

8. NAPIREND

Ikt.szám: 5653-31/2021.

ELŐTERJESZTÉS

Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének

2021. szeptember 29-én 16⁰⁰ órai kezdettel tartandó nyilvános ülésére

Tárgy: Döntés a Hóvirág utcai önkormányzati tulajdonú építési telkek értékesítéséről

Előterjesztő: dr. Gál Imre polgármester

Az előterjesztés készítője: dr. Göndör Ákos jegyző

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: Egyszerű többség

Megtárgyalja: Integrált Hatáskörű Bizottság,
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság



Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában van a Hóvirág utca és környékén elhelyezkedő **Inárcs 1903/2, 1903/3, 1903/4, 1903/5, 1903/6, 1903/7, 1903/8, 1903/9, 1903/11, 1903/12, 1903/13, 1903/14, 1903/16, 1903/17, 1903/19 hrsz-ú** kivett beépítetlen terület megnevezésű **15 db építési telek**, amelynek értékesítését javasoljuk a víz-csatorna kivitelezési szerződés megkötését követően megnyitni.

A 1903/15 hrsz-ú telken épül a szennyvíz elvezetési tervdokumentáció szerint meghatározott átemelő berendezés, ezért ez a telek nem lesz értékesíthető, a 1903/20 hrsz-ú, 592 m² nagyságú terület pedig közterület elnevezéssel egy a későbbiek során meghatározandó közérdekű funkció érdekében (pl. közpark, játszótér, stb.) az önkormányzat tulajdonában marad.

Az EON-nal (korábban: ELMŰ) szerződésben vagyunk a villamos szabadvezetéses hálózat teljes körű kialakítására, amely két ütemben fog megvalósulni: a Hóvirág utcai telkek vonatkozásában várhatóan idén november végéig, az Akácfa és Szőlő utca folytatásában elhelyezkedő telkek esetében pedig várhatóan 2022. október végéig megtörténik.

A Tigáz Zrt. is várhatóan 2022. végéig megvalósítja a gázhálózat bővítést, amely a telkeken belüli gázcsanak kialakítását is magába foglalja.

A képviselő-testület korábbi döntésének megfelelően az érintett 1903/4-5-8-11-14-16 hrsz-ú telkek esetében a villamos középvezetési vezeték kiváltására vonatkozó megállapodást az ELMŰ-vel megkötöttük, ill. a tervezővel a kiváltásra és új KÖF földkábel létesítésére vonatkozó szerződést aláírtuk. Várhatóan 2022. december 31-ig a KÖF vezeték és oszlopok is megszüntetésre kerülnek az érintett telkek esetében, továbbá az ehhez kapcsolódó vezetékjog is törlésre kerül az ingatlan-nyilvántartásból.

A telkek értékesítéséhez Ingatlanforgalmi Szakvéleményt készítettünk, amely szakmai szempontok alapján határozta meg az ingatlanok szabadpiaci forgalmi értékét.

A jelenleg Inárcs és környékén fennálló telekhiány és magas kereslet miatt az építési telkek forgalmi értéke a közelmúltban jelentősen nőtt, ezért a szakmai alapokon nyugvó érték-meghatározásnak kiemelt jelentősége van a köztalajban tartozó önkormányzati telkek értékesítése esetén.

Éppen ezért javasoljuk, hogy a képviselő-testület a telkek vételárát a szakvéleményben egyedileg meghatározott összegben állapítsa meg.

Javasoljuk továbbá, amint az a tavalyi évben, a Hársfa utcai önkormányzati telkek esetében is történt, hogy 15-15 napra közzétett telekvásárlási felhívás alapján történjen az értékesítés. A telekvásárlási felhívásban foglalt feltételeknek megfelelő, beérkezett vételi szándéknyilatkozatokról ezt követően, egyedi szempontok szerinti mérlegelés alapján dönthet majd a képviselő-testület.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a telkek értékesítéséről a határozati javaslat szövegének megfelelően szíveskedjen dönteni.

Inárcs, 2021. szeptember 22.


dr. Gál Imre
polgármester

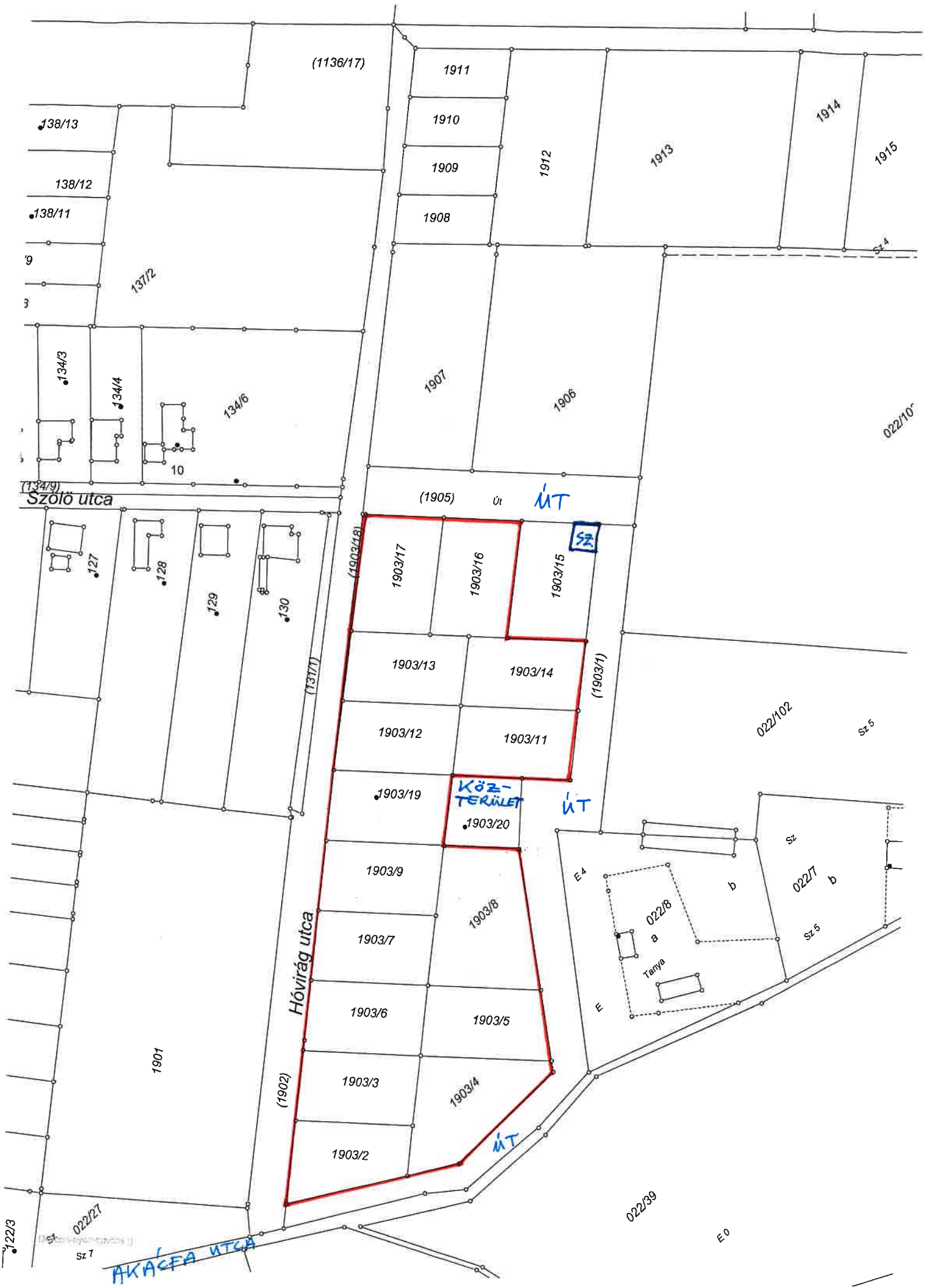


HATÁROZATI JAVASLAT

Inárcs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíti a tulajdonában lévő, Inárcs, Hóvirág utca és környékén elhelyezkedő Inárcs 1903/2, 1903/3, 1903/4, 1903/5, 1903/6, 1903/7, 1903/8, 1903/9, 1903/11, 1903/12, 1903/13, 1903/14, 1903/16, 1903/17, 1903/19 hrsz-ú kivett beépítetlen terület (építési telek) megnevezésű ingatlanokat a következő feltételekkel:

- **Az ingatlanok vételárát a képviselő-testület a HOMNEX Ingatlanközpont Kft. (képviseleli dr. Borbola Péter ügyvezető) által készített Ingatlanforgalmi Szakvéleményben meghatározott szabadpiaci forgalmi értéknek megfelelő összegben határozza meg.**
- **Az önkormányzat 2022. december 31-ig vállalja a telekhatáron belül a víz-csatorna-gáz csatlakozóvezeték kialakítását, továbbá a villamos szabadvezeték hálózat létesítését a telkek előtt az utca teljes hosszában.**
- **Az érintett 1903/4-5-8-11-14-16 hrsz-ú telkek esetében a villamos KÖF vezeték 2022. december 31-ig megszüntetésre (kiváltásra), illetve az ehhez kapcsolódó vezetékjog törlésre kerül az ingatlan-nyilvántartásból.**
- **A vételár összegéről az eladó önkormányzat Áfás számlát állít ki.**

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a fenti feltételeknek megfelelő telekvásárlási felhívást 15+15 napra közzétegye, valamint a beérkezett vételi szándéknyilatkozatokat a képviselő-testület elé terjessze.



Ingatlanforgalmi Szakvélemény

Kivett beépítetlen területek szabadpiaci forgalmi értékebecslése

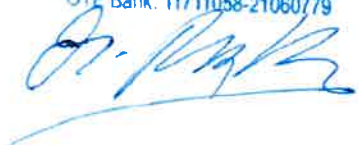


Inárcs belterület

**1903/2; 1903/3; 1903/4; 1903/5; 1903/6; 1903/7; 1903/8; 1903/9;
1903/11; 1903/12; 1903/13; 1903/14; 1903/16; 1903/17; 1903/19;
helyrajzi számok**

**Készítette: HOMNEX Ingatlanközpont Kft.
Képviseletében: dr. Borbola Péter
ügyvezető, ingatlanforgalmi szakjogász,
ingatlanközvetítő, ingatlan értékbecslő
Engedélyszám: C01910/2019.**

HOMNEX INGATLANKÖZPONT KFT.
Szekhely: 1136 Budapest, Tátra u. 5/a. al. 2.
Adószám: 25481620-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-277669
OTP Bank: 11711058-21060779



I. Tartalomjegyzék

Címlap	1. oldal
Tartalomjegyzék	2. oldal
Összefoglaló, értéktanúsítvány	3. oldal
Bevezetés, előzmények	4. oldal
Az Ingatlanok leírása, beépíthetősége	4. oldal
Az Ingatlanok környezete	5. oldal
Az Ingatlanok jogi helyzete	7. oldal
Az értékbecslés	14. oldal
A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés a telkek szabadpiaci forgalmi értékének megállapításához	15. oldal
Páros összehasonlító elemzés táblázat	16. oldal
Záradék	18. oldal
Mellékletek	19. oldal
1. számú melléklet: Értékbecslési megbízás	20. oldal
2. számú melléklet: Adatkezelési tájékoztató	21. oldal
3. számú melléklet: Tulajdoni lap másolatok	24. oldal
4. számú melléklet: Helyszínrajz	39. oldal
5. számú melléklet: Helyi Építési Szabályzat kivonat	40. oldal
6. Szabályozási Terv részlet	41. oldal
7. számú melléklet: Térképek	42. oldal
8. számú melléklet: Fényképek	45-46. oldal

II. Összefoglaló, értéktanúsítvány

Az ingatlanok főbb adatai:

Inárcs belterületen, a beépített Szőlősor utca és az Akácfa utca végét összekötő Hóvirág utca délkeleti oldalán kialakított, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, sík, kijelölt, közművesítettlen, bekerítetlen telkek.

Az értékbecslést végző:

- Név: HOMNEX Ingatlanközpont Kft.
- Képviseli: dr. Borbola Péter ügyvezető
- Székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 5/A. alagsor 2.
- Telefonszám: 06-30-9926-075
- Engedélyszám: C01910/2019.
- Adószám: 25481620-2-41
- Bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11711058-21060779

A megrendelő adatai:

- Név: Inárcs Nagyközség Önkormányzata
- Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi út 4.
- Képviseli: Dr. Gál Imre polgármester
- Jogcím: tulajdonos

Az értékbecslés szükségessége:

Inárcs Nagyközség Önkormányzata, mint tulajdonos **elidegenítési szándéka miatt** szeretné az ingatlanok **jelenlegi szabadpiaci forgalmi értékét** hitelt érdemlően meghatároztatni.

Az értékbecslés módszere:

- **Piaci összehasonlító értékeken alapuló, elemző módszer** a telkek szabadpiaci forgalmi értékének meghatározására;
- **Költségalapú, vagy nettó pótláson alapuló értékbecslés** az ingatlanok jellege miatt nem alkalmazható;
- **Hozamszámításon alapuló értékbecslési módszer** az ingatlanok jellege és hasznosíthatósága figyelembevételével nem alkalmazható.

Az értékbecslés eredménye:

A szakvélemény VII. fejezetében levezetett számítások alapján a vizsgált „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlanok szabadpiaci forgalmi értéke a szakvélemény elkészítésének időpontjában, **a Megbízó kérésére összközművesnek feltételezve, per-, teher- és igénymentesen**

Helyrajzi száma	Területe (m ²)	Fekvése	Utcafront (m)	Forgalmi értéke
1903/2	914	Északnyugat	28,6	10.500.000,-
1903/3	958	Északnyugat	24	11.000.000,-
1903/4	1234	Dél	63	14.000.000,-
1903/5	996	Délkelet	24,4	11.500.000,-
1903/6	958	Északnyugat	24	11.000.000,-
1903/7	958	Északnyugat	24	11.000.000,-
1903/8	1537	Délkelet	48,8	17.700.000,-
1903/9	958	Északnyugat	24	11.000.000,-
1903/11	965	Délkelet	24	11.100.000,-
1903/12	965	Északnyugat	24	11.100.000,-
1903/13	962	Északnyugat	24	11.100.000,-
1903/14	962	Délkelet	24	11.100.000,-
1903/16	1061	Északkelet	26,6	12.200.000,-
1903/17	1065	Északkelet	26,6	12.200.000,-
1903/19	962	Északnyugat	24	11.100.000,-

III. Bevezetés, előzmények

Dr. Gál Imre, Inárcs Nagyközség polgármestere (a továbbiakban: Megbízó) megbízott, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő, az Ingatlan-nyilvántartásban Inárcs belterület 1903/2; 1903/3; 1903/4; 1903/5; 1903/6; 1903/7; 1903/8; 1903/9; 1903/11; 1903/12; 1903/13; 1903/14; 1903/16; 1903/17; 1903/19 helyrajzi számokon felvett, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű önálló ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) **jelenlegi, per-, teher- és igénymentes szabadpiaci forgalmi értékét állapítsam meg és az ingatlanforgalmi szakvéleményét készítsem el.**

A Megbízó az **Ingatlanok elidegenítése céljából** szeretné azok szabadpiaci forgalmi értékét hitelt érdemlően meghatározatni.

Az Ingatlanok jelenleg közművesítetlenek, azonban a vezetékes víz, a szennyvíz elvezető csatorna, valamint a gáz közművek telekhatárokon belüli kiépítését, illetve a villamos szabadvezeték hálózat utca teljes hosszában való rendelkezésre állását, továbbá ezek költségeit a tulajdonos Önkormányzat 2022. december 31-i határidőig vállalja. Az Önkormányzat fenti kötelezettségvállalását az Ingatlanok tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés is tartalmazza majd, amennyiben a telkek elidegenítése a közművesítést megelőzően történik.

A fent leírtakra tekintettel a Megbízó arra kért, hogy az Ingatlanokat összközművesként értékeljem.

A megbízás eredményes végrehajtása érdekében 2021. szeptember 17-én helyszíni szemlét hajtottam végre.

IV. Az Ingatlanok leírása, beépíthetősége

A jelenleg közművekkel nem rendelkező, 914-1537 m²-es, sík, többségében szabályos téglalap alakú telkek körbekerítetlenek, a Hóvirág utcára, valamint újonnan kialakított helyi közút megjelölésű talajutakra nyílnak.

Az Inárcs Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2001. (VIII. 08.) önkormányzati rendeletének mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a vizsgált **Ingatlanok az Lf-2 falusias lakóövezetben fekszenek.** A terület oldalhatáron álló beépítési módú, az újonnan kialakítható legkisebb telekméret: 800 m², a legkisebb telekszélesség: 14 méter, a legkisebb zöldterületi arány 40%, a **legnagyobb beépíthetőség: 30%, a legnagyobb építménymagasság: 5,0 méter.** A telkeken **legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető,** valamint a vonatkozó Korm. rendelet (OTÉK) 14. §-ának 2) bekezdésében szereplő 3, 4, 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

V. Az Ingatlanok környezete



Inárcs címere

Közigazgatás

Ország	 <u>Magyarország</u>
Régió	<u>Közép-Magyarország</u>
Megye	<u>Pest</u>
Járás	<u>Dabasi</u>
Jogállás	<u>nagyközség</u>
Polgármester	Dr. Gál Imre László (független) ¹
Jegyző	dr. Göndör Ákos
Irányítószám	2365
Körzethivószám	29

Testvértelepülései

Népesség

Teljes népesség	4590 fő (2018. jan. 1.) ^{±/±}
Népsűrűség	199,02 fő/km ²

Földrajzi adatok

Terület	22,53 km ²
Időzóna	<u>CET</u> , <u>UTC+1</u>

Inárcs Nagyközség Budapesttől 35 kilométerre délre helyezkedik el, az M5 autópálya mentén. Neve először 1263-ban bukkant fel *Inarch* alakban. Egy 1332-es okirat említi a korabeli Szent György-templomot, amely méretei miatt is a korabeli Inárcs jelentős szerepét feltételezi. A 19. század derekára a területen alig 400 fő élt szétszórt tanyákon. A század második felében a korábbi legeltetést egyre intenzívebb földművelési formák váltották fel, ami a lakosság lélekszámának növekedéséhez vezetett, a 20. század elejére már 800 fő élt a területen. Az önálló Inárcs község a 20. században jött létre. A népsűrűséget tovább növelte a modern termelési módok bevezetése és a korábbi nagybirtokok fokozatos fölosztása, parcellázása. Jelentős esemény volt a puszta életében a Budapestet alig egy óra közelségbe hozó Budapest–Lajosmizse vasútvonal 1889-es meg-nyitása. Az önálló fejlődés útja 1945-ben nyílt meg: a község egy részét belterületté nyilvánították és azon építési telkeket alakítottak ki, ami bevándorlási hullámot eredményezett. A település népessége Budapest közelsége révén gyorsan növekedett, a 20. század második felében megduplázódott. 1973-ban Inárcsot és Kakucsot egy településsé vonták össze, ám a „társbérlet” csak az 1990-es rendszerváltásig tartott. Az ezredfordulót követő években a népesség a Budapest környéki települések szuburbanizálódása miatt ugrásszerűen növekedett.

Forrás:

<https://hu.wikipedia.org/wiki/In%C3%A1rcs>

Elhelyezkedése

Inárcs Nagyközség Budapesttől 35 kilométerre délre helyezkedik el, az M5 autópálya mentén, az Ócsai Tájvédelmi Körzettől keletre, Ócsa és Kakucs települések között. Területének északkeleti része a kiskunsági homokhátság buckáira, déli része a Pesti-síksághoz tartozó ócsai lárterület határára terjed ki.

Megközelítése

A település legfontosabb megközelítési útvonala az M5 autópálya, amely a lakott területétől néhány száz méterre keletre húzódik. A sztrádának inárcsi csomópontja ugyan nincsen, de a 35. kilométerénél kialakított pihenőhely így is lehetőséget biztosít a helyiek és az ide látogatók számára a le- és felcsatlakozásra. A történelmi faluközpontot csak öt számjegyű útvonalak, 46106-os és 46108-as utak érintik, ezek közül az utóbbi az 5-ös főúttal és a 4606-os úttal, az előbbi a 4604-es úttal kapcsolják össze Inárcsot. Érintik még a község területét a 46105-ös és 46107-es számú mellékutak, de ezeknek a helyi közlekedésben betöltött szerepük minimális.

Vasúton Inárcs a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét vasútvonalon érhető el, amelynek egy megállója az Inárcs-Kakucs vasútállomás.

Infrastruktúrája

Minden közmű megtalálható az Ingatlanok közvetlen környezetében.

Utak

A környező utak jellemzően aszfalttal borítottak, a főbb utak mentén járdákkal is találkozhatunk. A Hóvirág utca, valamint az Ingatlanok előtt kialakítandó útszakaszok azonban még nem rendelkeznek szilárd burkolattal.

Parkolás

Az Ingatlanok előtt, valamint a telkeken egyaránt megoldható. A településen a parkolás térítésmentes.

Közlekedés

A közlekedés jónak tekinthető, mivel néhány perces sétával elérhető az „Új Iskola” buszmegálló, ahonnan a 607-es és 608-as autóbusszokkal Budapest-Népligetig juthatunk. A közelben található az Inárcs-Kakucs vasútállomás is, ahonnan kötött pályán is elérhető Budapest. Személygépjárművel az M5-ös autópályán 20 perc alatt Budapestre érhetünk.

Intézményektől való távolsága

Az Ingatlanokból gyalogos távolságra elérhetőek a hétköznapi életvitelhez szükséges intézmények. Néhány utcányira bevásárlási lehetőség, posta, oktatási, egészségügyi, vallási intézmény, vendéglátó egység éppúgy megtalálható, mint az Önkormányzat épülete is. Nagyobb üzletek, áruház, illetve számos szolgáltatás néhány kilométerre, Dabason érhetőek el.

Demográfiai helyzete

Inárcs már a XIII. században is lakott település volt. A XX. század második felében az iparosodás következtében a budapesti agglomerációba érkező munkásosztály népesítette be. A rendszerváltást követően népszerűvé vált a Budapestről kiköltöző lakosság körében, napjainkban pedig a Budapesten elszabadult lakásárak miatt keresik az inárcsi ingatlanokat. A település népessége napjainkban elég változatos képet mutat, azonban elmondható, hogy a felnőtt lakosság jelentős része jelenleg is Budapestre jár be dolgozni.

A 2011-es népszámlálás során a lakosok 86,4%-a magyarnak, 2,8% cigánynak, 0,2% lengyelnek, 0,7% németnek, 0,5% romának, 0,4% szlováknak mondta magát (13,4% nem nyilatkozott; a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál). A vallási megoszlás a következő volt: római katolikus 41,9%, református 6,7%, evangélikus 1,1%, görögkatolikus 0,7%, felekezeten kívüli 16% (29,1% nem nyilatkozott).

VI. Az Ingatlanok jogi helyzete

A Megbízó által rendelkezésemre bocsájtott, 2020. július 13-án, 2021. 04. 16-án, valamint 2021. 08. 30-án kivett „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat”-ok alapján az Ingatlanok jogi viszonyai az alábbiak

A tulajdoni lap I. része tartalmazza az ingatlan adatait, II. része tartalmazza az ingatlan tulajdoni viszonyait, III. része pedig az ingatlanon fennálló terheket.

Az 1903/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2020. 07. 13.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/25826/2020. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/2 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 914 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42893/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRCs NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Önálló szöveges bejegyzés az 1903 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Az 1903/3 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2020. 07. 13.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/25829/2020. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/3 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 958 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42893/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRCs NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Önálló szöveges bejegyzés az 1903 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Az 1903/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2021. 04. 16.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/17401/2021. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/4 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 1234 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42893/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRCRS NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01. 16.

VezetékJog a vázrajzon megjelölt 229 m² területre

Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

1132 Budapest, Váci út 72-74.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Önálló szöveges bejegyzés az 1903 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Az 1903/5 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2021. 04. 16.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/17402/2021. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/5 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 996 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42898/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRCRS NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01. 16.

VezetékJog a vázrajzon megjelölt 197 m² területre

Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

1132 Budapest, Váci út 72-74.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Önálló szöveges bejegyzés az 1904 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Az 1903/6 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2020. 07. 13.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/25833/2020. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/6 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 958 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42898/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRCs NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Önálló szöveges bejegyzés az 1904 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Az 1903/7 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2020. 07. 13.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/25829/2020. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/7 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 958 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42898/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRCs NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Önálló szöveges bejegyzés az 1904 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Az 1903/8 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2021. 04. 16.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/17403/2021. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/8 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 1537 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42898/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRC S NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01. 16.

Vezetékjog a vázrajzon megjelölt 401 m² területre

Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
1132 Budapest, Váci út 72-74.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Önálló szöveges bejegyzés az1904 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Az 1903/9 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2020. 07. 13.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/25835/2020. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/9 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 958 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42898/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRC S NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Önálló szöveges bejegyzés az1904 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Az 1903/11 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2021. 04. 16.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/17404/2021. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/11 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 965 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42898/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRC S NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01. 16.

Vezetékjog a vázrajzon megjelölt 200 m² területre
 Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
 1132 Budapest, Váci út 72-74.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;
 Önálló szöveges bejegyzés az 1904 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Az 1903/12 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2020. 07. 13.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/25837/2020. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/12 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 965 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42898/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRCRS NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Önálló szöveges bejegyzés az 1904 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Az 1903/13 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2020. 07. 13.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/25838/2020. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/13 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 962 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42898/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRCRS NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Önálló szöveges bejegyzés az 1904 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Az 1903/14 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2021. 04. 16.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/17405/2021. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/11 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 962 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42898/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRCRS NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01. 16.

Vezetékjog a vázrajzon megjelölt 200 m² területre

Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

1132 Budapest, Váci út 72-74.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Önálló szöveges bejegyzés az1904 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Az 1903/16 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2021. 04. 16.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/17405/2021. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/16 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 1061 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42898/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRCRS NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01. 16.

Vezetékjog a vázrajzon megjelölt 161 m² területre

Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

1132 Budapest, Váci út 72-74.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Önálló szöveges bejegyzés az1904 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Az 1903/17 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2020. 07. 13.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/25839/2020. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/17 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 1065 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42898/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRCRS NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Önálló szöveges bejegyzés az 1904 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

Az 1903/19 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja (2021. 08. 30.)

A Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Ingatlan-nyilvántartásának 30005/39211/2021. megrendelésszámú „Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat” alapján az ingatlan

Inárcs belterület 1903/19 helyrajzi szám alatt felvett;

Szektor: 52;

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

Megnevezése: kivett beépítetlen terület;

Területe: 962 m²

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1;

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Jogcím: részarány kiadás 42898/1997. 12. 15.;

Jogállás: tulajdonos

Név: INÁRCRS NAGKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012. 01.16.;

Önálló szöveges bejegyzés az 1903/10 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

A Megbízótól kapott tulajdoni lapok tanúsága szerint az Ingatlanok – az ELMŰ, mint jogosult javára bejegyzett vezetékjogok kivételével – jelenleg per-, teher-, és igénymentesek, azokon elintézésre váró bejegyzés, illetve feljegyzés (széljegy) nincs feltüntetve.

A Megbízó tájékoztatott, hogy a vizsgált területen légkábelben átvezetett elektromos vezeték az Önkormányzat a saját költségén kiváltja a Hóvirág utca talajszintje alatt futó földkábelekre, így a vezetékjogok törlésre kerülnek majd a tulajdoni lapokról.

Ezt figyelembe véve a Megbízó kérésére az ingatlanok szabadpiaci forgalmi értékét a vezetékjogok, mint a vizsgált ingatlanok terheinek figyelmen kívül hagyásával határozom meg.

VII. Az értékbecslés

Az értékbecslést

- a) a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglalt elvek és fogalmi meghatározások, valamint
- b) az Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards, EVS 2003., EVS 2009., EVS 2012., EVS 2016.) ajánlásai alapján végzem el, amely
- c) az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (The European Group of Valuers' Associations – TEGOVA) által javasolt módszer alapján készült.
- d) A szakvélemény megfelel a hazai jogi normákban előírt követelményeknek.

A forgalmi értéként az Angol Királyi Vagyoneértékelők Szövetségének (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS) definícióját alkalmaztam, amely szerint:

„a szabadpiaci forgalmi érték olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése során, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél,
- rendelkezésre áll egy, az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét,
- az értékek az adott időszakban nem változnak,
- az ingatlan szabadon értékesíthető,
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló fizet.”

Megbízó arra kért, hogy a fentiek figyelembevételével az ingatlanok szabadpiaci forgalmi értékét olyan optimális összegben határozzam meg amely megfelel az önkormányzati vagyongazdálkodás törvényes feltételeinek, lehetőséget biztosít az ingatlanok ésszerű időn belül történő értékesítésére, továbbá lehetőséget teremt főleg a helyben élő fiataloknak, hogy optimális áron juthassanak saját ingatlanhoz.

A szabadpiaci forgalmi érték megállapítására a fenti szervezetek az alábbi három különböző módszert alkalmazzák:

1. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés általában konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik, megbízható összehasonlító adatok hiányában a kínálati árak elemzésével is elvégezhető.

2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Általában az ingatlanból származó bevétel a bérbeadásból származó díjbevétel.

3. A költségalapú, vagy nettó pótláson alapuló értékelés

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az értékelés fő módszerét általában az ingatlan jellege, rendeltetése és a piaci viszonyok alapján kell kiválasztani. **A tárgybeli Ingatlanok becsült forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés módszerével javasolt elvégezni**, mivel a költségalapú, vagy nettó pótláson alapuló értékelés módszer, valamint a hozamszámításon alapuló értékbecslési módszer az Ingatlanok jellege, rendeltetése és hasznosíthatósága figyelembevételével nem alkalmazhatóak.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a telkek szabadpiaci forgalmi értékének megállapításához

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, ezek hiányában pedig a kínálati áraknak, a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m²) szorzataként.

Az ár kialakítása során alapul vettem:

- a KSH Ingatlan Adattár adatait;
- felhasználtam a helyi forgalmazásból, a kínálati és keresleti állományból származó legfrissebb adatokat, tapasztalataimat, a közvetlen lakossági kapcsolatokban megismert forgalmi tényezőket, a hasonló ingatlanok vonatkozásában a közelmúltban történt adásvételeket;
- Az elemzések során figyelembe vettem néhány, jellemzőiben hasonlítható ingatlan adatait, valamint az elmúlt hónapokban végzett értékbecslések során realizálódott megállapításokat is azzal a fenntartással, hogy minden összehasonlítás csak akkor adhat helyes útmutatást vagy támpontot, ha az összehasonlítandó ingatlanok értéket befolyásoló tényezői közül 10-15 konkrétan összevethető, párhuzamba vonható.

A szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy bármely ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése és számbavétele:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése;
- a hely, a település jellege;
- az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése;
- a felépítmény műszaki adatai, állapota (építési mód, alkalmazott anyagok, szerkezetek);
- infrastrukturális ellátottság, közmű-ellátottság színvonala;
- az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott környezetben;
- az ingatlan üzemeltetése, fenntartása során jelentkező költségek és haszon nagysága, a megtérülés prognosztizálása;
- összehasonlító adatok.

Páros összehasonlító elemzés a vizsgált Ingatlanok szabadpiaci forgalmi értékének meghatározásához

Tekintettel arra, hogy a vizsgált Ingatlanok releváns paraméterei azonosak, csupán méretükben és tájolásukban különböznek, **bázis ingatlanként az 1903/17 helyrajzi számú ingatlant tekintem.**

	Értékelendő ingatlan	Összehasonlító ing. (1)	Összehasonlító ing. (2)	Összehasonlító ing. (3)	Összehasonlító ing. (4)
Az ingatlan (telek) címe:	Inárcs, 1903/17 hrsz	Inárcs, Kakucsi út	Inárcs, Rákóczi út	Inárcs, Széchenyi István út	Kakucs, közel a központhoz
Eladási ár (millió forint)	-	12 millió	21 millió	6,3 millió	6 millió
Fajlagos ár (Ft/m ²)	-	11.719,- Ft/m ²	12.658,- Ft/m ²	5.250,- Ft/m ²	8.021,-Ft/m ²
Alapterület (m ²) Alak, utcafront	1065 m ² téglalap, 26,6 m	1024 m ² téglalap 20 m	1659 m ² „nadrágszűj” 16,5 m	1200 m ² nincs adat 18	748 m ² nincs adat nincs adat
Korrektció (%)	-	0 %	+15 %	+10 %	-5 %
Közművek	Összközműves	Áram a telken, összközmű a telek előtt	Közművek az utcában	Víz és áram az utcában, gáz, csatorna nincs	Közművek az utcában
Korrektció (%)	-	+10 %	+30 %	+80 %	+30 %
Beépíthetőség (%)	30%	30%	30%	nincs adat	nincs adat
Korrektció (%)	-	0%	0%	0%	0%
Lokáció	Szőlősor utca, Hóvirág utca sarkán	Szinte azonos	Központ	Szinte azonos	kicsit távolabb az M5-től
Korrektció (%)	-	0 %	-15 %	0 %	+15 %
Kínálati ár korrektió (%)	-	-12 %	- 12%	-12 %	-12 %
Korrektció Összesen (%)	-	-2 %	+18 %	+78 %	+28 %
Korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/ m ²)	11508,- Ft/ m ²	11.484,- Ft/ m ²	14.936,- Ft/ m ²	9.345,- Ft/ m ²	10.267,- Ft/ m ²

A páros összehasonlító elemzés alapján a vizsgált Ingatlanok becsült szabadpiaci forgalmi értéke az átlagos, téglalap alakú, 26,6 méter utcafrontú, 1065 m²-es ingatlanra vetítve **11.508,-** kerekítve **11.500,- forint/m².**

Értékmódosító tényezők vizsgálata az átlagos ingatlanhoz képest

Tájolás miatti értékmódosító tényezők

A vizsgált Ingatlanok egymástól szinte alig térnek el, a tájolásuk alapján értékmódosító tényező nem állapítható meg, mivel az ebből eredő hatások az elhelyezett épületek tervezésével korrigálhatóak, továbbá a potenciális vevők egyéni igényei is eltérhetnek a számukra megfelelő telek kiválasztása során.

Méret miatti értékmodosító tényezők

Köztudott, hogy az átlagosnál lényegesen nagyobb méretű ingatlanok 1m²-re számított fajlagos forgalmi értéke az átlagos értékű ingatlannál alacsonyabb, míg az átlagosnál lényegesen kisebb ingatlanok fajlagos forgalmi értéke az átlagos méretű ingatlanoknál magasabb. Úgy is megfogalmazható, hogy az azonos tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok fajlagos értéke a méretükkel fordítottan arányos.

Az 1903/4 helyrajzi számú ingatlan (1234 m²), valamint az 1903/8 helyrajzi számú ingatlan (1537 m²) lényegesen nagyobbak számítanak az átlagosnak vett ingatlannál (1065 m²), azonban az ebből eredő értékcsökkenést az átlagosnál nagyobb utcafrontjuk (63 m és 48,8 m), valamint a déli, illetve délkeleti, erdőre néző tájolásuk ellensúlyozza, így ezen telkek vonatkozásában értékmodosító tényező nem állapítható meg.

A leírtakat figyelembevéve az a véleményem, hogy a vizsgált Ingatlanok a szakvélemény kiadásának időpontjában, összközművesen, per-, teher,- és igénymentesen, 100.000,- forintra kerekítve az alábbi táblázatban meghatározott szabadpiaci forgalmi értéket képviselnek.

Helyrajzi száma	Területe (m ²)	Fekvése	Utcafront (m)	Forgalmi értéke
1903/2	914	Északnyugat	28,6	10.500.000,-
1903/3	958	Északnyugat	24	11.000.000,-
1903/4	1234	Dél	63	14.000.000,-
1903/5	996	Délkelet	24,4	11.500.000,-
1903/6	958	Északnyugat	24	11.000.000,-
1903/7	958	Északnyugat	24	11.000.000,-
1903/8	1537	Délkelet	48,8	17.700.000,-
1903/9	958	Északnyugat	24	11.000.000,-
1903/11	965	Délkelet	24	11.100.000,-
1903/12	965	Északnyugat	24	11.100.000,-
1903/13	962	Északnyugat	24	11.100.000,-
1903/14	962	Délkelet	24	11.100.000,-
1903/16	1061	Északkelet	26,6	12.200.000,-
1903/17	1065	Északkelet	26,6	12.200.000,-
1903/19	962	Északnyugat	24	11.100.000,-

A fenti forgalmi értékek meghatározásánál figyelembe vettem az alábbiakat:

- az Ingatlanok tehermentes és összközműves állapota jelenleg csak feltételezés, eléréséhez több hónapra lesz szükség, az Ingatlanok értékesítése még ezen állapot elérése előtt megkezdődik;
- az Ingatlanok egyszerre történő piacra kerülése enyhe túlkínálatot okozhat;
- Megbízó kérésének megfelelően reális idő alatt eladhatóak legyenek az Ingatlanok.

VIII. Záradék

- A jelen Ingatlanforgalmi Szakvélemény csak az összefoglaló részben feltüntetett cselekményhez, eljáráshoz használható fel. Az érintett felek együttes engedélyével adható ki harmadik félnek, csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.
- Az értékelés során a Megbízótól kapott információkat, adatokat használtam fel. Felhasználtam továbbá saját tapasztalataimat és az adatbankomban szereplő információkat.
- **A vizsgált Ingatlanokat forgalomképesként, a szabadpiacon minden korlátozás nélkül értékesíthetőként, a Megbízó utasítására összközművesként, per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékeltem.**
- Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, amelyről a Megbízó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és ez szemrevételezéssel nem volt megállapítható.
- Talaj-diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem, de a szemrevételezés során a telkek rendeltetésszerű használatát kizáró, vagy korlátozó körülményt nem tapasztaltam, ilyenről a Megbízó sem tájékoztatott.
- Megbízó tudomásul veszi, hogy a vizsgált Ingatlanok értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült.
- Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.
- A forgalmi érték fogalma alatt a szakvéleményben szereplő definíciót értem.
- **A tényleges szabadpiaci forgalmi érték minden esetben a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik.**
- Az értékbecslés érvényességi idejét **hatvan** napon határozom meg, a gyorsan változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.
- Készült: 2 eredeti példányban, 1 példány: 46 lap, 1 példány átvételét a Megbízó jelen aláírásával elismeri.

Budapest, 2021. szeptember 22.

Dr. Gál Imre
polgármester
Inárcs Nagyközség Önkormányzata,
mint tulajdonos képviseletében
Megbízó

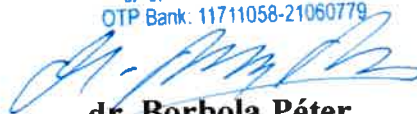
HOMNEX INGATLANKÖZPONT KFT.

Székhely: 1136 Budapest, Tátra u. 5/a. al. 2.

Adószám: 25481620-2-41

Cégjegyzékszám: 01-09-277669

OTP Bank: 11711058-21060779



dr. Borbola Péter

mérnök-tanár, ingatlanforgalmi szakjogász,
ingatlanközvetítő, ingatlan értékbecslő
a HOMNEX Ingatlanközpont Kft.,
mint Megbízott képviseletében

IX. Mellékletek

- 1. számú melléklet: Értékbecslési megbízás (1 lap másolatban)**
- 2. számú melléklet: Adatkezelési tájékoztató (3 lap másolatban)**
- 3. számú melléklet: Tulajdoni lap szemle másolatok (15 lap másolatban)**
- 4. számú melléklet: Helyszínrajz (1 lap másolatban)**
- 5. számú melléklet: Helyi Építési Szabályzat kivonat (1 lap másolatban)**
- 6. számú melléklet: Szabályozási Terv részlet (1 lap másolatban)**
- 7. számú melléklet: Térképek (3 lap)**
- 8. számú melléklet: Fényképek (1 lap)**



HOMNEX[®]
Ingatlan gond nélkül

HOMNEX INGATLANKÖZPONT KFT.
1122 Budapest, Városmajor utca 15.
E-mail: info@honnex.hu
Honlap: www.honnex.hu

DR. BORBOLA PÉTER
ingatlanforgalmi szakjogász
személyi ingatlanstratégia
+36-30/992-6075

MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉRE

Alulírott (név/cég neve): Inárcs Nagyközség
Jogi személy esetén a képviselő neve: Önkormányzata
Állandó lakcím/székhely: 2365 inárcs, Rákóczi út 4.
Személyi igazolvány szám/cégjegyzék szám: Telefonszám: 06-29-370-021
Telefonszám, e-mail cím: (a továbbiakban: **Megbízó**)

megbízom a HOMNEX INGATLANKÖZPONT Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1136 Budapest, Tatra utca 5/A. alagsor 2., adószám: 25481620-2-41., cégjegyzékszám: 01-09-277669, Engedélyszám: C01910/2019., telefonszám: 06-30-9926-075, E-mail: info@honnex.hu, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11711058-21060779, képviselő: dr. Borbola Péter ügyvezető, a továbbiakban: **Megbízott**) az alábbi ingatlan jelenlegi szabadpiaci forgalmi értékének megállapításával és az ingatlanra vonatkozó értékbecslési szakvélemény / értéktanúsítvány (a megfelelő aláhúzendó) elkészítésével:

- 1) Az ingatlan címe, helyrajzi száma: ...INÁRCs 1903/2-3-4-5-6-7-8-9-11-12-13-14-16-17-19.....
- 2) A **Megbízó** jogállása: (tulajdonos, kezelő, bérlo, haszonélvező, egyéb).....Tul. tulajdonos....., amely jogcímen jogosult az ingatlanba a **Megbízott**at beengedni, valamint a jelen szerződést megkötni.
- 3) Az értékelés célja: adásvételi szándék
- 4) A kért példányszám: ...2..... példány
- 5) A **Megbízó** kötelezettségei: helyszíni szemle lehetőségének biztosítása, a birtokában lévő tulajdoni lap, helyszínrajz, műszaki dokumentáció, alaprajzok, vázrajzok, mérlegadatok, alapító okirat, SZMSZ, házirend és az ingatlan egyéb okmányainak betekintésre történő átadása, a tudomásában lévő, piaci értéket befolyásoló releváns tények és adatok ismertetése.
- 6) **Megbízott** a megbízást elfogadja.
- 7) A helyszíni szemle időpontja: 2021. szeptember 17.
- 8) Az értékbecslés díja: 160.000,- forint + 27 % ÁFA, összesen bruttó 203.200,- forint, azaz kettőszázháromezer-kettőszáz forint, amely összeg az értékbecslési dokumentáció átadásakor esedékes.
- 9) Határidő: 2021. szeptember 22.
- 10) Az „Adatkezelési tájékoztató ingatlan értékbecsléshez” dokumentum átvételét és megismerését a **Megbízó** jelen aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

Budapest, 2021. 09. 15.

Megbízó

Pénzügyileg ellenjegyezve:

2021. 09. 15.



HOMNEX INGATLANKÖZPONT KFT.

Székhely: 1136 Budapest, Tatra u. 5/a. al. 2.

Adószám: 25481620-2-41

Cégjegyzékszám: 01-09-277669

OTP Bank: 11711058-21060779

Megbízott



HOMNEX[®]
Ingatlan gond nélkül

HOMNEX INGATLANKÖZPONT KFT.
1122 Budapest, Városmajor utca 15.
E-mail: info@honnex.hu
Honlap: www.honnex.hu

DR. BORBOLA PÉTER
ingatlanforgalmi szakjogász
személyi ingatlanstratégia
+36-30/992-6075

ADATKEZELÉSI TÁJÉKOZTATÓ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSHEZ

1. Az adatkezelő megnevezése:

Név: HOMNEX INGATLANKÖZPONT Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 5/A. alagsor 2.

Adószám: 25481620-2-41

Cégjegyzékszám: 01-09-277669

Engedélyszám: C01910/2019.

Telefonszám: 06-30-9926-075

E-mail: info@honnex.hu

Képviselő: dr. Borbola Péter ügyvezető

(a továbbiakban: Adatkezelő)

Adatkezelő az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (General Data Protection Regulation – GDPR – általános adatvédelmi rendelet, a továbbiakban: EU rendelet), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) előírásai szerint kezeli az ingatlan értékbecslés szolgáltatására megbízást adó természetes személy ügyfelei (a továbbiakban: Megbízó), illetve az ingatlan értékét befolyásoló tényezőket tartalmazó dokumentumokban szereplő természetes személyek (Megbízóval együtt, a továbbiakban: Érintettek) személyes adatait.

2. Az adatkezelés célja, jogalapja, kezelt adatok köre, a hozzáférésre jogosultak

a) A szerződés teljesítésével kapcsolatos adatkezelés

Az adatkezelés célja: a Megbízó számára – megbízási szerződés alapján – ingatlan értékbecslés szolgáltatás nyújtása;

Az adatkezelés jogalapja: az EU rendelet 6. cikk (1) bekezdés b) pontja, amely alapján: „az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett az egyik fél” (az adatkezelés a szerződés teljesítéséhez szükséges);

A kezelt adatok köre: a megbízási szerződésben szereplő személyes adatok, különösen: a Megbízó neve, állandó lakóhelyének címe, személyi igazolvány száma, az ingatlan címe, helyrajzi száma, a Megbízó jogállása. A szerződés teljesítéséhez feltétlenül szükséges személyes adatok, különösen: az ingatlan tulajdoni lapján, helyszínrajzán, továbbá a Megbízó által rendelkezésre bocsájtott tervdokumentációjában, alapító okiratában, szervezeti és működési szabályzatában, házirendjében, valamint az ingatlan értékét befolyásoló bármely iratban, vagy dokumentációban szereplő, a Megbízóra vonatkozó és az ingatlan értékét befolyásoló személyes adatok;

A személyes adatokhoz történő hozzáférésre jogosultak: a Megbízó, Adatkezelő által kezelt személyes adataihoz jogszerűen kizárólag az Adatkezelő férhet hozzá.

b) Jogszabály alapján kötelező adatkezelés

Az adatkezelés célja: a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) előírt kötelező adatkezelés teljesítése;

Az adatkezelés jogalapja: a Pmt.-ben előírt törvényi kötelezettség;

A kezelt adatok köre: a Pmt. 7. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározottak alapján: a természetes személy Megbízó neve, születési neve, lakcíme, anyja neve, születési helye, ideje, állampolgársága, azonosító okmányának típusa, száma, külföldi magánszemély esetében a tartózkodási helye;

A személyes adatokhoz történő hozzáférésre jogosultak: a Megbízó, Adatkezelő által kezelt személyes adataihoz jogszerűen kizárólag az Adatkezelő férhet hozzá.

c) A számviteli bizonylattal kapcsolatos adatkezelés

Az adatkezelés célja: számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 169. § (2) bekezdésében előírt számviteli bizonylat megőrzési kötelezettség teljesítése;

Az adatkezelés jogalapja: az Sztv.-ben előírt törvényi kötelezettség;

A kezelt adatok köre: a Megbízó, illetve a Megbízó helyett, vagy képviselőjében teljesítő természetes személy neve, lakcíme, a számla összege, valamint a számla egyéb, jogszabály által meghatározott adatai;

A személyes adatokhoz történő hozzáférésre jogosultak: a Megbízó, Adatkezelő által kezelt személyes adataihoz jogszerűen kizárólag az Adatkezelő, valamint az adatkezelő könyvelését végző személy férhet hozzá.

3. Az adattovábbítás

Adatkezelő a Megbízó személyes adatait a Pmt.-ben meghatározott esetekben a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) keretében működő Pénzmosás Elleni Információs Iroda részére, továbbá törvényben meghatározott szervek – különösen: rendőrség, ügyészség, bíróság, NAV, nemzetbiztonsági szolgálat – törvényben előírt adatkezelési jogosultsága, illetve kötelezettsége esetén, illetve az Adatkezelő jogi érdeke érvényesítése céljából az illetékes hatóság, bíróság vagy közjegyző, ügyvéd, követeléskezelő részére továbbítja.

4. Az adatkezelés időtartama

a) A Pmt. alapján és az Sztv. alapján kezelt személyes adatok esetén az adatkezelés időtartama az üzleti kapcsolat megszűnésétől számított 8 év.

b) A megbízási szerződéses jogviszony alapján kezelt adatok vonatkozásában az adatkezelés időtartama az üzleti kapcsolat megszűnésétől számított 5 év, illetve az Adatkezelő megbízási szerződéses jogviszonyból eredő követelésének elévülési ideje.

- c) A Megbízó önkéntes hozzájárulásán alapuló adatkezelés esetében az adatkezelés időtartama a hozzájárulás visszavonásáig, de legfeljebb az üzleti kapcsolat megszűnésétől számított 2 évig tart. Ezt követően az Adatkezelő a Megbízó adatait a hozzájárulással érintett célra nem használja.

5. Adatfeldolgozók

Adatfeldolgozónak minősülnek azok a természetes vagy jogi személyek, amelyek az Adatkezelővel szerződéses jogviszony keretében az Érintettekkel kapcsolatos személyes adatokat kezelnek. Az Adatkezelő vonatkozásában kizárólag a könyvelését ellátó személy minősül adatfeldolgozónak, aki az adatfeldolgozói szerződésben foglaltak alapján biztosítja az Érintettek információs önrendelkezési jogait.

6. Az Érintettek jogai, jogorvoslati lehetőségei

- a) Az Érintettek bármikor jogosultak tájékoztatást kérni az Adatkezelő által kezelt, rájuk vonatkozó személyes adatokról, kérhetik a hibás adatok helyesbítését, változás esetén azok módosítását.
- b) Az Érintettek az Adatkezelő fenti címére megküldött levélben vagy a fenti e-mail címre megküldött levélben bármikor megtilthatják személyes adataik további felhasználását olyan célra, amelynél az adatkezelés jogalapja az önkéntes hozzájárulásuk volt.
- c) Az Érintettek bármilyen adatkezeléssel kapcsolatos kérdéssel, észrevétellel, panasszal megkereshetik az Adatkezelőt a fenti címére vagy e-mail címére megküldött levélben.
- d) Érintett az adatai kezelésével kapcsolatos panasz esetén beadvánnyal fordulhat a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatósághoz, vagy pert indíthat a lakóhelye (tartózkodási helye) szerint illetékes törvényszéken.

Az adatkezelési tájékoztatóban foglaltakat megértettem, a három lapból álló adatkezelési tájékoztató egy példányát a megbízási szerződés megkötését megelőzően átvettem.

Budapest, 2021. 09. 15.

Megbízó



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bányák Béla u 52 Pf 21

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/25826/2020

2020.07.13

Szektor : 52

INÁRCSS
Beltérület 1903/2 helyrajzi szám

I RÉSZ				
1. Az ingatlan adatai	terület	kat. b. jöv.	alapszály	adatok
alrészlet adatai	ha m ²	k.Éall.	ha m ²	kat. jöv.
Művelési ág/kivett megnevezés/				k.Éall.
Kivett beépítetlen terület	0	914	0,00	

II RÉSZ
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012.01.16
jogcím: rátszármazás 42993/1997.12.15
jogállás: tulajdonos
név: INÁRCSS MOZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2365 INÁRCSS Rákóczi utca 4

III RÉSZ
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012.01.16
Önálló azonosan bejegyzés az 1903 hrsz-ú ingatlan bejegyzéséből alakult

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

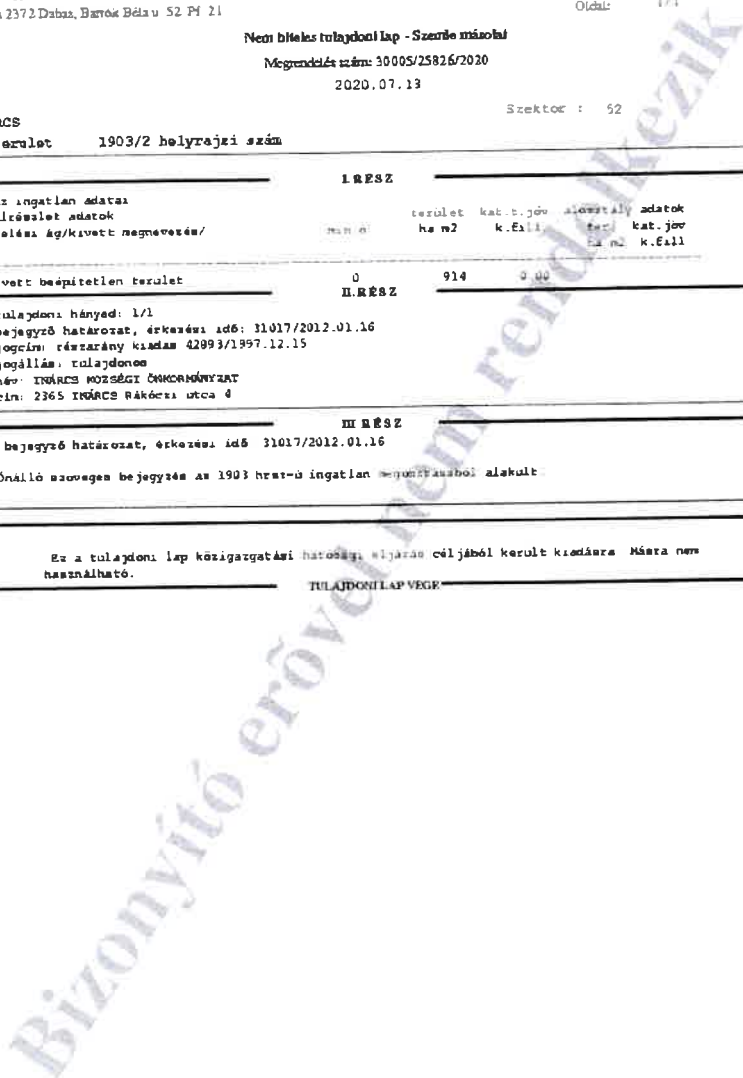
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
 Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle mároszt
 Megrendelés szám: 30005/25629/2020
 2020.07.13

INÁRCSE Szektor : 52
 Belterület 1903/3 helyrajzi szám

		LEÍRÉS			
1. Az ingatlan adatai, alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	előzetes adatok	ter. kat.jev	előzetes adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	m ²	ha m ²	k.fall	ha m ²	k.fall
Kivett beépítetlen terület	0	958	0	0	0

1 tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012.01.16
 jogcím: részarány kiadás 42893/1997.12.15
 jogállás: tulajdonos
 név: INÁRCSE KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 2365 INÁRCSE Rákóczi utca 4

		LEÍRÉS			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012.01.16	terület	kat.t.jöv.	előzetes adatok	ter. kat.jev	előzetes adatok
Önálló szöveges bejegyzés az 1903 hrsz-ú ingatlan megnevezéséből alakult	m ²	ha m ²	k.fall	ha m ²	k.fall
	0	958	0	0	0

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

TULAJDONI LAP VEGYE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal

Pest Megyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u 52 Pf 21

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/17401/2021

2021.04.16

Szektor : 52

INÁRC

Beltérület 1903/4 helyrajzi szám

H.R.E.S.Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat. t. jog k. fill.	kiegészítő adatak ter. kat. jog ha m2 k. fill.
Kivett beépítetlen terület	0	1239	0,00

terület: 0
H.R.E.S.Z

tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012.01.16
jog cím: részarány kiadás 42893/1997.12.15
jog állás: tulajdonos
név: INÁRC NŐVÉDELMI ÖNKORMÉNYZAT
cím: 2365 INÁRC Rákóczi utca 4

H.R.E.S.Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012.01.16
eredeti határozat: 33487/2010.(2009.11.27)
Vezetékjog
(a vázrajzon megjelölt 229 m2 területre - 578-14/2007)
jog állás:
név: ELNŐ HÁLÓZATI ELŐZETŐ MOKLÁTOLT FELZÁRÓKÉPZŐ TÁRSASÁG közrészám: 13904903
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012.01.16
Önálló mővelésgazdálkodás bejegyzés az 1903 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult

Ez a tulajdoni lap **közjegyzői határozati eljárás** alapján került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52 Pf. 21

Oldalszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat
Megrendelés szám: 30005/17402/2021
2021.04.16

Szektor : 52

INÁRCS
Beltérület: 1903/5 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai
A táblázat adatai:
Művelési ág/kavatt megnevezés/

terület ha m2	kat. t. jog k. Fall	kiegészítő adatak ter. kat. jog ha m2 k. Fall
0	996	4.02

Kavatt beépítetlen terület

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkesési idő: 31017/2012.01.16
 jogcím: részarány kiadás 42898/1997.12.15
 jogállás: tulajdonos
 név: INÁRCS MŰVELÉSI ÖNKORMÁNYZAT
 címe: 2365 INÁRCS Rákóczi utca 4

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkesési idő: 31017/2012.01.16
 eredeti határozat: 33486/2010 (2009.11.27)
 Vezetéknév:
 a házhoz tartozó megjelölt 197 m2 területre - VtM-141/2007
 jogosult:
 név: ÉLŐ ÉRTELMI ELOZETŐ MÓRÁLTOLT FELELŐSÉGTÁRSASÁG társasági: 13804993
 cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

2. bejegyző határozat, érkesési idő: 31017/2012.01.16

Onkeltő utólagos bejegyzés az 1904 háza-ú ingatlan megosztásából alakult.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Köormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u 52 Pf 21

Oldalt: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/25833/2020

2020.07.13

Szektor : 52

INÁRC

Belterület 1903/6 helyrajzi szám

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min o	terület ha m2	kat t jöv k fall	alvótelep adatak ter kat-jöv ha m2 k fall
Kivett beépítetlen terület	0	958	0 UD	

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012.01.16
 jogtul: részarány kiadás 42090/1997.12.15
 jogállás: tulajdonos
 név: INÁRC NŐVÉDELMI ÖNHORMONYZAT
 cím: 2365 INÁRC RÁKÓCSA UTCA 4

I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012.01.16
 Önálló szociális bejegyzés az 1904 hrsz-ú ingatlan megnevezéséből alakult.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A társaság tulajdonosi körének megnevezése

Pest Megyei Köormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u 52 Pf 21

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/25834/2020
2020.07.13

INÁRC

Sektor : 52

Beltérület 1903/7 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: mérési/terület módszer: ág/kivett megnevezés/		terület ha m ²	kat. t. jöv. k. fell.	szemle t. ha m ²	adatok kat. jöv. k. Fall
Kivett beépítetlen terület		0	958	0,00	

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érvényes idő: 31017/2012.01.16
jogcím: részarány kiadás 42898/1997.12.15
jogállás tulajdonos
név: INÁRC NŐZSÉFI ÖNKORMÁNDZAT
cím: 2363 INÁRC Rákóczi utca 4

II. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 31017/2012.01.16

Önálló szöveges bejegyzés az 1094 hrsz-u ingatlan bejegyzéséből alakult

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

TULAJDONI LAP VÉGE

A társaság tulajdonosi körének megnevezése

A társaság tulajdonosi körének megnevezése

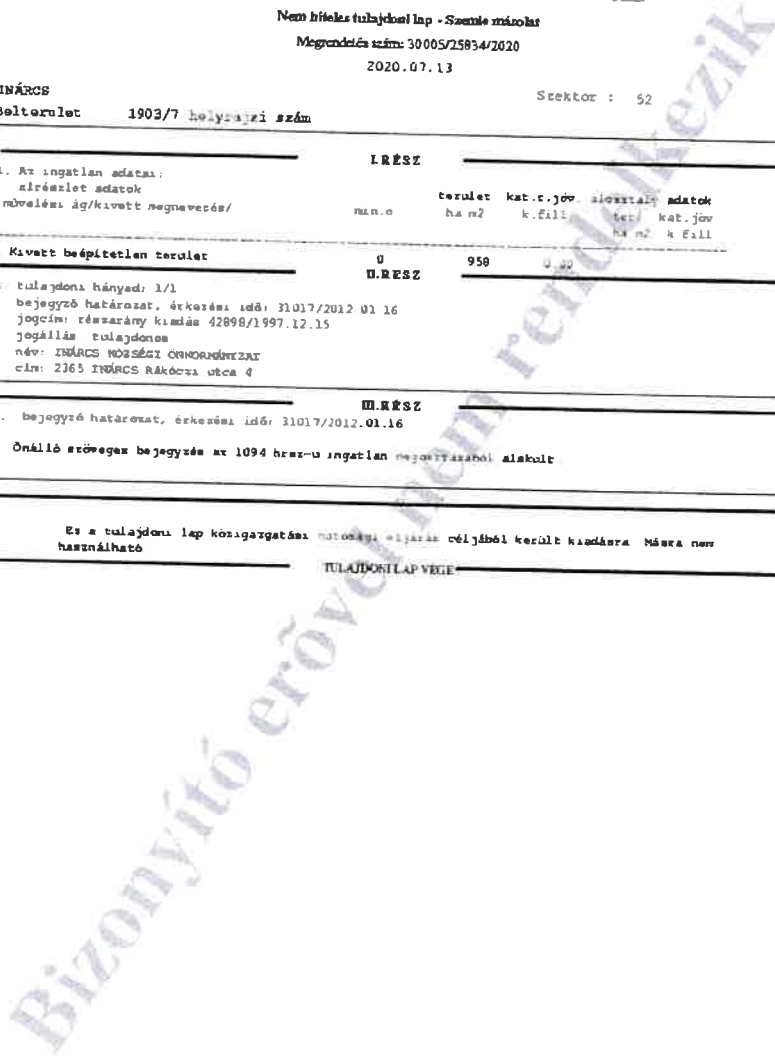
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Köormányhivatal
Dabas 237 2 Dabas, Barók Béla u 52. Pf. 21

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Számok másolat

Megrendelés szám: 30005/17403/2021

2021. 04. 16

INÁRCB

Sektor : 52

Beltérület 1903/8 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m ²	kat. t. k.f.ell.	terület ha m ²	kat. t. k.f.ell.
Kivett beépítetlen terület	0		1577	0,20

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012 01.16 jogcím: részarány kiadás 42898/1997.12.15 jogállás: tulajdonos név: HUNGÁRS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT cím: 1165 INÁRCB Rákóczi utca 4

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012 01.16 eredeti határozat: 33486/2010. (2009 11.27) Vesethely (a vízrajzon megjelölt 401 m ² területre - Víz-145/2009) jogosult: név: ELŐH KÖZLEKÉSI ELŐSÍTŐ KÖRLETI FELELŐSÉGÜK TÁRSASÁG társaság cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012 01.16 Önálló szabványos bejegyzés az 1904 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult

Nem hiteles tulajdoni lap

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Posta Megyei Kormányhivatal
Dabas: 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52 Pf. 21

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat
Megrendelés szám: 30 005/25833/2020
2020.07.13

INÁRCSE
Beltartó terület 1903/9 helyrajzi szám

Szektor : 52

		I R R E S Z			
1. Az ingatlan adatai: szélesség adatok mővelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fall	előzetes ter.	adatok kat. jöv. k. fall	
Kivett beépítetlen terület	0	959	0,00		

1. tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzés határozat, 4ktörzés: idó: 31017/2012.01.16
jogcím: szerződés kiadás 2008/1997.12.15
jogállás: tulajdonos
név: INÁRCSE VÖLÉGI ÖNHÉLYMŰVÉZET
cím: 2365 INÁRCSE Rákóczi utca 4

1. bejegyzés határozat, 4ktörzés: idó: 31017/2012.01.16
Önálló erővel bejegyzés az 1904 hrsz-ú ingatlan bejegyzéséből alakult

Ev a tulajdoni lap korrigátás: hatóság: sajátan céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

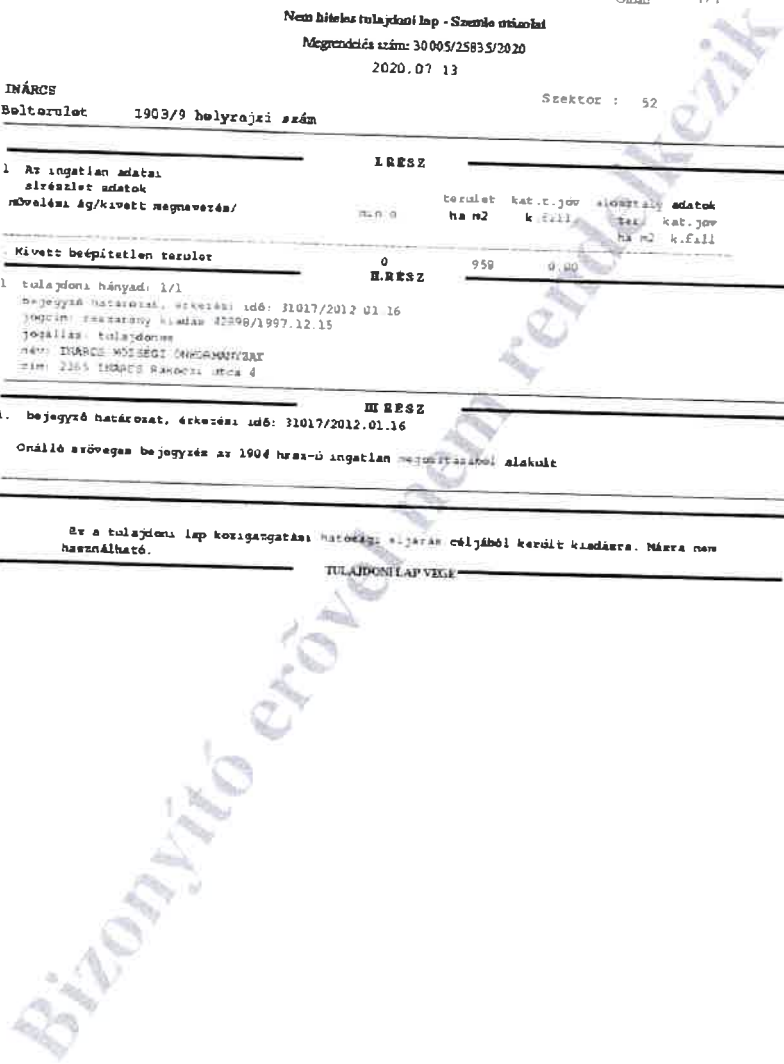
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A társaság adatai nem tekinthetők nyilvánosságra hozottaknak.

Pest Megyei Köormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52 Pf. 21

Céldát: 191

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/17404/2021

2021.04.16

Szektor: 52

INÁRCS

Belterület: 1903/11 helyrajzi szám

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai módosítási ág/kivétel megnevezés/	min o	terület ha m2	kat t jöv k fill	alvóhely ter	adatok kat jöv k fill
---	-------	------------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

Kivett beépítetlen terület	0	965	0,00		
----------------------------	---	-----	------	--	--

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012 01 16
 eredeti határozat: 33486/2010 (2009.11.27)
 Vezetéki jog
 (A vázrajzon megjelölt 200 m² területre - VMH-145/2004)
 jogosult
 név: ELŐ RÁKÓZSI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSÉGTÁRSASÁG közszáma: 13904981
 cím: 1122 BUDAPEST Váci utca 72-74.

I R E S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012 01 16
 eredeti határozat: 33486/2010 (2009.11.27)
 Vezetéki jog
 (A vázrajzon megjelölt 200 m² területre - VMH-145/2004)
 jogosult
 név: ELŐ RÁKÓZSI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSÉGTÁRSASÁG közszáma: 13904981
 cím: 1122 BUDAPEST Váci utca 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012 01 16
 Önálló szöveges bejegyzés az 1904 hasz-0 alapú ingatlan megosztásából alakult.

Ez a tulajdoni lap közzétételre eljárt eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

A társaság adatai nem tekinthetők nyilvánosságra hozottaknak.

A társaság adatai nem tekinthetők nyilvánosságra hozottaknak.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A társaság adatai nem tekinthetők nyilvánosságra hozottaknak.

A társaság adatai nem tekinthetők nyilvánosságra hozottaknak.

A társaság adatai nem tekinthetők nyilvánosságra hozottaknak.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A TULAJDONI LAP TARTALMA SZEKCIÓKRA VAGY

Pest Megyei Közművelődési és Sportbiztosítási Hivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u 52. Pf. 21

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés száma: 30005/25837/2020
2020.07.13

INÁRC Szektor : 52
Belterület 1903/12 helyrajzi szám

LEJÁRÓ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kiwitt megnevezés/	m ²	terület ha m ²	kat. t.jöv. k. Fx11	előzetes adatok	
				ter. ha m ²	kat. jöv. k. Fx11
Kiwitt beépítetlen terület	0	965	0,00		

1 tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érvényes idő: 31017/2012.01.16
jogvisz. státusz: kiadó: 01996/1997.12.15
tulajdonos:
név: INÁRCI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2365 INÁRC Rákóczi utca 4

MEGJEGYZÉS

1 bejegyző határozat, érvényes idő: 31017/2012.01.16
önálló szociális bejegyzés az 1904 hrsz-ú ingatlan megnevezéséből alakult

Ez a tulajdoni lap közzétételre hatályos eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGYE

A TULAJDONI LAP TARTALMA SZEKCIÓKRA VAGY

A TULAJDONI LAP TARTALMA SZEKCIÓKRA VAGY

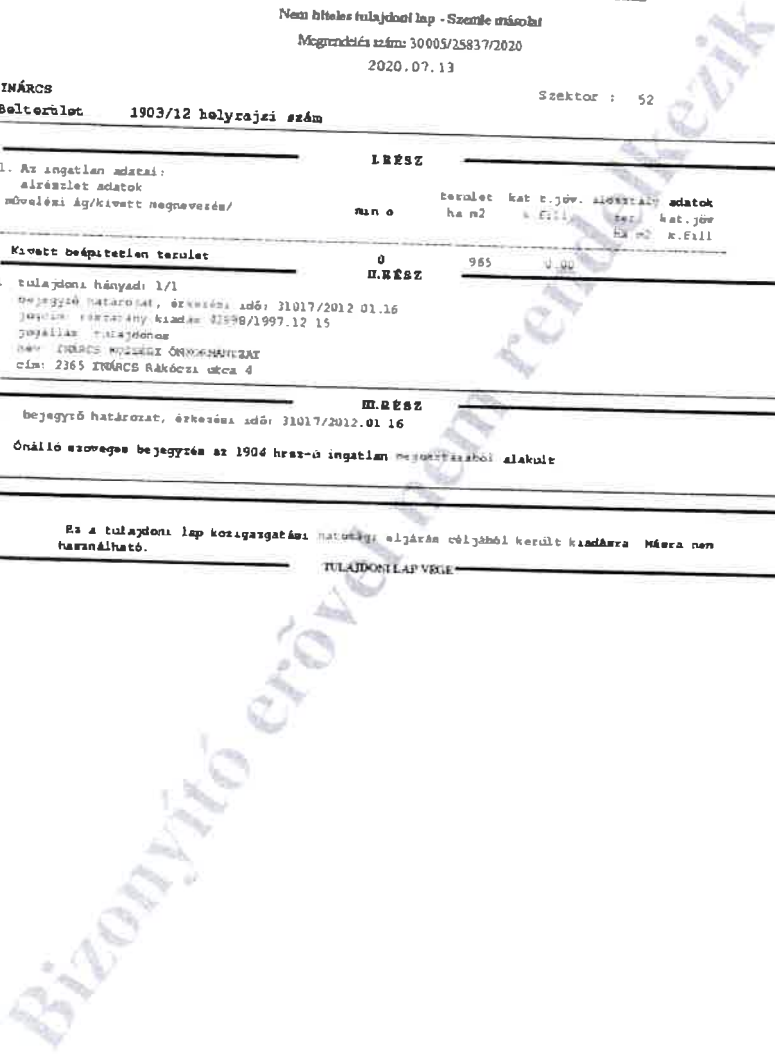
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Közművelődési és Sportbiztosítási Hivatal
Dabas 2572 Dabas, Bartók Béla u 52 Pf 21

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005725938/2020
2020.07.13

Szektor : 52

INÁRCBS
Belterület 1903/13 helyrajzi szám

I R É S Z

Az ingatlan adatai alrészlet adatai adózási ág/kivett megnevezés/	m ²	terület		szervezeti adatok	
		ha m ²	k.f.ill.	ter.	kat.gov
Kivett beépítetlen terület	0	962	1	10	

H. R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012 01 16
 jogcím: részarány kiadás 02099/1997.12.15
 jogállás: tulajdonos
 név: INÁRCBS KÖZSEGI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 2363 INÁRCBS Rákóczi utca 4

H. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012 01 16
 önálló csoportos bejegyzés az 1904 hrsz-ú ingatlan megjelölésű alshalt

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

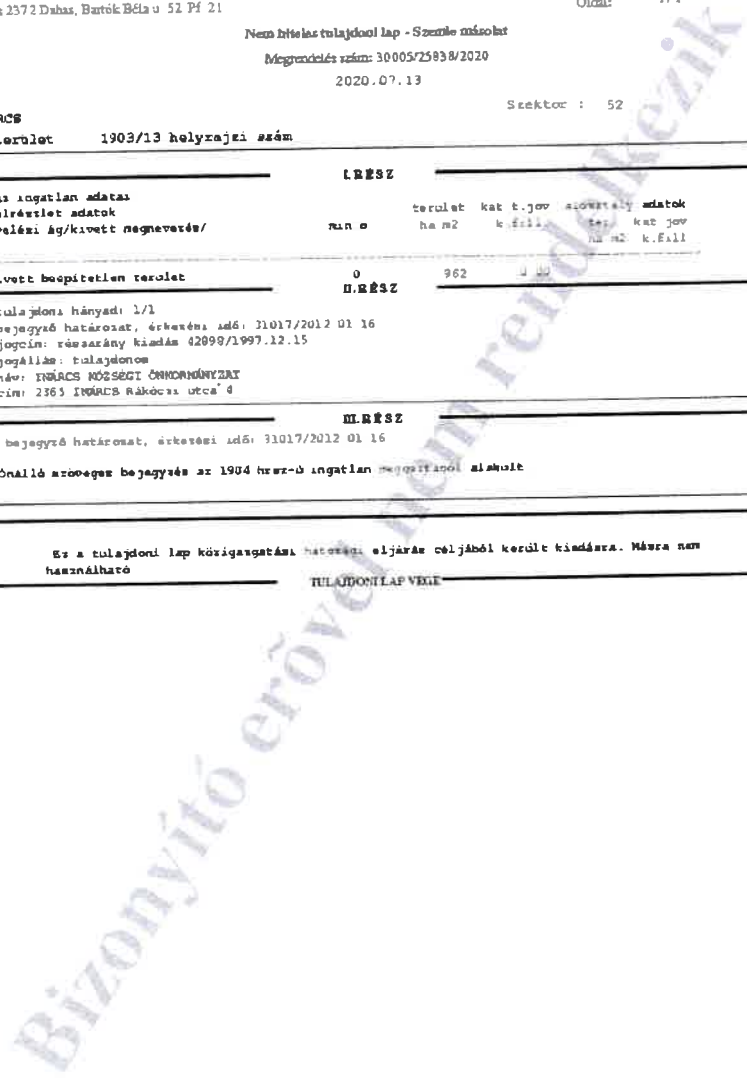
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

NEM HITELES TULAJDONI LAP

Pest Megyei Köormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u 52 Pf 21

Oldals: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés száma: 30005/17405/2021
2021.04.16

INÁRC

Beltérület 1903/14 helyrajzi szám

Szektor : 52

I RÉSZ					
terület	kat	terület	kat	terület	kat
ha m2	é fill.	ha m2	é fill.	ha m2	é fill.
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/					
Kivett beépítetlen terület		962	0	0	00
II RÉSZ					
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 11017/2012.01.16 jogcím részarány kiadás 42890/1997.12.15 jogállás: tulajdonos név: INÁRCRS KÖZSÉGI ÖNHORMÁNYZAT cím: 2365 INÁRCRS Rákóczi utca 4					

Nem hiteles tulajdoni lap

NEM HITELES TULAJDONI LAP

III RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 11017/2012.01.16 eredeti határozat: 33406/2010.(2009.11.27) Vesztekjog (a vákrajzon megjelölt 200 m2 területre - VNE-145/2009) jogosult: név: ELMŰ KÖZÖSSÉGI ELŐSTŐ KORLÁTOLT TULAJNOSÉGI TÁRSASÁG törzesszáma: 11804997 cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.	
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 11017/2012.01.16 Önálló közösségi bejegyzés az 1904 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult	

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap az ingatlanügyi hatóság eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható

TULAJDONI LAP VÉGE

NEM HITELES TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap nem hiteles másolat

Pest Megyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Birtok Béla u. 52 Pf. 21

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/17406/2021

2021.04.16

INÁRCB

Szektor : 52

Beltérület 1903/16 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak
művelési ág/kivett megnevezés/

terület ha m ²	kat t k fill	előzetes adatok kat jöv k.fáll
0	0	0

Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012.01.16

jogcím: részarány kiadás 42898/1997.12.15

jogállás: tulajdonos

név: INÁRCB KOZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2365 INÁRCB RÁKÓCSA UTCA 4

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012.01.16

eredeti határozat: 33486/2010.(2009.11.27)

Vezetéki jog

(a vázrajzon megjelölt 161 m² területre - Váz-161/2009/16)

jogosult

név: ELNŐ HÁLÓZATI ELŐSTŐ MOKLÁTOLT FÉLHÁLÓZATI TÁRSASÁG törzsszáma: 13804987

cím: 1122 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012.01.16

Önálló szöveges bejegyzés az 1904 hrsz-ó ingatlan megosztásából alakult

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Ez a tulajdoni lap nem hiteles másolat

Ez a tulajdoni lap nem hiteles másolat

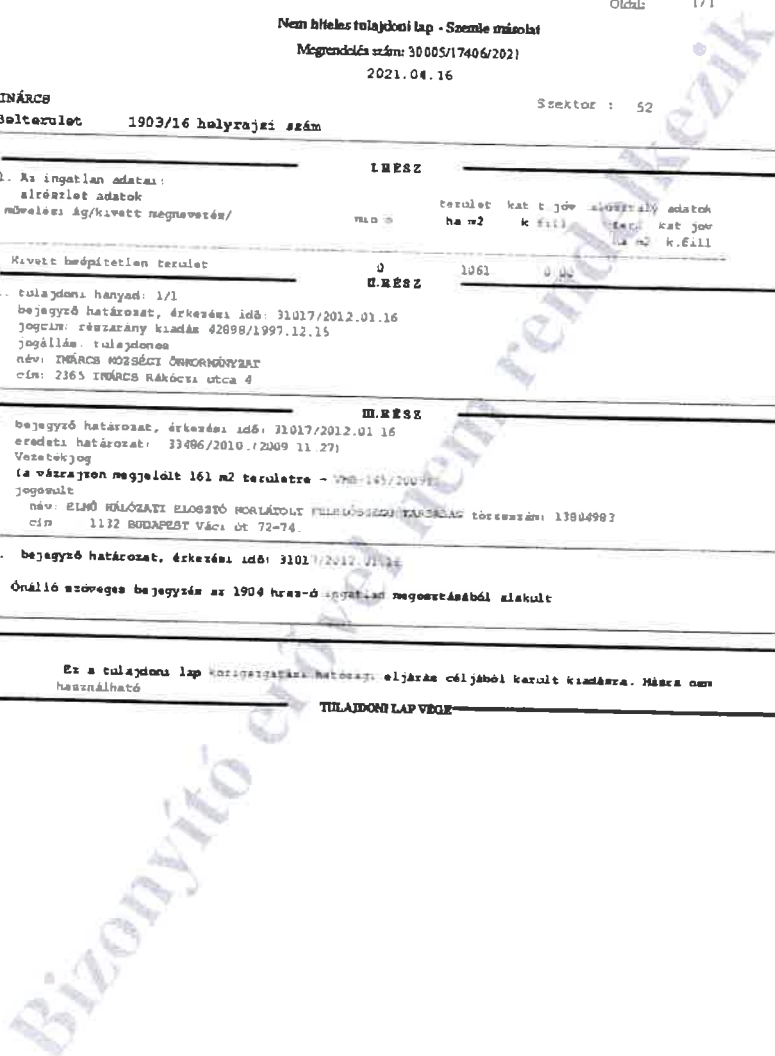
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap nem hiteles másolat

Ez a tulajdoni lap nem hiteles másolat

Ez a tulajdoni lap nem hiteles másolat



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Közigyevesztal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u 52 Pf 21

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerke mltok

Megrendelés szám: 30005/25839/2020
2020.07.13

INÁRCB
Belterület 1903/17 helyrajzi szám

Szektor : 52

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai részlet: Ag/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat.t jöv k.Éill.	előttalaj ter. kat jöv ha m2 k.Éill.
Kivett beépítetlen terület	0	1065	0 00

I I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012.01.16
jogcím: részarány kiadás 42899/1997.12.15
jogállás: tulajdonos
név: INÁRCB NÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2165 INÁRCB Rákóczi utca 4

I I I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31017/2012.01.16
Önálló szöveges bejegyzés az 1904 hrsz-ú ingatlan megjelölésére: **alkalt**

Ez a tulajdoni lap közigyevesztal határozat alapján előzőlapon került kiadásra. Mára nem
hasznáható

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

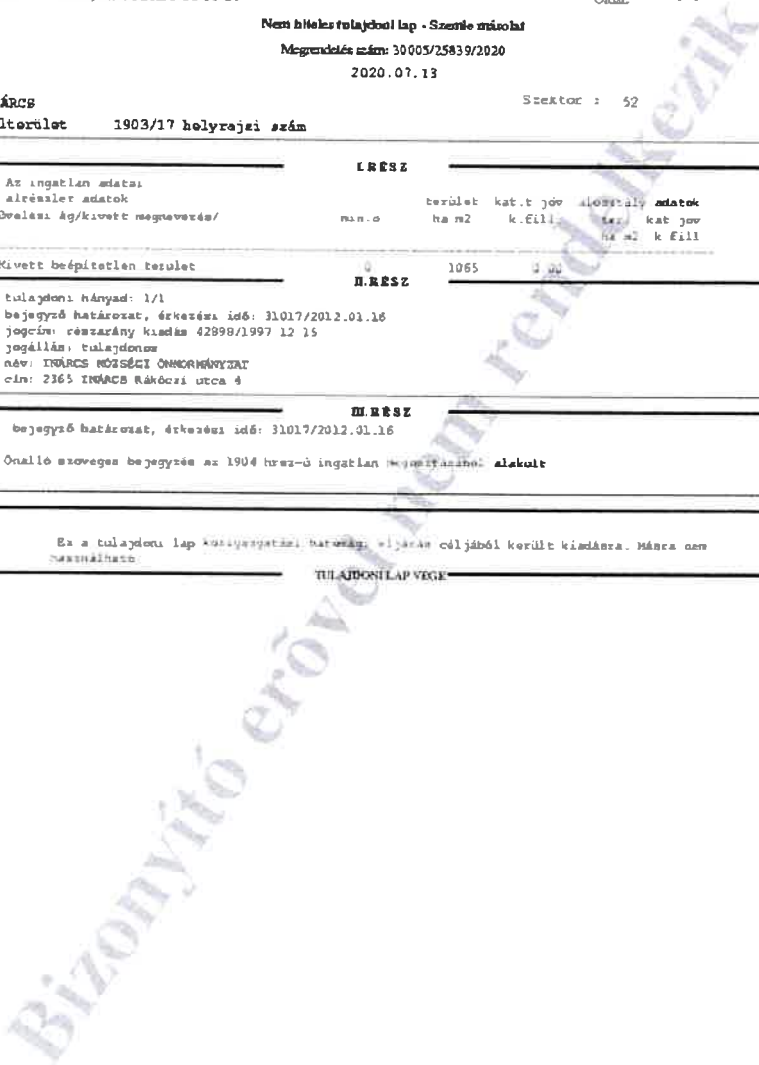
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
 Dabai: 2372 Dabai, Biztos Bér u 52. Pf 21

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat

Megrendelés szám: 30005/39211/2021
 2021.09.30

INÁRC

Szektor : 53

Beltérület 1903/19 helyrajzi szám

"civikepes alatt"		I RÉSZ			
Árnyaltatás azonos altrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min g	terület ha m2	kat t k fill	ajóv. kat. jöv k fill	alóntalaj adatok kat. jöv k fill
Kivett beépítetlen terület	0	962	0,00		
		II RÉSZ			
1 tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényes idő: 120390/2021 05.27 eredeti határozat: 11017/2012 01.16 jogi-in részarány kiadás 02090/1997 12.15 jogállás: tulajdonos név: INÁRCB VÁLLALKOZÁS KFT. cím: 2365 INÁRCB Rakóczi utca 8. törzsszám: 15391164					
		III RÉSZ			
1 bejegyző határozat, érvényes idő: 120390/2021 05.27 Önálló szabványos bejegyzés a 1903/10 hrsz-ú ingatlan megosztásakor alakult.					
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóság feladatai köréből került kiadásra. Másra nem használható.					
TULAJDONI LAP VÉGE					

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Inárcs Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2001. (VIII. 08.) önkormányzati rendeletének részlete, a vizsgált ingatlanok beépíthetőségének helyi szabályai

Az FL jelű falusias lakóövezetek

A falusias lakóövezetek általános előírásai

9. §

- (1)
- (2) Ha a tárgyi építési telkek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet (az OTÉK-ban meghatározott számítási mód szerinti 6 m-ről) legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni a tűzoltóság egyedi vagy általános felmentése alapján, a szomszédos telkek építési jogai ez által nem csorbulnak.
- (3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), i), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Azon övezetek területén, amelyek övezeti jelében a telekalakítási terv készítésének kötelezettségére utaló „T” betűjel szerepel, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.
- (5) Az építési telkeken kialakítható épület utcai homlokzatának szélessége legfeljebb 16 méter lehet.
- (6)
- (7) Az övezetben csak kisállattartás céljára szolgáló állattartó épület létesítésére szabad engedélyt kiadni.
- (8) Az építési övezetekben meghatározott oldalhatáron álló beépítési módtól eltérően az adott építési övezet előírásait figyelembe épületet a szabadon álló beépítés építési helyének megfelelően is el lehet helyezni, ha azáltal a szomszédos telkek építési jogai nem sérülnek, az építési telkek 20 méternél szélesebb, és ha az építési övezeti előírások teljesíthetők.

Az FL-2 jelű lakóövezet

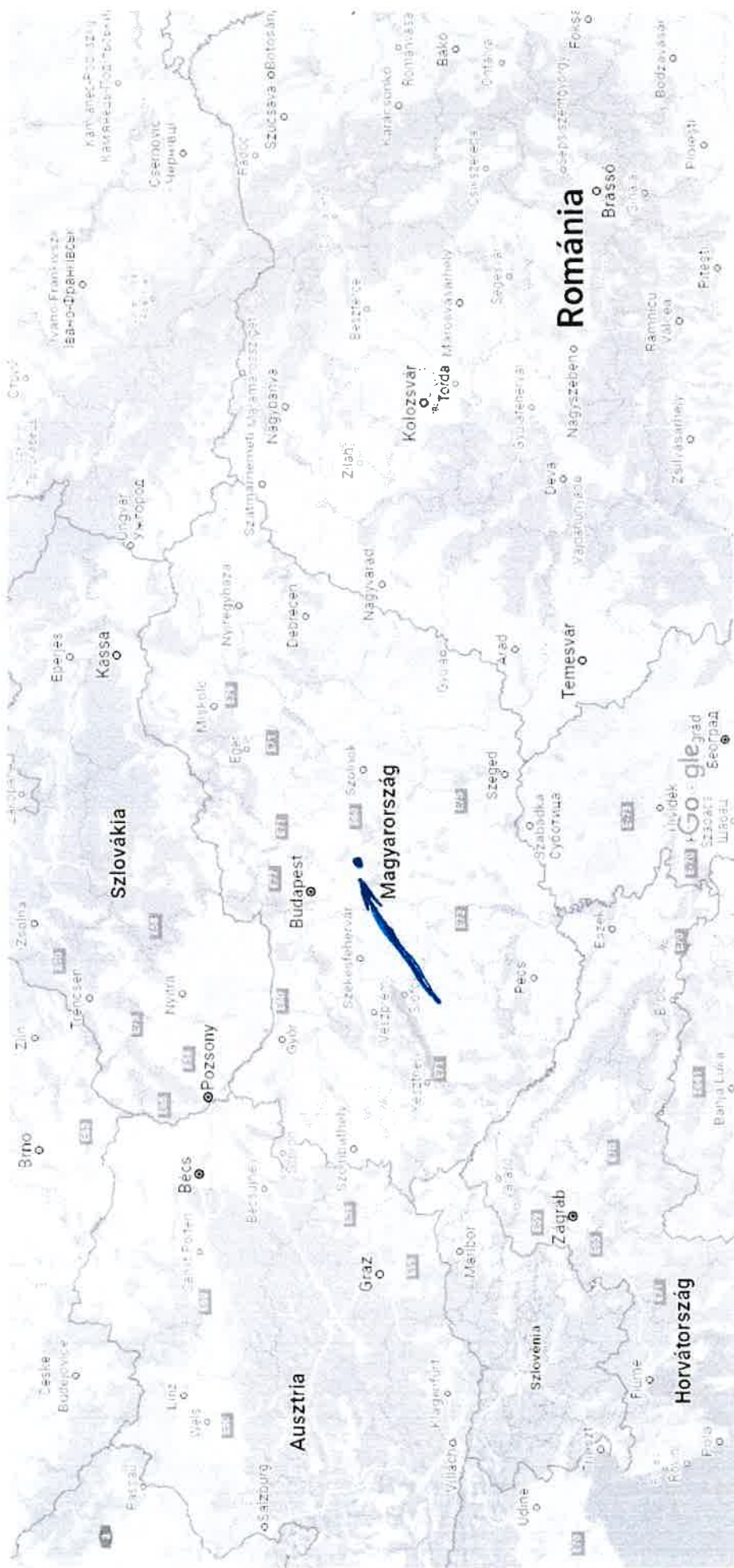
11. §

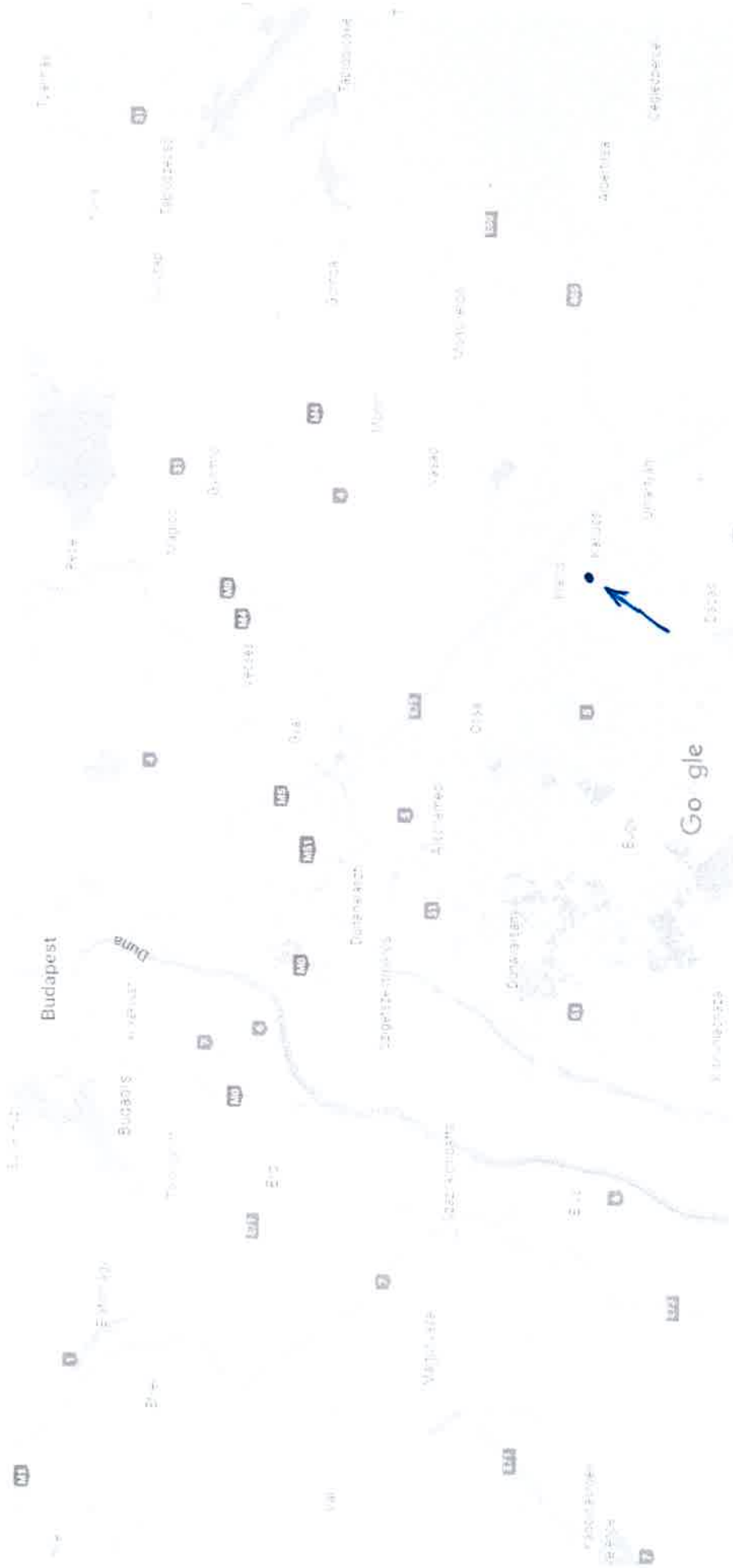
FL-2	OL	30
	5,0	800

- (1) Az övezetben az építmények elhelyezését paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telkek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

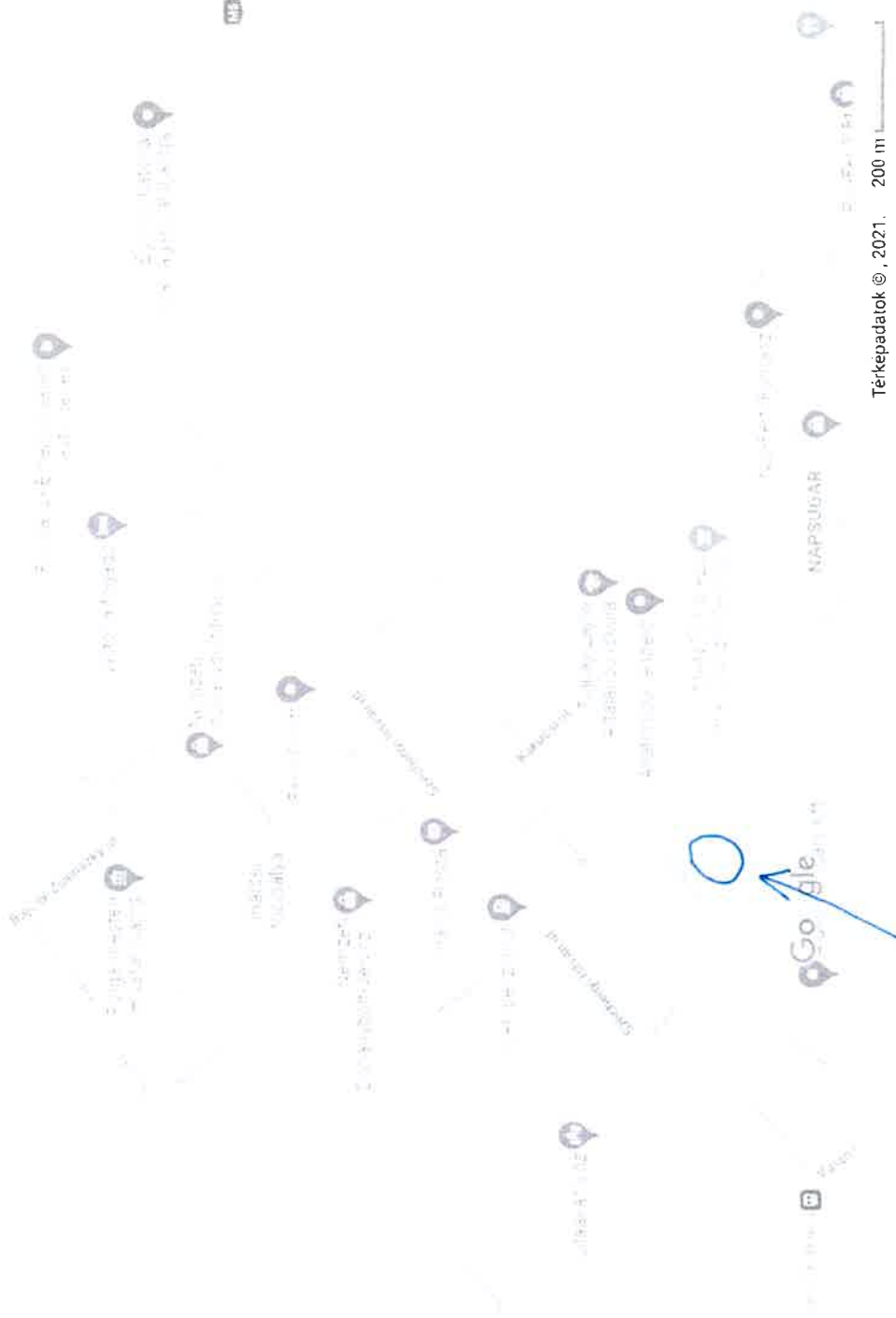
Beépítési mód	Az építési telkek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
Oldalhatáron álló	800	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
		40	30	5,0

- (2) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 14. §-ának 2) bekezdésében szereplő 3, 4, 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.





Go glé



Térképadatok ©, 2021. 200 m



