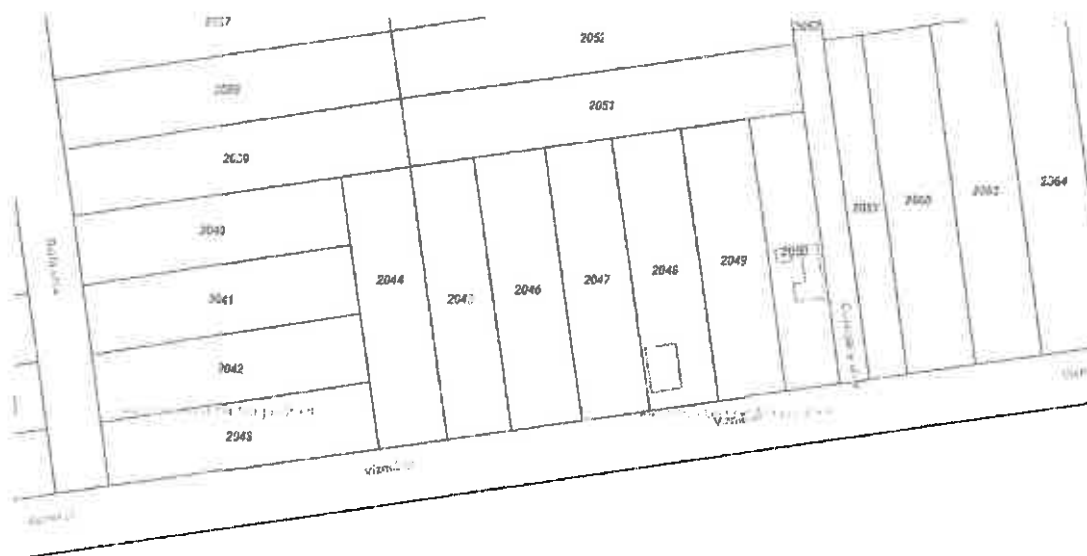
- ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság
- hatósági előírások, övezeti besorolás, stb.
- esetlegesen káros környezeti hatások
- értékesítési időpont
- alternatív hasznosíthatóság

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, Kispusztai utca

Helyrajzi száma: 2046.

Terület: 1498 m<sup>2</sup>

Beépítettség: az ingatlan beépítetlen

Művelési ága: kivett beépítetlen terület

A telek Tulajdonosa: 1/1 Ercsi Város Önkormányzat

**2.2. Az ingatlan környezetének bemutatása:**

**2.2.1. Az ingatlan elhelyezkedése:**

Az ingatlan a település D-i részén helyezkedik el.

**2.2.2. A telek:**

Az ingatlan 1498 m<sup>2</sup> téglalap alakú, bekerített, építési telek teljesen sík

terület. Az utca keleti oldalán fekszik, A telek környezete ápolat de a szomszédos környezet ápolatlan, nagymértékű szeméttel borított. Az ingatlan Ercsi Város 17/2003.(IX.24.) számú Kt. Határozata alapján Helyi építési szabályzatában LKE-1 (Kertvárosias lakóterület) övezeti besorolással bír. Az övezet jellemzői a 30%-os maximális beépíthetőség, a maximum 4,5 m-es homlokzatmagasság és 50 %-os zöldfelületi mutató.

#### 2.2.3. Infrastruktúra:

Az ingatlanon nem található közmű.

#### 2.2.4. Környezeti szempontok:

Az ingatlan környezetében elsősorban üres területek és fejlesztésre szoruló családi házak találhatók. A településen kisebb és nagyobb kereskedelmi és szolgáltató létesítmények találhatók melyek nehezen elérhetők. A településrészen az ingatlanforgalom passzívnak mondható. A közeljövőben nagyobb mértékű árnövekedés a területen nem várható. Az ingatlan, közlekedési szempontból rossz buszmegállótól és vasútállomástól 1500 m-re található. Az M6-os autópályától 6 km-re.

A város központjától 3 km-re, óvodától 2 km-re, általános iskolától, 3 km-re, a SPARTÓL 2000 m-re helyezkedik el.

### 3. rész: Terhek:

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

#### Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:

Az értékelt ingatlannal kapcsolatos értéknövelő tényező:

---- nagy mérete

Az értékelt ingatlannal kapcsolatos értékcsökkentő tényező:

- az ingatlanon mellett sok hulladék található (kommunális, építési törmelék)
- az ingatlan rossz elhelyezkedése (mindentől távol)
- a telek közelében a közművek hiánya

Az ingatlan piaci értékét bruttó 1.750.000.- Ft ( azaz egymillió-hétszázötvenezer forint) határozom 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 szolgáltattak a forgalmi érték meghatározásához.

Mindezek eredményeként a 2046. helyrajzi számú 2451 Ercsi, Kispusztai utca 2046. hrsz. szám ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan per-, igény és tehermentes tulajdonjogának: becsült forgalmi értéke kerekítve:


**1.750.000. Ft**

***azaz egymillió-hétszázötvenezer forint összegben határozom meg, mely bruttó összeget tartalmaz.***

***Érvényességi idő 90 nap.***

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

Ercsi, 2022.03.21.

  
**Nagy Gábor**  
**ingatlan értékbecslő**  
OKJ 52 3439 02  
nyilvántartási szám: 07-0193-D5

#### **Mellékletek:**

- tulajdoni lap
- térkép másolat
- közmű térkép

közú térkép:

foto: 2046-2047

