

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő testülete részére
2545 Dunaalmás, Almási u. 32.

Vételi ajánlat

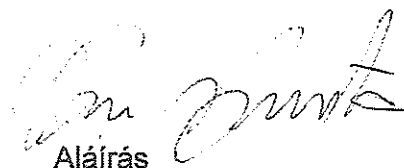
Alulírott Kun Krisztina (anyja neve: Kecskeméti Erzsébet, szül. hely, idő: Tata, 1973.03.24. szigsz.: 165937RA) Dunaalmás, Arany J. u. 19. szám alatti lakos vételi ajánlatot teszek Dunaalmás Község Önkormányzatának (2545 Dunaalmás Almási u. 32.) 1/1 tulajdonában lévő 2545 Dunaalmás, 4904/32 hrsz-ú ingatlan megvásárlására.

Az ingatlan aktuális forgalmi értéke: 8 700 000 Ft, mely árat Lengyel Barnabás ingatlanvagyon-értékbecslő határozta meg. A forgalmi értékbecslést levelemhez mellékelten csatolom.

A vételi ajánlatom 9.000.000 Ft.

Kérem a Tisztelt Képviselő Testület hozzájárulását a vételi szándékom elfogadásához.

Tisztelettel:



Aláírás

Kelt: Dunaalmás, 2022.01.21.

Értékbecslés adatlap

Jelen szakvélemény ingatlan forgalmi értékének megállapítása céljából készült!

Ingatlan címe:	Ir. szám	Megye	Város/Falu/Község		
	2545	Komárom-Esztergom	Dunaalmás		
	út		házsám	emelet	ajtó
Hrsz:	4904/32	Egyéb:			
Alapterületek:	Számítás alapját képező (redukált) alapterület	Telek alapterülete	Teljes (nettó) alapterület		
	6 398 m ²	6 398 m ²	6 398 m ²		
Ingatlan jellemzői:	Ingatlan típusa:	kivett beépítetlen terület			
	Ingatlan komfortfokozata:	▼			
	Tulajdoni hányad:	1/1	Lakóingatlan esetén szobaszám:		
	Ingatlan fekvése:	<input checked="" type="radio"/> Belterületi <input type="radio"/> Külterületi	Egyéb:	<input type="checkbox"/> TÁRSASHÁZI LAKÁS	
Település jellemzői:	Beépítési mód:	▼ Lakószint ált. belmagassága:			
	Település típusa:	Község	Lélekszám:	1547 fő	
Egyéb:	Fedezeti kategória:	A	Általános állapot:	▼	
Megrendelő:	Lamax Trade Kft.				
Tulajdonosok, tulajdoni hányad:	Dunaalmás Község Onkormányzata		1/1		
Egyéb terhek, jogok, széljegyek és tartalmuk:	Az értékbecslés során 2021.02.19.-én kelt tulajdoni lap ált rendelkezésre! A rendelkezésre álló tulajdonilap szerint az ingatlan tehermentes!				

Aktuális	Forgalmi érték:	8 700 000 Ft

Értékelő társaság neve: LB Ingatlanközvetítő Iroda

Készült: 2022.01.20

Helyszíni szemle időpontja: 2022.01.20

Értékbecslő neve: Lengyel Barnabás 20/9441770

Adásvételi szerződés adatai:	Dátuma:		Vételár:		Megfelelőség	0
	Tulajdoni hányad:	Megjegyzés:				

Értéktanúsítvány

Megrendelő:	Lamax Trade Kft. 2545 Dunaalmás 4411 hrsz.
-------------	--

Az ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Település:	Dunaalmás
Utca, házszám:	belterület
Hrsz:	4904/32
Illetékes földhivatal:	Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal

Tulajdonviszonyok

Tulajdonos neve:	Dunaalmás Község Önkormányzata
Tulajdonos címe:	2545 Dunaalmás, Almási utca 32.
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet:	rendezett
Az ingatlan terhei:	tehermentes

Az ingatlan főbb jellemzői

Telek területe összesen m ² :	6 398
Kizárólagosan használt telekrész m ² :	6 398
Értékelt terület m ² :	6 398
Felépítmény hasznos alapterülete m ² :	0
Felépítmény redukált alapterülete m ² :	0
Közmű ellátottság:	nincs
Komfort fokozat	
Építési mód:	
Jelenlegi funkció:	nem hasznosított füves bokros fás terület
Vályog tartalom %- ban:	

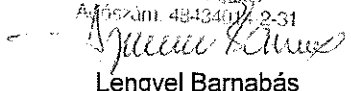
Értékelés

Elfogadásra került értékelési módszer:	piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja:	2022. 01. 20. + 180 nap

Megállapított érték

A Dunaalmás belterület 4904/32 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan aktuális forgalmi értéke:	8 700 000 Ft
--	---------------------

Tata, 2022. január 20.

LB Ingatlanközvetítő
iroda
2890 Tata, Piac tér
Ajánlati szám: 48-13407/2-31

Lengyel Barnabás
ingatlanvagyon-értékbecslő
értékbecslői névjegyzék száma: 10/2013; 4/2016

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		↑ kínálati ár	↑ kínálati ár	↑ kínálati ár
Postai irányítószám	2545	2545	2545	2545
Település	Dunaalmás	Dunaalmás	Dunaalmás	Dunaalmás
Utca/út/tér			Füzihegy	Füzihegy
Az ingatlan típusa	kivett beépítetlen terület	Építési telek ▼	▼	▼
Tagolódás				
Jellemzők	nincs közmű, rendezetlen terület	30% ban beépíthető rendezett gáz a telken	zártkerti 3% beépíthetőség villany a telken	zártkerti 3% beépíthetőség villany a telken
Építés éve				
Telek alapterülete	6398 m2	713 m2	1960 m2	1989 m2
Összes számított terület	6 398 m2	713 m2	1960 m2	1989 m2
Eladási/ kínálati ár		4,9 mill Ft	3,6 mill Ft	4,6 mill Ft
Inflációkorrekció				
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár		6 185 Ft/m2	1 653 Ft/m2	2 081 Ft/m2
Környezeti korrekciós tényező		-15%		
Infrastruktúra út-közművek korrekciós tényező		-20%	-10%	-10%
Állapot korrekciós tényező				
Egyéb korrekciós tényező	20 KV-os légvezeték nyomvonala miatt	-20%	-20%	-20%
Alapterület korrekció		-15%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár	1 365 Ft/m2	1 856 Ft/m2	992 Ft/m2	1 249 Ft/m2
Összes korrekciós tényező:	50%	30%	60%	60%
Fajlagos ár:	1 365 Ft/m2			
Piaci összehasonlító adatokon alapuló ért.:	8 700 000 Ft			
Végző értékelés	Indoklás : A térségben jelenleg az ingatlanforgalom az országos átlagnak megfelelő. A vizsgált ingatlan értékét a piaci összehasonlító módszer alkalmazása reprezentálja a legmegfelelőbbben.			
	Aktuális forgalmi érték :		8 700 000 Ft	
	HB. érték:			
Megjegyzés:	Az értékbecslésnél az aktuális forgalmi érték meghatározása során figyelembe vettem a területre vonatkozó HÉSZ és az OTÉK előírásait, valamint azt a tény, hogy a területen a 20KV-os légvezeték nyomvonala áthalad az ingatlan felett!			
Készült:	2022.01.20			
Becslő neve:	Lengyel Barnabás 20/9441770			
	 Ingatlanközvetítő Iroda 2890 Tata, Piac tér Tel/Fax: 34/380-490; 20/9441-770 e-mail: lbingatlan@gmail.com aláírás			

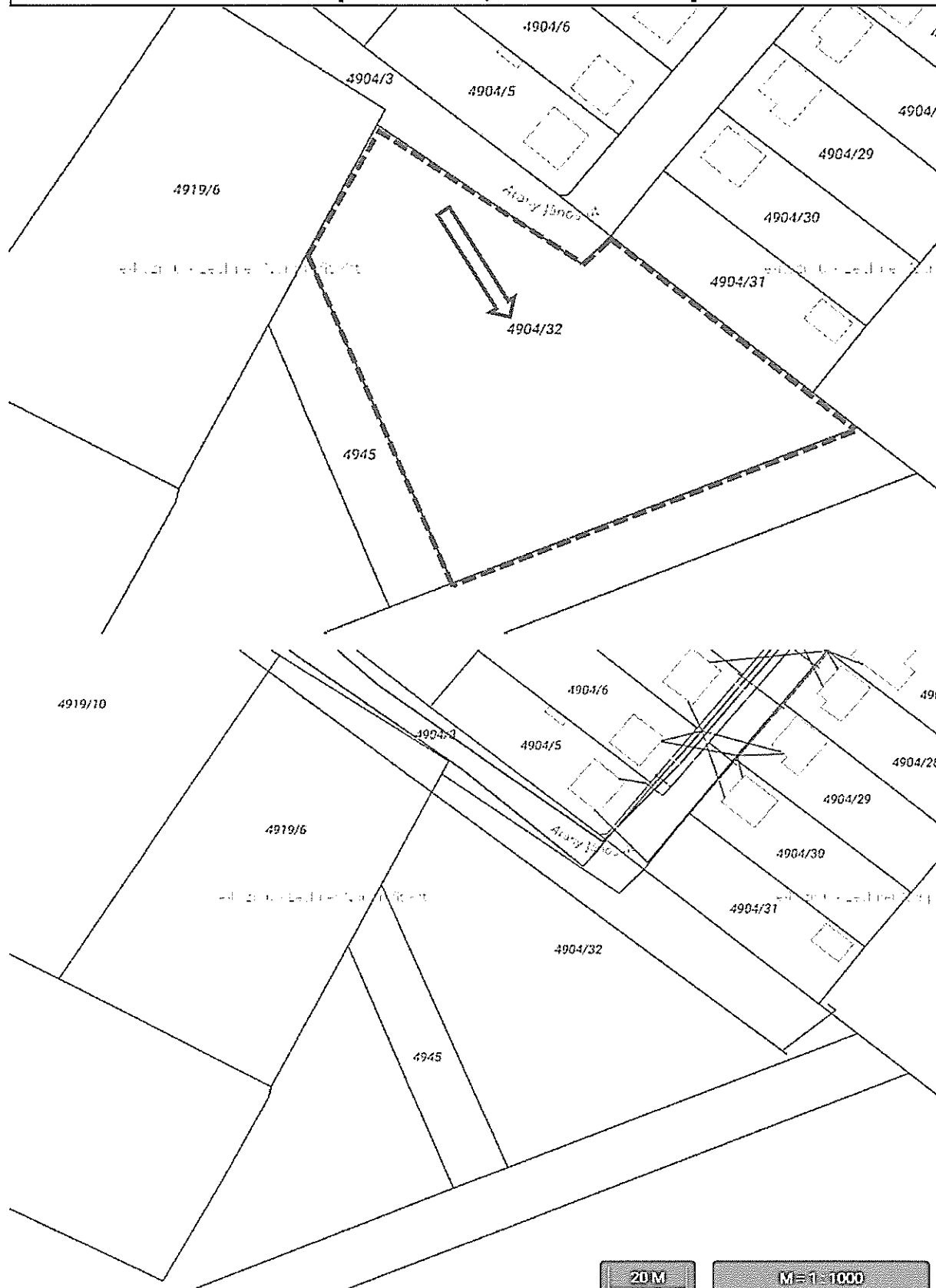
Hitelbiztosítéki érték meghatározása	Kockázatok	Hosszú távú értékállandóság miatt					
		Piaci adatok megbízhatatlansága miatt					
		Felépítmény szerkezetének állékonysága miatt					
		Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci fekvése miatt					
		Követelés, kényszerbefektetés kockázata miatt					
		Egyéb:kedvezőtlen piaci helyzet					
		Összes kockázat:					
Hitelbiztosítéki érték:							
Megnevezés	szint	nettó alapterület	burkolat	állapota	%	K	redukált terület
Kivett beépítetlen terület		6 398,00			100%		6 398,00
Összesen:		6 398,00					6 398,00

II. épület	Típusa:							
	Alapadatok		Épület tagolódása:		Összes lakásszám:			
			Építési módja:		Építési év:	Átépítés éve:		
	Épületszerkezetek		Alapszerkezet		Szigetelés:			
			Alapozás:		Tető, héjalás:			
			Födém:					
			Nyílászárók:					
			Épület állapota, hibái:					
Gépészet		Fűtés:		Melegvízellátás:				
		Gépészet állapota, egyéb:						
Ingatlan belső leírása, állapota								
Felújítás / extrák		Éve:						
Parkolás:		<input type="checkbox"/> utcán	<input type="checkbox"/> külső garázs	<input type="checkbox"/> épületen belül	<input checked="" type="checkbox"/> kerten belül	<input type="checkbox"/> teremgarázs		
Egyéb:								
Költség alapuló értékelés								
Telek értékelése			Cím	nagyság (m ²)	ár (mill. Ft)	Fajl. Ár (Ft/m ²)	Közmű	K/R
						#####	nincs közmű	K
						#####	nincs közmű	K
	Korrekció:					#####	összközmű	K
Telek értéke:		#ZÉRÓOSZTÓ!		Átlag:		#ZÉRÓOSZTÓ!		
I. épület, épületrész		1	2	3	4	5		
épületrész megnevezése								
újraelőállítási költség:								
nettó alapterület:								
fizikai avultság / kész.fok:								
erkölcsi avultság:								
környezeti avultság:								
Érték:								
II. épület, épületrész		6	7	8	9	9		
épületrész megnevezése								
újraelőállítási költség:								
nettó alapterület:								
fizikai avultság / kész. fok:								
erkölcsi avultság:								
környezeti avultság:								
Érték:								
Költség alapú módszerrel számított érték:				#ZÉRÓOSZTÓ!				

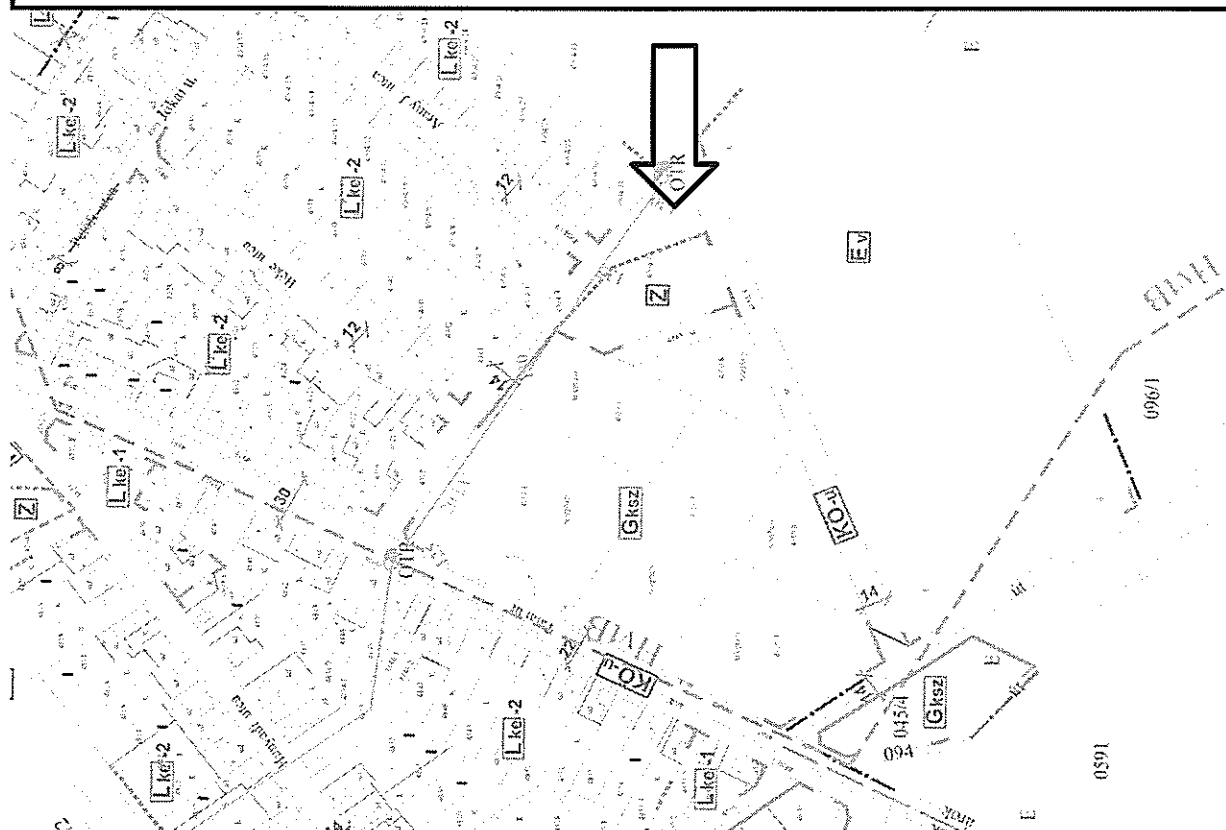
Ingatlan környezete, infrastruktúrája:						
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége:	Az értékelt ingatlan Dunaalmás község belterületén a központtól DNy-i irányban, a Tata felé vezető főúttal párhuzamos Arany János utca végében a volt tűzép telep mögött található. Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik, közművek (villany,víz, csatorna és gáz) az Arany János utcában találhatóak. Környezetében, családi házak, Gksz besorolású (tűzép telep) ingatlanok találhatók.. A környék rendezett, az ingatlan az Arany János utcán és a tűzéptelep mellett lévő névtelen közúton közelíthető meg. A településen csak távolsági buszközlekedés van, melynek megállója 300 m-re, a vasútállomás cca. 1,5 km-re elérhető. Szolgáltató és kereskedelmi intézmények a falu központjában, 1,5 km-en belül elérhetőek. .					
Az ingatlan gazdasági, piaci környezete:	Dunaalmás Komárom-Esztergom megye É-i peremén, a Gerecse É-i nyúlványainál, a 10-es főút és az Esztergom-Almásfűzitő vasútvonal mellett található.A hagyomány szerint a település környékén hajdan nagy almaerdők voltak, innen kapta nevét. Jelenleg 1727 fős község, mely Tatabányától 17, Komáromtól 16, Tatától 9 , Almásfűzitőtől 4 km-re található. Lakosai mezőgazdaságból, bortermelésből élnek, illetve a környék ipari parkjában találnak munkalehetőséget. Tata közelsége miatt egyre többen választják lakóhelyül a csendes, jó fekvésű települést.					
Megközelíthetőség	Utca útburkolata:	<input type="radio"/> Szilárd útburkolat	<input checked="" type="radio"/> Föld út	Tömegközlekedéstől való táv.:	300 m	
Közműellátottság:	Telken belüli közmű	<input type="checkbox"/> Gáz	<input type="checkbox"/> Villany	Épületen belüli közmű	<input type="checkbox"/> Gáz <input type="checkbox"/> Villany <input type="checkbox"/> Víz <input type="checkbox"/> Csatorna	
Egyéb:						
Telek jellemzői:						
Területi besorolás:	Övezeti besorolás:	"Z"	Max. beépíthetőség (%)	3%	Bővíthetőség:	
	Építési tilalom, korl.:	Zöldterület (Z) a közparkként szabályozott közterület				
Telek rövid leírása (kerítettség, tájolás, lejtés, alak, növényzet, stb.):	Az értékelt telek szabálytalan négyszög alakú, a névtelen közúttal párhuzamos tengelyével ÉK-DNy-i tájolású terület. A telek nem kerített, a területen felépítmény nem található. Az ingatlan területe egyenetlen felületű északi és keleti oldalán akácfával benőtt gyepes terület. A telek dél-keletioldalán cca a telekhatárnál egy vízvezető árok húzódik, amely az ingatlan feletti lejtős erdőterület csapadékvízvezetését szolgálja. A terület a Dunaalmás község érvényes rendezési tervében Zöldterület ("Z") a közparkként szabályozott közterületként van jelölve.					
Felépítmény jellemzői:						
I. épület	Alapadatok	Épület tagolódása:		Összes épületszám:		
		Építési módja:		Építési év:	Átépítés éve:	
	Épületszerkezetek	Alapszerkezet	Alapozás:	Szigetelés:		
			Födém:	Tető, héjalás:		
		Nyílászárók:				
	Épület állapota, hibái:					
	Gépészet	Fűtés:		Melegvízellátás:		
		Gépészet állapota, egyéb:				
	Felépítmény leírása, állapota					
	Felújítás / extrák					



Térképmásolat, közműterkép



Rendezési terv részlet- HÉSZ



Dunaalmás Község Önkormányzatának 6/2004. (VIII. 5.) sz. rendelete szerint:

Zöldterületek 11§

- (1) Zöldterület (Z) a közparkként szabályozott közterület, és az utak melletti önálló, de közfunkcióra alkalmatlan zöld felület.
- (2) Közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (3) Közpark területén az OTEK 27.* szerinti építmények legfeljebb 3,5 méter homlokzatmagassággal alakíthatók ki a terület 2%-ának mértékéig.

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

Zöldterület 27. §*

- (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.
- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatóknak kell lennie.
- (3) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.
- (4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el.
- (5) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépíttségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:
 - a) közkert esetében
 - aa) a megengedett legnagyobb beépíttség: 3%,
 - ab) a legkisebb zöldfelület: 60%,
 - b) közpark esetében
 - ba) a megengedett legnagyobb beépíttség: 3%,
 - bb) a legkisebb zöldfelület: 70%.

*Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 19. §. Hatályos: 2013. I. 1-től

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

nem hiteles tulajdoni lap

nem hiteles tulajdoni lap

KOMÁROSI ÉS TERECOMI MEGYEI NEMZETI HIVATAL
 Tisz 3890 Ady Endre ut 14/Novádium 2892 18300

Cím: 172

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerkezet

Mégsejtés szám: 000000172001

2021.02.19

Szerkezet: 51

SZÁMÁLMÁS

Belterület: 4904/32 Polyratás szám

INÉSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat. 1-jelű	előzetes adatak
előzetes adatak	ha m ²	h.Érték	terület
terület	ha m ²	h.Érték	terület
Kivett beépítetlen terület	0	0,00	0,00

IRÉSZ

2. Bejegyző határozat: 144/2019. (IV. 24.) Tisztán-nyilvánosság alakiítása a GRT Fogyasztó szövetkezet
3. Tulajdoni hányad: 1/1 Bejegyző határozat, érvényes idő: 2009.09.04. 19. jogtul: tulajdonos jogtul: tulajdonos név: DUNAALMÁS POLYRATÁS KÖZMŰKÖZMŰVÉSZETI cím: 1843 DUNAALMÁS Almas, utca 10 számszám: 1870000

III RÉSZ

4. Bejegyző határozat, érvényes idő: 2011.05.04. 12. Újabb szerződés bejegyzés a 4904/32 hrsz. alatt a 2400 m ² -es 451 m ² -es területtel, a területtel: 680 m ² területtel a 4904/32 hrsz. területtel
5. Bejegyző határozat, érvényes idő: 2011.05.04. 12. Elutasítás jogtul: név: János Péter az név: János Péter az: 1974 a név: Péter Péter az: 1961 DUNAALMÁS Polyratás 4

Ha a tulajdoni lap megkezdésénél határozott eljárás helyett kivételként kérték a kért adatok megadását

TULAJDONI LAP VÉGE

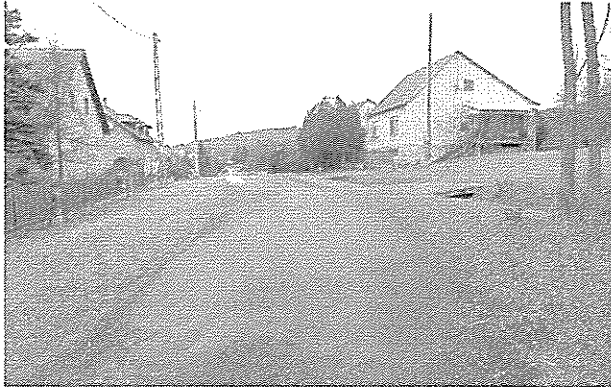
nem hiteles tulajdoni lap

nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap

tulajdoni lap

Képek



Arany János utcai környezet



környezet



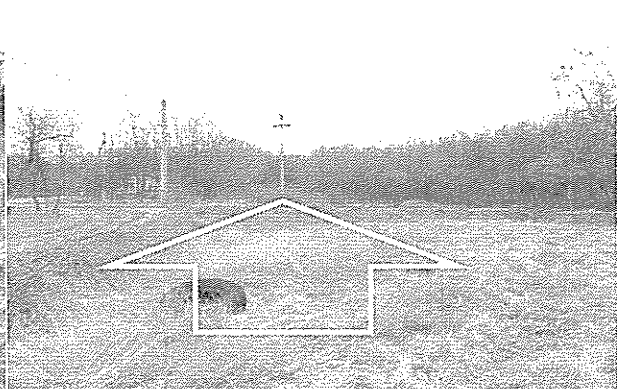
4904/32 hrsz ingatlan



4904/32 hrsz-ú ingatlan



4904/32 hrsz-ú ingatlan és környezete



4904/32 hrsz-ú ingatlanon átmenő 20 KV-os légvezeték