



## ERCSI VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

2451 Ercsi, Fő u. 20. Tel: 06/25/515-602, Fax: 06/25/515-601  
e-mail: polghivatal@ercsi.hu

Ikt.sz.: E/119-135/2021.

### Az Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörében eljáró

### Ercsi Város Önkormányzat Polgármesterének 135/2021. (V.6.) határozata

az önkormányzat tulajdonában lévő Ercsi, 2221. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

- Ercsi Város Önkormányzat Polgármestere rögzíti, miszerint
  - 2021. február 8. napjától hatályban van a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet, melyben a **Kormány** az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki;
  - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a **települési önkormányzat képviselő-testületének**, a fővárosi, megyei közgyűlésnek **feladat- és hatáskörét a polgármester**, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke **gyakorolja**. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”
- A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján az Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete jogkörében eljáró Ercsi Város Önkormányzat polgármestereként az Ercsi, 2221, helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant Góman Regina (2451 Ercsi, Lavotta utca 28.) részére bruttó 700.000 Ft vételáron Ercsi Város Önkormányzata nevében értékesítem és az adásvételi szerződést Ercsi Város Önkormányzata nevében megkötöm.
- Felkérem Dr. Feik Csaba jegyzőt a jelen határozatom végrehajtásához szükséges intézkedések megtételére.

**Felelős:** Szabó Tamás polgármester  
Dr. Feik Csaba jegyző

**Határidő:** azonnal illetve a szerződés megkötésére 2021.05.21.-ig

Szabó Tamás  
polgármester

Dr. Feik Csaba  
jegyző

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levélcézi cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy u. 1

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/47467/2021

2021.04.28

ERCSI

Szektor : 53

Belterület 2221 helyrajzi szám

2451 ERCSI Lavotta utca 28. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alakítási adatok

ha m2

k.fill

ter

kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

II.RÉSZ

1050

0,00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36060/1992.03.20

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: ERCSI VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2451 ERCSI Fő utca 20

törzesszám: 15727141

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 2972/1961.12.11

Építési tilalom

gázvezetékekkel kapcsolatos.

jogosult:

név: FEJÉR MEGYEI TANÁCS VB.ÉPÍTÉSI-KÖZLEKEDÉSI ÉS VÍZÜGYI OSZTÁLY

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35849/6/2010.08.13

Vezeték jog az okiratban foglalt tartalommal.

Ercsi város 0,4 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra. Hat.szám:

MKEH-SZFMMBH/2174-5/2010/MU.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI RT.

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

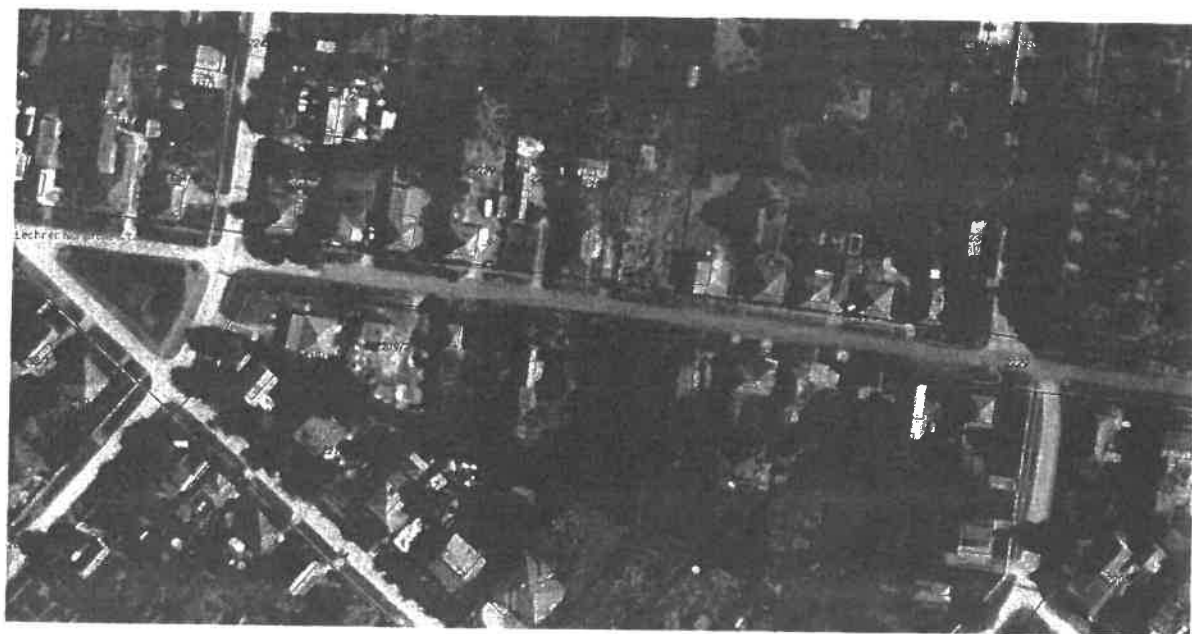
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39416/2013.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Dunánégyvárosi Járási Földhivaltól a Székesfehérvári Járási Földhivatalhoz.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

## **INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**



**Készült: Ercsi, 2221. helyrajzi szám alatti ingatlanról**

**Ercsi, 2021.04.07.**

## Értékelési bizonyítvány

Értékelés tárgya: 2451 Ercsi, Lavotta utca 28. alatt található HRSZ: 2221. 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 4 adásvételi, 2 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 (OKJ 52 3439 02)

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

Helyszíni szemlék időpontjai: 2021.04.07.

Értékelés időpontja: 2021.04.07.

Fordulónap: 2021.04.07.

A vonatkozó okmányok, dokumentumok, piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy az Ercsi, Lavotta utca 2221. helyrajzi számú ingatlan per-, igény és tehermentes tulajdonjogának forgalmi értéke, az értékelési szakvéleményben részletezett megfontolásoknak megfelelően:

**700.000.-Ft**

*Azaz hétszázezer 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, 2020.04.07.

  
Nagy Gábor  
értékbecslő

## Az értékbecslésben használt értékformák, módszerek megnevezése:

A rendelkezésemre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szemlét tartottam a vagyoneértékeléshez 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 vagyoneérték 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 értékbecsölő 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, Lavotta utca 28. (savanyúrét városrész)

Helyrajzi száma: 2221.

Terület: 1050 m<sup>2</sup>

*Beépítettség százaléka: a jelenlegi beépítés nem módosítható az ingatlant építési tilalom terheli*

*Művelési ága: lakóház, udvar*

*A telek Tulajdonosa: 1/1 Ercsi Város Önkormányzata*

*A lakóház tulajdonosa: kérelmező (jelenleg is ő lakja)*

### 2.2. Az ingatlan környezetének bemutatása:

#### 2.2.1. Az ingatlan elhelyezkedése:

Az ingatlan a település D-K-i részén helyezkedik el.

#### 2.2.2. A telek:

Az ingatlan 1050 m<sup>2</sup> szabályos, téglalap alakú, részben bekerített, karbantartása szükséges. A kérelmező az ingatlanon az elmúlt években felújításokat végzett (csatornarakötés, kerítés helyrehozása, növényzet karbantartása). Az ingatlan Ercsi Város 17/2003.(IX.24.) számú Kt. Határozata alapján Helyi építési szabályzatában KEL-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 azonban a tulajdoni lap szerint gázvezeték miatt építési tilalom terheli, ezért a jelenlegi lakón kívül a telken hasznosítani nem lehetséges építési szempontból.

### 2.2.3. Infrastruktúra:

Az ingatlanon a lakóház tulajdonosa a közműveket bekötette. (villany, csatorna, víz)

### 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 kiváló buszmegállótól és vasútállomástól 1500 m-re található. Az M6-os autópályától 5 km-re.

A város központjától, iskolától 3,5 km-re, óvodától 1,5 km-re, 3 500 m-re, a SPARTÓL 1,5 km-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:

---- nincs

Az értékelt ingatlannal kapcsolatos **értékcsökkentő** tényező:

---- a telekingatlan állapota

---- az ingatlan rossz elhelyezkedése (mindentől távol)

---- a városrész nem vonzó ingatlanértékesítési szempontból

---- az ingatlan értékét legfőképpen a tulajdoni lapra bejegyzett építési tilalom csökkenti

**Az ingatlan piaci értékét 700.000.- Ft ( azaz hétszázezer 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 négy adásvételi, két kínálati adat. A felkutatott forgalmi adatok megbízható adatokat szolgáltattak a forgalmi érték meghatározásához.

Mindezek eredményeként a 2221. helyrajzi számú 2451 Ercsi, Lavotta utca 28. szám ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan per-, igény és tehermentes tulajdonjogának: becsült forgalmi értéke kerekítve:


**700.000. Ft**

**azaz hétszázezer forint összegben határozom meg, mely bruttó összeget tartalmaz.**

**Érvényességi idő 90 nap.**

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

Ercsi, 2020.04.07.

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



- Mellékletek:
- fotó
  - tulajdoni lap
  - térkép másolat
  - közmű térkép