

Kisoroszi Polgármesteri Hivatal
Molnár Csaba
polgármester

Kisoroszi
Széchenyi út 93.
2024

Tárgy: Vételi ajánlat a 2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 hrsz-ú lakóház megvásárlására

Tisztelt Polgármester Úr!

A Magyar Kultúraért Alapítvány létrehozásáról, valamint a Magyar Kultúraért Alapítvány és a Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére történő vagyonyuttatásról szóló 2021. évi XVI. törvény (a továbbiakban: MKA tv.) 1. §-ában foglaltakkal az Országgyűlés döntött a Magyar Kultúraért Alapítvány (a továbbiakban: Alapítvány) létrehozásáról.

Az MKA tv. 2. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az Alapítvány közérdekű céljainak megvalósítása, valamint a közfeladatainak ellátása érdekében a Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (jogutódja: Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság) 100%-os üzletrészt az Alapítvány tulajdonába kell adni.

A közfeladatot ellátó közérdekű vagyongazdálkodó alapítványokról szóló 2021. évi IX. törvény (a továbbiakban: KEKVA tv.) 1. mellékletének 11. pontjában foglaltak szerint az Alapítvány - a **Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság útján** - az alábbi közfeladatokat fogja ellátni:

- a nevelési-oktatási, kulturális tevékenységek működési és fejlesztési célú finanszírozása, illetve támogatása;
- tehetséggondozó programok működésének, valamint kreatívipari innovációk létrejöttének és működésének támogatása;
- médiatartalom előállítás és médiaszolgáltatási tevékenység támogatása;
- **kulturális célú ingatlanhasznosítás.**

Társaságunk a kulturális célú ingatlanhasznosítással (pl. alkotóművészeti házak létrehozása) kapcsolatos jövőbeni közfeladatainak ellátásához Magyarország különböző területén erre alkalmas ingatlanok felkutatását végzi, illetve azok megvásárlását tervezi.

Társaságunk előzetesen megvizsgálta a Kisoroszi Önkormányzat tulajdonát képező, 2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 hrsz-ú lakóházat, és megállapította, hogy az ingatlan alkalmas lehet a hivatkozott közfeladatainak megvalósítására.

Fentiekre figyelemmel, társaságunk - a csatolt ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott piaci értékre tekintettel - az ingatlan vételáraként ezúton **41.400.000,- Ft**, azaz negyvenegymilliónégyszázezer forint összegű ajánlatot tesz a Tisztelt Kisoroszi Önkormányzat részére.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy az ingatlan értékesítésének szándékáról, illetve a megajánlott vételár elfogadásával kapcsolatosan, szíveskedjen társaságunkat legkésőbb 2021. november 2. napjáig tájékoztatni.

Értékesítési szándékuk fennállása, illetve a vételár elfogadása esetén munkatársaim felveszik a kapcsolatot hivatalukkal az adásvételi szerződés részletes tartalmának kidolgozása érdekében.

Szíves válaszát előre is köszönöm!

Budapest, 2021. október 18.

Tisztelettel:



Mihály Erzsébet
vezérigazgató

**Petőfi Ügynökség
Nonprofit Zrt.**
1117 Budapest, Garda u. 2.
Adószám: 29229158-2-43
Cg: 01-10-141338
1.

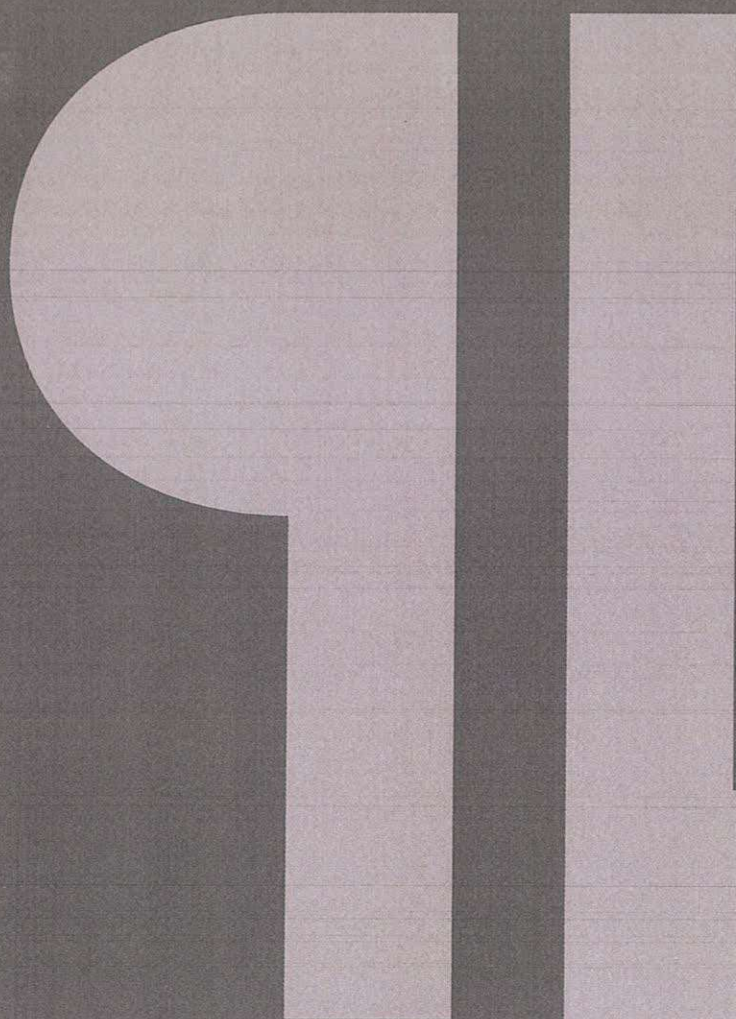
Melléklet:

- hasznosítási terv
- ingatlanforgalmi szakvélemény

KISOROSZI

Ujváry Alkotóház

HASZNOSÍTÁSI TERV



Petőfi
Kulturális
Ügynökség



Névválasztás



A Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit Zrt. az alkotóház elnevezésével emléket kíván állítani – az ingatlan egyik korábbi tulajdonosának – Ujvári Ignác festőművésznek, aki Kisorosziban élt és alkotott egyaránt, és neve örökre összeforrt a település nevével.

A festőművész hagyatékának megőrzése, állagmegóvása és az alkotóházba látogatók számára elérhetővé tétele fontos misszió, melyet a Petőfi Kulturális Ügynökség vállal.

Évente tervezünk olyan tematikus rendezvényt tartani, mely a művész hagyatékának társadalmi elérését biztosítja ún. Ujváry-napok keretében, ahol a képzőművészetnek dedikált eseménysorozat helyszíne lehet az alkotóház.

A gyűjteményezési feladataink tárgykörében vállaljuk a jelenlegi alkotóházban elérhető műalkotások állományának bővítését további Ujváry Ignác festmények felvásárlásával.

Irodalomszakmai koncepció – Mészöly-programok

Az épület és a kert a magyar irodalomban

Mészöly Miklós Kisoroszi életéről számos dokumentum és feljegyzés található. Ezek egyaránt az író életművében, mind Polcz Elaine visszaemlékező könyveiben és kortársak írásaiban is megvannak. (pl. Kukorelly Endre 1985-től Mészöly szomszédja volt ott – a '80-as évek közepén épp Mészölytől tudta meg, hogy van egy eladó ház Kisorosziban a szomszédságában.)

Maga Mészöly 1971-ben szobát, később házat vett itt feleségével. Mészöly számos kéziratán dolgozott a kisoroszi magányban, sokan személyes emlékeket őriznek róla és Polcz Elaine-ről. Kisorosziban töltött idők során megváltozott a Duna-élménye Mészölynek, és sokat tett saját két kezével az „otthon” létrehozásában. Egyfajta elvonulás is volt ez számára, levelezett – ezek a levelek is olvashatók a feleségével közös levelező könyvben.

Sokan jártak ide hozzá, Márton László például biciklivel látogatta első időkben Mészölyt, de egyfajta irodalmi központ volt, itt volt sokat Nádas Péter is, egy ideig itt is lakott.

Nádas így írt kertjéről, ahol az Emlékiratok könyve című regényének első, általa megsemmisített változatát írta: „Valamikor a korai gyermekkoromban Jókainál olvastam egy kertről, s ennek a paradicsomi helynek a képze azóta el nem hagyott. Aztán én is laktam egy nagyon hasonló kert közepén egy dunai sziget csúcsán, egy olyan kertben, amelyet valaki egykor nagyon nagy gondnal és művészettel ültetett, most azonban magára hagyott. Ahol minden

szabadon burjánzik, de mögötte azért még ott áll a felismerhető emberi terv. A saját kert néhány évtized múltán eleven emlékirat lesz.” (Nádas Péter: Saját kert)

„Arra nem emlékszem, hogy Nemes Nagy versei miként költöztek be a tudatomba. Amikor hatvannyolc tavaszán Mészölyéket megismertem, már benne volt. De aztán még mélyebbre költözött, mert a kisoroszi estéken Polcz Alaine olykor Nemes Nagy verseket olvasott. Nála jobban és szenvedélyesebben senki nem ismerte protestáns kopogósságukat és szemérmes olvadékonyságukat. Évtizedekkel később a rádióban olvasott Nemes Nagy verseket. Érdeemes meghallgatni a hangfelvételt.” (Privát Mészöly c. dokumentumfilmből)

Irodalom szakmai koncepció

A Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit Zrt. Irodalomszakmai Igazgatósága az irodalmi zárandokhely filozófiára erősítene rá.

Látjuk, tudjuk, milyen szépen működik a Babits-ház Esztergomban – a kulcs, hogy nemcsak a szakma „kapja meg” és látogathatja, hanem a nagyközönség is. Akár egy-egy tervezett alkalommal, irodalmi vagy zenei sorozattal, alkotóházzal vagy kiállítással – de erősíteni lehetne a jelenlétet és az irodalmi zárandoklatot is.

Nyári Mészöly Szabadegyetem / Művészeti Piknikek

A kertben lehetne Nyári Mészöly Szabadegyetem, illetve Művészeti Piknikek – művészeti előadások kéthetente. Koncert, beszélgetés, akár az író és társaságának öröksége jegyében, akár szabad témaki-jelölésekkel, a helyszín biztosította lehetőségek szerint

- összművészeti programokkal,
- alkalmi kiállításokkal,
- felolvasószínházi vagy beavató színházi produkciókkal,
- kisebb és informálisabb konferenciákkal és kerekasztalokkal,
- workshopokkal,
- performanszokkal és kortárs tánc előadásokkal,
- kisebb akusztikus koncertekkel

– akár a felnőtt, akár a nagycsaládos közönség számára.

Írói és/vagy alkotói rezidencia ösztöndíjprogramok

A hely nyugalma és szépsége azonnal felkínálja annak ötletét, hogy itt is el lehessen indítani egy írói és/vagy alkotói rezidencia ösztöndíjprogramot.

A szakmai szervezete ajánlása és a PKÜ által közösen összeállított kuratórium által kiválasztott nyertes alkot-hatna itt: ez a hely jellegéből adódóan lehetne irodalmi, fordítói, de még inkább a társművészeteket is megmozgató, crossover produkciók létrehozására és bemutatására alkalmas alkotóház is.

A kiválasztott szerzők e mellett irodalmi naplóban örökítenék meg az itt töltött idejük eseményeit (kül-földi szerző esetén az anyanyelvén), illetve aktív részt vállalnának a település kulturális életében és programjaiban.

Irodalmi kéktúrák

A Dunakanyar Irodalmi Kéktúra egy állomása (központja) is lehetne ez az épület. A Juhász Anna irodalmár által szervezett és vezetett egynapos irodalmi-helytörténeti-kulturális kiránduláson a csoport a Dunakanyarban lévő irodalmi helyszíneket keresi fel.

Az úton Szentendre (Hamvas Béla ház), Leányfalu (Móricz és Karinthy ház), az Áprily-völgy (Jékely-Áprily ház), Esztergom (Babits ház) mellett van helye Kisoroszinak és az Ujváry alkotóháznak is.

Irodalmi találkozók

A házban eddig irodalmi találkozók működtek a Mészöly Miklós Egyesület szervezésében, ahol egy-egy meghívott író mesélt a Mészöly-olvasatról, a Kisoroszi életről. Ennek hagyományát folytatnánk, újra gondolva, kibővítve, aktívabban – bevonva a társművészetek alkotóit is, illetve keresve a kapcsolódási pontokat a Polcz Alaine képviselte pszichológiai-tanatólogiai hagyomány képviselőivel.

Az összművészeti programok és rezidencia-ösztöndíjak szervezése kapcsán partnereink: MANK, Magyar Írószövetség, Színház- és Filmművészeti Egyetem, Fővárosi Nagycirkusz, stb.

Könnyűzenei szakmai koncepció

A Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit Zrt. Könnyűzenei Igazgatósága és a fenntartása alá eső Hangfoglaló/HOTS, valamint a Halmos Béla Programiroda tevékenységei közt szereplő célok megvalósulásában az ingatlan szélesebb és hatékonyabb perspektívákat tár fel. Az egyes programpontok kivitelezése és látogatottsága szempontjából nagy segítséget nyújtana a szervezet hatékonyabb működésében. Kiváltképp az olyan kis workshopok keretein belül megrendezendő programok, amelyek látogatottságuk szempontjából egy sokkal emberközelibb és családiasabb közeget tudnának magukra öltetni a kis befogadóképességnek köszönhetően. Ezen szakmai területek hatékonysági foka sokkal magasabb szinten tudna működni, ha strukturáltabb, kis létszámú csoportos közegben valósulnának meg, évente több alkalommal.

A szakmai sokszínűség a Könnyűzenei Igazgatóság programjainak egyik alappillére és fontossága. Fókuszban tartva a szakmai anyagok edukációját és ezek olyan minőségű bemutatását, amelyek sokkal specifikusabban és célzottabban érhetnék el az oda látogatókat.

Az ilyen jellegű szakmai rendezvények struktúrája, workshopok tematikája és felépítése magasfokú potenciát rejt magában. A széles látókörű szakmai munkát kiegészítve és ehhez segítségül hívva külső szakmai szervezeteket vagy

előadókat, egy olyan struktúra felépítését tennék lehetővé, amellyel egy intimebb közegben a szakmai tudástranszfer nagyobb hatásfokkal tudna megvalósulni.

KISOROSZI

Ujváry Alkotóház

Petőfi
Kulturális
Ügynökség



Az eddigi tapasztalatok alapján egy ilyen jellegű alkotóház bevonásával az év teljes terjedelmét tekintve sokkal mélyebb és szakmailag jobban strukturáltabb edukáció jöhetne létre. Az alkotás mint folyamat egyik alapja a nyugodt környezet, amelyre sokkal inspiratívabban reagálnak a művészek, alkotók, hisz a koncentrált figyelem elterelés nélkül van jelen; és ezáltal fokozottabban ösztönzi a jelenlévők alkotási és tanulási vágyát.

A bevont előadások, workshopok, találkozók vagy tematizált események mind alkalmasak arra, hogy egy teljes évet tekintve megtöltsék tartalommal az alkotóházat. Ez hosszú, de rövid távon is jó befektetésnek bizonyulhat a művész társadalom teljes szegmensét tekintve, műfajtól függetlenül. Természetesen az ide szervezett egész éves események érintenék az olyan perifériákat is, amelyek nem közvetlenül az alkotói, művészeti tevékenységekhez kapcsolódnak.

Ez a tematizált felépítés, az egymásra épülő modulok teljes egésze mind közvetlen kapcsolatban van a zenekari és az előadók mindennapjaival, működésével; de kitér olyan specifikus részekre is, amelyek egy album megjelenését vagy egy videóklip-forgatás felépítését mutatják be. A szakma krémjével: tiszteletreméltó szakmai múlttal rendelkező előadókkal és résztvevőkkel dolgozunk, akik már bizonyítottan részeseivé váltak korunk popkulturális értéktárának, vagy jó úton járnak ahhoz, hogy a figyelemfelkeltő vagy értékteremtő munkáságukkal kivívják a szakma és a nagyérdemű elismerését. Ezzel predesztinálják magukat arra, hogy az eddig megszerzett tudásukat megoszassák a leendő művésztársadalommal, feltörekvő művészeinkkel. A pályájuk elején járó vagy már az első lépéseiken túl lévő előadók, művészek vagy akár alkotók mind szomjaznak az emberközeli oktatásra és a minőségi tudásra, melyet leginkább tapasztalati úton szereznek meg – némely esetekben hiányosan vagy rosszul.

Ilyenfajta közvetlen közegben megvalósuló események lehetőséget biztosítanak arra, hogy a résztvevők közvetlen úton tegyenek szert olyan tudásra, amelyek jelen pillanatban a legjobban foglalkoztatják őket, vagy a pályájuk azon fázisában vannak, hogy az itt szerzett válaszok előre lépést jelenthetnek számukra.

SongLab alkotótábor

A HOTS egyik zászlóshajója a *SongLab*, amely egy alkotótábort foglal magában. A koncepciója túlmutat az itthon ismert dalszerző eseményeknél. Külföldi producerek bevonásával és nyolc zenekar részvételével jönnek létre alkotások, amelyek a résztvevő hazai zenekaroknak hatalmas lehetőség a jelenlegi zenei struktúrájukat tekintve, hisz olyan fortélyokat ismerhetnek meg, amik számukra rendkívül előnyösek lehetnek és új ajtókat nyithatnak meg műfaji megnyilvánulásukban. A külföldi zeneipari fineszek előnyeit itthon is alkalmazva képesek lesznek azokat integrálni saját művészetükbe, mind ehhez hozzátehetik saját hazai identitásunkat, így vegyítve popkultúránkat. Az így létrejött produktumok egyedisége pedig megkérdőjelezhetetlen.

Backstage program

A *Hangfoglaló* program legfontosabb tevékenysége a Backstage program, amelynek tartalmi összetétele széles spektrumú zeneipari témákat dolgoz fel és mutat meg nagy részletességgel a művészeknek, háttérpári szakembereknek vagy a teljesen a pályájuk elején járó alkotóknak vagy a zeneipar felé kacsingató menedzsereknek. Mind tematikája és összetétele is arra irányul, hogy a szakma működésének valamennyi részletét bemutassa, és mindezt olyan formában tegye, hogy ezek a későbbiekben sikerrel tudjanak integrálódni a résztvevők későbbi tevékenységeibe.

A kisoroszi alkotóház által nyújtott lehetőségeket kihasználva, ezek a néhol száraz témák olyan előadások, workshopok formájában tudnának megvalósulni, amelyek egy új és sokkal fókuszáltabb célt érnének el. Az ilyen edukációnak lényegre törő célja lehet a kiscsoportos foglalkozás, ahol a résztvevők személyesebb, sokkal egzaktabb módon juthatnak azokhoz az információkhoz, amelyek a későbbi tevékenységükben hatékony segítséget tudnak nyújtani, azokat nagyobb sikerrel tudják kamatoztatni. A program eddig elért sikerei és eredményei mind olyasfajta célt fogalmaznak meg, amelyekkel a zeneipar számára hosszútávon a szakmai tapasztalat kibővíthető és fejleszthető. A tudásanyag halmozódás mérhető és felmutatható a későbbi szakmába csatlakozók számára.

Dalszövegíró workshopok

A magyar könnyűzene egyik legfontosabb pillére a dalszöveg. A Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit Zrt. által létrehozott események közt szerepel egy olyan hosszútávon kifuttatható vízió, ahol a dalszövegírás kapcsolatba kerül irodalmi szintű szövegekkel. Ezeknek az eseményeknek a célja azt fogalmazza meg, hogy miként tudnának olyan szintű magyar nyelvű dalszövegek létrejönni, amelyek trendszerű és innovatív jellegükből adódóan kiteljesedjenek és átformálják a magyar könnyűzenét. Ezen a területen végzett kutatások egyértelműen bizonyítják, hogy az ilyen jellegű workshopok csak és kizárólag kis létszám mellett tudnak hatékonyan működni. Ez az alkotói foglalkozás leginkább tudáscseréből áll, tekintve, hogy az események célja nemcsak az, hogy az irodalmi szintű szöveg hatást gyakoroljon a könnyűzenei szövegekre, hanem az a törekvés is, hogy az irodalmi szövegekbe is beépüljön a ma használatban lévő kifejezéstár, ami leginkább a mai könnyűzenei szövegeket jellemzi.

Hangszeres találkozók

A dalszövegeken túl olyan zenei fókusz állítása is cél, ahol a hangszeres zenészek klubszintű találkozója is meg tud valósulni. A hangszeres zenészek által a leggyakrabban használt online platformok az interneten elérhető zenei közösségek, ahol a hangszereikről eszmecserét tudnak folytatni.

Az alkotóházban havi vagy alkalmanként szerveződő események keretein belül a zenekari szortimentekben található hangszerek találkozója folytán olyan szakmai műhely jöhet létre, ahol műfajtól függetlenül tudnak eszmecserét folytatni a hangszereik legapróbb részleteiről, az azokban rejlő lehetőségekről.

Ezen túlmutatóan, ezeken a zenészek által birtokolt eseményeken, a zenekarok az ismerkedésen túl közös együttműködéseket is létrehozhatnak. Ezek fontossága abban rejlik, hogy a zenészek által képviselt előadók műfaji ötvöződések hozhatnak létre és akár új dalok is születhetnek.

Zenei jogdíjak

Az alkotói folyamaton túlmutatóan az előadói és szerzői jogdíj tudástár szorul talán leginkább fejlesztésre, és az információk napra készen tartása a művészek esetében. Ezeken az előadásokon képviseltetik magukat az EJI és az Artisjus szakemberei, így itt személyre szabott pontos válaszokat kaphatnak a résztvevők a dalok regisztrációs menetéről, a jogdíjak felosztásáról, annak nagyságáról és a kifizetéséről. A tudástár jobb rálátást és biztos jogdíjkezelést biztosít a szerzőknek.

Zenekari működés alapjai (workshopok)

Zenekarok személyre szabott workshopjainak létrehozása. Fókuszban a zenekari feladatok leosztásai, kitérve az események, turnék szervezésére, a social média felületek kezelésére, felépítésére és azok hatékony működtetésére. Ezek egyik elengedhetetlen lételemei korunk zeneiparában. Az internet lefedettsége a zeneiparban megkerülhetetlen, hisz ezen a felületeken jelennek meg albumok, jönnek létre event-ek és ezeken a felületeken tudják tartani a kapcsolatot az előadók, a zeneipar résztvevői. A kampányok létrehozása és ezek sikeres módon való kifuttatása mára már egy szakmává nőttek ki magukat. A koncert- és turnészervezés ezen felületekkel mára már olyannyira összefonódott, hogy nélkülözhetetlen részévé vált a zeneipari tevékenységeknek. Az itt létrejött előadások keretein belül ezekkel a tevékenységekkel találkozhatnak az oda látogatók és érthetik meg ezek rendszerben való működését és strukturált összetételét.

Videó készítés, filmipari betekintés

A zenekari promóció egyik legfontosabb eleme a videóklip-készítés. Az erre szakosodott cégszerű formában működő stábok részvétele azért fontos ezeken az eseményeken, hogy a zenekarok, előadók megismerjék a teljes munkafolyamatot és képbe kerüljenek ennek a filmipari munkafolyamatnak a részleteivel. Fókuszban tartva azt a sokrétű, színes edukációt, amelyek segítségével a hallgatók megismerhetik többek között a szkriptelés vagy a szinopszis fogalmát. Az itt létrejövő kis csoportos foglalkozások hatalmas segítséget nyújthatnak azoknak a zenekaroknak, akik a pályájuk elején járnak és még nem készítettek klipet. Az itt elhangzó anyagok mélyrehatóan taglalják ezen szakterület részleteit és mélyítik el a hallgatók tudását a témában, hogy végül piaci tevékenységük során úgy tudják kamatoztatni a megszerzett információkat, hogy az hosszútávon segíteni tudja működésüket és ezáltal gyarapítani tudják rajongói táborukat. A videós tartalmak létrehozása mai világunkban elmaradhatatlan, így ezen kurzusok fontossága és megléte megkérdőjelezhetetlen.

Halmos Béla Programiroda

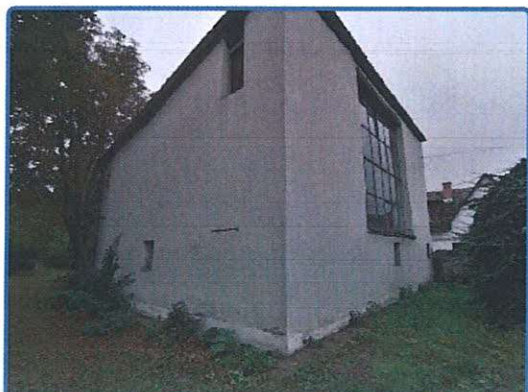
A népzenei mozgalomban tevékenykedő művészek nemcsak színpadi, de funkcióban működő (kiszolgáló jellegű) előadásokat is tartanak: a táncházak, tánczenei oktatások, összehúzások, komplett népzenei rendek eljátszása általában művelődési házakban, pajtákban, udvarokon, klubházakban szoktak történni. A helyi közösségek összejönnek, tanulnak és beállnak a zenészek mellé muzsikálni, táncolni, énekelnek – ez nemcsak hagyományápolás, hanem közösségformálás is.

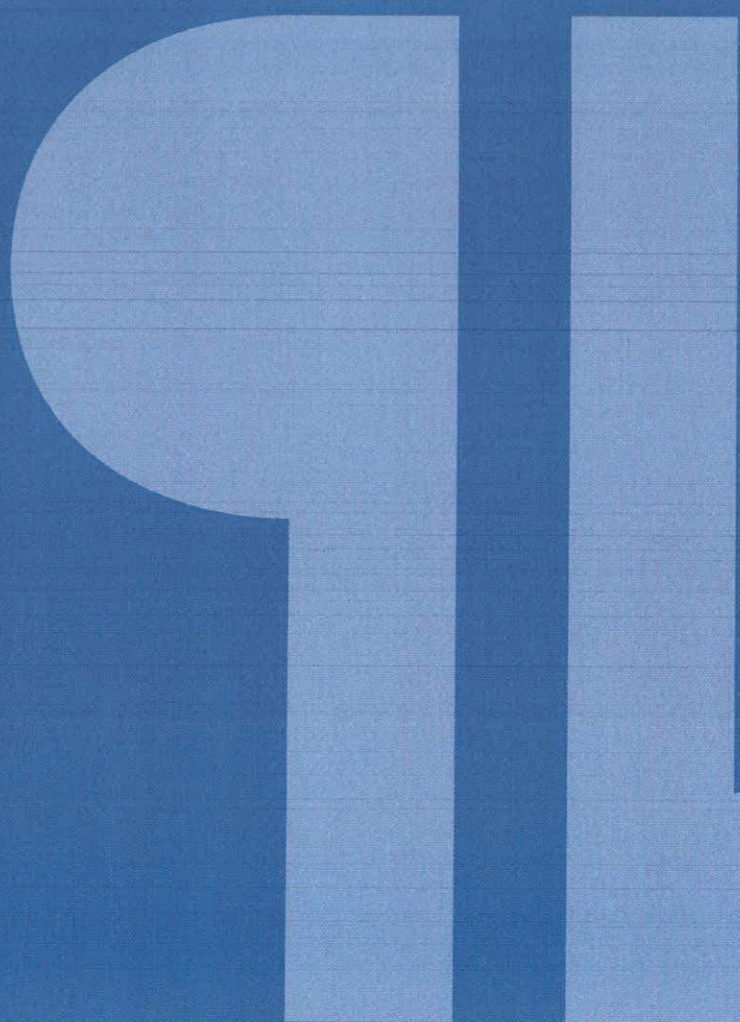
Ilyen jellegű táncházas klubestekhez különösen alkalmas egy olyan platform, amilyen például az alkotóház lenne. Mivel a népzenei mozgalom egyik jelentős bázisa a váci konzervatóriumi népzenei oktatás (amely az országban a legrégebbi középfokú népzenei képzés), a régióban nagy igény lenne workshopok, zenés-táncos foglalkozások tartására. A zenészek, zenekarok számára pedig az alkotási folyamatokhoz nyújthat kiváló alapot – professzionális anyagok összeállítása, próba, együttműködések más zenészekkel. A Programiroda egyik kiemelt célja a folkklub-hálózat kiépítése, ebbe az alkotóházat jól integrálni lehetne. A zenés-táncos és alkotói programokon felül zeneipari előadásokhoz, továbbképzésekhez is lehetne használni, amely amúgy is hiányos a népzenei mozgalom körében.

Kisoroszi kulturális programjaiban történő együttműködés

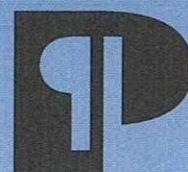
A Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit Zrt. különösen fontosnak tartja, hogy a kulturális célú ingatlanhasznosítási feladatai ellátása során az egyes ingatlanok helyszínéül szolgáló települések önkormányzataival, azok kulturális célú programjainak megvalósításában együttműködést alakítson ki, ezzel is hozzájárulva a település, illetve a régió turisztikai, kulturális célú fejlődéséhez.

Fentiekre figyelemmel a Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit Zrt. együttműködési megállapodást kíván kötni a Kisoroszi Önkormányzattal, melynek keretei között negyedévente legfeljebb 5 napra (évente összesen 20 napra) kulturális célú programok megvalósítása érdekében – Ujvári Ignác és Mészöly Miklós emlékének és szellemiségének megőrzése jegyében – ingyenesen az önkormányzat rendelkezésére bocsátaná az alkotóházat.





Petőfi
Kulturális
Ügynökség



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a 2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti,

487/2 helyrajzi számú

ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

ÉRTÉKBECSLÉSÉRŐL

Budapest, 2021.09.27.

Készítette: Szvetkó Nándor, értékbecslő

Dr. Boros Árpád András Ügyvédi Iroda
1137 Budapest, Szent István krt. 22. 4 em. 4a.
18334760-2-41

Tisztelt Megbízó!

Az Ön megbízásából Szvetkó Nándor, ingatlanforgalmi szakértő elkészítettem a szakvéleményt a **2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 helyrajzi számú lakóház, udvar 1/1 tulajdoni hányadának értékbecsléséről.**

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan aktuális piaci értékének meghatározása volt.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által, az EVS 2016 (*Európai Értékbecslési Szabványok 2016*) kiadásában meghatározottak szerint a **piaci érték definíciója** a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketing-tevékenységet követő, független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség és a hozam alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására Szvetkó Nándor, ingatlanforgalmi szakértő jelen esetben – *tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira is* – a piaci összehasonlító adatokon alapuló, illetve ellenőrzésként a költség alapú módszert tartotta alkalmasnak. Az ingatlan végső értékeként a költség-elvű módszer keretei között, piaci összehasonlítással megállapított telekértéket javasoljuk elfogadni.

Vizsgálatunk a földterület, a rajta lévő épületet és építményeket is magában foglaló ingatlanra terjedt ki.

A szakvélemény elkészítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, forgalomképes, szabadon átruházható.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2021.09.22.-i keltezésű, Nem hiteles tulajdoni lap-szemle másolat adatai alapján azonosítottuk, míg az ingatlan természetbeni azonosítását egy 2021.09.22.-i keltezésű térképmásolat tette lehetővé.

Szakértőnk az ingatlanon 2021.09.27.-én helyszíni szemlét tartott, a területet bejárta, a felépítményt az elvárt körültekintéssel felmérte. Így ezen időpontot tekintjük a szakvélemény érvényes dátumának.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó 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 kezeli.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a **2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 helyrajzi számú lakóház, udvar** besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékére a következő eredményeket kaptuk:

ingatlan megnevezése	piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	költség alapú módszerrel számított érték, Ft
	0%	100%
2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti lakóház, udvar (1/1 tulajdoni hányad; hrsz: 487/2)	31 000 000	41 400 000
Elfogadásra javasolt piaci érték	41 400 000	

A meghatározott érték tehermentes ingatlanra vonatkozik. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően került meghatározásra, az ügyletben résztvevők ÁFA alanyiségét nem vizsgáltuk.

Felhívjuk a figyelmet, hogy bár a COVID-19 világjárvány miatt az értékképzés során különösen óvatos megközelítést alkalmaztunk, de a járvány jelenleg ismeretlen kimenetele és hatásai következtében a megállapított érték a szokásosnál lényegesen nagyobb bizonytalanságot tartalmaz! A koronavírus esetleges hatásai következtében felmerülő jelentős értékváltozásért felelősséget nem tudunk vállalni! Ezt a tényt kérjük figyelembe venni a szakvélemény felhasználása során!

Budapest, 2021.09.27.



Szvetkó Nándor
ingatlanforgalmi szakértő

TARTALOMJEGYZÉK

1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE	5
2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES BEMUTATÁSA.....	7
2.1. Az ingatlan elhelyezkedése és környezete	7
2.2. Az ingatlan jogi helyzete.....	9
2.3. A telek jellemzői.....	10
2.4. A telken található felépítmény bemutatása.....	13
2.5. Az épület alapterületi összesítése.....	15
2.6. Az ingatlan jellemzőinek összefoglalása.....	16
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA.....	17
3.1. Piaci összehasonlító módszer	17
3.2. Költség alapú megközelítés.....	17
3.3. Hozam alapú megközelítés	18
3.4. Az ingatlan végső értékének meghatározása	18
4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI	19
4.1. Az értékelés célja és feltételei	19
4.2. Az ingatlan értékelése piaci összehasonlítással.....	20
4.3. Az ingatlan értékelése költség alapú megközelítéssel	22
4.4. Az ingatlan végső értékének megállapítása	25
MELLÉKLETEK	26
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	
2. melléklet: Tulajdoni lap	
3. melléklet: Térképmásolat	
4. melléklet: Alaprajz	
5. melléklet: Térkép	
6. melléklet: A helyszínen készített fényképek	

1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE

A belföldi népességmozgás évek óta nagyjából állandónak tekinthető iránya és mértéke is megváltozott az elmúlt évben. 2020-ban összességében kevesebben kerestek új állandó lakóhelyet, a városok vándorlási mérlege negatív volt, míg a községek népességvonzó ereje tovább nőtt. A legnépzszerűbb megyék Pest, Veszprém, Győr-Moson-Sopron, Fejér és Somogy voltak.

Az országos adatok alapján a népességmozgás 2014 óta növekedő mértéke, feltételezhetően a koronavírus járvány hatására 2020-ban megtorpant, az év folyamán közel 7 százalékkal kevesebben változtattak állandó lakóhelyet, mint egy évvel korábban. A KSH vonatkozó statisztikái szerint a vándorlási különbözet (egy adott területen 1000 lakosra vetítve az el- és odavándorlók száma) tavaly Pest megyében volt a legmagasabb, ugyanakkor a 11,5 ezrelékes érték elmarad a 2018-as, 13,2 ezrelékes időszakos rekordtól. A fővárosból kiköltözők száma tavaly már ötödik éve meghaladta a beköltözőkét, és a többi városban is már második éve csökkent a vándorlásból származó népességnövekedés. Ugyanakkor a községek népszerűsége ugrásszerűen nőtt az elmúlt két-három évben.

„A rövidtávú folyamatok, a fővárosi ingatlanpiac megtorpanása, az agglomeráció térszerése és a pandémia miatti korlátozások mellett a népességmozgás hosszú távon is szorosan követi az ingatlanpiac eseményeit. A 2009 és 2013 közötti folyamatos visszaesés a belföldi vándorlásban pontosan egybeesik a hazai ingatlanárak mélyrepülésével, míg a lakáspiac 2014-es ismételt fellendülése a lakóhelyváltások ugrásszerű emelkedésében is tetten érhető” – mutatott rá Valkó Dávid, az OTP Ingatlanpont vezető elemzője.

A legvonzóbb terület 2020-ban is Pest megye volt, de az elmúlt két év csökkenő vándorlási különbözete összefüggésben állhat a folyamatosan emelkedő megyei ingatlanárakkal. Itt az OTP Lakóingatlan Értéktérképnek adatai alapján tavaly átlagosan 395 ezer forintos négyzetméterárral találkozhattak az érdeklődők. Szintén többen költöztek a Közép-, Nyugat-, és Dél-Dunántúlra, mint ahányan elköltöztek a régióból, míg az Alföldre és az észak-magyarországi régióra, bár csökkenő mértékben, de továbbra is az elvándorlás jellemző. 2020-ban azonban a főváros vándorlási vesztesége volt a legjelentősebb.

„A budapesti lakosság vándorlásból származó csökkenése öt éve tart. Ennek abszolút számban kifejezett mértéke (-8.600 fő) 2020-ban 16 éves rekordot döntött. Ezzel egyidőben viszont a községek népességyarapodása (+13.300 fő) megközelítette a 2004-es csúcsot. Érdeemes párhuzamot vonni a fővárosban nagyjából ez idő tájt lendületet kapott tömeges lakóparki, nagy volumenű társasházi beruházásokkal, amelyek a megfizethető lakhatás lehetőségével vonzották akkoriban Budapestre a vidéki lakosságot” – tette hozzá Valkó Dávid.

Megyei szinten vizsgálva a népességmozgást egyértelműen kirajzolódik a balatoni ingatlanpiac népszerűségének robbanásszerű növekedése. A legnagyobb vonzerővel bíró Pest megyét ugyanis Veszprém és Somogy megye követik 8,6 és 8,3 ezrelékes vándorlási különbözettel. Győr-Moson-Sopron megye népszerűsége az előző évhez viszonyítva tavaly 9,1-ről 7,1 ezrelékre csökkent, míg Fejér megyében 5,8 ezrelékre nőtt. A dunántúli megyék – Győr-Moson-Sopron kivételével, ahová a legtöbben Borsod-Abaúj-Zemplén megyéből költöztek – lakosságszám gyarapodása elsősorban a fővárosból és Pest megyéből odaköltözőknek köszönhető, Pest megye népességét pedig döntően Budapestről kiköltözők hízalják.

A legnépszerűbb megyék mindegyikében növekedtek tavaly az ingatlanárak. Veszprém megyében 361 ezer, Somogy megyében 444 ezer, Győr-Moson-Sopron megyében közel 400 ezer és Fejér megyében megközelítően 330 ezer forint volt az ingatlanok átlagos négyzetméterára.

2020-ban a legtöbben Szabolcs-Szatmár-Bereg és Borsod-Abaúj-Zemplén megyéből vándoroltak el, ők elsősorban a fővárosban és Pest megyében találtak új állandó lakóhelyet.

(piacesprofit.hu/gazdasag)

2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES BEMUTATÁSA

2.1. Az ingatlan elhelyezkedése és környezete

Az értékelésbe vont ingatlan Kisoroszi településen található.

Általános adatok a városról:

Régió:	Közép-Magyarország
Megye:	Pest
Jogállás:	község
Lakosok száma:	976 fő

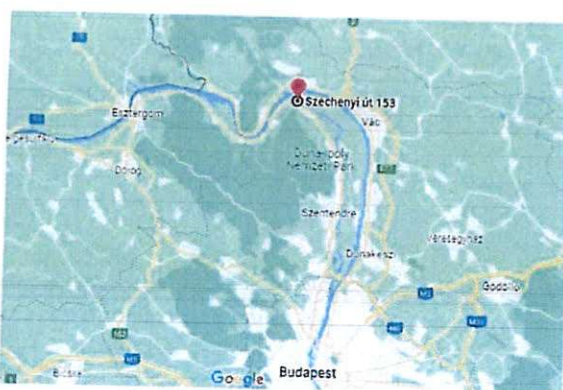
A hagyomány szerint Kálmán király uralkodásának idején Oroszországból beköltözött emberek szállták meg ezt a helyet, akiktől a helység a nevét kapta.



Kisoroszi címere



Kisoroszi zászlaja



Kisoroszi a Duna főága és a Szentendrei-Duna által közrefogott Szentendrei-szigeten terül el, utóbbi északnyugati vége körülbelül 5 kilométeres hosszban a település közigazgatási területéhez tartozik. A szigeten végig húzódó 1113-as úton közelíthető meg, vagy pedig a Dunabogdány és Visegrád határvonalától induló komppal.

Kisoroszi területe már az ókorban lakott volt, a rómaiak több őrtornyot is emeltek a betörő markomannok és más népek miatt. A legelső

ismert írott emlék az 1394. évből van. Buda 1541-es török kézre kerülését követően török fennhatóság alá került. A törökök kiűzését követően az Udvari Kamara vette át a terület irányítását. A falu kezdetben Nógrádhoz, majd Pest vármegyéhez tartozott. A faluban két templom található egy katolikus, illetve egy református.

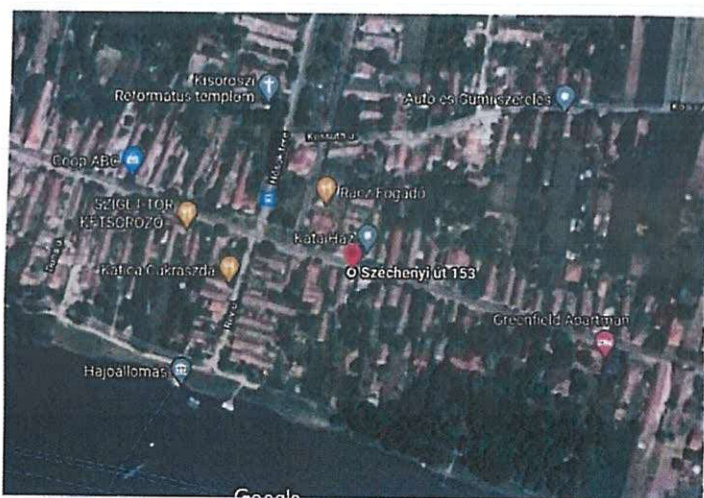
A 2011-es népszámlálás során a lakosok 83,9%-a magyarnak, 0,4% cigánynak, 1,2% németnek, 0,8% románnak, 0,2% szlováknak, 0,3% ukránnak mondta magát (16% nem nyilatkozott; a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál). A vallási megoszlás a következő volt: római katolikus 36,1%, református 20%, evangélikus 0,8%, görögkatolikus 0,3%, izraelita 0,2%, felekezeten kívüli 12,1% (29,4% nem nyilatkozott).





A település ingatlanpiaci szempontból nem kiemelt terület, elhelyezkedése földrajzi szempontból átlagosnak nevezhető. Tekintettel arra, hogy a szigetre 1 híd vezet, illetve komp – a fővárosba bejutás körülbelül 1 órát vesz igénybe – ami már kevésbé vonzó alternatíva a kiköltözők számára. A lakóingatlanok értékesíthetősége közepes. A reális forgalmi értéken történő értékesítés időtartama meghaladhatja a 365 napot.

Az értékelt ingatlan a község D-i, belső részén található. – A Széchenyi út gyakorlatilag a község egyik fő útvonala és egyben a zsákutca-település ki-bevezető főútja. Elhelyezkedés a településkép szempontjából jónak nevezhető. Tömegközlekedés (buszmegálló), napi bevásárlás, templom 200m; posta 300m. Infrastruktúra a falusi jellegnek megfelelő, az ingatlan vonatkozásában jónak nevezhető.



Parkolás elsősorban az ingatlanon, a kertben lehetséges. Az ingatlan közvetlen környezetében családi házak vannak. Az átlagosnál nagyobb zaj -és porterhelés nem jellemző – az autós átmenőforgalom nem jelentős. A vizsgált telek hátsó oldalát a Duna határolja. Tekintettel a vízparti elhelyezkedésre a környezet kifejezetten jó, átlagon felüli.

2.2. Az ingatlan jogi helyzete

A 2021.09.22.-i keltezésű Nem hiteles tulajdoni lap-szemle másolat főbb adatai a következők:

Helyrajzi szám	487/2
A terület megnevezése	lakóház, udvar
Az ingatlan címe	2024 Kisoroszi, Széchenyi út 487/2 HRSZ.
A terület besorolása	Belterület
Az ingatlan területe	1792 m ²
Tulajdonos	Kisoroszi Község Önkormányzata 1/1
Bejegyzett terhelések	Nincs
Egyéb bejegyzés	I/3. Természetvédelmi terület I/4. Hidrogeológiai védőövezet „A” védőzóna III/1. eOTR átalakítás érintette
Széljegy	Nincs

A tulajdoni lapon házszám nem szerepel. Az ingatlan a helyrajzi szám és a földhivatali térképmásolat alapján egyértelműen beazonosítható természetben. A térképmásolaton szereplő 153a házszám megfelel a valóságnak. Az épület-feltüntetés a térképmásolaton szintén megfelel a valóságnak. Az ingatlan-nyilvántartás és a valóság egybeesik. Az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető. A tulajdoni lap III/1. bejegyzése térképészeti átalakításra való hivatkozás.

A tulajdoni lap szerinti I/3 bejegyzés az ingatlan Dunával való kapcsolatára utal, a vízi -és vízparti élővilág megóvása érdekében a Duna mentén védősáv van kialakítva.

A tulajdoni lap szerinti I/4. bejegyzés szerint az ingatlan Hidrogeológiai védőövezet „A” védőzónájában van.

„A kormány rendelettel védi az ivóvízkészleteket. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza az ivóvízbázisok védelmére, a vízbázisok védőterületére, a védőterületeken végezhető tevékenységekre vonatkozó részletes szabályokat, jogokat és kötelezettségeket.

A kutaktól távolabb, az úgynevezett hidrogeológiai „A” és hidrogeológiai „B” védőövezetre már kevésbé szigorú szabályok érvényesek, de itt is figyelembe kell venni a vízbázis védőterületekre vonatkozó előírásokat. A hidrogeológiai „A” és „B” védőövezetek területén tilos olyan létesítményt elhelyezni, amelynek jelenléte vagy üzemelése a felszín alatti víz minőségének károsodását okozhatja. Olyan vegyi anyaggal, amely a vizet károsíthatja, vagy amelyből a víz minőségét károsító anyagok oldódhatnak ki, csak zárt építményben szabad dolgozni.

Minden védőövezetre vonatkozik, hogy a hulladékot környezetbe kijutást megakadályozó módon kell tárolni, és hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező vállalkozóval, engedélyes lerakóhelyre kell szállíttatni.

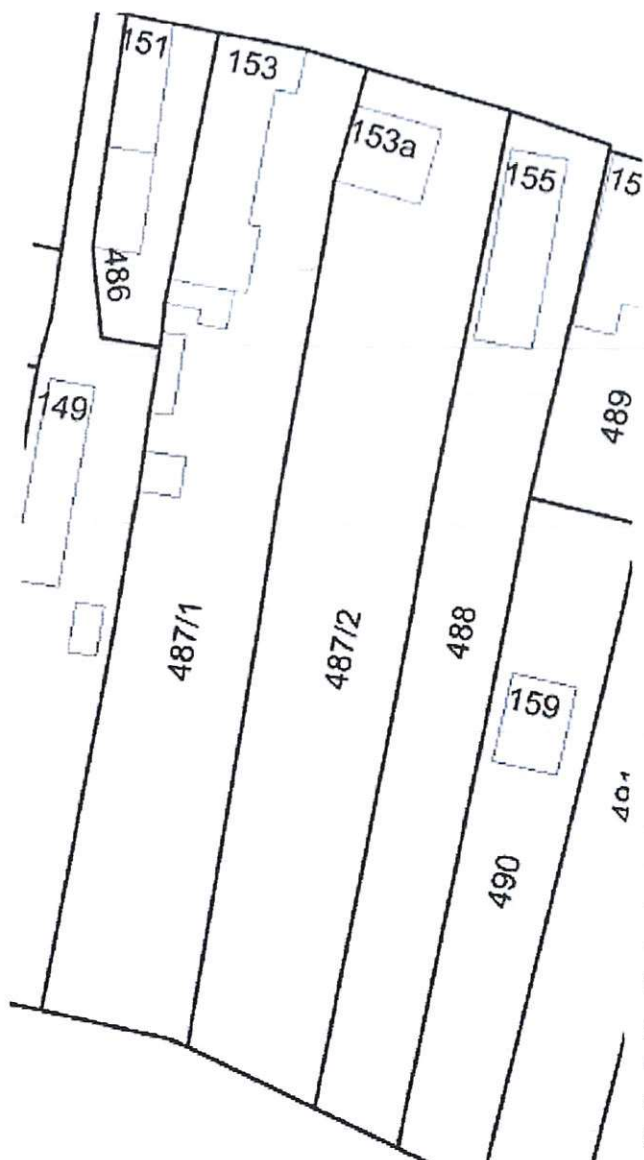
A vízbázis védőterülettel érintett ingatlant úgy kell használni, hogy a védett vízbázist, valamint a kitermelt vizet ne veszélyeztesse, és azt a használat következtében szennyeződés ne érje.”

(www.vizminvek.hu)

Összességében a tulajdoni lapon szereplő I/3. és I/4. bejegyzések korlátozásokat jelentenek az ingatlan használatára és beépítésére vonatkozóan – amelyek negatív értékmódosító tényezők.

2.3. A telek jellemzői

Az értékelt, 487/2 helyrajzi számú ingatlan északi oldalát közút (Széchenyi út), déli oldalát pedig a Duna határolja. A telek keleti és nyugati oldalait a szomszédos, telkes lakóházak határolják.

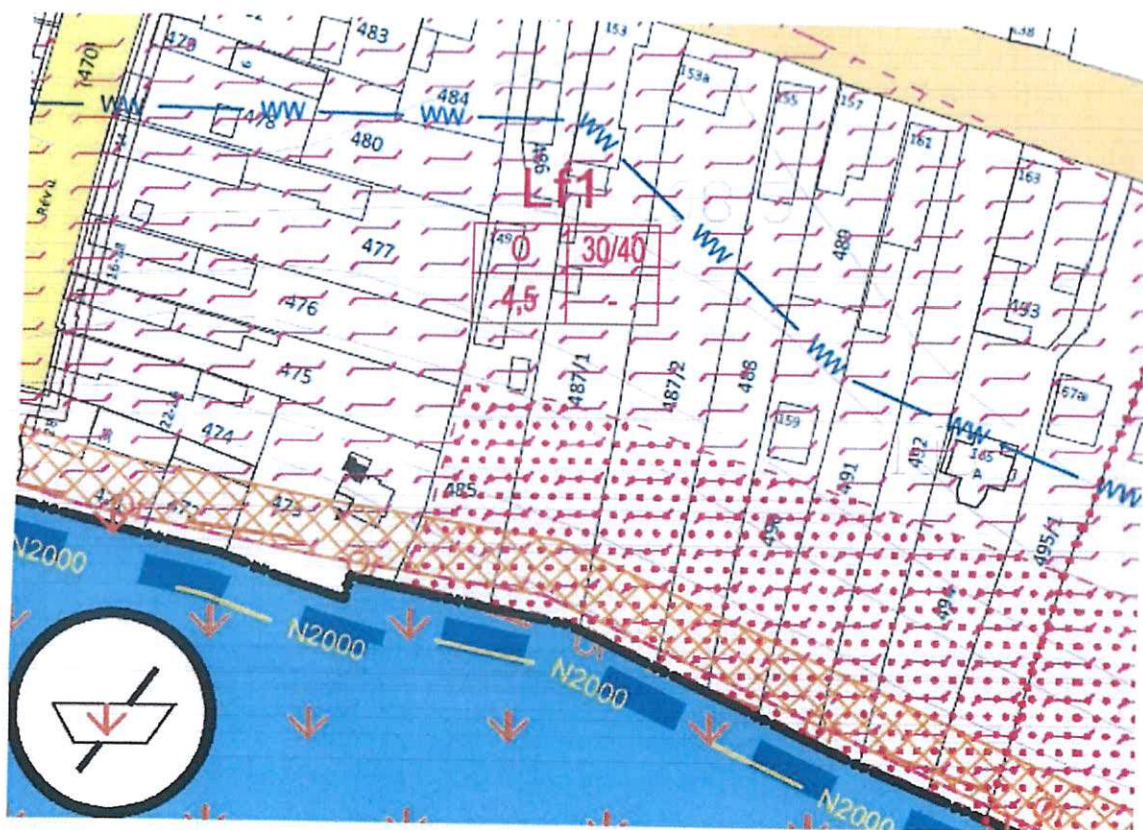


A földrészlet geometriája hosszúkas, téglalap formájú. A telek felszíne déli irányban nagyon enyhén lejtős, szinte sík. A telekkialakítás közbelső, a 487/2 hrsz-ot oldalhatáron álló beépítés jellemzi. A terület egységesen körbekerített. A telek felszíne füvesített, azon jellemzően fák-bokrok láthatóak. A növényzet viszonylagosan karbantartott, parkosított jelleggel.

A 487/2 hrsz-ú telken a felépítmény a térképmásolat szerint helyezkedik el.

Az utcában minden közmű megtalálható. Az értékelt ingatlanon önálló mérőóra látható (villany). A gáz közmű az épületbe nincs bevezetve, gázvezeték a falakon nem látható, a telken nem láttunk gázcsonkot-gázórát a szemle során. Az épületben fürdőszoba, a kertben kerti csap látható – a víz-ellátás biztosított – azonban vízórát szintén nem sikerült a telken felderíteni. A telken a közcsatorna tisztítónyílása látható. Az ingatlant bemutató személy adatközlése alapján gáz az utcán elérhető, valamint a vízóra a szomszédos telek vízóra-aknájában van, az ingatlan víz-villany-csatorna közművekkel ellátott.

A következő térkép a telekre vonatkozó övezeti besorolás (szabályozási terv, SZT):



Szakértői megjegyzések: Látható, miszerint a telek hátsó részén beépítés nem lehetséges. A közvetlen vízparti fekvés vonzó környezet – amely pozitív értékmódosító tényező – ugyanakkor tárgyi ingatlan esetében az árvízveszély és a korlátozások (telek be nem építhető része) negatív értékmódosító tényezők. Fenti tényeket egymást kioltó értékmódosítóként kezeljük.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lke1	SZ	900	18	25	25	5,5	60
3	Lke2	SZ	700	18	25	25	5,5	60
4	Lke3	O	900	18	25	25	5,5	60
5	Lke3*	O	900	18	25	25	5,5	60
6	Lf1	O	-	16	30(40)	30(40)	4,5	50
7	Lf2	O	700	16	25(40)	25(40)	4,5	50
8	Lf3	O	700	16	15	15	4,5	60
9	Lf4	SZ	700	16	15	15	4,5	60
10	Vt1	SZ	550	12	50	50	6,0	30
11	Vt2	SZ	1000	20	35	35	6,0	40
12	Üü1	SZ	3000	30	20	20	4,5	50
13	K-Sp1	SZ	8000	50	10	10	6,0	70

O - oldalhatáron álló beépítés

SZ - szabadonálló beépítés

Szakértői megjegyzések: Beépíthetőség 30%! Az 500m² vagy kisebb telkek esetében a beépíthetőség növelhető (max. 40%) – mely utóbbi szabályozás nem érinti a vizsgált, 1792m² területű telket.

2.4. A telken található felépítmény bemutatása



A 487/2 hrsz-ú telken a felépítmény a térképmásolaton jelölt módon helyezkedik el. Az épület körülbelül 1890-ben épült és 1896-tól 1927-ig Ujváry Ignác festőművész műterme volt. Az épület emlékház jellegű, belső terei megőrizték a 100 évvel ezelőtti kialakítást. Az ingatlan a Kisoroszi Ujváry Műterem néven maradt fenn. A tulajdoni lap szerinti lakóház funkciót nem tölti be, lakatlan. Nincs műemléki védettség alatt.

Szerkezeti jellemzők: hagyományos építési mód, téglalap, vegyes falszerkezet (sarkokban téglaszlopokkal megerősített, vályogtégla falazat), fa ácsszerkezet, nagyon enyhe lejtésű félnyeregű (szinte lapostetőnek nevezhető), hullámpala tetőfedés. A homlokzat vakolattal van ellátva. Az utcafront felé nagy üvegtablák néz (fém kerettel, szimpla üvegezéssel). A dupla szárnyas, tömör fa bejárati ajtó a hátsó homlokzat felől nyílik. Az egyéb belső ajtók és kisebb ablakok szintén fa szerkezetek.



Alaprajzi elrendezése egyszerűnek nevezhető. A bejárati ajtón belépve egy tágas műterembe lépünk be (a lakóház funkcióra való tekintettel akár nappalinak is nevezhető). A műterem belmagassága 4,50m. A műteremből a nyugati, belső falsíkja mentén leválasztottak egy szobát és egy fürdőszobát, amelyek belmagassága 2,45m és amelyek felett egy galériát alakítottak ki. A galéria – mint alacsonyabb belmagasságú belső építmény – nem tekinthető külön emeletnek, az értékelés során a helyiséglistán nem szerepeltetjük külön a területét. A műterem és lakószoba aljzata hajópadló, a belső falak vakolattal vannak ellátva és festettek. A fürdőszoba padló -és falburkolata csempézett. A műteremben fűtés nincs. A szobában cserépkályha van. A fürdőszoba elektromos hőszigeteléssel fűtött. A melegvíz-ellátásról villanybojler gondoskodik.

A belső kialakítás legnagyobb hátránya a konyha/főzőhelyiség hiánya, ami miatt az ingatlan komfortfokozata „szükséglakás” (nem lakás, a jogszabályi fogalom szerint). A lakóház „lakhatásra nem alkalmas”! Továbbá a lakóház nem felel meg a CSOK igénylés feltételeinek sem!

A felépítmény kivitelezési színvonala az átlagosnál gyengébb (vályogtégla, hullámpala). Az építési módra való tekintettel különösen fontos az épület víz elleni védelme, amely nem tökéletes. A vakolatok helyenként sérültek és repedések is láthatók azokon. Az épület körüli járda vékony és helyenként sérült/hiányos. Az ereszcsonna műszaki megfelelősége megkérdőjelezhető. Mindazonáltal komolyabb szerkezeti hibajelenség szemrevételezéssel nem észlelhető, a felépítmény rövid -és középtávú állékonysága vélelmezhető. A teherhordó szerkezet (vályogtégla) várható élettartama 80-120 év, amely időtartamot az épület kora már meghaladta. Számviteli elvek szerinti avulás (évi 1%) alapján az amortizáció 100% - függetlenül attól, hogy a felépítmény még áll. A hajópadlók alatt aljzatbeton nincs, a padlozat helyenként meg van súlyedve. A szakipari szerkezetek állapota erősen felújítandó. A gépészet elavult. Mindezek alapján álláspontunk szerint az épület gazdaságosan nem felújítható.

2.5. Az épület alapterületi összesítése

A következő táblázatban az épület alapterületi összesítését mutatjuk be, amelyet a helyszíni mérések alapján állítottunk össze.

szintek, megnevezés	helyiségek alapterülete m ²		
	nettó alapterület	redukált/nettó terület aránya %	Helyiségek redukált alapt., m ²
Földszint			
műterem (nappali)	50,72	100%	50,72
szoba	13,64	100%	13,64
fürdőszoba	5,98	100%	5,98
Földszint összesen	70,34		70,34
ÖSSZES ÉPÜLET TERÜLET:	70,34		70,34

2.6. Az ingatlan jellemzőinek összefoglalása

Az ingatlan jellemzőit az alábbi táblázatban, SWOT analízis keretében foglaljuk össze.

<i>Erősségek</i>	<i>Gyengeségek</i>
➤ környezet, vízparti ingatlan	➤ természetvédelmi korlátozások ➤ lakóház fizikai állapota, avultsága
<i>Lehetőségek</i>	<i>Veszélyek</i>
➤ alternatív hasznosítás ➤ építési telekként való hasznosítás	➤ vízkár ➤ az ingatlanpiac kedvezőtlen alakulása

3. ÉRTÉKELESI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Az ingatlan értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség és a hozam alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

3.1. Piaci összehasonlító módszer

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség vagy hozam alapú megközelítéssel végezhető el az értékbecslés.

3.2. Költség alapú megközelítés

A **költség alapú megközelítés** esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést.

A pótlási költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával.

A fizikai avulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többelérfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit. A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természetű hatások következménye.

Megemlítendő, hogy a **föld** értéke az ingatlan költség alapú értékebecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

3.3. Hozam alapú megközelítés

A **hozam alapú megközelítés** lényege az, hogy bizonyos vagyontárgyak úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlan. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak **piaci** értékét. Ekkor az értékelt eszközállományt mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább.

Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

3.4. Az ingatlan végső értékének meghatározása

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására jelen esetben – *tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira is* – a piaci összehasonlító adatokon alapuló, illetve a költség alapú módszert tartottuk alkalmasnak.

4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI

4.1. Az értékelés célja és feltételei

Dr. Boros Árpád András Ügyvédi Iroda azzal a feladattal bízta meg Szvetkó Nándor, ingatlanforgalmi szakértőt, hogy készítsen értékbecslést a **2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 helyrajzi számú lakóház, udvar 1/1 tulajdoni hányadról.**

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

- A vagyontárgyat jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat szakértőnk a Megbízótól szerezte be.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak.
- Az ingatlant 2021.09.27.-án szakértőnk megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a Megbízótól kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettük.
- A helyszíni szemle során roncsolásmentes szemrevételezés történt. Geológiai felmérést, régészeti kutatást nem végeztünk.

4.2. Az ingatlan értékelése piaci összehasonlítással

Az adatok gyűjtése során igyekeztünk első körben egy nagyobb halmazt kijelölni. A település ingatlanpiacán található lakóházakhoz képest a vizsgált ingatlan jellege eltérő. Az értékelt ingatlan kora is egyedinek számít, illetve a település lakóházai jellemzően alapterületükben nagyobbak a vizsgálnál. A páros összehasonlító elemzés körébe végül négy darab, a vizsgált lakóházhoz leginkább hasonlítható (elsősorban elhelyezkedése) ingatlant vontuk be.

Összehasonlítási egységnek 1 m² beépített, redukált épület területet választottunk.

Az **összehasonlítás elemeit** az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- az ingatlan nagysága,
- a telek mérete,
- az ingatlan gazdaságföldrajzi elhelyezkedése,
- használhatósága,
- műszaki tartalma, állapota, komfortossága,
- az épület kora, építési mód,
- környezeti jellemzők,
- jogi szempontok,
- extrák

A vizsgált lakóház és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

A részletes számítások alapján, a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával a **2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 helyrajzi számú lakóház, udvar 1/1 tulajdoni hányadának értékét, kerekítve:**

31.000.000.- Ft

összegben számszerűsítettük.

A részletes számítást az *1. számú táblázatban* közöljük.

A 2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 hrsz-ú lakóház, udvar értékebecslése

2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti lakóház, udvar (1/1 tulajdoni hányad; hrsz: 487/2)
értékmeghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		Az értékelni kívánt ingatlan		1		2		3		4	
		Lakóház		Lakóház		Lakóház		Lakóház		Lakóház	
Az ingatlan funkciója		2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti lakóház, udvar (1/1 tulajdoni hányad; hrsz: 487/2)		2024 Kisoroszi, Széchenyi út		2024 Kisoroszi, bekerület, utcaneve n a		2024 Kisoroszi, Széchenyi út		2024 Kisoroszi, Kossuth utca	
cím											
jellemzők		1890 körül épült, földszintes kialakítású, 2 szobás, felújítandó állapotú, vályogtégla lakóház, szükségletű, váparki telken		1950 előtt épült, fenn-es, nyeregtető, 3 szobás, felújított, jó állapotú lakóház, összközműves		új építésű, könnyűszerkezetes családi ház, földszintes, összközműves, jó állapotú		2000 körül épült, pince + földszint + tetőter, 5 szobás, összközműves, jó állapotú lakóház		2000 körül épült, pince + földszint + tetőter, 3 szobás, összközműves, jó állapotú lakóház	
Redukált nettó alapterület, m ²		70		120		142		150		130	
Telkek területe, m ²		1 792		500		1 685		644		3 000	
Beépítettség mértéke		4%		24%		8%		23%		4%	
Közművesítés		víz, villany, csatorna		összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Ajánlati ár, Ft		45 600 000		45 600 000		70 600 000		79 900 000		84 000 000	
Kínálati ár műti korrekció				kínálati adat 0,90		kínálati adat 0,90		kínálati adat 0,90		kínálati adat 0,90	
Az ajánlati ideje				2021. szeptember		2021. szeptember		2021. szeptember		2021. szeptember	
Az ajánlati beazonosítása				ingatlan.com/32428732		ingatlan.com/32331521		ingatlan.com/32315156		ingatlan.com/32359594	
Fajlagos egységár, Ft/m ²				342 000		447 465		479 400		581 538	
Értékek folyósító tényezők		viszonyítási alap		megnevezés		mérték		megnevezés		mérték	
Az ingatlan (épület) nagysága				nagyobb		1,20		nagyobb		1,20	
elhelyezkedés				hasonló		1,00		hasonló		1,00	
használatosság				hasonló		1,00		hasonló		1,00	
műszaki állapot				kedvezőbb		0,90		kedvezőbb		0,85	
építési év, építési mód				kedvezőbb		0,90		kedvezőbb		0,80	
kényelmi faktoriális				kedvezőbb		0,90		kedvezőbb		0,90	
környezet (várpark, panoráma, stb)				kedvezőtlenebb		1,20		kedvezőtlenebb		1,20	
telkméret				kedvezőtlenebb		1,15		kedvezőtlenebb		1,15	
estrák (medence, szauna, stb)				hasonló		1,00		hasonló		1,00	
jogi jelleg		jogi rendezettség		hasonló		1,00		hasonló		1,00	
ajánlati/életheti ideje				hasonló		1,00		hasonló		1,00	
A korrekció mértéke összesen				jelenlegi		1,00		jelenlegi		1,00	
Korrigált egységárak, Ft/m ²				1,21		0,99		0,97		0,76	
				412 871		443 634		464 734		442 030	
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m ²				440 817							
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft				31 000 000							

4.3. Az ingatlan értékelése költség alapú megközelítéssel

E módszer alkalmazása esetén külön-külön becsüljük meg a telek, az épület és az építmények értékét. A módszer alkalmazható a 487/2 hrsz-ú ingatlanra (felépítményes ingatlan).

Először a telek piaci értékét határoztuk meg összehasonlító elemzés alapján. Hasonló elhelyezkedésű, eladásra felkínált területeket vizsgáltunk, adatainkat helyi ingatlanforgalmazóktól és nyilvános hirdetésekben szereztük be.

Az épület esetében fajlagos pótlási értéket adtunk meg a helyiségcsoportoknak, amit aztán valós műszaki állapotuk, funkcionális és gazdasági (vagy egyéb, pl. környezeti) avultságuk függvényében korrigáltunk.

Az ingatlan pótlási költségéből kiinduló értékelés eredményét (a figyelembe vett fizikai avulást, a nettó pótlási költséget, a funkcionális és egyéb értékcsökkenés miatti korrekciós tényezőket, illetve a piaci értékre kapott becslést) a 2. számú táblázatban foglaltuk össze.

A költség alapú megközelítés módszerével végzett számítások eredményeképpen az **2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 helyrajzi számú lakóház, udvar 1/1 tulajdoni hányadának** értékét kerekítve:

41.400.000.-Ft

összegeben számszerűsítettük.

A telekre, az épületre és az építményekre vonatkozó részletes számításokat a következő oldalakon található 2. és 3. számú táblázatokban foglaltuk össze.

**2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti lakóház, udvar (1/1 tulajdoni hányad; hrsz: 487/2)
értékmeghatározása költség alapú módszerrel**

2. táblázat

Megnevezés	Bruttó alapterület (m ²), m	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség (Ft)
		(Ft / m ²)	(Ft)	Fizikai (%)	Körny.-i (%)	Piaci (%)	
Lakótér	70,34	320 000	22 508 800	-100%	0,00%	0,00%	0
Épületek összesen	70,34		22 508 800				0
Telek értéke	1 792	23 100	41 395 200				41 395 200
Ingatlan mindösszesen:			63 904 000				41 395 200
Az ingatlan értéke kerekítve							41 400 000

**2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti lakóház, udvar (1/1 tulajdoni hányad; hrsz: 487/2)
telekértékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

3. táblázat

3. táblázat

Ismeretési és hasonlítási szempontok	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok							
		1	2	3	4				
Az ingatlan funkciója	Lakóövezeti telek 153/A szám alatti lakóház, udvar (1/1 tulajdoni hányad; hrsz: 487/2)	Lakóövezeti telek Tahitótfalu, Tahí városrész, utcanév n.a.	Lakóövezeti telek Kisoroszi, Széchenyi út	Lakóövezeti telek Kisoroszi, Széchenyi út	Lakóövezeti telek Kisoroszi, Fenyő utca				
cím									
jellemzők	Lf-1 övezet, 30% beépíthetőség	lakó övezet, beépíthetőség 15%	Lf-1 övezet, 30% beépíthetőség	Lf-1 övezet, 30% beépíthetőség	Lke-2 övezet, 25%-os beépíthetőség				
Telek területe (662m ² , 1/2 tul.), m ²	1 792	1 000	1 700	3 689	905				
Közművesítettség	víz, villany, csatorna	összközmű az utcán	víz, vill. csat / gáz utcán	összközmű	víz, gáz, csat / vill utcán				
Ajánlati/Eladási ár, Ft		25 000 000	35 000 000	110 000 000	24 990 000				
Ajánlat/Eladás ideje		2021 szeptember	2021 szeptember	2021 szeptember	2021 szeptember				
Ajánlat/Eladás beazonosítása		ingatlan.com/32390693	ingatlan.com/32418064	ingatlan.com/32427604	ingatlan.com/32371589				
Fajlagos egységár, Ft/m ²		25 000	20 588	29 818	27 613				
Kínálati díszkont (alku) / Tényadat díszkont (infláció)		kínálat 0,90	kínálat 0,90	kínálat 0,90	kínálat 0,90				
Fajlagos egységár, Ft/m ²		22 500	18 529	26 837	24 852				
Értékbefolyásoló tényezők	viszonyítási alap	Korrekciók mértéke							
Az ingatlan nagysága	osztatlan közös tulajdon	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték		
		kisebb	0,90	hasonló	1,00	nagyobb	1,10	kisebb	0,90
		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
		kedvezőtlenebb	1,15	hasonló	1,00	hasonló	1,00	kedvezőtlenebb	1,05
		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
		kedvezőtlenebb	1,05	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,90	hasonló	1,00
		1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00
környezet (vízpárt menti)	kedvezőtlenebb	1,10	hasonló	1,00	hasonló	1,00	kedvezőtlenebb	1,10	
természet- és árvízvédelmi korlátozások	jelenlegi	0,90	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	0,90	
A korrekció mértéke összesen		1,08	1,00	0,99	0,94				
Korrigált egységárak, Ft/m ²		24 207	18 529	26 568	23 250				
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m ²	23 100								
A vizsgált ingatlan értéke, Ft	41 400 000								

4.4. Az ingatlan végső értékének megállapítása

A két különböző értékelési módszerrel kapott eredmények nem támasztják alá egymást. A piaci összehasonlító módszerrel az ingatlanra családi házként tekintettünk és így határoztuk meg reális, fajlagos m2 árát. A költség-elvű módszer során a telket és felépítményt külön vizsgáltuk és összegeztük. A kapott értékek rávilágítanak elsősorban arra, hogy a telek jelentős beépítési tartalékkal bír, a beépíthetőség nincs kiaknázva. Az ingatlan építési telekként értékesebb a jelenlegi hasznosításnál.

Mindezek alapján a tárgyi ingatlan **aktuális piaci értékeként** a költség-elvű módszer eredményét 100% súlyozással javasoljuk elfogadni, javasoljuk az ingatlant telekárón, építési telekként figyelembe venni.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a **2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 helyrajzi számú lakóház, udvar 1/1 tulajdoni hányadának** értékére a következő eredményeket kaptuk:

ingatlan megnevezése	piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	költség alapú módszerrel számított érték, Ft
	0%	100%
2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti lakóház, udvar (1/1 tulajdoni hányad; hrsz: 487/2)	31 000 000	41 400 000
Elfogadásra javasolt piaci érték	41 400 000	

A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően került meghatározásra, az ügyletben résztvevők ÁFA alanyiségát nem vizsgáltuk.

MELLÉKLETEK

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: Tulajdoni lap**
- 3. melléklet: Térképmásolat**
- 4. melléklet: Alaprajz**
- 5. melléklet: Térképek**
- 6. melléklet: A helyszínen készített fényképek**

1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a földterület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a megbízó szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonya rendezett, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést a 2021.09.27.-i állapotnak és jelenlegi piaci viszonyoknak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.

2. melléklet: Tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal

SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Ft: 59

Oldal: 1/1

Nem hiteltel tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/S4965/2021

2021.09.22

Szektor : 53

KISOROSZI

Belterület 487/2 helyrajzi szám

2024 KISOROSZI Széchenyi út 487/2 HRSZ. "Felsővizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

n.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatai

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar

0

1792

0.00

3. bejegyző határozat: 20039/1989.03.29

Természetvédelmi terület

4. bejegyző határozat: 32604/2014/2013.10.21

Hidrogeológiai védőövezet "A" védőzóna

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41198/2015.10.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KISOROSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2024 KISOROSZI Széchenyi útca 93.

törzsszám: 15710992

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30017/73/1998.09.24

Önálló szöveges bejegyzés eOTR átalakítás értekezte.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

3. melléklet: Térképmásolat

Pest Megyei Körményhivatal
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf. 59

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.09.22 11:16:17

Helyrajzi szám: KISOROSZI belterület 487/2

Megrendelés szám: 7/2854/2021

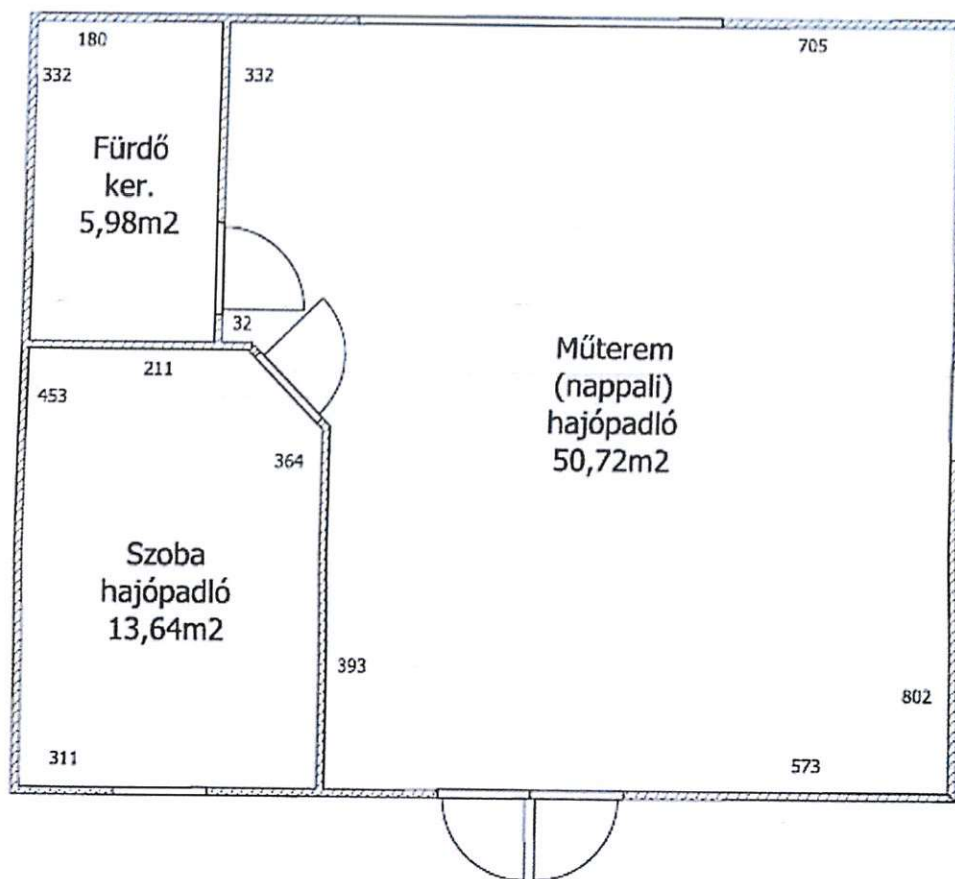
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzi szám: 26255560002021

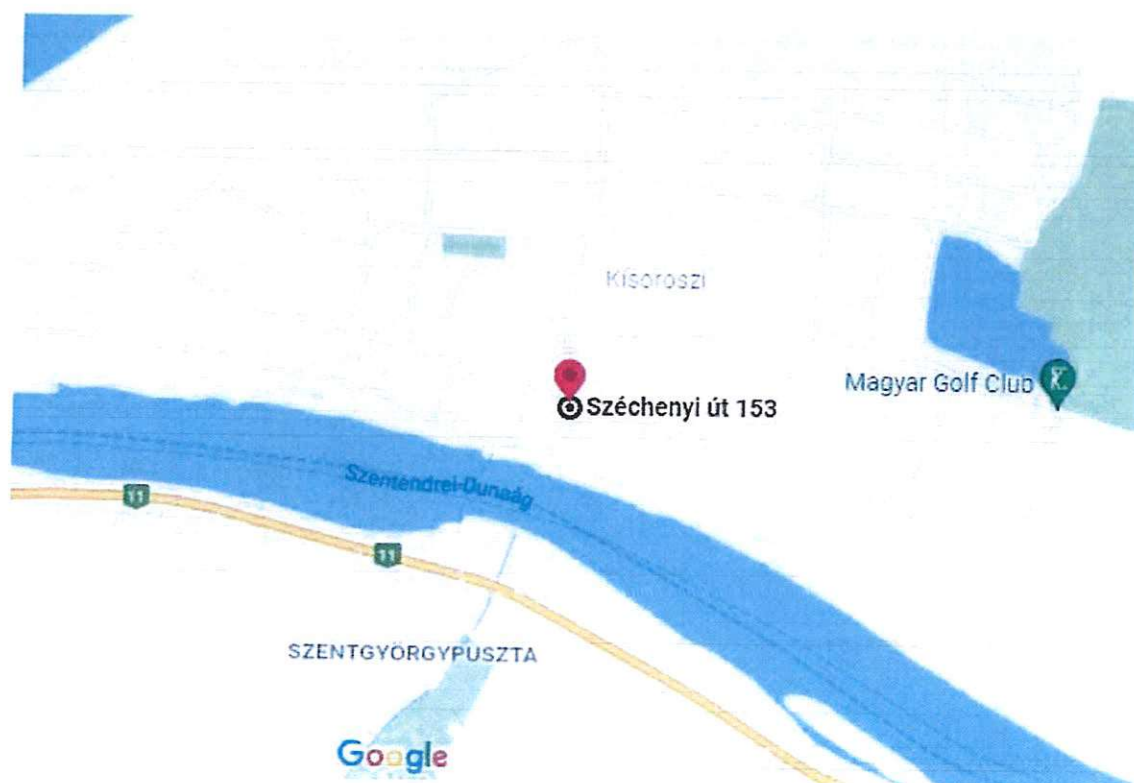
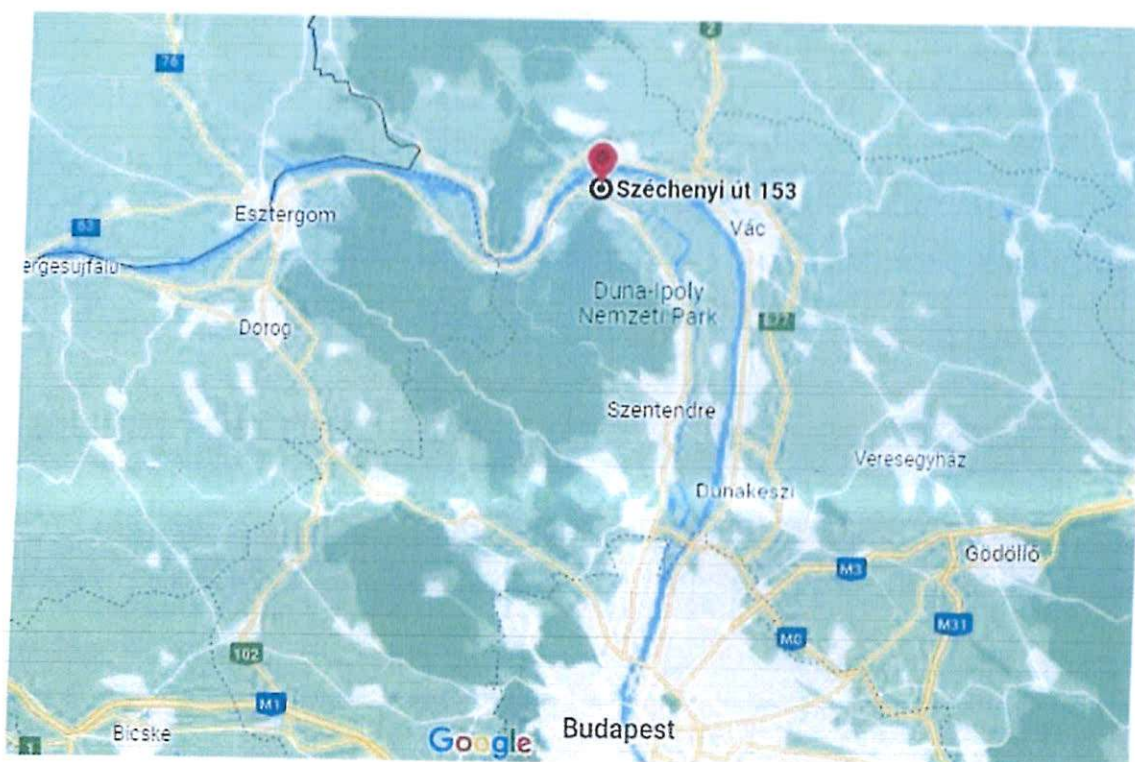


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretei levételére nem használható!

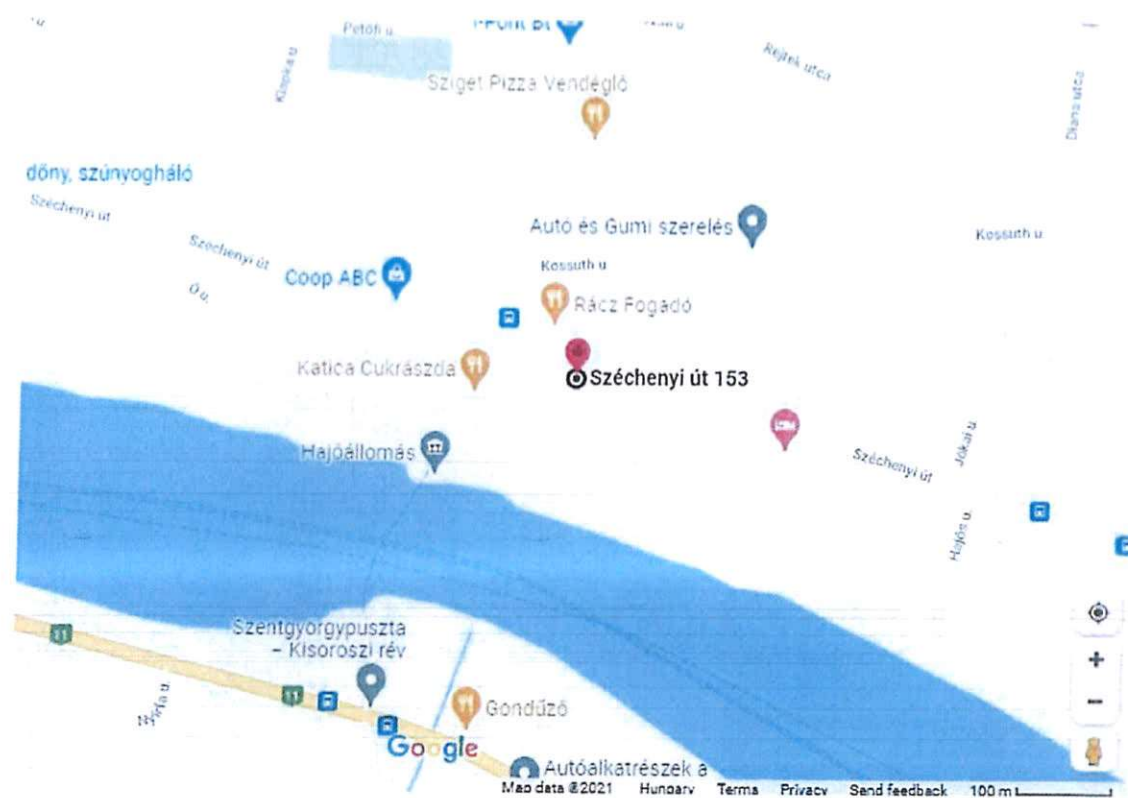
4. melléklet: Alaprajz



5. melléklet: Térkép



A 2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 hrsz-ú lakóház, udvar értékebecslése



6. melléklet: A helyszínen készített fényképek (2021.09.27.)



utcakép



utcakép



utcafronti homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



hátsó homlokzat



kert



műterem (nappali)



műterem (nappali)



műterem (nappali)



galéria



szoba



szoba, cserépkályha



fürdőszoba



fürdőszoba



fürdőszoba, fűtés



bojler



jellemző ablak (szoba)



utcafronti ablak (nappali)



hibajelenség a homlokzaton



villanyóra



csatorna tisztítónyílás



vízóra-akna a szomszéd telken