

**Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
12/2021. (II.10.) határozata**

Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzatának Polgármestere, mint a Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljáró polgármester az alábbi intézkedést teszem

**az Önkormányzat tulajdonában lévő, lajoskomáromi 804. helyrajzi számú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről:**

Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat tulajdonában lévő forgalomképes, Lajoskomárom **804 hrsz.**, (belterület) 1467 m<sup>2</sup> területű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” művelési ágú ingatlant értékesítésre kijelöli. Az ingatlan legalacsonyabb eladási árát 2,5 millió forintban határozom meg.

Felhatalmazza a jegyzőt, hogy ingatlanértékesítést – az 1. melléklet szerinti ingatlanértékesítési hirdetmény tartalmával megegyezően - hirdesse meg, az értékesítést az Önkormányzat vagyonrendeletének megfelelő eljárás keretében bonyolítsa le.

A döntés jogalapja:

Magyarország Kormánya 27/2021.(I.29.) Korm. rendelete a veszélyhelyzet kihirdetéséről.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, mely kimondja, hogy „**Vészhelyzetben 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.**”

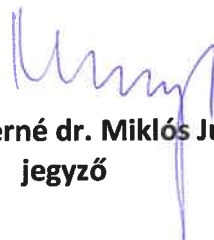
Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 5/2016. (V.11.) önkormányzati rendelet.

Határidő: 2021. március 15. meghirdetésre  
Felelős: Pirtyák Zsolt polgármester  
Mosbergerné dr. Miklós Judit jegyző

**Lajoskomárom, 2021. február 10.**



**Pirtyák Zsolt  
polgármester**



**Mosbergerné dr. Miklós Judit  
jegyző**

## **Ingyatlan értékesítési hirdetés**

Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat a ...../2021 (.....) határozatával a Lajoskomárom, Bogárdi utca 4. szám alatti ingatlan értékesítéséről határozott.

Az ingatlan adatai:

**LAJOSKOMÁROM, Belterület 804 Hrsz. (1467 m<sup>2</sup>) kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület**

Címe: 8136 Lajoskomárom, Bogárdi utca 4.

Az ingatlanon található építmények lakhatásra nem alkalmasak, lebontandók. A benyújtott ajánlatban két ár feltüntetését kérjük:

1. Ajánlati ár a bontásra ítélt építményekkel (felépítményekkel) együtt történő vásárlás esetén,
2. Ajánlati ár az ingatlanok Önkormányzati elbontatása (Építési telekként történő megvásárlása) esetén.

Az ingatlan közművei: Víz, szennyvíz, áram, gáz

Az ingatlan legalacsonyabb értékesítési ára: **2,5 millió Ft.**

A vételi ajánlatok beérkezési határideje: **2021. március 1.**

A vételi ajánlatok benyújtásának módja: **postai úton**

**(Felhívjuk a figyelmet, hogy beérkezési határidőnek nem a postára adás időpontját, hanem a pályázati címre történő megérkezést tekintjük!)**

A vételi ajánlatokat postai úton, zárt borítékban a Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzata (8136 Lajoskomárom, Komáromi utca 4. címre.) A küldeményre a következő közlemény feltüntetése szükséges:

*„Vételi ajánlat Lajoskomárom 804 hrsz-ú ingatlanra”.*

Az ingatlan vonatkozásában egynél több érvényes vételi ajánlat esetén a legkedvezőbb ajánlat nyer.

További felvilágosítást az értékesítéssel kapcsolatban személyesen vagy a Lajoskomáromi Polgármesteri Hivatal 30/400 3454 telefonos elérhetőségen Pirtyák Zsolt polgármester nyújt tájékoztatást.

Lajoskomárom, 2021. február      napján

**Pirtyák Zsolt**  
polgármester



## ELŐTERJESZTÉS

- Tárgy:** Az Önkormányzat tulajdonában lévő, lajoskomáromi 804 hrsz. ingatlan értékesítésének megtárgyalása
- Előterjesztő:** Pirtyák Zsolt polgármester
- Előkészítő:** Mosbergerné dr. Miklós Judit jegyző
- Melléklet:**
1. melléklet – eFöldkönyv
  2. melléklet – ingatlanforgalmi értékbecslés

### **Előzmények:**

Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat 2019. évben lett tulajdonosa a lajoskomáromi 804 Hrsz-ú (természetben 8136 Lajoskomárom Bogárdi utca 4. szám alatt található) kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanok. A Lajoskomáromi Történelmi Kör Egyesület felszámolását követően került önkormányzati tulajdonba. Az ingatlanon elvégzett értékbecslés is feltárta, hogy a rajta lévő épületek állapota igen rossz, bontásra érett. Lakóházként nem jöhet szóba az értékesítés. Az Önkormányzatnak a felújításával, hasznosításával kapcsolatban nincsenek tervei, bontását szükséges elvégezni, de azt követően is az 1467 m<sup>2</sup> terület karbantartása, gondozása maradna feladatként. Mivel – a megjelenő családtámogatások okán – megnőtt a kereslet az építési területek iránt is, javaslom kerüljön az ingatlan értékesítésre. A falu központjához közel található ingatlanról van szó, amint megvásárolják ez az ingatlan is megújulhat, új lakóépület kerülhet építésre.

### **Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 5/2016. (V.11.) önkormányzati rendelet 13. §-a szerint:**

*„(1) Önkormányzati vagyont értékesíteni bruttó 25 millió Ft értékhatártól csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet, az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározottak szerint. A versenyeztetést a rendelet I. függelékét képező szabályzat alapján kell lebonyolítani.*

*(2) A bruttó 25 millió Ft értékhatár alatti vagyon értékesítésére a képviselő-testület döntése szerint pályázati eljárás mellőzésével is történhet.*

*(3) Az önkormányzati vagyon elidegenítésére tett javaslatot csak forgalmi értékbecsléssel megalapozva lehet előterjeszteni a képviselő-testület felé.*

*(4) Amennyiben az ingatlan piaci értéken történő értékesítése az értékbecslő által megállapított áron nem lehetséges, a Képviselő-testület a megállapított árhoz képest legfeljebb 10 %-kal alacsonyabb áron az ingatlant értékesítheti*

*(5) Az Önkormányzat vagyonát ingyenesen átruházni az Nvtv-ben meghatározottak szerint lehet.*

*(6) Az önkormányzat pénzvagyonával a költségvetésében meghatározottak szerint gazdálkodik.”*

Fentiek alapján – mivel a 25 millió Ft értékhatárt nem haladja meg az ingatlan nem szükséges a versenyeztetés. Ennek ellenére javaslom kerüljön meghirdetésre és a legkedvezőbb ajánlatot nyújtó részére történjen az értékesítés. Minimális értékesítési árnak 2,5 millió Ft összeget javaslom. Az ajánlatok két árra vonatkozzanak, egyrészt ha a vevő vállalja a felépítmények bontását, másik ár ha elbontott állapotban vásárolnák meg.

### **Határozati javaslat**

Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzatának Polgármestere, mint a Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljáró polgármester az alábbi intézkedést teszem

az Önkormányzat tulajdonában lévő, lajoskomáromi 804. helyrajzi számú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről:

Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat tulajdonában lévő forgalomképes, Lajoskomárom 804 hrsz, (belterület) 1467 m<sup>2</sup> területű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” művelési ágú ingatlant értékesítésre kijelöli. Az ingatlan legalacsonyabb eladási árát 2,5 millió forintban határozom meg.

Felhatalmazza a jegyzőt, hogy ingatlanértékesítést – az 1. melléklet szerinti ingatlanértékesítési hirdetmény tartalmával megegyezően - hirdesse meg, az értékesítést az Önkormányzat vagyonrendeletének megfelelő eljárás keretében bonyolítsa le.

A döntés jogalapja:

Magyarország Kormánya 27/2021.(I.29.) Korm. rendelete a veszélyhelyzet kihirdetéséről.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, mely kimondja, hogy **„Vészhelyzetben 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.”**

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 5/2016. (V.11.) önkormányzati rendelet

Határidő: március 15. meghirdetésre  
Felelős: Pirtyák Zsolt polgármester  
Mosbergerné dr. Miklós Judit jegyző

Lajoskomárom, 2021. február 04.



## **Ingatlan értékesítési hirdetmény**

Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat a ...../2021 (.....) határozatával a Lajoskomárom, Bogárdi utca 4. szám alatti ingatlan értékesítéséről határozott.

Az ingatlan adatai:

**LAJOSKOMÁROM, Belterület 804 Hrsz. (1467 m<sup>2</sup>) kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület**

Címe: 8136 Lajoskomárom, Bogárdi utca 4.

Az ingatlanon található építmények lakhatásra nem alkalmasak, lebontandók. A benyújtott ajánlatban két ár feltüntetését kérjük:

1. Ajánlati ár a bontásra ítélt építményekkel (felépítményekkel) együtt történő vásárlás esetén,
2. Ajánlati ár az ingatlanok Önkormányzati elbontatása (Építési telekként történő megvásárlása) esetén.

Az ingatlan közművei: Víz, szennyvíz, áram, gáz

Az ingatlan legalacsonyabb értékesítési ára: **2,5 millió Ft.**

A vételi ajánlatok beérkezési határideje: **2021. március 1.**

A vételi ajánlatok benyújtásának módja: **postai úton**

***(Felhívjuk a figyelmet, hogy beérkezési határidőnek nem a postára adás időpontját, hanem a pályázati címre történő megérkezést tekintjük!)***

A vételi ajánlatokat postai úton, zárt borítékban a Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzata (8136 Lajoskomárom, Komáromi utca 4. címre.) A küldeményre a következő közlemény feltüntetése szükséges:

***„Vételi ajánlat Lajoskomárom 804 hrsz-ú ingatlanra”.***

Az ingatlan vonatkozásában egynél több érvényes vételi ajánlat esetén a legkedvezőbb ajánlat nyer.

További felvilágosítást az értékesítéssel kapcsolatban személyesen vagy a Lajoskomáromi Polgármesteri Hivatal 30/400 3454 telefonos elérhetőségen Pirtyák Zsolt polgármester nyújt tájékoztatást.

Lajoskomárom, 2021. február      napján

Pirtyák Zsolt  
polgármester

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



**8136 Lajoskomárom, Bogárdi utca 4.**

**Helyrajzi szám: 804**

2019. 02. 23.

## TARTALOM

<b>1</b>	<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY</b>	<b>3</b>
1.1	AZ ÉRTÉKELÉS	3
1.2	AZ ÉRTÉKELŐ CÉG/ SZAKEMBER	3
1.3	MEGBÍZÓ	3
1.4	AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS TARTALMI ELEMEI	3
1.5	AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE	3
<b>2</b>	<b>MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI</b>	<b>4</b>
2.1	MEGRENDELŐ	4
2.2	KAPCSOLATTARTÓ, PROJEKTMENEDZSER (HA NEM AZONOS A MEGRENDELŐVEL)	4
2.3	A MEGBÍZÓ/MEGRENDELŐ UTASÍTÁSAI	4
<b>3</b>	<b>ALÁÍRÓ LAP</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>A MEGBÍZÁS KERETEI</b>	<b>6</b>
4.1	AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	6
4.2	MEGBÍZÁS TÁRGYA	6
4.3	ADATSZOLGÁLTATÁS	6
4.4	MEGÁLLAPÍTÁSOK	6
<b>5</b>	<b>AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA</b>	<b>7</b>
5.1	A VIZSGÁLT TELEPÜLÉS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	7
5.2	FÖLDRAJZI ELHELYEZKEDÉS, FEKVÉS	8
<b>6</b>	<b>AZ INGATLAN BEMUTATÁSA</b>	<b>9</b>
6.1	INGATLAN KÖRNYEZETE	9
6.2	INGATLANPIACI KÖRNYEZET	9
6.3	AZ INGATLAN ADATAI (AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI LAP SZERINTI ÁLLAPOT)	9
6.4	AZ INGATLAN JOGI JELLEGÉNEK ÉS BEAZONOSÍTHATÓSÁGÁNAK RÉSZLETEZÉSE	9
6.5	AZ INGATLAN LEÍRÁSA, BEMUTATÁSA	9
6.6	AZ INGATLAN KÖZMŰELLÁTOTTSAGA	10
6.7	A VIZSGÁLT INGATLAN ISMERTETÉSE MŰSZAKI SZEMPONTBÓL	10
<b>7</b>	<b>ÉRTÉKBECSLÉS</b>	<b>11</b>
7.1	MÓDSZERTAN BEMUTATÁSA	11
7.1.1	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	11
7.1.2	Hozamalapú módszer	11
7.1.3	Költség alapú módszer	12
7.2	AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHÁTÁROZÁSA	13
7.3	AZ ALKALMAZOTT MÓDSZER, SAJÁTOSságOK	13
7.4	A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	13
7.5	AZ INGATLAN ÉRTÉKNÖVELŐ ÉS ÉRTÉKCSÖKKENTŐ TÉNYEZŐI	13
7.6	ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS	13
<b>8</b>	<b>AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>MELLÉKLETEK</b>	<b>16</b>
10.1	SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK ÉS HELYSÉG KIMUTATÁS	16
10.2	TÉRKÉPEK	17
10.3	FOTÓK	19
10.4	TULAJDONI LAP	24
10.5	TÉRKÉPMÁSOLAT	25
10.6	HELYSZÍNRAJZ	26
10.7	KÍNÁLATI ADATOK	27

## 1 Értékelési bizonyítvány

### 1.1 Az értékelés

Az értékelés tárgya	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Helyrajzi szám	804
Irányítószám	8136
Település	Lajoskomárom
Út/Utca/Tér	Bogárdi utca
Házszám	4.
Az ingatlan típusa	lakóház
Helyszíni szemle időpontja:	2019.02.23
Az értékelés fordulónapja:	2019.02.23
A szakvélemény érvényessége:	2019.05.23

### 1.2 Az értékelő cég/ szakember

Neve	Eckhardt Ádám
Címe	2475 Kápolnásnyék, Szent István utca 7.
Szakértői iktatószáma	1052/2017

### 1.3 Megbízó

Neve	Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat
Címe	8136 Lajoskomárom, Komáromi utca 4.
Telefonszáma	
E-mail címe	

### 1.4 Az értékelés célja és tartalmi elemei

Az értékelés célja	Ingatlan értékbecslés elkészítése
Az értékelés módszere	Piaci módszer
Kiinduló adatok, információk	Helyszíni szemle tapasztalatai

### 1.5 Az ingatlan forgalmi értéke

Forgalmi érték összehasonlító alapon	1.200.000 Ft – azaz egymillió-kétszázézer forint
Forgalmi érték költség módszerrel	-
Forgalmi érték hozam módszerrel	-

Az ingatlan megtekintett állapotának számított forgalmi értéke kerekítve	<b>1.200.000 FT</b>
Az ingatlan megtekintett állapotának számított hitelbiztosítéki értéke kerekítve	-

**Megjegyzés: -**



## 2 Megrendelő adatai, utasításai

### 2.1 Megrendelő

Neve	Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat
Címe	8136 Lajoskomárom, Komáromi utca 4.
Telefonszáma	
Faxszáma	
E-mail címe	

### 2.2 Kapcsolattartó, projektmenedzser (ha nem azonos a megrendelővel)

Neve	Mosbergerné dr. Miklós Judit
Címe	
Telefonszáma	06-30-276-3326
Faxszáma	
E-mail címe	

### 2.3 A megbízó/megrendelő utasításai

A **8136 Lajoskomárom, Bogárdi utca 4.** alatti kivett lakóház, udvar és gazdasági épület ingatlan **1/1** tulajdoni hányad ingatlanforgalmi értékbecslésének elkészítése saját belső gazdasági döntéshozás céljából.

### 3 Alíró lap

Az ingatlan címe: 8136 Lajoskomárom, Bogárdi utca 4.  
Helyrajzi száma: 804

Értékbecslést készítette:



Eckhardt Ádám  
1052/2017

Kelt: 2019. 02. 27.

## 4 A megbízás keretei

### 4.1 Az értékelés célja

**Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat (8136 Lajoskomárom, Komáromi utca 4.** továbbiakban Megrendelő) egyedi megrendelése alapján **Eckhardt Ádám** (2475 Kápolnásnyék, Szent István utca 7.) elvégezte a **8136 Lajoskomárom, Bogárdi utca 4.** alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan forgalomképes, igény-, per- és tehermentes állapotban az ingatlan piaci értékének meghatározását, saját belső gazdasági döntéshozás céljából.

### 4.2 Megbízás tárgya

A megrendelésben foglalt, ingatlan **1/1** tulajdoni hányadának értékelése.

### 4.3 Adatszolgáltatás

Az értékebecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésre bocsátotta az ingatlan:

- tulajdoni lapját,
- térképmásolatát

### 4.4 Megállapítások

A rendelkezésünkre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egy időben, 2019.02.23-án helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a kapcsolattartó biztosította, tájékoztatott bennünket az ingatlan jogi helyzetéről, gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, geológiai, geodéziai és területi méréseket, fúrásokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

A rendelkezésünkre álló információk, a helyszíni szemle tapasztalatai, az érvényben lévő jogszabályok és a kialakult gyakorlat alapján a következőket állapítottuk meg és rögzítjük.

Az ingatlan értékelését forgalomképes, per-, teher- és igénymentes tulajdonviszonyok alapján készítettük el.

**Az ingatlan önállóan forgalomképes, közterületről korlátozások nélkül megközelíthető.**

Az ingatlan a szemle időpontjában lakatlan családi házként funkcionált.

Az ingatlan leggazdaságosabb hasznosítása: építési telek

## 5 Az ingatlan környezetének bemutatása

### 5.1 A vizsgált település általános bemutatása



Lajoskomárom község hazánk egyik legfiatalabb községe. A 18. század végén még egy hatalmas, sűrűn benőtt erdő terület el a mai Lajoskomárom helyén.

Ezt a területet az enyingi székhelyű Batthyány család birtokolta, akinek Mezőkomáromban is voltak birtokai, s Lajoskomáromot, azzal a szándékkal hozta létre, hogy viszonylag hatalmas átmérőjű földjeit gazdaságosabban meg tudja művelteni jobbágyaival. Ezért herceg Batthyány Lajos egy országos körlevelet tett közzé, jófajta kedvezményeket ígérve az ide letelepülni szándékozókna. A földesurat szolgáló betelepülők 1802-ben kezdték benépesíteni a kijelölt területeket; ezért a fentiek szerint telepített község a Lajoskomárom nevet kapta. Az ozorai úttól nyugatra elterülő földterület már nem Lajos hűbérúré, hanem öccsége, Fülöpé volt, ezért ez a terület a Fülöp-hegy nevet kapta. Ide szőlőt telepítettek, amely mind a mai napig művelés alatt áll, sőt kellemes kikapcsolódást nyújt a pincésori séta az ide látogatóknak.

A Batthyány család Lajoskomárom házhelyeit főúri rangjának megfelelően a "H" betű alakjában jelölte ki. Itt kaptak egy kis magyar hold területű házhelyeket, szessziót, páskomot, szőlőföldet az ország minden tájáról érkezők; svábok, tótok és magyarok, sváb többséggel. Az itt lakók már a 19. század végén megalapozták szakmai hírnevüket az állattenyésztés és a növénytermesztés területén, és a 20. század első harmadában -az országban először -önsegélyező egyesület alakult a termelők között, egymás kárainak enyhítésére. A falu címerét és zászlaját 1993-ban készítették, amely a három felekezetre, és a mezőgazdaság túlsúlyára utal.

Az első világháború után, a lakosság a temető felé vezető út mentén gesztenyefákat telepített, a háborúban elesett lajoskomáromi emberek emlékére. Minden áldozatnak egy-egy fát ültettek. Ez lett a gesztenyefasor, ide épült az óvoda majd később az iskola is, amely előtte a háború előtti egyházi iskolák különféle épületeiben szétszórva működött.

Lajoskomáromnak hátrányos a közlekedés-földrajzi adottsága: csak alacsonyabb rendű közúton érhető el, illetve a 64-es számú főközlekedési úthoz bekötőúttal csatlakozik, annak ellenére, hogy a község mindenkorai vezetése igen erősen szorgalmazott minden közelebbi vasútépítést.

Lajoskomáromnak napjainkban 2226 lakója van, többségük a mezőgazdaságban dolgozik, ám egyre többen kényszerülnek az iparban elhelyezkedni.

A falu - szemre és lélekre kellemes benyomást téve -, széles utcáival, ápolt parkjaival és örökzöldjeivel rendkívül látványos. Közbiztonsága jó, szolgáltatásai magas színvonalúak, a Balatonhoz való viszonylagos közelsége, az egykori melegvízes fürdő lehetőség szerinti újraindítása, és a környezetében kialakítandó szabadidős park egy vonzó idegenforgalmi hely lehetőségét hordozza magában.

## 5.2 Földrajzi elhelyezkedés, fekvés



Pozíció Magyarország térképén

Lajoskomárom Fejér megye délnyugati részén, a Káloz-igari löszháton található, a Balatontól 30 kilométerre. A falu mély talajvízű löszös síkságon fekszik, a löszréteg vízi hordalékra és homokos, agyagos pliocén rétegekre épült. Vizei a hátakat határoló asszövőlgyben futnak, a felesleges csapadékvizet a község déli határán átfolyó Kutas-ér vezeti le. Lajoskomárom az M7 autópályáról Enying irányából érhető el közúton, illetve a 64-es és a 63-as főúthoz bekötőúttal csatlakozik. Siófok és a Balaton a településtől 30 km, Székesfehérvár, a koronázó város 50 km, Veszprém, a Királynék városa 45 km, a főváros, Budapest pedig 100 km távolságra fekszik.



Pozíció Fejér megye térképén

## 6 Az ingatlan bemutatása

### 6.1 Ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan a település központjában, a falut átszelő Bogárdi utcában, a református templom mellett fekszik. Megközelíthető Enying felől az Enyingi utca, Batthyány utca, Bogárdi utca; Dég felől a Bogárdi utca; Mezőkomárom felől a Komáromi utca, Batthyány utca, Bogárdi utca útvonalon, aszfaltozott úton. Megközelítése személyautóval és tehergépjárművel egyaránt lehetséges. Környezetében 1980-as, 90-es években épült családi házak, közvetlen szomszédjában a református templom található.

### 6.2 Ingatlanpiaci környezet

A jelenleg tapasztalható ingatlanpiaci élenkülés a vidéki kistelepülések használt ingatlan piacán egyelőre kevésbé érezteti hatását. Lajoskomárom rendezett, a környék kedvelt települése, de az ipar és a munkahelyek hiánya miatt itt is jellemző az elvándorlás, népességfogyás. Ennek ellenére kínálati piaca nem jelentős, jelenleg mindössze 4 db családi házat kínálnak megvételre.

### 6.3 Az ingatlan adatai (az ingatlan-nyilvántartási lap szerinti állapot)

A 2019.02.21-én kelt, FMKH Sárbogárdi Járási Hivatala által kiadott E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján:

Tulajdoni lap I. rész:

Ingatlan mérete	1467 m <sup>2</sup>
Ingatlan megnevezése	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Tulajdoni lap II. rész (csak az ide vonatkozó részt jelöljük):

Tulajdonos	Lajoskomáromi Történelmi Kör Egyesület
Tulajdoni hányad	1/1

Tulajdoni lap III. rész (csak az ide vonatkozó részt jelöljük):

Bejegyző határozat	Felszámolási eljárás megindítása – Jogosult: Födelevics Tibor
--------------------	---

### 6.4 Az ingatlan jogi jellegének és beazonosíthatóságának részletezése

Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap és a FH térképmásolat alapján egyértelműen beazonosítható, a közterületről korlátozások nélkül megközelíthető.

### 6.5 Az ingatlan leírása, bemutatása

A telek szabályos négyszög alakú, sík felszínű, központi fekvésű, kerítéssel körülhatárolt. Csatolt helyszínrajz szerint 4 épület/épületrész található rajta.

Az utcafronton, a telekel szemben állva jobb oldalon található az 1920-as években épült lakóház, amely vegyes (tégla és vályog) szerkezetű, földszintes tagolódású, cseréptetős épület. Nyílászárói fa szerkezetűek, 2 rtg üvegezéssel. Az épület belső megtekintésére kulcs hiányában nem volt lehetőségünk. Megrendelői tájékoztatás alapján fűtés és melegvíz ellátás nem biztosított, így az ingatlan komfort nélkülinek minősül. Az épület vízszigeteléssel nem rendelkezik, homlokzatán repedések láthatók, a vakolat több helyen levált. A tetőszerkezet is rossz állapotú, több helyen meg van rogyva, hullámos. Az épület hátsó traktusában a tető beszakadt, alatta ázik a falazat. Az épület összességében romos állapotú, gazdaságosan nem helyreállítható, statikai állékonysága nem biztosított, véleményünk szerint bontandó állapotú.

A lakóház mögött található toldalékrész szintén rossz állapotú, funkcióját tekintve tároló, ól. Jelentős értéket nem képvisel számítások során nem vettük figyelembe.

A telek hátsó és középső traktusában található egy gazdasági épület és egy melléképület. Mindegyik vert, vályog falazatú (néhol téglá javításokkal), cseréptetős épület, amely talajvíz elleni szigeteléssel és csapadékvíz elvezetéssel nem rendelkezik, falazata nagy mértékben károsodott, felázott, megsüllyedt, repedt. Statikai állékonyága nem biztosított, véleményünk szerint bontandó állapotú.

#### 6.6 Az ingatlan közműellátottsága

Vízellátás	közüemi, vízórával rendelkezik
Szennyvízelvezetés	nincs
Elektromos ellátás	közüemi, villanyórával rendelkezik (épületen belül található)
Gázellátás	nincs
Telefon/hírközlés	nincs

Az ingatlanon víz és villanyóra található, utóbbi az épületen belül, amit belső szemle hiányában nem állt módunkban megtekinteni. Az ingatlanon közcsatornára való csatlakozási lehetőség nincs kiépítve, bár az utcában a csatorna-hálózat elérhető.

#### 6.7 A vizsgált ingatlan ismertetése műszaki szempontból

Az épület tagolódása	földszintes
Komfortfokozata	komfort nélküli
Építés éve	1920-as évek
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Építési mód	vegyes (tégla és vályog) szerkezetű
Alapozás	tégla
Függőleges teherhordó szerkezetek	vályog és tégla
Vízszintes teherhordó szerkezetek	fagerendás
Válaszfalak	tégla és vert fal
Víz és hőszigetelés	nincs / nincs
Padlóburkolatok	N/A
Falburkolatok/felületképzések	N/A
Nyílászáró szerkezetek	fa nyílászáró szerkezetek, 2 rtg üvegezéssel
Bádogozás, vízvezetés	hagyományos bádogszerkezet a vízvezetés megoldott
Belmagasság	N/A
Szobaszám	N/A
Melegvíz ellátás	nincs
Fűtés/hő leadók	nincs / nincs
Szellőzés	természetes

**Fent ismertetettek alapján az ingatlanon található épületek romos, bontandó állapotúak, ezért véleményünk szerint az ingatlan – bontási költséget is figyelembe véve - telekként értékelendő. A bontási költség forgalmi értékre gyakorolt nagyarányú hatása miatt a számítások során -30%-ot meghaladó korrekciót alkalmaztunk.**

## 7 Értékbecslés

### Az érték-megállapítás általános jellemzése

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

### 7.1 Módszertan bemutatása

#### 7.1.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körütekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakások, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
- Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
- Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
- Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján korrigált értékeket veszünk figyelembe.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén ill. a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

#### 7.1.2 Hozamalapú módszer

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös



jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
- A tőkésítési kamatláb meghatározása.
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bére adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

### **7.1.3 Költség alapú módszer**

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100%-ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

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. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. 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:

- A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (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 újratemelésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
- Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költség alapon számított forgalmi értéket.

## **7.2 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása**

### **7.3 Az alkalmazott módszer, sajátosságok**

Az általános gyakorlatnak megfelelően a három fő értékelési módszer alkalmazható a vagyontárgy valós piaci értékének meghatározására.

### **7.4 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési adatait vettük figyelembe.

### **7.5 Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői**

Az ingatlan értéknövelő- és csökkentő tényezőit a számítási táblázatban vettük figyelembe.

### **7.6 Értékmeghatározás**

Az alapterület számításnál az Európai Értékelési Szabványok (EVS) útmutatásait és a hazai hatályos építésügyi jogszabályok előírásait vettük figyelembe.

## 8 Az ingatlan értékbecslésének összefoglalása

Az általános gyakorlatnak megfelelően egy vagyontárgy értékét három fő értékelési módszer alkalmazásával lehet meghatározni (költség-, piaci és jövedelem-megközelítéssel).

Jelen esetben az épületek bontandó állapota miatt kizárólag a **piaci** megközelítésen alapuló módszert alkalmaztunk.

Ezen értékítéletünk saját belső gazdasági döntéshozás céljára lesz felhasználva.

Az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a megállapított végleges valós piaci érték, folyamatos használatban a következő:

Fentiek alapján a **8136 Lajoskomárom, Bogárdi utca 4.** alatti ingatlan valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

**1 200 000,- Ft**  
**azaz egymillió-kétszázezer forint összegre**

becsüljük.

A fenti eredmények részletes bemutatása a csatolt összevont értékelő táblázatban található.

Meg kívánjuk jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás, illetve szabadpiaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet.

## 9 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

Az értékelés környezetvédelmi, geológiai, geodéziai és területi mérésekre, fúrásokra nem terjedt ki. Az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készítettük. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.


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

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

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

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

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

Az értékelés dátuma	2019.02.27.
Aláírás:	

## 10 Mellékletek

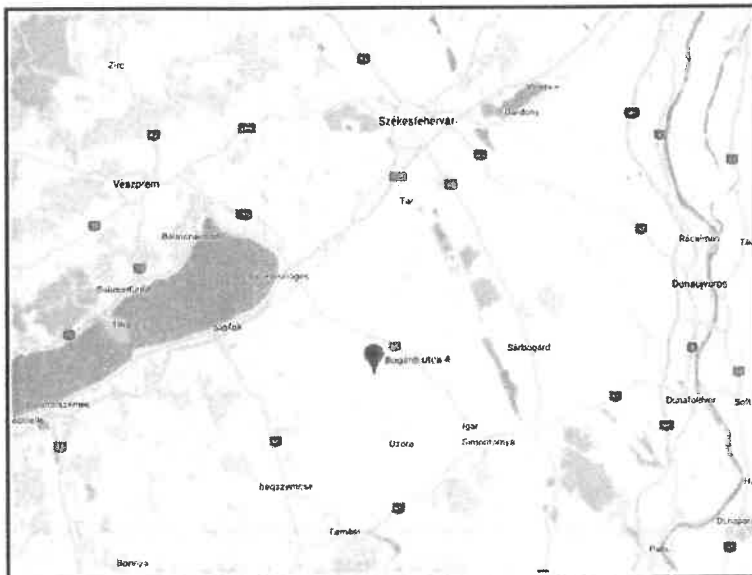
### 10.1 Számítási táblázatok és helyiség kimutatás

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer								
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2019	Kínálati adat	2019	Kínálati adat	2019	
Irányítószám	8136	8135		8135		8135		
Település	Lajoskomárom	Dég		Dég		Dég		
Közterület neve	Bogárdi utca 4.	Ady Endre utca		belterület		belterület		
Ingatlan típusa	építési telek	építési telek		építési telek		építési telek		
Közművek	víz, villany	víz, villany, csatorna		víz, villany, csatorna		víz, villany, csatorna		
Telekméret	1467 m <sup>2</sup>	2376 m <sup>2</sup>		2800 m <sup>2</sup>		2158 m <sup>2</sup>		
Eladási/kínálati ár		4 mill Ft		4 mill Ft		2,9 mill Ft		
Inflációkorrekció								
Kínálati ár korrekció		-10%		-10%		-10%		
Fajlagos ár		1 515 Ft/m <sup>2</sup>		1 286 Ft/m <sup>2</sup>		1 209 Ft/m <sup>2</sup>		
Korrekció	Kömyezeti							
	Infrastruktúra/közművek		-5%		-5%		-5%	
	Beépítési korlátozások							
	Övezeti besorolás							
	Telekméret miatt		10%		15%		10%	
	Egyéb	<i>Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...</i>	bontási költség forgalmi értékre gyakorolt hatása	-50%	bontási költség forgalmi értékre gyakorolt hatása	-50%	bontási költség forgalmi értékre gyakorolt hatása	-50%
	Településen belüli elhelyezkedés		5%		5%		5%	
Korrigált fajlagos ár	823 Ft/m <sup>2</sup>	909 Ft/m <sup>2</sup>		836 Ft/m <sup>2</sup>		726 Ft/m <sup>2</sup>		
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				1 200 000 Ft				

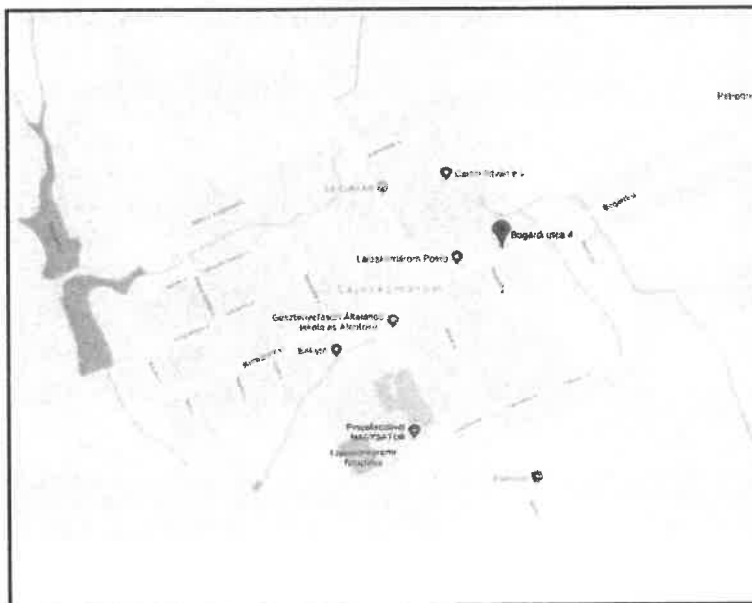
## 10.2 Térképek

Ingalan címe:	8136 Lajoskomárom, Bogárdi utca 4.
Hrsz:	804

### Megyetérkép

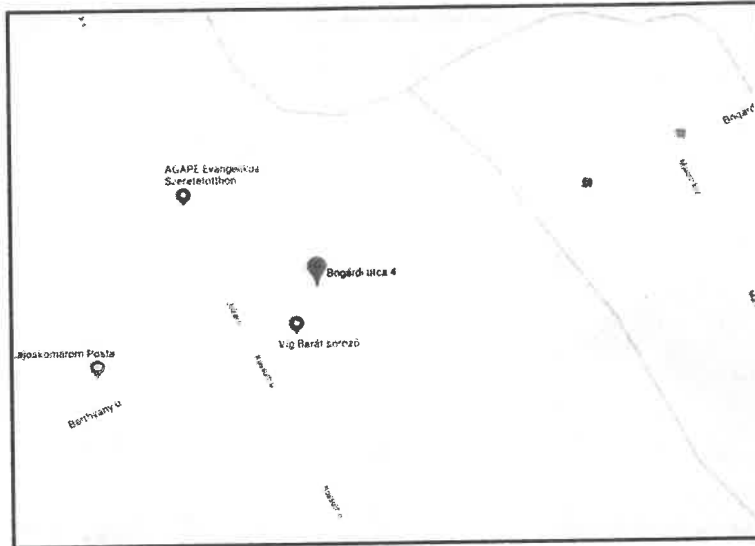


### Településtérkép



Ingyatlan címe:	8136 Lajoskomárom, Bogárdi utca 4.
Hrsz:	804

### Térképrészlet



### Műholdkép



### 10.3 Fotók

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	8136 Lajoskomárom		
		Bogárdi utca 4.		
	Dátum	2019.02.23	HRSZ.:	804



1.

Utcakép



2.

Utcafront



3.

Homlokzat



4.

Homlokzat



5.

Homlokzat



6.

Homlokzat



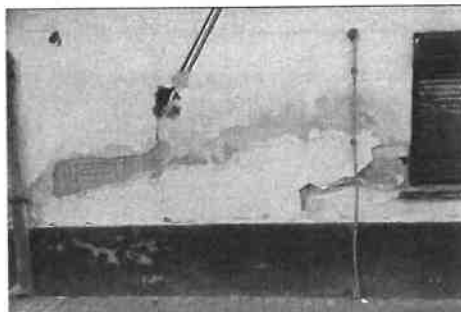
<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	8136 Lajoskomárom		
		Bogárdi utca 4.		
	Dátum	2019.02.23	HRSZ.:	804



7. Homlokzat



8. Vakolat lepergés - homlokzat



9. Vakolat lepergés - homlokzat



10. Hullámos tető



11. Vakolat lepergés



12. Beszakadt tető

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	8136 Lajoskomárom		
		Bogárdi utca 4.		
	Dátum	2019.02.23	HRSZ.:	804



13. Beázás



14. Toldalék rész homlokzat



15. Gazdasági épület



16. Gazdasági épület



17. Gazdasági épület



18. Gazdasági épület

<b>fényképek</b>	<b>8136 Lajoskomárom</b>		
	<b>INGATLAN CÍME:</b> <b>Bogárdi utca 4.</b>		
	<b>Dátum</b>	<b>2019.02.23</b>	<b>HRSZ.:</b> <b>804</b>



19. Vakolat lepergés - gazdasági épület



20. Felázott falazat - gazdasági épület



21. Repedés - gazdasági épület



22. Melléképület



23. Melléképület



24. Melléképület

<b>fényképek</b>	<b>8136 Lajoskomárom</b>			
	<b>INGATLAN CÍME:</b>			
	<b>Bogárdi utca 4.</b>			
<b>Dátum</b>	<b>2019.02.23</b>	<b>HRSZ.:</b>	<b>804</b>	



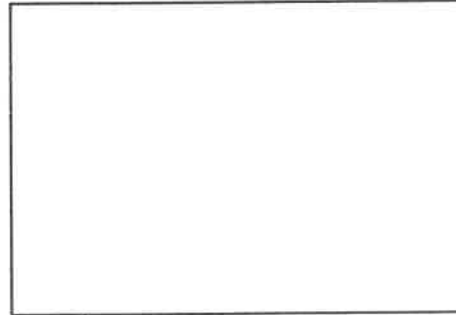
25. Melléképület



26. Udvar



27. Vízóra



28.

## 10.4 Tulajdoni lap

Fejér Megyei Köormányhivatal Sárbogárdi Járási Hivatal  
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

Oldal: 1/1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3800/2019

2019.02.21

Szektor: 31

#### LAJOSKOMÁROM

Belterület 804 helyrajzi szám

8136 LAJOSKOMÁROM Bogárdi utca 4.					
		<b>II R É S Z</b>			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0	1467	0.00	
		<b>II R É S Z</b>			
9. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 31514/2009.03.03					
jogcím: adásvétel					
utalás: II /3-E.					
jogállás: tulajdonos					
név: LAJOSKOMÁROMI TÖRTÉNELMI KÖR EGYESÜLET "VÉGELSZÁMOLÁS ALATT"					
cím: 8136 LAJOSKOMÁROM Petőfi utca 4-6					
		<b>II R É S Z</b>			
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31178/2010.03.02					
Önálló szóveges bejegyzés a lajoskomáromi 805 és 806 hrsz-ek telekösszevonás folytán belvadtak a 804 hrsz-be.					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39054/2018.12.20					
Felszámolási eljárás megindítása					
A Székesfehérvári Törvényszék 20.Pk.60.163/2008/22. számú végzése alapján.					
jogosult:					
név : Födelevics Tibor Végelszámoló					
cím : 8136 LAJOSKOMÁROM Bogárdi utca 8/A					

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONILAP VÉGE**

## 10.5 Térképmásolat

Fejér Megyei Köormányhivatal Sárbogárdi Járási Hivatal  
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

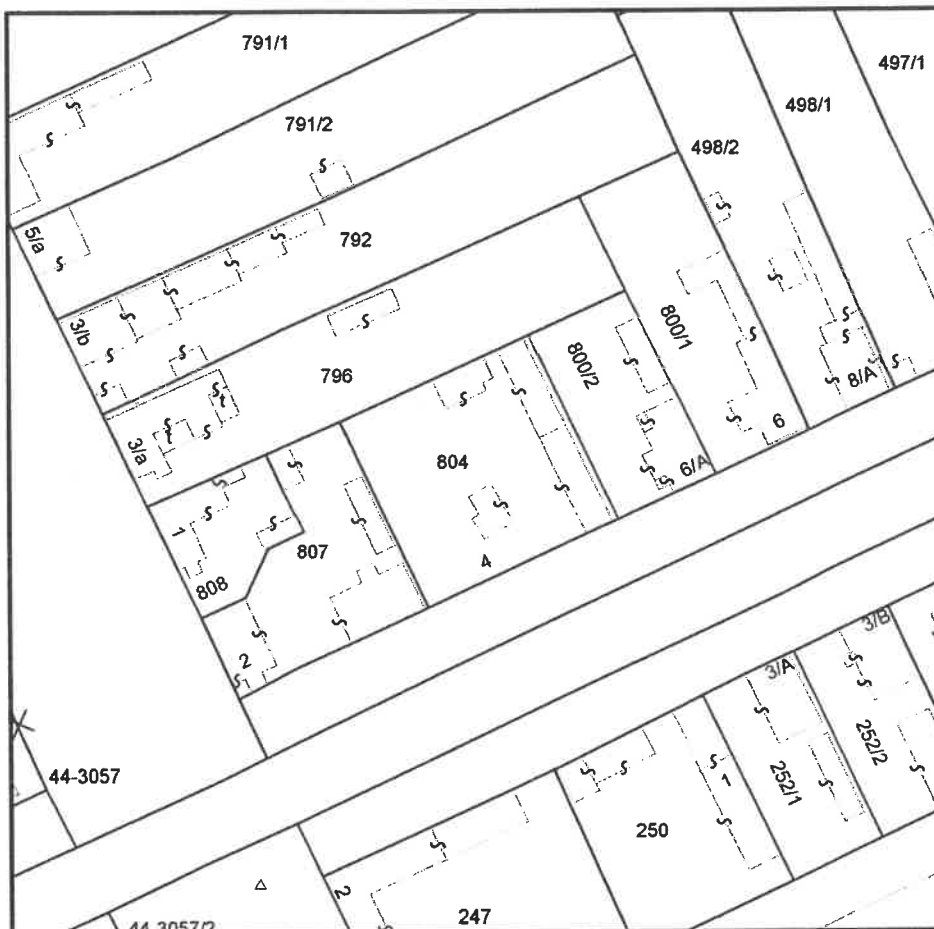
2019.02.21 10:34:18

Helyrajzi szám: LAJOSKOMÁROM belterület 804

Megrendelés szám: 7/148/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 10258370002019



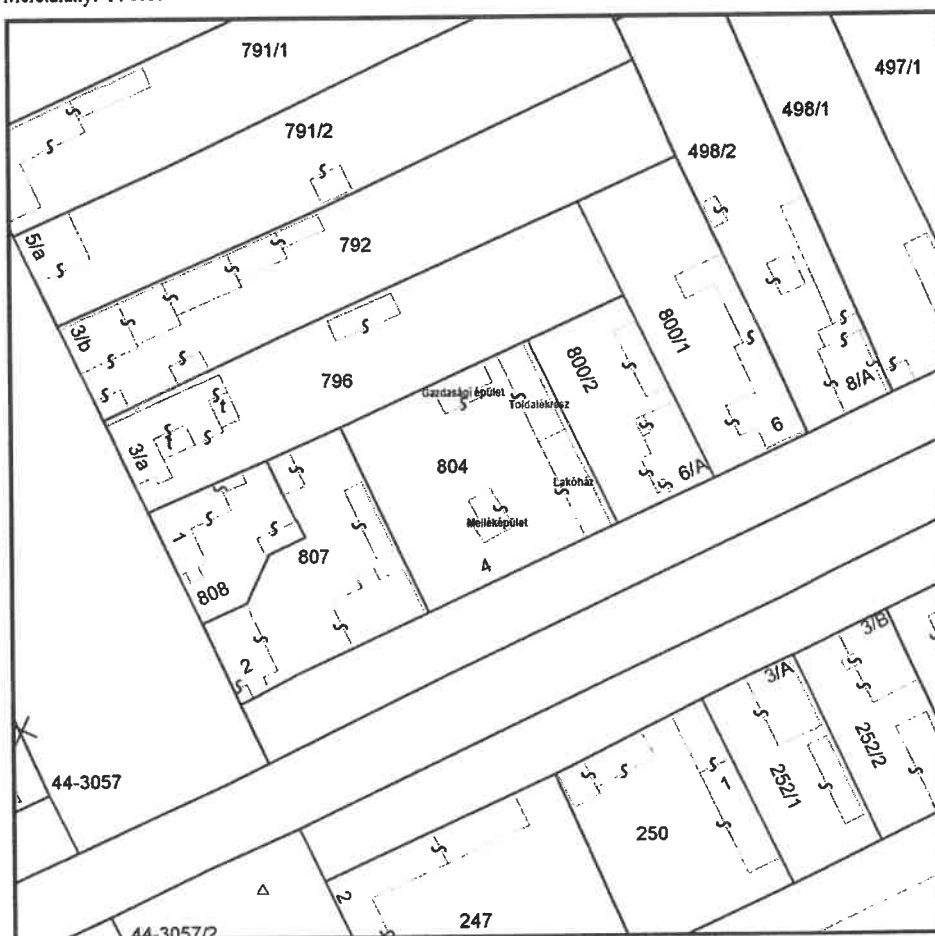
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## 10.6 Helyszínrajz

### HELYSZÍNRAJZ

Helyrajzi szám: LAJOSKOMÁROM belterület 804

Méretarány: 1 : 1000



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

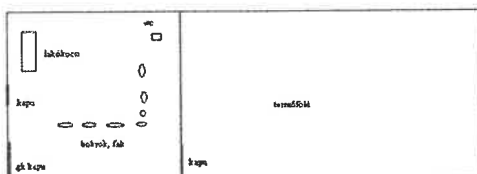
## 10.7 Kínálati adatok

2019. 02. 28.

<https://ingatlan.com/22960379/nyomtatas>

**ingatlan.com**  
A legtöbb ingatlan egy helyen

Telefon: **06 30 367 2921**   
**06 70 949 5765**



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Típus</b>	lakóövezeti telek
<b>Vételár</b>	4 M Ft	<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva
<b>Telekterület</b>	2 376 m <sup>2</sup>		
<b>Cím</b>	Fejér megye, Dég, Ady Endre utca		

### Dégen építési telek eladó!

Dégen, belterületen ideális környezetben az Ady Endre utcában, gondozott építési telek családi okok miatt eladó. A telek mérete 2376 nm. Beépíthetősége 25%. Villany, víz, bevezetve, csatornacsonk a telken belül, gázvezeték az utcában. A telek előtt aszfaltozott út van. CSOK lehetőség!

Az utcafronti rész 29 x 35 méteres lekerített ápolat előkert, örökzöldekkel, gyümölcsfákkal, nagyobb lakókocsival. A telek további része lucernásként hasznosított.

A telek a dégi horgásztavak és a Festetics kastély közelében van, a Balaton pedig mintegy 30 percnyi autótút. A település folyamatosan fejlődő európai falu, az elmúlt években milliárdos beruházások történtek az kastély és hatalmas angolparkjának felújítása során

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (</deg/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+deg+ady+endre+utca/22960379>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/22960379/nyomtatas>

1/2





<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Típus</b>	lakóövezeti telek
<b>Vételár</b>	4 M Ft	<b>Villany</b>	telken belül
<b>Telekterület</b>	2 800 m <sup>2</sup>	<b>Víz</b>	telken belül
<b>Cím</b>	Fejér megye, Dég	<b>Gáz</b>	utcában
		<b>Csatorna</b>	telken belül
		<b>Kilátás</b>	panorámás
		<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva

Fejér megyében, DÉG Községben, nagy méretű építési telek eladó.  
 28 méter utcafronti szélességgel rendelkezik.  
 Bevásárlási lehetőség, orvos, városközpont és a horgásztó 1,5 km-en belül, Festetics kastély 2 km távolságra található.

Az építési telek mindenhol könnyedén megközelíthető: Budapesttől 125km, Siófoki szabad strand 38km távolságra van.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/deg/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejér+megye+deg/6606848](mailto:deg/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejér+megye+deg/6606848)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



<b>Ajánlat</b>	eladásra kínált ingatlan	<b>Típus</b>	lakóövezeti telek
<b>Vételár</b>	2.9 M Ft	<b>Villany</b>	utcában
<b>Telekterület</b>	2 158 m <sup>2</sup>	<b>Víz</b>	telken belül
<b>Cím</b>	Fejér megye, Dég	<b>Gáz</b>	utcában
		<b>Csatorna</b>	telken belül
		<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva

Dégen, a Balaton déli partjától kb. 30 km-re található rendezett, szépen fejlődő településen kínálok megvételre ezt a 2158 nm belterületi építési telket. A telek 21 méteres utcafrontal rendelkezik, víz-csatorna a telken, elektromos áram és gáz a ház előtt az utcában található.

A telken korábban már állott egy vályog építésű családi ház, amelyet sajnos már nem lehetett megmenteni, így azt elbontották.

Az utca rendezett, csendes, segítőkész szomszédság lakja. A település központjában valamennyi fontos, a mindennapi élethez nélkülözhetetlen közintézmény és üzlet megtalálható: hentes-, zöldséges és élelmiszerbolt, posta, gyógyszertár, háziorvos, fogorvos, iskola, óvoda és hamarosan uszoda is épül.

A falu büszkesége a Közép-Európa egyetlen látogatható, klasszicista stílusban épült Festetics kastélya és annak gyönyörűen felújított, mesés angolparkja, amely csodálatos látvánnyal és pihenési-, horgászási lehetőséggel ajándékozza meg a falu lakosságát. A Balaton 20 perces autózással elérhető, Székesfehérvár, Siófok, Tamási kb. 40 km távolságra található.

Írányár: 2.900.000,-Ft

Amennyiben az ingatlan felkeltette érdeklődését és további tájékoztatásra lenne szüksége, a hét bármely napján várom hívását! Az ingatlan megtekintéséhez előzetes időpont egyeztetés szükséges!

Igény szerint ügyvédi támogatást, ill. ingyenes hitelügyintézést biztosítunk!

Stóka Andrea  
Platina fokozatú értékesítő

Referencia szám: TK450046

2019. 02. 28.

<https://ingatlan.com/27507237/nyomtatás>



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/deg/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+deg/27507237](mailto:deg/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+deg/27507237)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/27507237/nyomtatás>

2/2