

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. december 12-i ülésére

Tárgy: Lajosmizse, 2507/10 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

Az előterjesztést készítette:

Kovács Gábor
települési főépítész

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző és
Mezőgazdasági Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László s.k.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. december 12-i ülésére

Tárgy: Lajosmizse, 2507/10 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

Iktatószám: LMKOH/11820/2/2019

Tisztelt Képviselő-testület!

Sztana Józsefné azzal a kéréssel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy a tulajdonában lévő 2507/10 helyrajzi számú ingatlant érintő közlekedési terület céljára kijelölt telekrészt az önkormányzat vásárolja meg, a kiszabályozás következtében a csökkenő, visszamaradó telekrész értékcsökkenését térítse meg.

Előzmények:

A helyi építési szabályzat szerint a tárgyi ingatlant teljes, mintegy 69 m mélységében, 6,1 – 7,1 m szélességben érinti közterület szabályozás.

Az ingatlan az 597/1995 számú határozattal alakult ki, vélhetően adminisztrációs hiba következtében az 1992 óta hatályos rendezési tervvel ellentétesen úgy, hogy az út nem jött létre, bár az már akkor is a terv rész volt. Az ekkor létrejött másik telek (2507/11 hrsz) 3828/1995 számú határozat szerinti továbbosztását követően az út másik „fele”, a 2507/12 hrsz (504 m²) létrejött és önkormányzati tulajdonban is került még ekkor. Ez a „fél út” 6,1-7,3 m közötti szélességű.

A létrehozandó új út az egymástól 560 m-re lévő Vasút és Boróka utcák közötti tömbbelső feltárását hivatott alapvetően szolgálni, hogy ne csak két részre osztva, 280 m mély telkeket lehessen itt kialakítani. Tehát az út haszna a Berénybenei úti teleksor mögötti telkeknél keletkezik, mivel azokból így nem két, hanem négy (azaz még egy további utca következtében hat) telek alakítható ki.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 24. § (2) bekezdése szerint „Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport - legalább telektömbönként történő - újraosztásával.”

Ennek az előírásnak a gyakorlati tartalma, haszna az, hogy a telektömbönkénti, azaz közterületekkel határolt újraosztásnál a tulajdonosi közösségben kiegyenlíthetők az útlejegyzéssel (jobban) érintett tulajdonosok többlet kárai, az újraosztás során kialakuló többlet építési telkek értékének hasznával.

A kérelmező beadványa arra vonatkozik, hogy ezen, jogszabály szerint lehetséges telekcsoport újraosztás kialakulását és a tulajdonosi közösség egymást kompenzáló tárgyalását meg nem várva az önkormányzat kártalanítsa őt a létesítendő út és a visszamaradó telek értékének csökkenése miatt.

Az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján „Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek

érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.”

A fentiekre tekintettel, ha nem jön létre egyezség az ingatlan tulajdonosa 2024. szeptember 27. napjától kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

A visszamaradó telek beépíthető, bár kedvezőtlen alakú, keskeny, hosszú lesz, sarki telekként az új utcával végig határos lesz az udvara, ami kedvezőtlen telekhasználatot tesz lehetővé. Ezek miatt a tulajdonos a visszamaradó telekrészre is értékcsökkenés elismerését és megtérítését kéri. Az értékcsökkenést részben kompenzálhatta volna az a lehetőség, ami a tulajdonos számára javaslatként megfogalmazásra került, hogy a szomszédos, 2507/9 helyrajzi számú ingatlannal együtt a telkek végében beforduló egy további telek is kialakítható lett volna, azonban a szomszéd telek elépítése miatt ez nem reális lehetőség. (Valójában az 1995-ös telekalakításnál ennek megfelelően, ennek figyelembe vételével kellett volna kialakítani a telkeket, és akkor csak az út területének mértékéig lépett volna fel terület veszteség, a telkek kedvezőtlen alakja miatt nem; valamint már akkor rendeződött volna az egész probléma.)

Az ingatlan jelenleg még nincs megosztva út célú és visszamaradó telek célú területrészekre, így a vétel tárgyának végleges területmértéke nem ismert.

A döntés meghozatala érdekében önkormányzatunk munkatársa elkészítette a tárgyi ingatlanrészre vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői véleményt (3. melléklet), mely a tárgyi ingatlanrész értékét 735.000.- forintban határozta meg. Ez az összeg még nem pontos végösszeg, mivel a pontos terület nem ismert, ezért vételárként ajánlatként javasolom négyzetméterár meghatározását, 1.500.- Ft/m²-ben.

A visszamaradó telekrész értékcsökkenésének becsült mértéke mintegy 300.000.- Ft. Költséggként felmerül még a földmérés költsége és a telekalakítási eljárás díja. Előbbi mintegy 100.000.- Ft, utóbbi az ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel mintegy 40.000.- Ft. Szükség van még továbbá egy ügyvédi okirathoz az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez, aminek a költsége mintegy 50.000.- Ft. A járulékos költségek, így összesen, hozzávetőlegesen 200.000.- Ft-ot tesznek ki.

A fentiekén kívül készült vagyoneértékelés az egész ingatlanra is.

A fajlagos árat itt is 1.500.- Ft/m² értékkel figyelembe véve, kerekítve 2.200.000.- Ft érték adódik, ezért ezt javasolom vételi ajánlatként megtenni. Itt járulékos költséggként most csak az átvezetés ügyvédi költsége keletkezik, ami kb. 50.000.- Ft.

A teljes telek birtokában az Önkormányzat tulajdonostársi megkísérelheti a telekcsoport újraosztás során az út értékének kompenzációját érvényesíteni a tömbbelsőben kialakuló többlet telkek tulajdonosai felé, a visszamaradó telket pedig értékesíteni saját belátása és időbeli ütemezése szerint. Ekkor a telekalakítás költsége később, vagy a telekcsoport újraosztással együtt, megosztva jelentkezik.

Javasolom szerint a tulajdonost önhibáján és akaratán kívül, a város településfejlesztési érdekei miatt fellépő értékvesztés kétféle módon rendezhető felé:

1. A telek megosztása, és az út területrésze vételi ajánlat megtétele, a visszamaradó telekrészre értékcsökkenés elismerése mellett. Ennek Önkormányzati költsége a becslések és javasolt vételi ajánlat szerint:
 - a. 735.000.- Ft útterület ajánlati ára, kerekítve: 700.000.-
 - b. 300.000.- Ft visszamaradó telek értékcsökkenése.

- c. 200.000.- Ft földmérés, ügyvéd.
- d. összesen: 1.200.000.- Ft, ebből a telektulajdonosé 1.000.000.-

2. Az egész telekre vételi ajánlat megtétele. Önkormányzati költség:

- a. 2.200.000.- Ft a telek ajánlati ára.
- b. 50.000.- Ft az adás-vétel ügyvédi költsége.
- c. (telekalakítás költsége később keletkezik)

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tárgyi ingatlan, illetve ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos költség *nem került* betervezésre a 2019. évi költségvetésbe, az ügylet jóváhagyó döntés esetén is várhatóan áthúzódik 2020-ra.

Amennyiben jogosult a vételi ajánlatot nem fogadja el, a kiszolgáló és lakó út céljára történő lejegyzés (kisajátítás) jelenleg Önkormányzatunk részéről nem sürgető, mivel tömbbelső feltárására létesítendő út a tömb többi telkének telekcsoport újraosztásával fog majd csak kialakulni – legkésőbb ekkor ennek a teleknek is szabályossá kell válnia.

A kérelmet az 1. mellékletként csatolom. A kérelmező által benyújtott és hivatkozott további dokumentumok irrelevánsak, ezért azok nem kerültek a mellékletbe.

A helyszín áttekinthetősége érdekében 2. mellékletként csatolom a Hész B5 jelű szabályozási tervlap részletét, 3. mellékletként az ingatlanrész, 4. mellékletként az egész ingatlan értékbecslését.

A fent írtakat összefoglalva javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek az alábbi határozat-tervezet elfogadását.

Határozat-tervezet

...../2019. (...) ÖH.

Lajosmizse, 2507/10 helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

Határozat

1. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy méltányolja Sztana Józsefné 2507/10 helyrajzi számú ingatlant érintő kérelmét, és vételi ajánlatot tesz az alábbiak szerint:
 - a. a HÉSZ szerint kialakuló közlekedési célú közterületként szabályozott területrészre 1.500.- Ft/m² áron, továbbá a visszamaradó területrész értékcsökkenését figyelembe véve további 300.000.- Ft összeget ajánl fel értékcsökkenés címén;
 - b. a teljes telekre 1.500.- Ft/m² áron.
2. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete fentiekre figyelemmel felhatalmazza a Polgármestert, hogy a kérelmező
 - a. az 1. a) pontban foglalt ajánlatot fogadja el, akkor bizon meg földmérőt és indítsa meg a 2507/10 helyrajzi számú ingatlant érintő telekalakítást, a területszerzést vezettesse át az ingatlan-nyilvántartáson.
 - b. az 1. b) pontban foglalt ajánlatot fogadja el, a területszerzést vezettesse át az ingatlan-nyilvántartáson.
3. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a határozat 2. pont szerinti elkészítésére, megrendelésére, teljes körű lebonyolítására és az ezekkel összefüggésben szükséges iratok, okiratok aláírására.
4. Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozatban foglalt adásvétel költségét, valamint az ahhoz kapcsolódó járulékos költségeket (földmérés, ingatlan-nyilvántartási átvezetés, ügyvédi költség, stb.) Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2019. évi költségvetésről szóló 8/2019. (II.15.) önkormányzati rendelet sora terhére biztosítja.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2019. december 12.

Lajosmizse, 2019. december 5.

Basky András sk.
polgármester

Lajosmizse Város Önkormányzata
 Polgármesteri Hivatal
 6050.Lajosmizse, Városház tér 1.
 Basky András Polgármester Úrnak

Tárgy: eladási ajánlat, kártalanítási
 kérelem

6050.Lajosmizse, Berénybenei út 28.

LAJOSMIZSEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 4.	
Érkezett: 20 19 év 09 hó 27 nap	
LMKH/ 1820-1/2019 száma	Előadó: Kovács G
Előszám: mell

Tisztelet Polgármester Úr!

Alulírott Sztana Józsefné (szül.név:

, szül.hely, idő:!

, an

, szem.szám:

adóazonosító:

) 6050.Lajosmizse ,

sz. alatti lakos

azzal a

kérelemmel

élek, hogy a kizárólagos tulajdonomat képező Lajosmizse, belterület 2507/10 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 1439 nm összterületű, Lajosmizse , Berénybenei út 28.sz. ingatlanból a tervezett utca, közút kialakítása miatt kb. 7mX70 m=490 nm területet az Önkormányzat vásárolja meg.

A tulajdonomban maradó 2507/10 hrsz-ú ingatlan területe az adásvétel miatt mintegy harmadával csökkenne, kb.949 nm-re.

Indoklás

2019 nyarán meghirdettem eladásra a tulajdonomat képező fenn jelölt lajosmizsei 2507/10 hrsz-ú ingatlanomat, a helyben szokásos kialakult forgalmi vételárért, 3.100.000 Ft-ért. A vételárból az unokám építkezéséhez szerettem volna hozzájárulni. A hirdetésemre jelentkező egyik vevő azt hozta tudomásomra, hogy az ingatlanomat csak csökkent árral tudná megvenni, mivel az építésügyi osztályon olyan információt kapott, hogy utca kialakítása miatt az ingatlanomból 7 méter szélességű rész le lesz választva. Ez újdonság erejével hatott számomra, mivel egy 1997.dec.10-én készült megosztási vázrajz szerint

a kialakítandó utca a 2507/13 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett, 2507/12 hrsz-ú utcaként, és 2507/19 építési telekként, annak területét csökkentve került volna kialakításra.

Az építésügyi osztálytól személyes érdeklődésemre azt a tájékoztatást kaptam, hogy az ingatlanomból is 7 m szélességű sáv kerül leválasztásra. Így az önkormányzati tervezett utca 14 méter szélességű lesz.

Az utcát érintő kb.490 nm-es terület, az összterület 1439 nm -nek a 34 %-át teszi ki. A 3.100.000 Ft vételár 34%-a 1.054.000 Ft, azaz Egymillióötvennégyezer Ft, amely összeg vételárként történő megfizetésére vételi ajánlatot teszek lajosmizsei 2507/10 ingatlanból leválasztandó kb.490 nm ingatlanhányadért.

A tulajdonomban fennmaradó 949 nm összterületű ingatlan értéke, a területcsökkenés következtében csökkenne, mert az építésügyi előírások alapján az ingatlanra kisebb alapterületű ház építhető, a beépíthetőségre is szigorúbb építési szabályok miatt korlátozott módon építhető be. Az ingatlan megközelítése is nehezebb, mivel az ingatlanra a Berénybenei út felől a keskeny telekszélesség miatt nem lehet bejáratot nyitni, a behajtás is csak a majdan kialakítandó utca felől lenne lehetséges.

A kb.949 nm az eredeti ingatlan területének 66%-át jelenti, ami a 3.100.000 Ft vételárral számítva 2.046.000 Ft. Az értékcsökkenés miatt ezen a vételáron bizonyosan nem tudom értékesíteni az ingatlanomat, fenti okok alapján az értékcsökkenés mértékét 700.000 Ft, azaz Hétszázezer forintban határozom meg.

Amennyiben a tulajdonomat képező ingatlanra vonatkozó információk megfelelnek a valóságnak, azaz az utca kialakítása miatt az ingatlanomból kb.7X70 m =490 nm kerül leválasztásra, úgy kérem, hogy

---a Lajosmizse Város Önkormányzata vásárolja meg az eladásra felajánlott területet, 1.054.000 Ft, azaz Egymillióötvennégyezer Ft vételárért.

---a tulajdonomban maradó kb. 949 nm összterületű ingatlan értékcsökkenése jogcímén fizessen részemre 700.000 Ft-ot, azaz Hétszázezer Ft-ot.

A 2007.évi CXXIII.Tv kisajátításról szóló törvény 3 § (1). bek.b).pontja szerint , ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel , vagy csere útján nem lehetséges úgy kisajátításnak van helye.

Amennyiben az Önkormányzat nem él a felajánlott ajánlattal,vagy nem ajánl fel részemre elfogadható vételárat,és a megmaradó ingatlanrész értékcsökkenésére megfelelő kompenzációt, úgy kérem , hogy a fenti törvényhely és a 2013.évi V. Tv. 5:43§ rendelkezéseinek megfelelően mielőbb szíveskedjenek kisajátítási eljárást indítani az utca kialakításához szükséges terület vonatkozásában.

A kérelmem mellé mellékelem a tulajdonomban lévő 1991.okt.01-i 2507/1 hrsz. alatti 25687 nm felosztási határozatát, valamint az 1997.dec.10-i 2507/13 hrsz. megosztási vázrajzát, amelyet hivatalból került számomra megküldésre.

Továbbá mellékelem a 2019.09.02.-án a Földhivatal Online Ügyfélszolgálatánál lekért tul. lapot, amelyen egyértelműen a 2507/10 hrsz-ú terület 1439 nm-rel volt bejegyezve, ennek az 1439 nm –nek vagyok tulajdonosa.

Mellékelem a térképet, amelyen látható a Lajosmizse Város területrendezése ebben a térségben, Lke-3 övezetté nyilvánítva .

Mellékelem a kecskeméti építési műszaki osztály által kinyomtatott beépíthetőség feltételeit. Legkisebb szélesség 16 m, 5m-es előkert elhagyása vonatkozik feltételként. Ezzel tudom megindokolni a megmaradó teleknagyság értékcsökkenését.

Mellékelem a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal * által küldött levelet is , amely 21 lakost érint ebben a térségben. Ingatlanok felmérését végzik a 2507/4 hrsz számú ingatlannal kezdve. Időközben érkezett egy újabb tulajdoni lap a lakosok részére, amelyben III. részben

Felmérési,térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítására vonatkozó bejegyzés van. Ennek az ideje 2019.10.01.11.óra.

Kérem, hogy ezen szemlén fordítsanak időt a telkem területének hivatalbeli meghatározására is, benne vagyok a kiértécsített lakosok között.

Kérem a Polgármester Úr, a Jegyző Úr , az ügyben érintett műszaki munkatársak segítségét problémám, kérelmem rendezésében. Számomra

fontos dolognak tartom , hogy ebből a területből eredően , a városrendezés miatt károsodás , anyagi veszteség ne érjen.

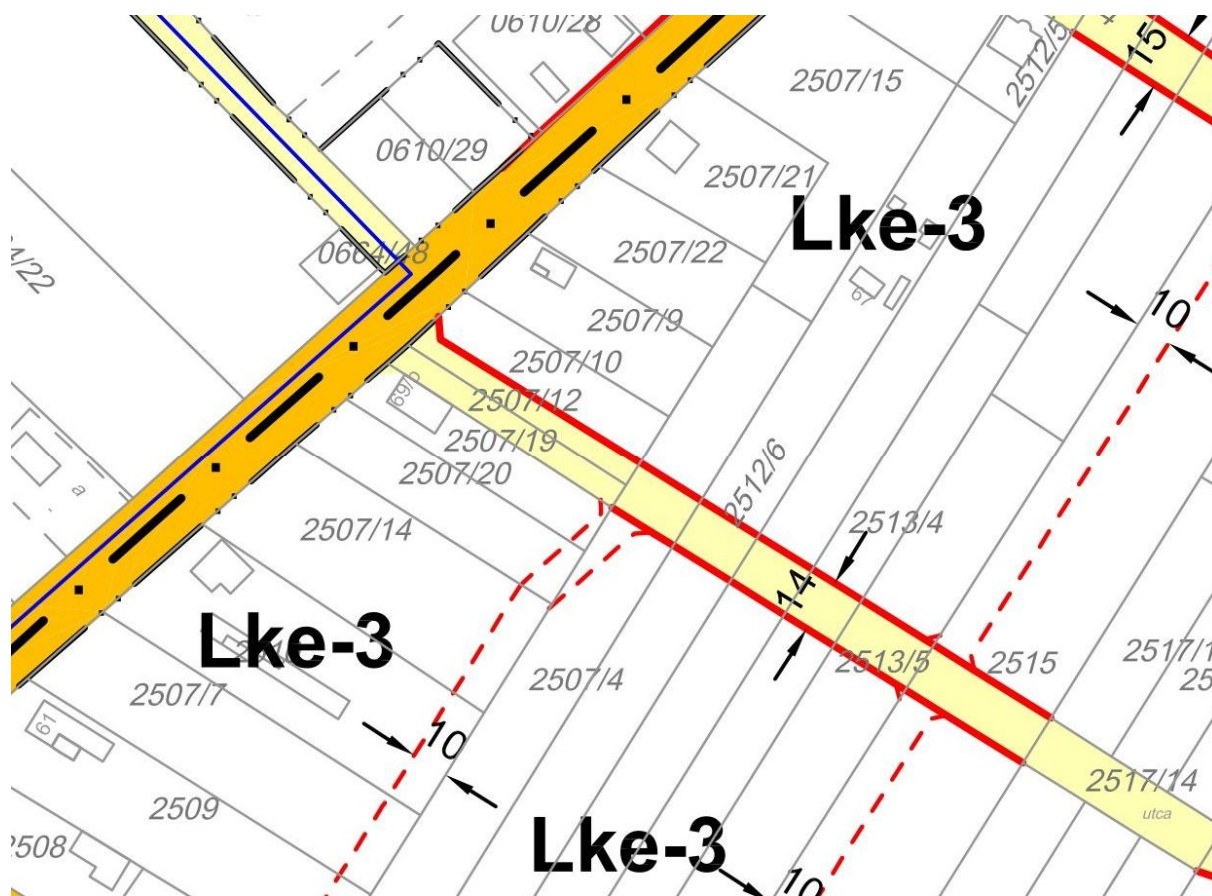
Egyedül, özvegyként élek, számítottam ennek a teleknek az eladhatóságára és a mindenkori reális eladási összegére. A telek eddigi tudomásom szerint jó paraméterekkel rendelkezett, villanylekötés a közvetlen teleken lévő villanyoszlopról, a városi vízvezeték rendszer mellette halad el, valamint a gázvezeték szintén a Berénybenei úton halad el. A telket a privatizáció idején az 1943. aug.15-i adásvételi szerződés bemutatásával ,mint az ősi-családi terület visszaigénylése útján szereztük meg. Kötelességemnek érzem családomat nem cserben hagyni, jogaimmal élni , kérelemmel fordulni segítségért , anyagi támogatásért az önkormányzatomhoz.

Ehhez kérem a megértésüket ,támogatásukat.

Tisztelettel :


Sztana Józsefné

Lajosmizse, 2019.09.25.



V A G Y O N É R T É K E L É S

1. *Az ingatlan címe:* Lajosmizse, Belterület 2507/10 hrsz.
2. *A vagyonerőtelkélés tárgya :* Fenti hrsz-ú ingatlanból 490 m2 nagyságú kivett út
3. *A tkv. adatai:* 2507/10 hrsz.
4. *A vagyonerőtelkélést megrendelő neve és címe:*
Lajosmizse Város Önkormányzata, Lajosmizse, Városház tér 1.
5. *A megrendelő jogállása:* önálló jogi személy
6. *A vagyonerőtelkélés célja:* Vételár kialakításához szükséges érték megállapítása
7. *Igényelt vagyonerőtelkélési forma:* Piaci forgalmi érték
8. *A megrendelő adatszolgáltatásai:* Tulajdoni lap másolat, helyszíni szemle,
9. *Telekingatlan adatai:* 490 m2
10. *Vagyoni érték jogcíme és mértéke:* -
11. *Vagyontárgyak tételes felsorolása, építési éve, műszaki állapota, szintenkénti megépített m2 adatok:* - év - % - m2
12. *Építési /szerelési/ mód:* -
13. *Tartószerkezeti megoldás:* -
14. *Födémszerkezeti megoldás:*
15. *Tetőszerkezeti megoldás:* -
16. *Héjazati megoldás:* -
17. *Pince megoldás és hasznosítás:* -
18. *Padlástér megoldás és hasznosítás:* -
19. *A vagyontárgy burkolati megoldásai:* -
20. *Alkalmazott egyedi szerkezeti (technológiai) megoldások:* -
21. *Hatósági előírások:* -
22. *Közmű, gépészeti felszereltség rendszere:-*
23. *Telek művelési ág:* kivett közterület övezet: belterület
24. *Védettség, műérték:* -
25. *Ált. értékcsökkentő tényezők:* -
26. *Értéknövelő tényezők:* -
27. *Értékelés tárgyát nem képező felszereltség:* -
28. *Az ingatlan helye:* Lajosmizse, belterület 2507/10 hrsz.
29. *Megközelítési lehetőségek:* földútról
30. *Környezetszennyezés, geológiai adottságok:* -
31. *A vagyonerőtelkélő értékelte már?:* igen
32. *A vagyonerőtelkélő észrevételei:-*
33. *A vagyontárgyak értéke Ft-ban, vagy devizás értékben:* Ft-ban
- kivett út ingatlan: 490 m2 x 1.500Ft/m2 = 735.000.-Ft
a megmaradó telekrész értékcsökkenése: 300.000.-Ft
Összesen: 1.035.000.-Ft
34. *A vagyonerőtelkélést végezte:* Szilágyi Ödön, Nj. sz: 75/93
35. *Az ingatlan piaci forgalmi értéke kerekítve: 1.000.000.- Ft, azaz: Egymillió forint.*

Lajosmizse, 2019. december 02.


Szilágyi Ödön-Róbert
ingatlanértékelő szakértő

VAGYONÉRTÉKELÉS

1. *Az ingatlan címe:* Lajosmizse, Belterület 2507/10 hrsz.
2. *A vagyonerőtelkélés tárgya :* Fenti hrsz-ú 1439 m2 nagyságú ingatlan
3. *A tkv. adatai:* 2507/10 hrsz.
4. *A vagyonerőtelkélést megrendelő neve és címe:*
Lajosmizse Város Önkormányzata, Lajosmizse, Városház tér 1.
5. *A megrendelő jogállása:* önálló jogi személy
6. *A vagyonerőtelkélés célja:* Vételár kialakításához szükséges érték megállapítása
7. *Igényelt vagyonerőtelkélési forma:* Piaci forgalmi érték
8. *A megrendelő adatszolgáltatásai:* Tulajdoni lap másolat, helyszíni szemle,
9. *Telekingatlan adatai:* 1439 m2
10. *Vagyoni érték jogcíme és mértéke:* -
11. *Vagyontárgyak tételes felsorolása, építési éve, műszaki állapota, szintenkénti megépített m2 adatok:* - év - % - m2
12. *Építési /szerelési/ mód:* -
13. *Tartószerkezeti megoldás:* -
14. *Födémszerkezeti megoldás:*
15. *Tetőszerkezeti megoldás:* -
16. *Héjazati megoldás:* -
17. *Pince megoldás és hasznosítás:* -
18. *Padlástér megoldás és hasznosítás:* -
19. *A vagyontárgy burkolati megoldásai:* -
20. *Alkalmazott egyedi szerkezeti (technológiai) megoldások:* -
21. *Hatósági előírások:* -
22. *Közmű, gépészeti felszereltség rendszere:-*
23. *Telek művelési ág:* kivett beépítetlen terület övezet: belterület
24. *Védettség, műérték:* -
25. *Ált. értékcsökkentő tényezők:* -
26. *Értéknövelő tényezők:* -
27. *Értékelés tárgyát nem képező felszereltség:* -
28. *Az ingatlan helye:* Lajosmizse, belterület 2507/10 hrsz.
29. *Megközelítési lehetőségek:* földútról
30. *Környezetszennyezés, geológiai adottságok:* -
31. *A vagyonerőtelkélő értékelte már?:* igen
32. *A vagyonerőtelkélő észrevételei:-*
33. *A vagyontárgyak értéke Ft-ban, vagy devizás értékben:* Ft-ban
- kivett beépítetlen terület: 1439 m2 x 1.500Ft/m2 = 2.158.500.-Ft
34. *A vagyonerőtelkélést végezte:* Szilágyi Ödön, Nj. sz: 75/93
35. *Az ingatlan piaci forgalmi értéke kerekítve:* **2.200.000.- Ft**, azaz: **Kettőmillió kettőszázezer** forint.

Lajosmizse, 2019. december 02.



Szilágyi Ödön Róbert
ingatlanértékelő szakértő