

ELŐTERJESZTÉS

**Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat
Képviselő-testületének**

2025. július 17. napján

tartandó

rendkívüli nyílt ülésének

1.)

napirendi pontjához

ELŐTERJESZTÉS

Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. július 17. napján tartandó soron kívüli (rendkívüli) nyílt ülésére

Tárgy: a Lajoskomárom, Komáromi u. 13/A. (1009/2 hrsz.) és a Komáromi u. 13/B. (1010 hrsz.) szám alatti ingatlanok hasznosításával kapcsolatos döntések meghozatala

Előterjesztő: Reizinger Ádám polgármester

Előkészítő: Pirmann-né Felső Marianna

Tisztelt Képviselő-testület!

Ezúton terjesztem a t. Képviselők elé, a Lajoskomárom, Komáromi u. 13/A. (1009/2 hrsz.) és a Komáromi u. 13/B. (1010 hrsz.) szám alatti ingatlanok hasznosításával kapcsolatos előterjesztést.

1. Előzmények

Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat 48/360 arányú tulajdonát képezi a lajoskomáromi 1009/2 hrsz.-ú, 654 m² nagyságú, „kivett gazdasági épület, udvar”, valamint a lajoskomáromi 1010 hrsz.-ú, 83 m² nagyságú, „kivett lakóház” megnevezésű ingatlan.

Szakállas Mihály 8136 Lajoskomárom, Széchenyi u. 23. szám alatti lakos ismételten kérelmet nyújtott be Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzatához, melyben jelezte, hogy a fenti ingatlanok vonatkozásában az önkormányzat tulajdoni hányadát szeretné megvásárolni.

Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 5/2016. (V. 11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: önk. rendelet) 13.§ (2)-(3) bekezdése alapján a bruttó 25 millió Ft értékhatár alatti vagyon értékesítése a képviselő-testület döntése szerint pályázati eljárás mellőzésével is történhet. Az önkormányzati vagyon elidegenítésére tett javaslatot csak forgalmi értékbecsléssel megalapozva lehet előterjeszteni a képviselő-testület felé.

Az önk. rendelet 16. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati tulajdonú ingatlan pályázati eljárás nélküli értékesítése esetén független, értékbecslésre jogosult szakértő véleményét kell beszerezni. A szakértői véleményben meghatározott árat minimális vételárnak kell tekinteni.

Az ingatlanok, ingatlanforgalmi értékbecslése 2025. június 16. napján elkészült, a szakvélemény érvényességei ideje 2025. szeptember 17. napja.

Az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a lajoskomáromi 1009/2 hrsz.-ú, 654 m² nagyságú, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan és a lajoskomáromi 1010 hrsz.-ú, 83 m² nagyságú, „kivett lakóház” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának számított forgalmi értéke együttesen 8.300.000 Ft.

A fenti értékbecslés alapján Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) 48/360 arányú tulajdoni hányadának értéke – együttesen – 1.106.666, - Ft.

Szakállas Mihály kérelmében a Komáromi u. 1009/2 hrsz.-ú ingatlan és a Komáromi u. 1010 hrsz.-ú ingatlan 48/360 tulajdoni hányadára vonatkozóan – együttesen – 1.051.333, - Ft vételi ajánlattal élt.

Az önk. rendelet 16. § (2) bekezdése alapján amennyiben az értékbecslő által megállapított áron az ingatlan nem értékesíthető, akkor a vételár legfeljebb 5 %-kal csökkentett értéken értékesíthető. Ha

további ésszerű idő elteltével nyilvánvaló, hogy az ingatlan ezen az áron sem értékesíthető, akkor a szerzett tapasztalatokat, valamint a beérkezett ajánlatokat is figyelembe véve új értébecslést kell készíteni.

Fenti rendelkezés alapján az értébecslő által megállapított árál 5 %-kal alacsonyabb ár 48/360 tulajdoni hányad tekintetében 1.051. 333,- Ft.

A *nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 14. § (2) és (4) bekezdése* alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Az *Nvt. 13. § (1) bekezdése* kimondja, hogy törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy helyi önkormányzati rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2025. évben 25, 0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

A 1009/2 hrsz.-ú, valamint a 1010 hrsz.-ú ingatlanok 48/360-ad tulajdoni részének, - mely Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat tulajdona - számított forgalmi értéke (a két ingatlanra együttesen) 1.106.666, - Ft, mely alapján az államot a fenti jogszabályi hely alapján nem illeti meg elővásárlási jog.

A 1009/2 hrsz.-ú és a 1010 hrsz.-ú ingatlanok az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonának részei.

Az *önk. rendelet 8. § (2) bekezdése* szerint a korlátozottan forgalomképes vagyonhoz és az üzleti vagyonhoz kapcsolódóan minden döntés – kivéve a 9. §-ban foglaltakat – a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik, értékhatárra tekintet nélkül.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

2. Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény
- Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény
- Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 5/2016. (V.11.) önkormányzati rendelete

3. Melléklet:

- határozati javaslat(ok)
- Szakállas Mihály kérelme
- Ingatlanforgalmi értébecslés (8136 Lajoskomárom, Komáromi u. 13. 1009/2 hrsz., 1010 hrsz.)
- E-hiteles térképmásolat
- tulajdoni lapok (1009/2 hrsz., 1010 hrsz.)

Lajoskomárom, 2025. július 14.

Reizinger Ádám s.k.
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT I.

Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete


...../2025. (VII.17.) h a t á r o z a t a

a Lajoskomárom, Komáromi u. 13/A. (1009/2 hrsz.) szám alatti ingatlan és a Lajoskomárom, Komáromi u. 13/B. (1010 hrsz.) szám alatti ingatlan együttes hasznosításáról:

1. Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Lajoskomárom 1009/2 hrsz.-ú, 654 m² nagyságú, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű és a Lajoskomárom 1010 hrsz.-ú, 83 m² nagyságú, „kivett lakóház” megnevezésű ingatlanokban az önkormányzat 48/360 nagyságú tulajdoni hányadát Szakállas Mihály 8136 Lajoskomárom, Széchenyi u. 23. szám alatti lakos részére, bruttó 1.051.333, - Ft vételáron értékesíti.
2. Felkéri a jegyzőt, hogy Szakállas Mihályt tájékoztassa a képviselő-testület döntéséről.
3. Felhatalmazza Reizinger Ádám polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: értelemszerű

Felelős: Reizinger Ádám polgármester
Pirmann-né Felső Marianna jegyző

2025 JÚL 11


Kérelem önkormányzati tulajdonrész megvásárlására

Tisztelt Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete!

Alulírott Szakállas Mihály ezúton kérem, hogy engedélyezzék számomra a Lajoskomárom, Komáromi utca 13 szám alatti (belterület 1010, 1009/2 helyrajzi számú), részben önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan önkormányzati tulajdonrészének megvásárlását.

A korábbi egyeztetések alapján a két helyrajzi számon lévő 48/360-ad részt együttesen 1.051.333 Ft az az (Egymillió-Ötvenegyezer-Háromszázharminchárom Forint) vételárat ajánlok fel a megvásárlásra.

Kérem, hogy a vonatkozó jogszabályok és önkormányzati rendeletek alapján vizsgálják meg kérelmemet és járuljanak hozzá a tulajdonrész értékesítéséhez.

Kérem, hogy kérelmemet a soron következő képviselő-testületi ülésen tárgyalják meg, és döntésükről írásban értesítsenek!

Köszönettel és Tisztelettel:

Dátum: 2025. Jul. 11.

Szakállas Mihály
Telefon: 06 30 017 9620



LAJOSKOMÁROMI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
2025 JÚL 11		
Felvezető	2025 JÚL 11	
Felvezetői azonosító	2025 JÚL 11	
Ellátó	2025 JÚL 11	
Szám	Alkeltet	Egyeztető
533-10		Pul

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



8136 Lajoskomárom, Komáromi utca 13.

Helyrajzi szám: 1009/2, 1010

2025. 06. 17.

TARTALOM

1	ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
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
2	MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	4
2.1	MEGRENDELŐ	4
2.2	KAPCSOLATTARTÓ, PROJEKTMENEDZSER (HA NEM AZONOS A MEGRENDELŐVEL).....	4
2.3	A MEGBÍZÓ/MEGRENDELŐ UTASÍTÁSAI	4
3	ALÁÍRÓ LAP	5
4	A MEGBÍZÁS KERETEI	6
4.1	AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	6
4.2	MEGBÍZÁS TÁRGYA	6
4.3	ADATSZOLGÁLTATÁS	6
4.4	MEGÁLLAPÍTÁSOK	6
5	AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	7
5.1	A VIZSGÁLT TELEPÜLÉS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	7
5.2	FÖLDRAJZI ELHELYEZKEDÉS, FEKVÉS	8
6	AZ INGATLAN BEMUTATÁSA	9
6.1	INGATLAN KÖRNYEZETE	9
6.2	INGATLANPIACI KÖRNYEZET.....	9
6.3	AZ INGATLANOK ADATAI (AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI LAP SZERINTI ÁLLAPOT).....	10
6.4	AZ INGATLAN JOGI JELLEGÉNEK ÉS BEAZONOSÍTHATÓSÁGÁNAK RÉSZLETEZÉSE.....	10
6.5	AZ INGATLAN LEÍRÁSA, BEMUTATÁSA	11
6.6	A VIZSGÁLT INGATLAN ISMERTETÉSE MŰSZAKI SZEMPONTBÓL	11
6.7	AZ INGATLAN KÖZMŰELLÁTOTTSÁGA.....	11
7	ÉRTÉKBECSLÉS	12
7.1	MÓDSZERTAN BEMUTATÁSA.....	12
7.1.1	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	12
7.1.2	Hozamalapú módszer	12
7.1.3	Költség alapú módszer.....	13
7.2	AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	14
7.3	AZ ALKALMAZOTT MÓDSZER, SAJÁTOSSÁGOK.....	14
7.4	A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	14
7.5	AZ INGATLAN ÉRTÉKNÖVELŐ ÉS ÉRTÉKCSÖKKENTŐ TÉNYEZŐI	14
7.6	ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS.....	14
8	AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA	15
9	ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK	16
10	MELLÉKLETEK	17
10.1	SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK ÉS HELYISÉG KIMUTATÁS.....	17
10.2	TULAJDONI LAP	20
10.3	TÉRKÉPMÁSOLAT	28
10.4	ALAPRAJZ	29
10.5	TÉRKÉPEK	30
10.6	FOTÓK	32

1 Értékelési bizonyítvány

1.1 Az értékelés

Az értékelés tárgya	Kivett gazdasági épület, udvar; Kivett lakóház
Helyrajzi szám	1009/2, 1010
Irányítószám	8136
Település	Lajoskomárom
Út/Utca/Tér	Komáromi utca
Házszám	13.
Az ingatlan típusa	lakóház
Helyszíni szemle időpontja:	2025.06.17.
Az értékelés fordulónapja:	2025.06.17.
A szakvélemény érvényessége:	2025.09.17.

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	8.300.000 Ft – azaz nyolcmillió-háromszázezer forint
Forgalmi érték költség módszerrel	10.800.000 Ft – azaz tízmillió-nyolcszázezer forint
Forgalmi érték hozam módszerrel	-

Az ingatlan megtekintett állapotának számított forgalmi értéke kerekítve	8.300.000 FT
Az ingatlan megtekintett állapotának számított hitelbiztosítéki értéke kerekítve	-

Megjegyzés: 1009/2 és 1010 hrsz kizárólag együtt forgalomképes, a megállapított értékek a két ingatlanra együttesen vonatkoznak.

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	Pirmann-né Felső Marianna
Címe	8136 Lajoskomárom, Komáromi utca 4.
Telefonszáma	06-30-400-3457
Faxszáma	
E-mail címe	

2.3 A megbízó/megrendelő utasításai

A 8136 Lajoskomárom, Komáromi utca 13. 1009/2, 1010 hrsz alatti Kivett gazdasági épület, udvar; Kivett lakóház ingatlanok **1/1** tulajdoni hányad ingatlanforgalmi értékbecslésének elkészítése saját belső gazdasági döntéshozatal céljából.

3 Aláíró lap

Az ingatlan címe: 8136 Lajoskomárom, Komáromi utca 13.
Helyrajzi száma: 1009/2, 1010

Értébecslést készítette:



Eckhardt Ádám
1052/2017

Kelt: 2025.06.17.

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, Komáromi utca 13. 1009/2, 1010 hrsz** alatti Kivett gazdasági épület, udvar; Kivett lakóház megnevezésű ingatlanok forgalomképes, igény-, per- és tehermentes állapotban az ingatlan piaci értékének meghatározását, saját belső gazdasági döntéshozatal céljából.

4.2 Megbízás tárgya

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

4.3 Adatszolgáltatás

Az értékecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésre bocsátotta az ingatlanok:

- tulajdoni lapját,
- térképmásolatát

4.4 Megállapítások

A rendelkezésünkre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egy időben, 2025.06.17-én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a kapcsolattartó megbízottja, Kozma Bálint 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 rögzítettük.

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

Az ingatlanok együttesen forgalomképesek, közterületről 1009/2 hrsz korlátozások nélkül megközelíthető. 1010 hrsz kizárólag 1009/2 hrsz-en keresztül közelíthető meg.

Az ingatlanok a szemle időpontjában lakóházként funkcionáltak.

Az ingatlanok leggazdaságosabb hasznosítása: jelenlegivel megegyező.

Az értékelés tárgya az 1009/2 és 1010 hrsz-ú ingatlan, melyek korábban egy hrszt alkottak 1009 hrszen. Ez az ingatlan 2001-ben került megosztásra. Azonban az 1009/2 hrsz-en található, kivett gazdasági épületként nyilvántartott lakóház és 1010 hrsz szerkezetileg és funkcionálisan is egy egységet/lakóházat képez. 1010 hrsz önállóan nem forgalomképes, közterületkapcsolata nem biztosított, kizárólag 1009/2 hrsz-en keresztül közelíthető meg, önálló közműórákkal nem rendelkezik. Fentiek miatt a két ingatlan kizárólag együtt forgalomképes, a megállapított értékek a két ingatlanra együttesen vonatkoznak.

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 terült 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 öccsée, Fülöpé volt, ezért ez a terület a Komáromi utca 13. nevet kapta. Ide szőlőt telepítettek, amely mind a mai napig művelés alatt áll, sőt kellemes kikapcsolódást nyújt a pincesori 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 mindenkor 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.

(forrás: wikipédia)

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 Komáromi utca 13. sz. alatt található. Megközelíthető az Enyingi utca, Komáromi utca útvonalon, aszfaltozott úton. Megközelítése személyautóval lehetséges. Közvetlen környezetében közintézmények (Polgármesteri Hivatal, orvosi rendelő, gyógyszertár, művelődési ház, könyvtár), kiskereskedelmi ingatlanok, vendéglátó egységek találhatók.

6.2 Ingatlanpiaci környezet

A lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók közül a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma 2025. év elején is historikusan magas szinten alakult, azonban a nemzetgazdaság ágazatainak széles körében folytatódott az üres álláshelyek számának csökkenése, enyhítve a munkaerőpiac feszességét. A versenyszféra bruttó átlagkeresete a korábbi éveknél mérsékeltebb ütemben emelkedik, a reálkeresetek azonban 2023 szeptembere óta ismét növekednek, támogatva a lakossági beruházások bővülését. Az állampapírpiacon jelentős volumenben felszabaduló lakossági megtakarítások is támogatták a lakáspiaci kereslet élénkülését. A 2024. negyedik negyedévében felfokozott befektetői érdeklődés 2025 első negyedévében enyhült, a befektetők részvétele ismét kiegyensúlyozottá vált a piac vevői és eladói oldalán, amiben szerepet játszhatott a lakásbérbeadási hozamok csökkenése is. 2024 negyedik negyedévében a lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 15,1 százalékot ért el, ezzel Európai Unió összehasonlításban Bulgária után Magyarországon nőttek legnagyobb mértékben a lakásárak. Reálértelemben 10,9 százalékos emelkedés volt megfigyelhető a negyedik negyedévben. Előzetes adatok alapján 2025 első negyedévében országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika, utóbbi esetében negyedéves alapon is rendkívül magas, 8,7 százalékos lakásáremelkedést mérhettünk. 2024 negyedik negyedévében országosan 14,3 százalékot ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami a harmadik negyedévhez képest 1,7 százalékpontos emelkedést jelent. A magas lakásár-dinamika következtében megállt a túlértékeltség 2023 eleje óta tartó folyamatos csökkenése. A lakáspiaci túlfűtöttség növekedéséhez vezetett, hogy a lakásárak a bérleti díjaknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán.

(MNB Lakáspiaci jelentés, 2025. május)

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

A 2025.06.03-án kelt, Fejér Vármegyei Kormányhivatal által kiadott E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján:

1009/2 hrsz:

Tulajdoni lap I. rész:

Ingatlan mérete	654 m2
Ingatlan megnevezése	Kivett gazdasági épület, udvar

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

Tulajdonos	Fehér Csaba (40/360), Fehér Balázs (40/360), Kovács Zoltán (40/360), Kozmáné Stefkó Teréz (192/360), Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat (48/360)
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Bejegyző határozat	Özvegyi jog – Fehér Mihály Árpádné
--------------------	------------------------------------

1010 hrsz:

Tulajdoni lap I. rész:

Ingatlan mérete	83 m2
Ingatlan megnevezése	Kivett lakóház

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

Tulajdonos	Fehér Csaba (40/360), Fehér Balázs (40/360), Kovács Zoltán (40/360), Kozmáné Stefkó Teréz (192/360), Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat (48/360)
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Bejegyző határozat	Özvegyi jog – Fehér Mihály Árpádné Végrehajtási jog – 129.161,-Ft – Intrum Zrt. Végrehajtási jog – 573.395,-Ft; 431.135,-Ft – EOS Faktor Zrt. Ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetése – Fehér Balázs
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.4 Az ingatlan jogi jellegének és beazonosíthatóságának részletezése

Az értékelte ingatlanok a tulajdoni lap és a FH térképmásolat alapján egyértelműen beazonosíthatók, közterületről 1009/2 hrsz korlátozások nélkül megközelíthető. 1010 hrsz kizárólag 1009/2 hrsz-en keresztül közelíthető meg.

6.5 Az ingatlan leírása, bemutatása

A 1009/2 hrsz telek szabályos négyszög alakú, sík felszínű, belterületi fekvésű, víz, villany, csatorna közművekkel ellátott. Ezen ingatlanon keresztül közelíthető meg 1010 hrsz kivett lakóház.

Az 1009/2 hrsz-en található, kivett gazdasági épületként nyilvántartott lakóház és 1010 hrsz szerkezetileg és funkcionálisan is egy egységet/lakóházat képez. Az épület az 1960-as években épült, földszintes, téglá szerkezetű, részben színezett, részben vakolt homlokzatú. Tető fa fedélszékes, cserép fedésű. Nyílászárói fa szerkezetűek, 2rtg üvegezéssel. Fűtés nem biztosított, korábban fatüzelésű kályhával volt megoldott, melyekhez kémény kiépített. HMV-t villanybojler állítja elő.

Az épület gyenge műszaki és esztétikai állapotú, szakipari anyagok, burkolatok, állandó berendezési tárgyak rossz, erősen felújítandó állapotúak. Lakhatáshoz, komfortfokozathoz szükséges funkciók nem adóttak, konyha, fürdő és szobák OTÉK szerinti funkciójukat nem látják el.

Tetőhéjalás több helyen hiányos, mennyezeten és kémény körül leázások láthatók. Falszerkezeten több helyen repedések láthatók. Az épület hosszútávú állékonyosságának megőrzéséhez annak mielőbbi felújítása szükséges!

6.6 A vizsgált ingatlan ismertetése műszaki szempontból

Az épület tagolódása	földszint
Komfortfokozata	szükségakás
Építés éve	1960's
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Építési mód	hagyományos
Alapozás	sávalap
Függőleges teherhordó szerkezetek	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezetek	fafödém
Válaszfalak	tégla
Víz és hőszigetelés	bitumenes lemez vízszigetelés, hőszigetelés nem található
Padlóburkolatok	kerámia, beton
Falburkolatok/felületképzések	festett, kerámiával burkolt
Nyílászáró szerkezetek	fa nyílászáró szerkezetek, 2rtg üvegezéssel
Bádogozás, vízvezetés	hagyományos bádogszerkezet, a vízvezetés megoldott
Belmagasság	~2,6 m
Szobaszám	2
Melegvíz ellátás	villanybojler
Fűtés/hő leadók	-
Szellőzés	természetes szellőzésű

6.7 Az ingatlan közműellátottsága

Vízellátás	közüzem, vízórával rendelkezik
Szennyvízelvezetés	közcatorna hálózatra csatlakoztatva
Elektromos ellátás	közüzem, villanyórával rendelkezik
Gázellátás	nincs
Telefon/hírközlés	nincs

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, körültekintően 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 árának 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).
- Végző 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 (tisza 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 tiszta 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 bérbe 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 bérlethez 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 költségalapú 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 újraterejtésének költségeit kell előírni, 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 költségalapon 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 a vizsgálat tárgya egy lakóház. A megfelelő összehasonlításra alkalmas adat, valamint kínálati adat hozzáférhetősége miatt a **piaci** megközelítésen alapuló és ellenőrzésként a **költségmódszert** is alkalmaztunk.

Ezen értékítéletünk saját belső gazdasági döntéshozatal céljából lesz felhasználva.

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

Fentiek alapján a **8136 Lajoskomárom, Komáromi utca 13. 1009/2, 1010 hrsz** alatti ingatlanok valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

8 300 000,- Ft

azaz nyolcmillió-háromszázezer 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 vagyonértékelés 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 vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Az értékelés dátuma	2025.06.17.
Aláírás:	

10 Mellékletek

10.1 Számítási táblázatok és helyiség kimutatás

Alapterület-kimutatás						
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
Konyha	földszint	16,34	kerámialap	gyenge	100%	16,34
Előszoba	földszint	11,63	kerámialap	gyenge	100%	11,63
Szoba	földszint	22,31	beton	gyenge	100%	22,31
Közlakedő	földszint	9,47	kerámialap	gyenge	100%	9,47
Fürdő, wc	földszint	4,76	kerámialap	gyenge	100%	4,76
Szoba	földszint	23,10	beton	gyenge	100%	23,10
Tároló	földszint	13,68	beton	gyenge	20%	2,74
Tároló	földszint	4,33	beton	gyenge	20%	0,87
Tároló	földszint	4,04	beton	gyenge	20%	0,81
Teljes alapterület:		109,7 m ²	Redukált nettó alapterület:			92,02 m ²

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer								
Adat jellege / dátuma		Vizsgált ingatlan	Realizált adat	2023	Realizált adat	2024	Kínálati adat	2025
Irányítószám		8136	8136		8136		8136	
Település		Lajoskomárom	Lajoskomárom		Lajoskomárom		Lajoskomárom	
Közterület neve		Komáromi utca 1.	Köztársaság utca		Széchenyi utca		Széchenyi utca	
Ingatlan típusa		családi ház	családi ház		családi ház		családi ház	
Telek terület		737 m2	2205 m2		1159 m2		1600 m2	
Redukált alapterület		92,02 m2	92 m2		99 m2		95 m2	
Eladási/kínálati ár			11,5 mill Ft		19 mill Ft		20 mill Ft	
Inflációkorrekció			5%					
Kínálati ár korrekció							-15%	
Fajlagos ár			131 250 Ft/m2		191 919 Ft/m2		178 947 Ft/m2	
Korrekció	Kömyezeti		5%					
	Építés éve							
	Állapot		-15%		-30%		-25%	
	Komfortfokozat		-10%		-10%		-10%	
	Telekméret miatt		-5%				-5%	
	Egyéb	Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...	jogi jelleg miatt	-10%	jogi jelleg miatt	-10%	jogi jelleg miatt	-10%
	Alapterület							
Korrigált fajlagos ár		90 249 Ft/m2	85 313 Ft/m2		95 960 Ft/m2		89 474 Ft/m2	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:					8 300 000 Ft			
Az értékelt ingatlan állapota, komfortfokozata és jogi jellege miatt indokolt a 30%-ot meghaladó korrekciók alkalmazása.								

Költség alapú módszer									
Telek értékelése	Adat forrás	Vizsgált telek		Kínálati adat	2025	Kínálati adat	2025	Kínálati adat	2025
	Település	Lajoskomárom		Lajoskomárom		Lajoskomárom		Szabadhídvég	
	Közterület	Komáromi utca 1.		Komáromi utca		Zrínyi utca		Bartók Béla utca	
	Közművek	összközmű		víz,vill,csat		összközmű		vill	
	Telekméret	737 m2		800 m2		2151 m2		1202 m2	
	Telek ár			6,7 mill Ft		13,5 mill Ft		6 mill Ft	
	Korrekciók	Kínálati/infláció		-10%		-10%		-10%	
		Infrastruktúra						10%	
		Környezet		5%		5%		10%	
		Telek területkülönbség		10%		25%		15%	
zártkerti fekvés miatt									
Fajlagos ár:	7 522 Ft/m2		8 794 Ft/m2		7 531 Ft/m2		6 240 Ft/m2		
Telekérték:					5 500 000 Ft				
Épület műszaki értékelése	Épületrész száma	Megnevezés	Nettó alapterület	Újraelállítási költség	Avultságok			Felépítmény érték	
					fizikai	piaci h.	körny.		
	1	földszint	101,29 m2	350 000 Ft/m2	50%	20%	15%	5 317 725 Ft	
	2								
	3								
	4								
	5								
	6								
	7								
	8								
	9								
	10								
	Felépítmények költség alapú értéke:					5 300 000 Ft			
Költség alapú módszerrel számított érték:					10 800 000 Ft				

10.2 Tulajdoni lap

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szám

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12178/2025

2025.06.03

Szektor: 61

LAJOSKOMÁROM

Belterület 1009/2 helyrajzi szám

8136 LAJOSKOMÁROM Komáromi utca 13/A. "felülvizsgálat alatt"					
IRÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	
				ha m2 k.fill	

Kivett gazdasági épület, udvar	0	654	0.00		
IRÉSZ					
3. tulajdoni hányad: 30/360					
bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17					
eredeti határozat: 3843/1985.11.18					
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 0/1 3843/1985.11.18					
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1					
jogállás: tulajdonos					
név : Fehér Csaba					
szül. :					
a.név :					
cím :					

4. tulajdoni hányad: 30/360					
bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17					
eredeti határozat: 3843/1985.11.18					
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 0/1 3843/1985.11.18					
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1					
jogállás: tulajdonos					
név : Fehér Balázs					
sz.név: Fehér Balázs					
szül. :					
a.név :					
cím :					

5. tulajdoni hányad: 30/360					
bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17					
eredeti határozat: 3843/1985.11.18					
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 0/1 3843/1985.11.18					
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1					
jogállás: tulajdonos					
név : Kovács Zoltán					
sz.név: Kovács Zoltán					
szül. :					
a.név :					
cím :					

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12178/2025

2025.06.03

LAJOSKOMÁROM

Szektor: 61

Belterület 1009/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 126/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17
eredeti határozat: 32241/1993.06.10
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 0/1 32241/1993.06.10
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név : Kozmáné Stefkó Teréz
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

8. tulajdoni hányad: 10/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17
eredeti határozat: 32521/2001.04.12
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név : Fehér Csaba
szül. :
a.név :
cím :

9. tulajdoni hányad: 10/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17
eredeti határozat: 32521/2001.04.12
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név : Fehér Balázs
sz.név: Fehér Balázs
szül. :
a.név :
cím :

10. tulajdoni hányad: 10/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17
eredeti határozat: 32521/2001.04.12
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név : Kovács Zoltán
sz.név: Kovács Zoltán
szül. :
a.név :
cím :

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/12178/2025
2025.06.03

Szektor: 61

LAJOSKOMÁROM

Belterület 1009/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 30/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17
eredeti határozat: 32521/2001.04.12
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név : Kozmáné Stefkó Teréz
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

12. tulajdoni hányad: 48/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 34518/2003.05.29
jogcím: hagyatéki hitelezői igény kielégítése
jogállás: tulajdonos
név: NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 8136 LAJOSKOMÁROM Komáromi utca 4
törzsszám: 15362515

13. tulajdoni hányad: 36/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 31682/2/2012.02.24
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Kozmáné Stefkó Teréz
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett az 1009 hrsz-ból.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17
eredeti határozat: 3843/1985.11.18
Özvegyi jog
utalás: II /3-5.
jogosult:
név : Fehér Mihály Árpádné
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

Folytatás a következő lapon

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

Oldal: 4 / 4

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12178/2025

2025.06.03

LAJOSKOMÁROM

Szektor: 61

Belterület 1009/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/12180/2025
2025.06.03

Szektor: 61

LAJOSKOMÁROM

Belterület 1010 helyrajzi szám

8136 LAJOSKOMÁROM Komáromi utca 13/B. "felülvizsgálat alatt"					
LR ÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	
				ha m2 k.fill	
. Kivett lakóház					
	0	83	0.00		
LR ÉSZ					
12. tulajdoni hányad: 30/360					
bejegyző határozat, érkezési idő: 3843/1985.11.18					
jogcím: öröklés					
jogállás: tulajdonos					
név : Fehér Csaba					
szül. :					
a.név :					
cím :					
13. tulajdoni hányad: 30/360					
bejegyző határozat, érkezési idő: 3843/1985.11.18					
jogcím: öröklés					
jogállás: tulajdonos					
név : Fehér Balázs					
sz.név: Fehér Balázs					
szül. :					
a.név :					
cím :					
14. tulajdoni hányad: 30/360					
bejegyző határozat, érkezési idő: 3843/1985.11.18					
jogcím: öröklés					
jogállás: tulajdonos					
név : Kovács Zoltán					
sz.név: Kovács Zoltán					
szül. :					
a.név :					
cím :					
15. tulajdoni hányad: 126/360					
bejegyző határozat, érkezési idő: 32241/1993.06.10					
jogcím: öröklés					
jogállás: tulajdonos					
név : Kozmáné Stefkó Teréz					
sz.név:					
szül. :					
a.név :					
cím :					

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12180/2025

2025.06.03

LAJOSKOMÁROM

Szektor: 61

Belterület 1010 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

17. tulajdoni hányad: 10/360

bejegyző határozat, érkezési idő: 32521/2001.04.12

jogcím: öröklés

utalás: II /5, II /11.

jogállás: tulajdonos

név : Fehér Csaba

szül. :

a.név :

cím :

18. tulajdoni hányad: 10/360

bejegyző határozat, érkezési idő: 32521/2001.04.12

jogcím: öröklés

utalás: II /5, II /11.

jogállás: tulajdonos

név : Fehér Balázs

sz.név: Fehér Balázs

szül. :

a.név :

cím :

19. tulajdoni hányad: 10/360

bejegyző határozat, érkezési idő: 32521/2001.04.12

jogcím: öröklés

utalás: II /5, II /11.

jogállás: tulajdonos

név : Kovács Zoltán

sz.név: Kovács Zoltán

szül. :

a.név :

cím :

20. tulajdoni hányad: 30/360

bejegyző határozat, érkezési idő: 32521/2001.04.12

jogcím: öröklés

utalás: II /5, II /11.

jogállás: tulajdonos

név : Kozmáné Stefkó Teréz

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/12180/2025
2025.06.03

LAJOSKOMÁROM

Szektor : 61

Belterület 1010 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

21. tulajdoni hányad: 48/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 34518/2003.05.29
jogcím: hagyatéki hitelezői igény kielégítése
jogállás: tulajdonos
név: NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 8136 LAJOSKOMÁROM Komáromi utca 4
törzsszám: 15362515

22. tulajdoni hányad: 36/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 31682/2/2012.02.24
jogcím: öröklés
utalás: II /7.
jogállás: tulajdonos
név : Kozmáné Stefkó Teréz
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 3843/1985.11.18
Özvegyi jog
utalás: II /12-14.
jogosult:
név : Fehér Mihály Árpádné
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 34257/2/2017.06.01
Végrehajtási jog 129 161 FT, azaz százhuszonkilencezer-százhatvanegy FT főkövetelés és járulékal erejéig.
Princes János önálló bírósági végrehajtó vh.sz.: 088.V.0132/2017/48.
utalás: II /14, II /19.
jogosult:
név: INTRUM ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12935181
cím : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 101408/2/2022.01.26
Végrehajtási jog 573 395 FT, azaz ötszázhetvenháromezer-háromszázkilencvenöt FT és járulékal erejéig .
Dr. Wölflinger Ottó Végrehajtói Irodája, 8000 Székesfehérvár, Zichy liget 1. 1/1.,
056.V.1544/2021/42.
utalás: II /12, II /17.
jogosult:
név: EOS FAKTOR MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszám: 14220438
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 30

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12180/2025

2025.06.03

LAJOSKOMÁROM

Szektor: 61

Belterület 1010 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 105202/2/2022.04.28
Végrehajtási jog 431 135 FT, azaz négyszázharmincegyezer-százharmincöt FT és járulékai erejéig.
Dr. Egyed Zsolt Végrehajtói Irodája,, vhü.: 180.V.0274/2022/48.
utalás: II /13, II /18.
jogosult:
név: EOS FAKTOR MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszám: 14220438
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 30
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 100702/3/2025.01.27
Ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetése
Végrehajtási jog törlése iránt kezdeményezett ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetése.
utalás: III/9.
jogosult:
név : Fehér Balázs
sz.név: Fehér Balázs
szül. :
a.név :
cím :

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

TULAJDONI LAP VÉGE

10.3 Térképmásolat

Elektronikus térkép
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.06.03 14:21:24

Helyrajzi szám: LAJOSKOMÁROM belterület 1009/2

Megrendelés szám: 7/251/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térhajtszám: 14562330002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretei levételre nem használható!

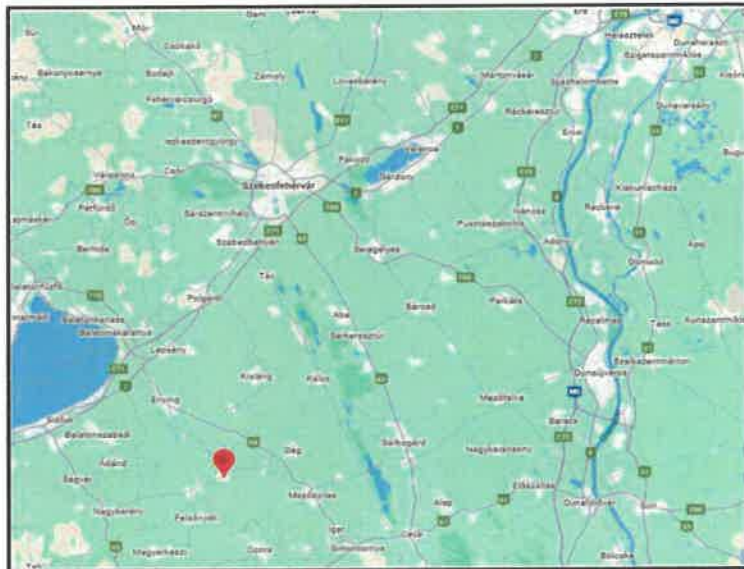
10.4 Alaprajz



10.5 Térképek

Ingtatlan címe:	8136 Lajoskomárom, Komáromi útca 13.
Hrsz:	1009/2, 1010

Megyetérkép



Településtérkép



Ingatlan címe:	8136 Lajoskomárom, Komáromi utca 13.
Hrsz:	1009/2, 1010

Térképrészlet



Műholdkép



10.6 Fotók

fényképek	INGATLAN CÍME:	8136 Lajoskomárom		
		Komáromi utca 13.		
	Dátum	2025.06.17	HRSZ:	1009/2, 1010



1.

Környezet



2.

Környezet



3.

Utcafront



4.

Homlokzat



5.

Homlokzat



6.

Homlokzat

fényképek	INGATLAN CÍME:		8136 Lajoskomárom	
	Dátum		Komáromi utca 13.	
	2025.06.17		HRSZ.:	1009/2, 1010



7. Homlokzat



8. Homlokzat



9. Homlokzat



10. Előszoba



11. Konyha



12. Konyha

fényképek	INGATLAN CÍME:		8136 Lajoskomárom	
			Komáromi utca 13.	
	Dátum	2025.06.17	HRSZ.:	1009/2, 1010



13. Leázás mennyezeten



14. Leszakadt mennyezet vakolat



15. Felvizesedés



16. Szoba



17. Fürdő, wc



18. Fürdő, wc

fényképek	INGATLAN CÍME:		8136 Lajoskomárom	
	Dátum		Komáromi utca 13.	
	2025.06.17		HRSZ.:	1009/2, 1010



19.

Villanybojler



20.

Közlekedő



21.

Szoba



22.

Tároló



23.

Repedés



24.

Tároló

fényképek	INGATLAN CÍME:			8136 Lajoskomárom	
				Komáromi utca 13.	
	Dátum	2025.06.17	HRSZ.:	1009/2, 1010	



25.

Tároló



26.

Hiányos tetőhéjalás



27.

"Hullámos" tetőszerkezet



28.

Leázás kéménynél



29.

Repedés



30.

Villanyóra

fényképek	INGATLAN CÍME:	8136 Lajoskomárom		
		Komáromi utca 13.		
	Dátum	2025.06.17	HRSZ.:	1009/2, 1010



31.

Vízóra



32.

Szennyvíz csatorna

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

-3

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.06.03 14:21:24

Helyrajzi szám: LAJOSKOMÁROM belterület 1009/2

Megrendelés szám: 7/251/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 14562330002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12178/2025

2025.06.03

LAJOSKOMÁROM

Szektor: 61

Belterület 1009/2 helyrajzi szám

8136 LAJOSKOMÁROM Komáromi utca 13/A. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett gazdasági épület, udvar

0

654

0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 30/360

bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17

eredeti határozat: 3843/1985.11.18

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 0/1 3843/1985.11.18

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Fehér Csaba

szül. :

a.név :

cím :

4. tulajdoni hányad: 30/360

bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17

eredeti határozat: 3843/1985.11.18

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 0/1 3843/1985.11.18

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Fehér Balázs

sz.név: Fehér Balázs

szül. :

a.név :

cím :

5. tulajdoni hányad: 30/360

bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17

eredeti határozat: 3843/1985.11.18

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 0/1 3843/1985.11.18

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Kovács Zoltán

sz.név: Kovács Zoltán

szül. :

a.név :

cím :

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12178/2025

2025.06.03

LAJOSKOMÁROM

Szektor : 61

Belterület 1009/2 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II R É S Z**

6. tulajdoni hányad: 126/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17
eredeti határozat: 32241/1993.06.10
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 0/1 32241/1993.06.10
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név : Kozmáné Stefkó Teréz
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

8. tulajdoni hányad: 10/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17
eredeti határozat: 32521/2001.04.12
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név : Fehér Csaba
szül. :
a.név :
cím :

9. tulajdoni hányad: 10/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17
eredeti határozat: 32521/2001.04.12
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név : Fehér Balázs
sz.név: Fehér Balázs
szül. :
a.név :
cím :

10. tulajdoni hányad: 10/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17
eredeti határozat: 32521/2001.04.12
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név : Kovács Zoltán
sz.név: Kovács Zoltán
szül. :
a.név :
cím :

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12178/2025

2025.06.03

LAJOSKOMÁROM

Szektor: 61

Belterület 1009/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

11. tulajdoni hányad: 30/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17
eredeti határozat: 32521/2001.04.12
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név : Kozmáné Stefkó Teréz
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

12. tulajdoni hányad: 48/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 34518/2003.05.29
jogcím: hagyatéki hitelezői igény kielégítése
jogállás: tulajdonos
név: NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 8136 LAJOSKOMÁROM Komáromi utca 4
törzsszám: 15362515

13. tulajdoni hányad: 36/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 31682/2/2012.02.24
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Kozmáné Stefkó Teréz
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett az 1009 hrsz-ból.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36086/2001.10.17
eredeti határozat: 3843/1985.11.18
Özvegyi jog
utalás: II /3-5.
jogosult:
név : Fehér Mihály Árpádné
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12178/2025

2025.06.03

LAJOSKOMÁROM

Szektor: 61

Belterület 1009/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12180/2025

2025.06.03

LAJOSKOMÁROM

Szektor: 61

Belterület 1010 helyrajzi szám

8136 LAJOSKOMÁROM Komáromi utca 13/B. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett lakóház

0

83

0.00

II R É S Z

12. tulajdoni hányad: 30/360

bejegyző határozat, érkezési idő: 3843/1985.11.18

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Fehér Csaba

szül. :

a.név :

cím :

13. tulajdoni hányad: 30/360

bejegyző határozat, érkezési idő: 3843/1985.11.18

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Fehér Balázs

sz.név: Fehér Balázs

szül. :

a.név :

cím :

14. tulajdoni hányad: 30/360

bejegyző határozat, érkezési idő: 3843/1985.11.18

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kovács Zoltán

sz.név: Kovács Zoltán

szül. :

a.név :

cím :

15. tulajdoni hányad: 126/360

bejegyző határozat, érkezési idő: 32241/1993.06.10

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kozmáné Stefkó Teréz

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12180/2025

2025.06.03

LAJOSKOMÁROM

Szektor: 61

Belterület 1010 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

17. tulajdoni hányad: 10/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 32521/2001.04.12
jogcím: öröklés
utalás: II /5, II /11.
jogállás: tulajdonos
név : Fehér Csaba
szül. :
a.név :
cím :

18. tulajdoni hányad: 10/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 32521/2001.04.12
jogcím: öröklés
utalás: II /5, II /11.
jogállás: tulajdonos
név : Fehér Balázs
sz.név: Fehér Balázs
szül. :
a.név :
cím :

19. tulajdoni hányad: 10/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 32521/2001.04.12
jogcím: öröklés
utalás: II /5, II /11.
jogállás: tulajdonos
név : Kovács Zoltán
sz.név: Kovács Zoltán
szül. :
a.név :
cím :

20. tulajdoni hányad: 30/360
bejegyző határozat, érkezési idő: 32521/2001.04.12
jogcím: öröklés
utalás: II /5, II /11.
jogállás: tulajdonos
név : Kozmáné Stefkó Teréz
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12180/2025

2025.06.03

LAJOSKOMÁROM

Szektor: 61

Belterület 1010 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

21. tulajdoni hányad: 48/360

bejegyző határozat, érkezési idő: 34518/2003.05.29

jogcím: hagyatéki hitelezői igény kielégítése

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 8136 LAJOSKOMÁROM Komáromi utca 4

törzsszám: 15362515

22. tulajdoni hányad: 36/360

bejegyző határozat, érkezési idő: 31682/2/2012.02.24

jogcím: öröklés

utalás: II /7.

jogállás: tulajdonos

név : Kozmáné Stefkó Teréz

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 3843/1985.11.18

Özvegyi jog

utalás: II /12-14.

jogosult:

név : Fehér Mihály Árpádné

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 34257/2/2017.06.01

Végrehajtási jog 129 161 FT, azaz százhuszonkilencezer-százhatvanegy FT főkövetelés és járulékai erejéig.

Princes János önálló bírósági végrehajtó vh.sz.: 088.V.0132/2017/48.

utalás: II /14, II /19.

jogosult:

név: INTRUM ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12935181

cím : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 101408/2/2022.01.26

Végrehajtási jog 573 395 FT, azaz ötszázhetvenháromezer-háromszázkilencvenöt FT és járulékai erejéig .

Dr. Wölfinger Ottó Végrehajtói Irodája, 8000 Székesfehérvár, Zichy liget 1. 1/1.,

056.V.1544/2021/42.

utalás: II /12, II /17.

jogosult:

név: EOS FAKTOR MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszám: 14220438

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 30

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12180/2025

2025.06.03

Szektor: 61

LAJOSKOMÁROM

Belterület 1010 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 105202/2/2022.04.28
Végrehajtási jog 431 135 FT, azaz négyszázharmincegyezer-százharmincöt FT és járuléka
erejéig .
Dr. Egyed Zsolt Végrehajtói Irodája,, vhü.: 180.V.0274/2022/48.
utalás: II /13, II /18.
jogosult:
név: EOS FAKTOR MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszám: 14220438
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 30
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 100702/3/2025.01.27
Ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetése
Végrehajtási jog törlése iránt kezdeményezett ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetése.
utalás: III/9.
jogosult:
név : Fehér Balázs
sz.név: Fehér Balázs
szül. :
a.név :
cím :

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

TULAJDONI LAP VÉGE