

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**2027 Dömös, Novák Lajos utca 11. szám alatti  
976 helyrajzi számú ingatlan  
piaci értékének meghatározása**

Megrendelő:  
**Pilismarót Község Önkormányzata**  
/2028 Pilismarót, Rákóczi út 15./

Készítette:  
**BERMARK Szakértő Kft.**  
/2000 Szentendre, Meggy köz 2./

Kelt: Szentendre  
2023.09.21.

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKLÉSI TANÚSÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

### **Dokumentumok:**

Tulajdoni lap

Szabályozási terv és leírás kivonata

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

## VAGYONÉRTÉKLÉSI TANÚSÍTVÁNY

Megrendelő azonosító : 0130-BM2023  
Ingatlan címe (tul.lap szerint) : 2027 Dömös, Novák Lajos utca 11.  
Helyrajzi száma : 976  
Ingatlan megnevezése : kivett udvar, egyéb épület  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása : lakóépület

Megrendelő : Pilismarót Község Önkormányzata  
Vagyonértékelő : BERMARK Szakértő Kft.

**A megrendelés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a 7. pontban rögzített korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan becsült piaci értéke lakott állapotra figyelemmel:**

**6 440 000 Ft**

azaz **Hatmillió-négyszáznegyvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad : 1 / 1  
Helyszíni szemle időpontja : 2023.09.14.  
Szakvélemény fordulónapja : 2023.09.21.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Szentendre, 2023.09.21.

  
**BERMARK Szakértő Kft.**  
2000 Szentendre, Meggy köz 2.  
adószám: 24679589-2-13  
névj. szám: C-533-2018

Bercz Tamás  
ingatlanvagyon-értékelő  
engedély száma: PMIK 1590/2008  
BERMARK Szakértő Kft.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Az ingatlan értékének meghatározásához Pilismarót Község Önkormányzata (2028 Pilismarót, Rákóczi út 15.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel BERMARK Szakértő Kft. képviseletében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) ingatlan értékbecslés megrendelésével.

Az ingatlan értékesítésének előkészítése céljából megrendelt vagyoneértékelési feladatunk, hogy határozzuk meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a vizsgált ingatlan részletes bejárására a Megbízó hozzájárulásával nem volt lehetőség, ebből adódóan a helyszínen csak közterületről történő szemrevételezéssel állapíthattam meg az ingatlan jellemzőit, adottságait. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, valamint közterületről szemrevételezéssel az állagát, műszaki és funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltam. Az ingatlanról külső fényképfelvételek készültek, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői véleményben megtalálhatóak.

A forgalmi érték megállapításához felhasználtam az ingatlanra vonatkozó Tulajdoni lapot.

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

Széljegy tartalma:	Nem tartalmaz bejegyzést.
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2027 Dömös, Novák Lajos utca 11.
Tulajdoni lap szerinti területe:	688 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	976
Ingatlan megnevezése:	kivett udvar, egyéb épület
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakóépület
Bejegyző határozat:	3. Duna-Ipoly Nemzeti Park 4. Ingatlan-nyilvántartás átalakítása DAT forgalomba helyezésével.
Tulajdonviszony:	Pilismarót Község Önkormányzata 1/1
III. rész:	3. Vezetékjog; 0,4 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózat, a területkimutatás és vázrajz szerint 36 m <sup>2</sup> -re. Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati ZRt.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete

Dömös község Komárom-Esztergom vármegyében, az Esztergomi járásban helyezkedik el. Dömös Komárom-Esztergom vármegyében, a Dunakanyarban, a Duna jobb partján található, a megye és a Közép-Dunántúli régió legkeletebbre fekvő települése. Budapeستől 45, Esztergomtól 16, Visegrádtól 5 km távolságban helyezkedik el. A településen a 11-es számú (Budapest-Visegrád-Esztergom) főközlekedési út halad át. A Duna túsó (bal) partján húzódó Budapest-Szob-vasútvonal Dömösi átkelés megállóhelyével (amely Nagymaros és Zebegény között van félúton) 2014 nyarán ismét megszakadt az összeköttetés, a rév leállása miatt. Hajóúton Nagymarossal és Szobbal is összeköttetésben van. /forrás: wikipedia.org/

## 4.2. Az ingatlan elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan a település központjától nyugatra, a Novák Lajos utca és a Vertel József utca közötti területen helyezkedik el. Megközelíteni az Álmos herceg útvjáról nyíló murvával stabilizált földúton lehet. Környezetében jellemzően lakóépületek, fejlesztésre alkalmas beépítetlen telkek, valamint önerdősült területek találhatóak. A helyszíni szemle során az ingatlan felmérésére nem volt lehetőség. A nyilvánosan elérhető közműtérkép alapján az ingatlan előtti közterületen megtalálható a víz, csatorna, villany és gáz hálózati közmű, az elektromos áram és a csatorna közmű az ingatlanba bevezetésre is került. A földterület két utcára nyitott, szélső elhelyezkedésű. A személy- és gépkocsi bejárat a Vertel József utca felől biztosított. Parkolás a telek előtt, közterületen, illetve a telken belül is megoldható. A telek lejtős felszínű, fákkal, cserjékkel sűrűn benőtt, rendezetlen, gondozatlan. A telekhatárokon kerítés nem látható. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények a településen belül és a környező városokban megtalálhatóak. A Dömös Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 20.) önkormányzati rendelete Dömös Község Helyi Építési Szabályzatáról alapján a vizsgált ingatlan „Lke-2” jelű kertvárosias lakóterület övezetbe tartozik. Legnagyobb beépítettsége 15%.

## 4.3. Az ingatlan általános jellemzése

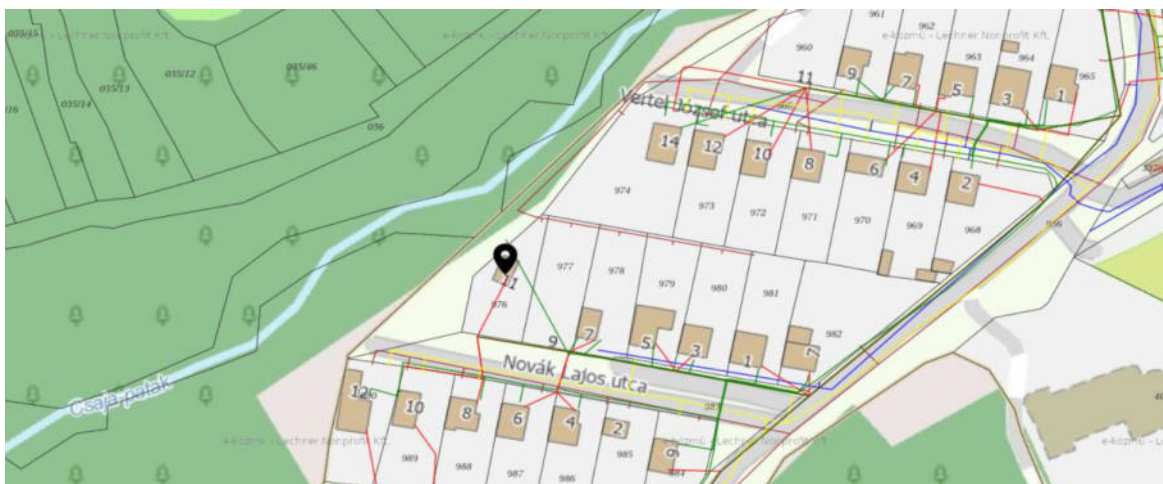
A 2023. szeptember 14-én tartott helyszíni szemle során a vizsgált ingatlan bejárására nem volt lehetőség. A helyszínen csak közterületről történő szemrevételezéssel állapíthattam meg az ingatlan jellemzőit, adottságait. A földterületen szabadonálló beépítésű földszintes kialakítású épület található. Az épület az ingatlan-nyilvántartásban egyéb épületként került feltüntetésre, a rendelkezésre álló információk szerint a vizsgálat időpontjában lakóépületként funkcionál. Az épület hagyományos építési móddal épülhetett téglafalazattal és szilárd födémszerkezettel. Az alapozás szemrevételezéssel nem állapítható meg, de a vonalas teherleadának megfelelően, valószínűleg sávalap. Az épület tetőszerkezete ácsolt magastető, a tető héjalása cserép. Az épületen csapadékvíz-elvezető ereszes- és lefolyó rendszer vélhetően nem található. Az épület homlokzata kőporos vakolattal ellátott.

A belső helyiségek műszaki és funkcionális állapotáról nem rendelkeznék információval, a helyiségek felületei, burkolatai feltételezhetően funkcionálisan megfelelőek. Az értékelés során vélelmezzük, hogy a felépítmény fűthető, valamint lakhatásra alkalmas.

Az épület jellemzőit, adottságait a helyszínen csak közterületről történő szemrevételezéssel állapíthattam meg. Az épület vélelmezett műszaki állapota – tartószerkezeti és épületdiagnosztikai vizsgálatok elvégzése nélkül – közepesnek tekinthető.

A helyszíni szemle során az ingatlan felmérésére nem volt lehetőség, az épület alapterületét a nyilvánosan elérhető közműtérkép alapján határoztam meg. Becsült hasznos alapterület: 48 m<sup>2</sup>.

### Helyszínrajz:



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

## Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Elhelyezkedés, megnevezése:	2027 Dömös, Novák Lajos utca 11.	Dömös, Duna utca	Dömös, lakóövezet	Dömös központ
alapterülete (m <sup>2</sup> )	48	<b>122</b>	<b>150</b>	<b>183</b>
telek területe (m <sup>2</sup> )	688	402	1 534	528
kínálat K / tényl.adásvétel T		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		<b>48 900 000</b>	<b>69 800 000</b>	<b>57 000 000</b>
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		400 820	465 333	311 475

### KORREKCIÓK

kínálat miatt	-10%	-10%	-10%
fekvése, elhelyezkedése	-5%	-5%	0%
műszaki-fizikai állapota	-10%	-10%	-5%
komfortfokozat, gépészet	-20%	-20%	-20%
alapterület	5%	5%	5%
telek területe	0%	-10%	0%
megközelítése	-5%	-5%	-5%
jogi helyzete	-10%	-10%	10%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-55%</b>	<b>-65%</b>	<b>-25%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):	180 369	162 867	233 607
<b>Átlagár kerekítve:</b>	<b>192 281 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>	<b>9 200 000 Ft</b>		

A szakmai gyakorlatban használatos értékmódosító tényezők átlagos mértékét meghaladó korrekciók nagyságát az ingatlan egyedi hasznosíthatósága és elhelyezkedése indokolta.

### Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	<a href="https://ingatlan.com/33462357">ingatlan.com/ 33462357</a>
2. adat:	<a href="https://ingatlan.com/33743725">ingatlan.com/ 33743725</a>
3. adat:	<a href="https://ingatlan.com/33554691">ingatlan.com/ 33554691</a>

Az ingatlan lakott állapotban történő értékesítésének esetére került az "ingatlan lakott értéke" meghatározására az 1994. évi LIII. törvény 140. § és 147. § paragrafusra, illetve 2017. évi XIV. 2. § törvényre (1994. évi LIII. törvény módosítás) tekintettel. A fenti törvény alkalmazása kapcsán kialakult szakértői gyakorlat alapján a lakóingatlan „lakott” értéke az üres (beköltözhető) ingatlan piaci-forgalmi értéke 70%-ában határozandó meg. Kifejezett jogszabályi meghatározás az ingatlanok "lakott értékére" vonatkozóan nincs, ilyen esetre a kialakult és általánosan elfogadott szakmai gyakorlat az irányadó.

### Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott lakott értéke (kerekítve):

**6 440 000 Ft**

azaz **Hatmillió-négyszáznegyvenezer- Ft .**



**Költségalapú értékelési módszer**

**Telek értékének számítása:**

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	2027 Dömös, Novák Lajos utca 11.	Dömös, Dobogókői út	Dömös, Novák Lajos utca	Dömös, Petőfi tér
telek területe (m <sup>2</sup> )	688	404	777	847
kínálat <b>K</b> / tényl.adásvétel <b>T</b>		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		12 000 000	15 900 000	32 000 000
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		29 703	20 463	37 780
<b>KORREKCIÓK</b>				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
gazdasági környezet		0%	0%	0%
elhelyezkedés településen belül		0%	0%	0%
meglévő közművek		0%	0%	-5%
területi eltérés		-5%	0%	0%
megközelítése		-30%	0%	-30%
hasznosíthatóság		0%	0%	-10%
felszíne: rendezetlen, gondozatlan		0%	0%	-5%
egyéb: bontandó épület		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		16 337	18 417	15 112
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>16 620 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Telek értéke kerekítve:</b>		<b>11 400 000 Ft</b>		

A szakmai gyakorlatban használatos értékmódosító tényezők átlagos mértékét meghaladó korrekciók nagyságát az ingatlan egyedi hasznosíthatósága és elhelyezkedése indokolta.

*Összehasonlító telek adatok leírása:*

1. adat: [ingatlan.com/ 33657140](https://ingatlan.com/33657140)
2. adat: [ingatlan.com/ 33621696](https://ingatlan.com/33621696)
3. adat: [ingatlan.com/ 33133305](https://ingatlan.com/33133305)

**Építmény értékének számítása:**

Építmény/helyiségcsoport	területe [m <sup>2</sup> ]	építési ktg	fizikai	erkölcsi	piaci	helyettesítési/ pótlási érték
földszint lakóterület	48	550 000 Ft/m <sup>2</sup>	45%	50%	80%	1 452 000 Ft
<b>Építmény értéke összesen:</b>	<b>48</b>					<b>1 500 000 Ft</b>

Ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**12 900 000 Ft**

azaz **Tizenkettőmillió-kilencszázezer- Ft .**

## 6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

### Módszerek indoklása

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, ezért a hozamszámításon alapuló módszer nem kerül alkalmazásra. A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg, amelyet az értékelési feladatban ellenőrző módszerként vettük figyelembe. tekintettel arra, hogy az telken álló épület jogi státusza nem rendezett, emiatt a módszer eredménye nagyfokú bizonytalanságot eredményez.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	6 440 000 Ft	100%	6 440 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	12 900 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>6 440 000 Ft</b>

Ingatlan lakott értéke (kerekítve):

**6 440 000 Ft**

azaz **Hatmillió-négyszáznegyvenezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

→ az ingatlanoknak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanoknak tulajdonjoga kerül értékelésre;

→ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;

→ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;

→ a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;

→ nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;

→ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

→ a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;

→ általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

→ a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (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 szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **2027 Dömös, Novák Lajos utca 11.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **6 440 000 Ft**  
 azaz **Hatmillió-négyszáznegyvenezer- Ft .**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes.

Szakvélemény fordulónapja : 2023.09.21.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

## KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Esztergom Rudnay Sándor tér 2.

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/31305/2023

2023.09.11

DÖMÖS

Szektor: 53

Belterület 976 helyrajzi szám

2027 DÖMÖS Novák Lajos utca 11.

## I R É S Z

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett udvar, egyéb épület	0	688	0.00	

## 3. bejegyző határozat: 50765/1998.01.26

Duna-Ipoly Nemzeti Park

## 4. bejegyző határozat: 34474/2009.07.21

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása DAT forgalomba helyezésével.

## II R É S Z

## 4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50.375/2/2002.2001.10.01

jogcím: egyezség 50375/3/2002.2001.10.01

jogállás: tulajdonos

név: PILISMARÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2028 PILISMARÓT Rákóczi út 15

törzsszám: 15729813

## III R É S Z

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34372/2/2010.07.05

VezetékJog

0,4 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózat, a területkimutatás és vázrajz szerinti 36 m2 re.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT törzsszám: 10741980

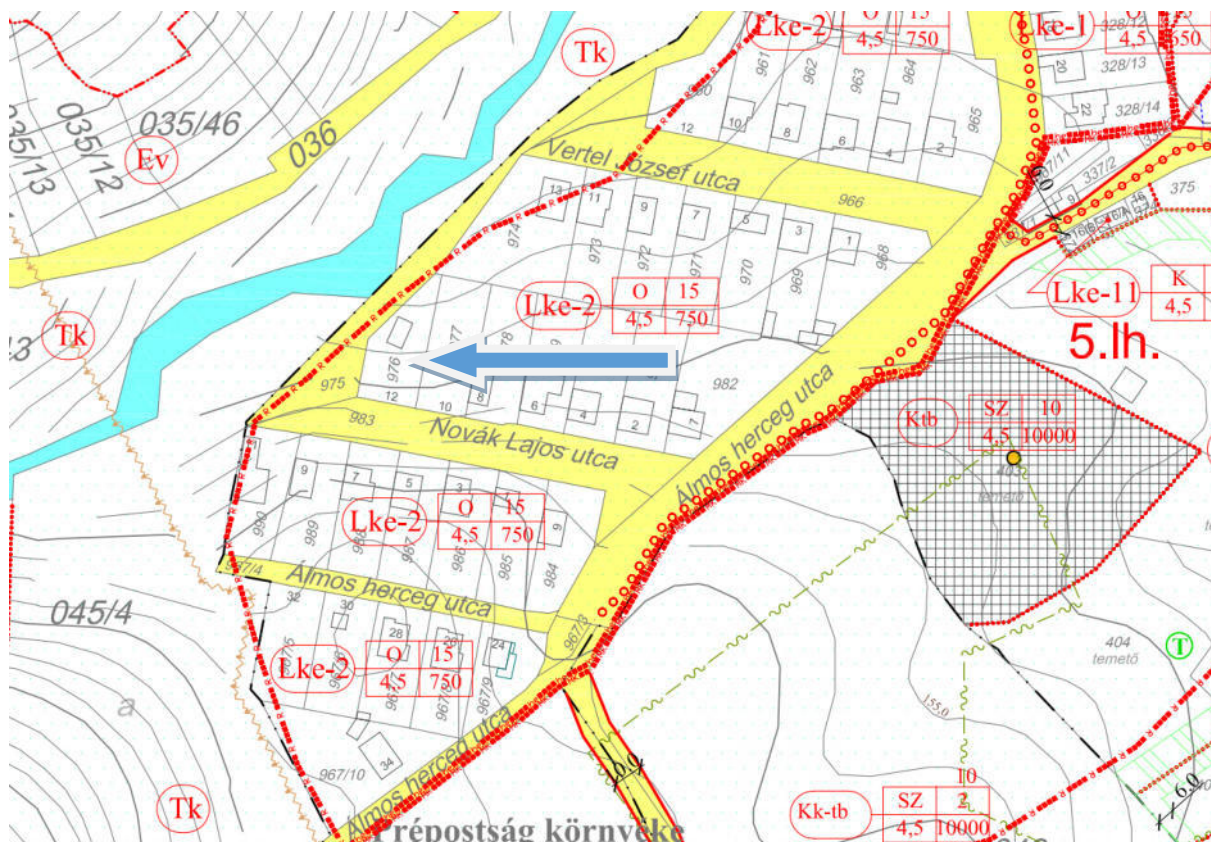
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TULAJDONILAP VÉGE

## SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS LEÍRÁS KIVONATA

### Szabályozási terv részlete:



**A Dömös Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 20.) önkormányzati rendelete Dömös Község Helyi Építési Szabályzatáról alapján a vizsgált ingatlan „Lke-2” jelű kertvárosias lakóterület övezetbe tartozik.**

### **21. Lakóterületek**

#### **27. §**

- (1) Lakóterület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.
- (2) A (2) bekezdés előírását több közterülettel, vagy magánúttal érintkező telek esetében csak az egyik közterületre, vagy magánútra kell érvényesíteni.
- (3) Lakóterület építési övezetében a beépítettség számításakor a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét meghaladó telekrész-terület csak 50%-ban számítható be a beépítettségbe.
- (4) Lakóterület építési övezetében 200 m<sup>2</sup> -t meghaladó alapterületű épület nem helyezhető el.
- (5) Lakóterület építési övezetében lakópark nem létesíthető.
- (6) Az ingatlan közterület, vagy magánút felé eső homlokzatán, vagy kerítésén telkenként legfeljebb egy személygépkocsi behajtásra alkalmas bejárat és egy személybejárat létesíthető. Közforgalmú üzlet esetén további egy személybejárat helyezhető el.

## 22. Kertvárosias lakóterület [Lke]

### 28. §

(1) Kertvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 13. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezetében legfeljebb két önálló rendeltetési egység létesíthető ingatlanonként.

(3) A kertvárosias lakóterület telkeinek közterülettől számított 50 méteres sávján túli része hátsókertnek minősül.

### 1.2. Építési övezeti paraméterek

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	Az építési telekre meghatározott				Az épületre meghatározott
2		beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb kialakítható telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb épületmagasság
3			%	m <sup>2</sup>	%	m
4	Lke-1	O	15	900	65	4,5
5	Lke-2	SZ	15	900	65	4,5
6	Lke-3	O	15	650	65	4,5
7	Lke-4	SZ	15	900	65	4,5
8	Lke-5	SZ	10	3 000	70	4,5



## FÉNYKÉP MELLÉKLET

---



Ingatlan megközelítése az Álmos herceg útja felől



Ingatlan környezete a Novák Lajos utca felől



Vizsgált ingatlan a Novák Lajos utca felől

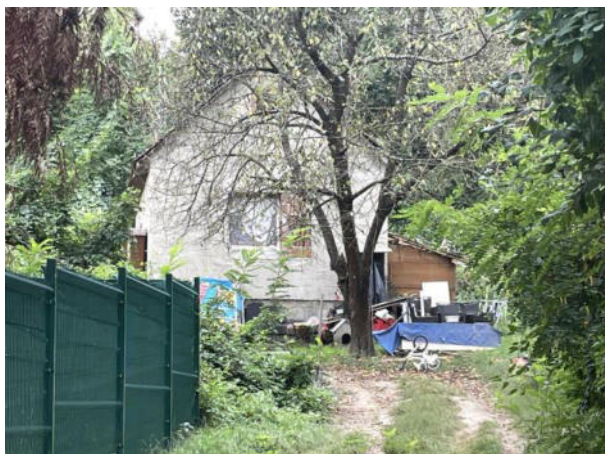




Vizsgált ingatlan a Novák Lajos utca felől



Ingatlan megközelítése a Vertel József utca felől



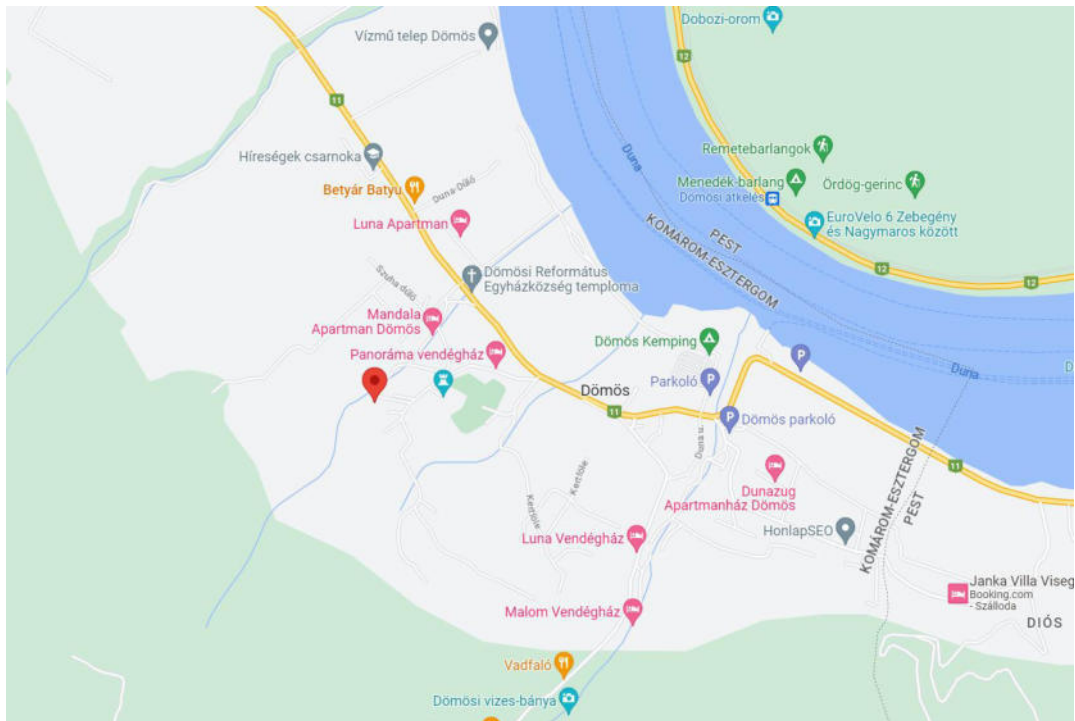
Ingatlan környezete, épület homlokzata a Vertel József utca felől



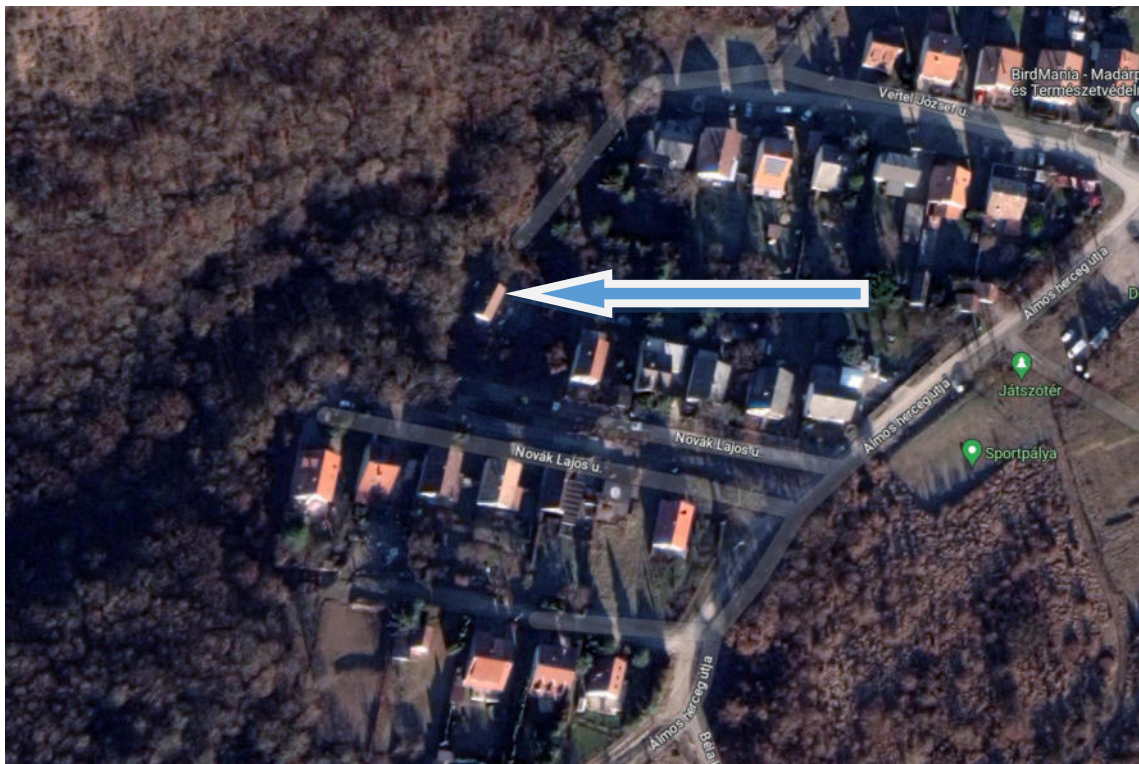
## TÉRKÉPMELLÉKLET

---

AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ TÉRKÉP



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



## KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Esztergom Rudnay Sándor tér 2.

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/31305/2023

2023.09.11

DÖMÖS

Szektor: 53

Belterület 976 helyrajzi szám

2027 DÖMÖS Novák Lajos utca 11.

## I R É S Z

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett udvar, egyéb épület	0	688	0.00	

3. bejegyző határozat: 50765/1998.01.26  
Duna-Ipoly Nemzeti Park4. bejegyző határozat: 34474/2009.07.21  
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása DAT forgalomba helyezésével.

## II R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50.375/2/2002.2001.10.01

jogcím: egyezség 50375/3/2002.2001.10.01

jogállás: tulajdonos

név: PILISMARÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2028 PILISMARÓT Rákóczi út 15

törzsszám: 15729813

## III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34372/2/2010.07.05

VezetékJog

0,4 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózat, a területkimutatás és vázrajz szerinti 36 m2 re.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT törzsszám: 10741980

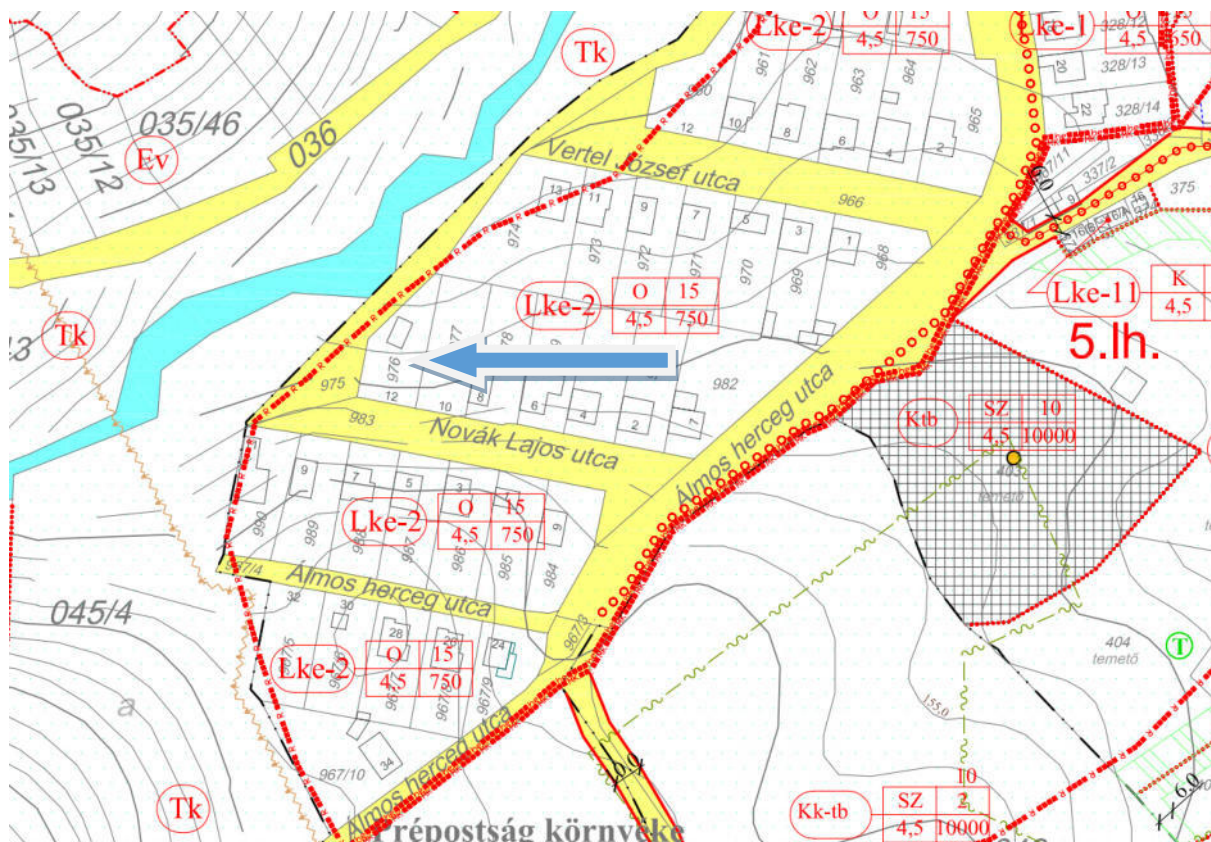
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TULAJDONILAP VÉGE

## SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS LEÍRÁS KIVONATA

### Szabályozási terv részlete:



**A Dömös Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 20.) önkormányzati rendelete Dömös Község Helyi Építési Szabályzatáról alapján a vizsgált ingatlan „Lke-2” jelű kertvárosias lakóterület övezetbe tartozik.**

### **21. Lakóterületek**

#### **27. §**

- (1) Lakóterület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.
- (2) A (2) bekezdés előírását több közterülettel, vagy magánúttal érintkező telek esetében csak az egyik közterületre, vagy magánútra kell érvényesíteni.
- (3) Lakóterület építési övezetében a beépítettség számításakor a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét meghaladó telekrész-terület csak 50%-ban számítható be a beépítettségbe.
- (4) Lakóterület építési övezetében 200 m<sup>2</sup> -t meghaladó alapterületű épület nem helyezhető el.
- (5) Lakóterület építési övezetében lakópark nem létesíthető.
- (6) Az ingatlan közterület, vagy magánút felé eső homlokzatán, vagy kerítésén telkenként legfeljebb egy személygépkocsi behajtásra alkalmas bejárat és egy személybejárat létesíthető. Közforgalmú üzlet esetén további egy személybejárat helyezhető el.

## 22. Kertvárosias lakóterület [Lke]

### 28. §

(1) Kertvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 13. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezetében legfeljebb két önálló rendeltetési egység létesíthető ingatlanonként.

(3) A kertvárosias lakóterület telkeinek közterülettől számított 50 méteres sávján túli része hátsókertnek minősül.

### 1.2. Építési övezeti paraméterek

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	Az építési telekre meghatározott				Az épületre meghatározott
2		beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb kialakítható telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb épületmagasság
3			%	m <sup>2</sup>	%	m
4	Lke-1	O	15	900	65	4,5
5	Lke-2	SZ	15	900	65	4,5
6	Lke-3	O	15	650	65	4,5
7	Lke-4	SZ	15	900	65	4,5
8	Lke-5	SZ	10	3 000	70	4,5



## FÉNYKÉP MELLÉKLET

---



Ingatlan megközelítése az Álmos herceg útja felől



Ingatlan környezete a Novák Lajos utca felől



Vizsgált ingatlan a Novák Lajos utca felől

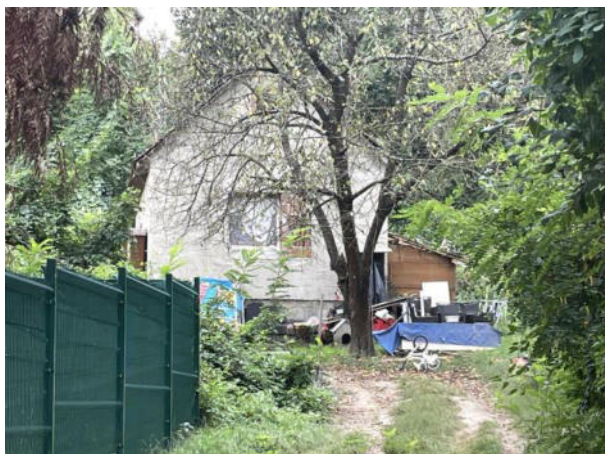




Vizsgált ingatlan a Novák Lajos utca felől



Ingatlan megközelítése a Vertel József utca felől

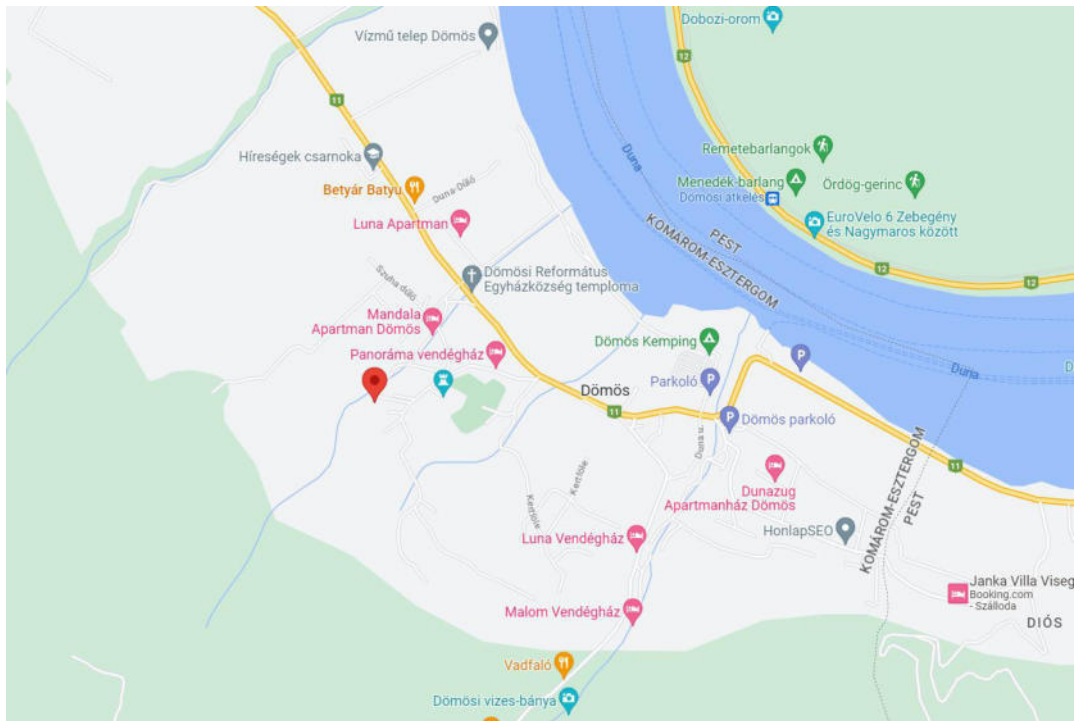


Ingatlan környezete, épület homlokzata a Vertel József utca felől

## TÉRKÉPMELLÉKLET

---

AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ TÉRKÉP



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

