

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesterének

ELŐTERJESZTÉSE

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2016. szeptember 12-ei
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2016. szeptember 14-ei,
valamint a Képviselő-testület 2016. szeptember 21-ei
ülésére

Ügyiratszám: IX/193/2016.

Tárgy: Döntés a Zichy majorban lévő 146 hrsz-ú ingatlan 270/1008 tulajdoni hányadának megvásárlásáról

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

Tisztelt Bizottságok!
Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

A Budaörs, Arany J. u. 5-6. szám alatti, 146. hrsz-ú „kivett lakóház és udvar és gazdasági épület” művelési ágú, 700 m² alapterületű ingatlan két szélső lakását Budaörs Város Önkormányzata az elmúlt években megvásárolta. A középső lakás Dittrich Ferenc Mihályné és Szepesi Béla tulajdonában van, akik azt felajánlották megvásárlásra az Önkormányzat részére.

Budaörs Város Önkormányzatának hosszú távú céljai között szerepel, hogy a Zichy major helyi védett épületegyüttesét művészeti és kulturális központtá fejlessze. Az épületekben található lakások többségét sikerült az elmúlt években felvásárolni, és azok egy része átmenetileg hasznosításra is került. Mivel az épületegyüttes műszaki állapota folyamatosan romlik, van olyan lakás is, amely életveszélyesnek van nyilvánítva, mielőbbi beavatkozásra van szükség. A lakások állapotfelmérése, műszaki, statikai vizsgálata befejeződött, melynek következtében egy átfogó javaslatot kapott az Önkormányzat a halaszthatatlan, valamint a közeljövőben szükségessé váló felújítási, karbantartási feladatokról. Az elkerülhetetlen beruházások végrehajtását azonban akadályozhatja, nehezítheti, hogy a Budaörs, 146 hrsz-ú ingatlanban a tárgyi lakás beékelődik az önkormányzati tulajdonba.

Az eladásra ajánlott lakást jelenleg életvitelszerűen nem használják tulajdonosai, abban Szepesi Béla résztulajdonos tárolja ingóságait. Személyes egyeztetések során több alkalommal jelezte, hogy amennyiben az ingatlant megvásárolná az Önkormányzat, szeretne néhány hónapot kérni arra, hogy az ott tárolt dolgait átválogathassa, helyet találjon számukra barátainál, rokonainál. Mivel az elmúlt évek során rengeteg személyes tárgyat, ingóságot halmozott fel, 2017. május végéig kérne haladékot a lakás teljes kiürítésére.

II. Ingatlan bemutatása, értéke

Tárgyi ingatlan Budaörs központjától DK-re, a Zichy major épületegyüttesben helyezkedik el, egy három lakrészes épület közbelső lakása, mely osztatlan közös tulajdon része. A két szélső lakás már Önkormányzati tulajdonú, használati megállapodás nem áll rendelkezésre. Az eladásra felajánlott tulajdoni hányad területén álló lakás 64 m² nagyságú, melyben csak áram közmű van. Belső falai repedeznek több helyen, a konyha-félszoba közötti válaszfal leomlott, fűtése nincsen. Az épület gazdaságosan nem újítható fel. Mivel helyi védelem alatt álló épületegyüttesről van szó, el nem bontható, gyenge műszaki állapota miatt az ingatlan értéke telekértéken került meghatározásra. A 2016. május 25-én kelt ingatlanértékelési szakértői vélemény alapján a felajánlott ingatlanrész értéke 9.900.000 Ft.

III. Jogsabályi háttér

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 4. § (1) bekezdése alapján a vagyon nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti megszerzésére, elidegenítésére, hasznosítására, biztosítékkul adására, megterhelésére, vagyonkezelésbe adására, vagy azon haszonélvezeti jog alapítására irányuló tulajdonosi döntést megelőzően a vagyon, valamint a hasznosítás, vagyonkezelésbe adás, haszonélvezeti jog díját, vagy értékét ingatlan vagyontárgy esetén 6 hónapnál nem régebbi értékbécslés alapján kell megállapítani. A Vagyonrendelet 11. § (1) bekezdése szerint ingatlan, vagy ingatlanrész tulajdonjogának adásvétel, csere, vagy más jogcím alapján történő megszerzéséről annak nettó díját figyelembe véve

a) 1 millió forint értékhatárig a polgármester,

b) 15 millió forint értékhatárig a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján a vételárnak ÁFA vonzata nincs.

IV. Javaslát

Tekintettel arra, hogy az eladásra felajánlott ingatlanrész városfejlesztési szempontból stratégiai helyszínen, a Zichy majorban található, annak megszerzésére az Önkormányzat a korábbi években többször tett kísérletet, javaslom a Budaörs 146 hrsz-ú ingatlan felajánlott 270/1008 tulajdoni hányadának megvásárlását, azzal, hogy Szepesi Béla 2017. május 31-ig az ingatlanban továbbra is tárolhatja ingóságait, valamint az Önkormányzat viseli a tulajdonszerzéssel kapcsolatos díjakat.

Az ingatlan megvásárlására a fedezet az ingatlanértékesítésekből származó bevételekből a Budaörs Város Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló 1/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 6/A. sz. melléklet 1.1. Ingatlan vásárlás (üzleti célú) sorára való átcsoportosítással áll rendelkezésre.

Mellékletek:

1. nyilatkozatok
2. tulajdoni lap
3. értékbécslés
4. légifelvétel

Határozati javaslat a Bizottságok részére

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. Budaörs Város Önkormányzata a Budaörs, 146 helyrajzi számú ingatlan Dittrich Ferenc Mihályné és Szepesi Béla tulajdonában lévő 270/1008 tulajdoni hányadát vásárolja meg 9.900.000,-Ft vételáron azzal, hogy Szepesi Béla 2017. május 31-éig az ingatlanban továbbra is tárolhatja ingóságait, valamint a tulajdonszerzéssel kapcsolatos díjakat a vevő viseli.
2. a vételár fedezetét a Budaörs Város Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló 1/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 6/A. számú melléklet 1. Tárgyi eszközök, immateriális javak vásárlása 1. Ingatlan vásárlás sora terhére biztosítsa.
3. hatalmazza fel a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, valamint a szükséges intézkedések megtételére.

*A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

Határozati javaslat Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének részére

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Budaörs Város Önkormányzata a Budaörs, 146 helyrajzi számú ingatlan Dittrich Ferenc Mihályné és Szepesi Béla tulajdonában lévő 270/1008 tulajdoni hányadát megvásárolja 9.900.000,-Ft vételáron azzal, hogy Szepesi Béla 2017. május 31-éig az ingatlanban továbbra is tárolhatja ingóságait, valamint a tulajdonszerzéssel kapcsolatos díjakat a vevő viseli.
2. a vételár fedezetét a Budaörs Város Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló 1/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 6/A. számú melléklet 1. Tárgyi eszközök, immateriális javak vásárlása 1. Ingatlan vásárlás sora terhére biztosítja.
3. felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, valamint a szükséges intézkedések megtételére.

A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határidő: a határozat közlésére 30 nap
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2016. szeptember 1.

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: Zborayné dr. Pető Beáta
Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Benis Péter
Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma
Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

.....
.....
.....
.....

Látta:

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné
Főépítési Irodavezető: Csík Edina
Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

.....
.....
.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:
Jegyző: Dr. Bocsi István

.....
.....

Tisztelt önkormányzat

Exennel folszeretnem ajánlani (2040 Budai Árpád Ány 1. u. 6. helyrajzi szám 146) tulajdonomban lévő ingatlan rámeső részét a fide, megvételre önknek, mivel annag is elővásárlós- sal rendelkezik. A tulajdon része irányára 450000.Ft. Ami az ingatlanban van tárgyak és ami a telken az minál a másik fél része azaz tulajdonát képezi. Ha fölkelte érdeklődésüket kérem hívjanak bizalommal.

Ditrich Ferenc

anya neve:

mobil:

lakom:

tel:

Vagyongazdálkodási Osztóra
érkezett

2016 MÁRC 09.

14099.

Aláírás

2016.03.08 Bp.



15390053201603091031014099100

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2016 MÁRC 10.

Szám: 18/193-1

Előzetes: Kellőzet: Kellőzet:

Vagyondárczkódási Osoprtre
érkezett

2016 JÚL 20.

Aláírás:

Nyilatkozat

E: IX / 193 / 2016

ld. 2 borapu 2. P. B. H.

46182

Alulírott Szepesi Béla, felajánlom Budaörs Város Önkormányzata számára a Budaörs, 146 hrsz.-ú ingatlanban fennálló tulajdonrészemet eladásra, 4 millió 950 ezer Ft összegért.

Budaörs, 2016. július 20.

IKTATÁSNA ÉRKEZETT

2016 JÚL 25.



15390053201607221248046182100

PO. GAZDASÁGI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2016 JÚL 25.

Szám: IX / 193 - 3 / 2016

szám:

nyilvántartás:

igazgató:

B. dr. N. E.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/76190/2016

2016.08.19

BUDAÖRS

Szektor : 52

Belterület 146 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Névtelen utca 6--1. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	ajánlati adatok kat.jöv k.fill
Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	0	700	0,00	

2. bejegyző határozat: 33722/2002.02.14
Helyi jelentőségű védett terület

3. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

24. tulajdoni hányad: 135/1008
bejegyző határozat, érkezési idő: 34698/2/2011.03.18
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Ditttrich Ferenc Mihályné
sz.név: Szepesi Mária Erzsébet
szül. : 1944
a.név : Sipos Mária
cím : 1112 BUDAPEST Fáterhegyi köz 27

25. tulajdoni hányad: 135/1008
bejegyző határozat, érkezési idő: 34698/2/2011.03.18
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Szepesi Béla
szül. : 1942
a.név : Sipos Mária
cím : BUDAPEST Frankhegyi utca 1. II/4

41. tulajdoni hányad: 504/1008
bejegyző határozat, érkezési idő: 35499/3/2013.04.04
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Széchenyi utca 134.
törzsszám: 15730105

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/76190/2016

2016.08.19

BUDAÖRS

Szektor : 5

Belterület 146 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

42. tulajdoni hányad: 234/1009
bejegyző határozat, érkezési idő: 34591/2014.03.18
jogcím: vétel
utalás: II /16-17.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadtság út 134.
törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 33723/2002.02.14
Elővásárlási jog
jogosult:
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730105
cím : 2040 BUDAÖRS Szabadtság út 134.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

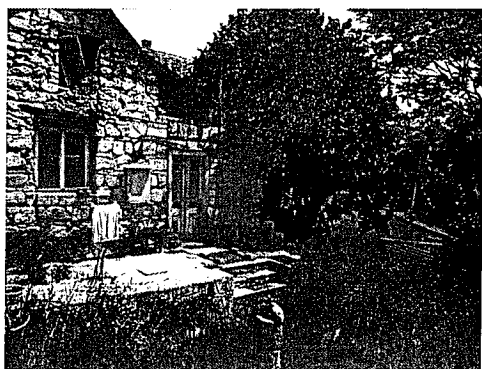
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

2040 Budaörs, Névtelen u. 6--1.

**kivett lakóház és udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlan
270/1008-ad tulajdoni hányadának
forgalmi értékéről**

INGATLAN ÉRTÉKEKELÉS

Telek		T	
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika	
A vizsgálat időpontja:		2016.05.25.	
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljára	
első fedezet vizsgálat	X	éves felülvizsgálat	egyéb:
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat	

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Névtelen u. 6--1. „fva”
Az ingatlan helyrajzi száma:	146 hrsz
Telek területe	700 * 270/1008 = 187 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	270/1008

Piaci érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	9.900.000,- Ft
---	----------------

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problematicus /180-360/	X	Nehéz /360- nap/	
-----------------------	-------------------------	----------------------------	---	---------------------	--

*Osztatlan közös tul.
helyzet, védett épület*

Mellékletek *

.....	1. Fotók	x
.....	2. Tulajdoni lap	x
Az értékelő aláírása	3. Változási vázrajz	-
.....	4. Szabályozási terv részlet	x
.....	5. Épület alaprajz	X

Értékelő cég aláírása és pecsétje

PH

Az értékelés 15 számozott oldalon, 2 példányban készült.

Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Névtelen u. 6--1. „fva”
Helyrajzi száma:	146 hrsz
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Dittrich Ferenc Mihályné 135/1008, Szepesi Béla 135/1008 , Budaörs Város Önkormányzata 738/1008
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Helyi jelentőségű védett terület. Elővásárlási jog, jogosult: Budaörs Város Önkormányzat.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak
Településen belüli elhelyezkedése:	Városközponttól DK-re, Óvárosban
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	rossz állapotú lakóház és telek (a 3 lakrészes épület közbenső lakása)
Legcélszerűbb hasznosítás:	telekrész
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	Az épület teljes felújítást igényel, igen gyenge műszaki állapotú. Mivel helyi védelem alatt álló épületegyüttes, ezért nem elbontható. Azonban a gyenge műszaki állapot miatt az ingatlan értékét a telekérték határozza meg.

Az ingatlan értékelése

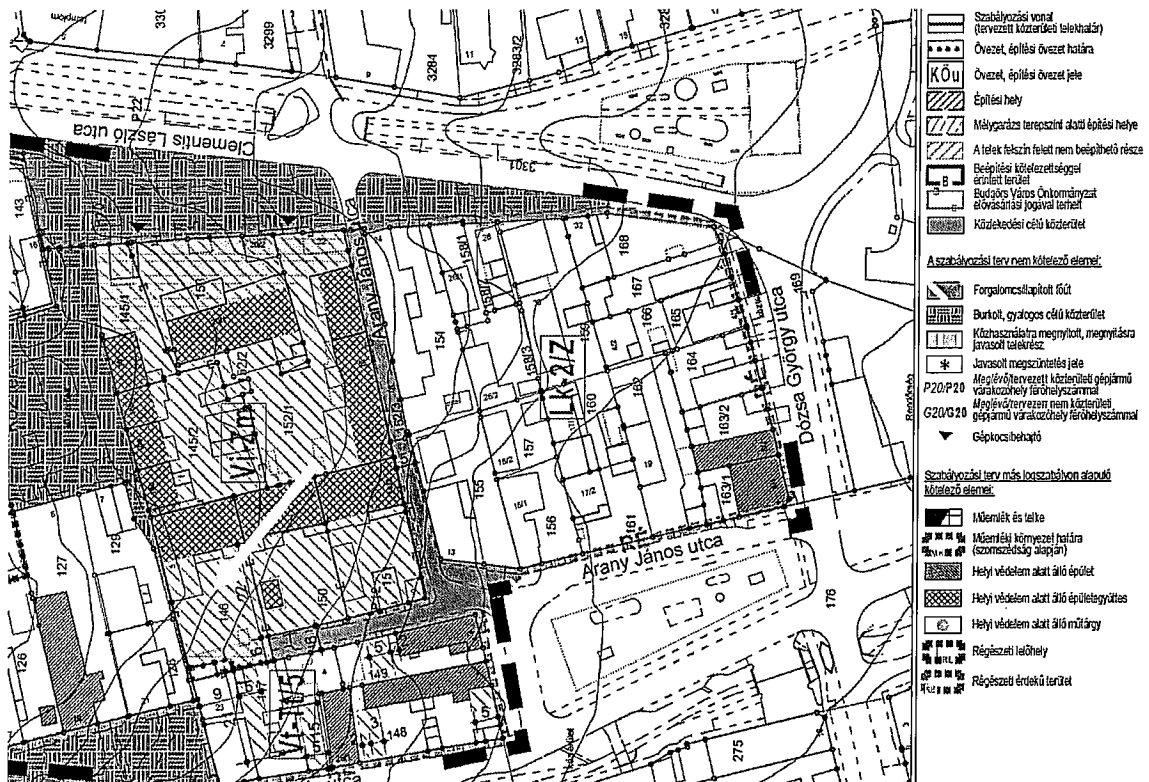
Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Budaörs városa a budapesti agglomerációban található, Budapest XI. kerületétől nyugatra. A településtől délre halad az M1 és M7 autópálya közös szakasza. Így joggal lehet Budapest nyugati kapuja. A város a Budai-hegység - Szabadság-hegy csoportja, a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík között terül el, az úgynevezett Budaörs-medencében. Területe 23,59 km², lakosainak száma: 28.894 fő.

Az értékelt ingatlan a város központjától DK-re, a Budapesti út- Szabadság út körforgalmától D-re fekvő Clementis L. utca és Köz tér között található, sík területen. Az ingatlan környezetében lakóházak találhatók.

Az értékelt ingatlan övezeti besorolása Vi-Zm (Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zárt sorú intézmény). Beépíthetősége „a rendeletben meghatározottak szerint”. (A környező telkek beépíthetősége 40%.) A szabályozási terv alapján a zölddel jelölt épült-együttes helyi védelem alatt áll, a lila vonalazással jelölt telekterület nem beépíthető.

Szabályozási terv részlet:



Az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdon része. Használati megállapodás nem áll rendelkezésre. Az értékelés tárgya az épület középső lakása. Az értékelt tulajdoni hányad területén álló lakás területe 64 m². A lakásban csak áram közmű van. belső falai repedeznek több helyen, a konyha-félszoba közötti válaszfal leomlott, fűtése nincsen. Az épület gazdaságosan nem újítható fel, ezért telekértéket határozunk meg.

Mivel helyi védelem alatt álló épületegyüttes, ezért nem elbontható. Azonban a gyenge műszaki állapot miatt az ingatlan értékét a telekérték határozza meg.

A számítás során telekértéket határozunk meg.

A piaci árat a következőképpen határoztuk meg: a piaci összehasonlításra alapuló módszer szerint meghatározzuk a környezetben a beépíthető telekterület fajlagos árát. Ezt korrigáljuk az egyedi adottságok figyelembevételével.

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Névtelen u. 6--1.	Budaörs, Ófalu	Budaörs, Ófalu	Budaörs, Budapesti út
Művelési ág / övezeti besorolás	Vi-ZM	Lk	Lk	Lk
Beépíthetőség		30%	30%	30%
Közművesítettség	áram víz, csat., használhatóságuk nem ismert	csatorna	összközmű, 2 utcára nyíló saroktelek	összközmű
Megközelíthetőség	szilárd burkolat	szilárd út	szilárd út	szilárd burkolat
Ár / Kínálati ár		29 900 000	30 000 000	29 000 000
Telek területe (m ²)	187	501	476	532
Fajlagos érték (Ft/m ²)		59 681	63 025	54 511
Kínálati ár/eltel idő - áremelkedés		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		53 713	56 723	49 060
Adat forrása (időpont)		kínálat, 2016.06.	kínálat, 2016.06.	kínálat, 2016.06.

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Városon belüli fekvés				10%
Beépíthetőség				
Beépítettség				
Terület		10%	10%	10%
Alak, forma				
Hasznosíthatóság				
Sarokfekvés			-10%	
Bontandó épület				
Osztatlan közös tulajdon		-10%	-10%	-10%
Összes módosítás		0%	-10%	10%
Módosított alapár	52 910	53 713	51 050	53 966
Módosított alapár kerekítés után	52 900	Ft/m ²		

TÉ = 187 m² × 52 900 Ft / m² = 9 892 300 Ft

Összesen: 9 900 000 Ft

Az osztatlan közös tulajdon miatt -10% korrekciót alkalmazunk.

Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

A vizsgált ingatlan forgalomképes. Az ingatlan piaci értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

A vizsgált ingatlanrészben álló gyenge műszaki állapotú épületet az értékelés során nem vesszük figyelembe.

Az ingatlan egyeztetett forgalmi értéke, kerekítve:

9.900.000,- Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Az értékelt ingatlan helyi védelem alatt álló területen fekszik, az épület-együttes védett, azonban igen gyenge műszaki állapotú. Osztatlan közös tulajdon része, használati megállapodás nem áll rendelkezésre. Azonban Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján az értékelés tárgya az épület középső lakása.

2. Az ingatlan forgalomképes.

3. A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.

4. A meghatározott érték bruttó érték, ÁFÁ-t tartalmaz.

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint piacképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékebecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

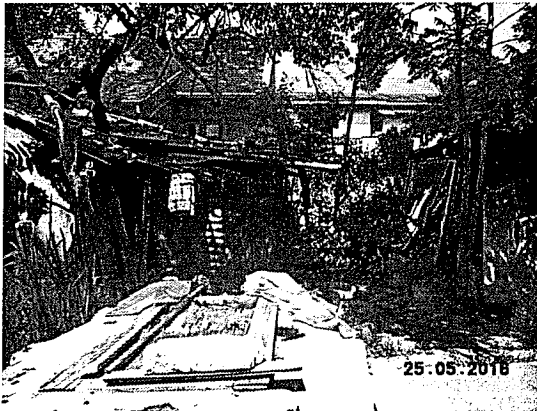
FOTÓK



telek



telek



telek



Arany J. u.



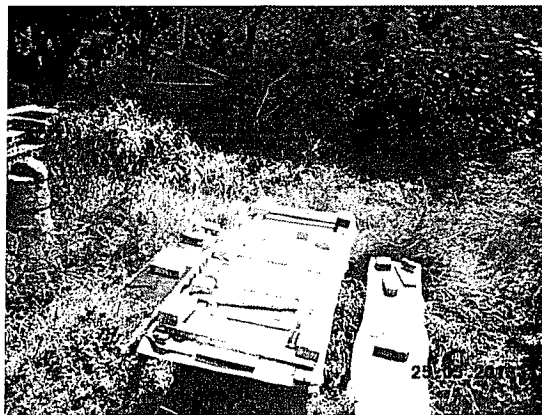
telek



épület



telek



telek



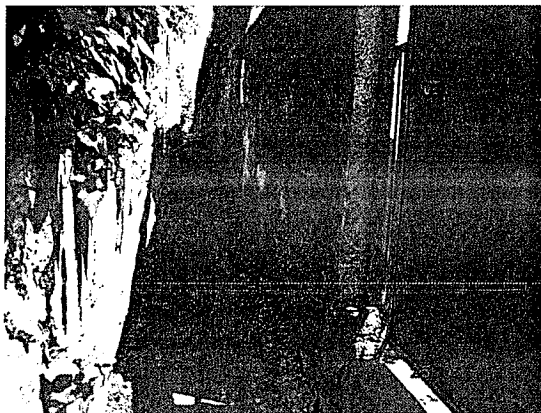
telek



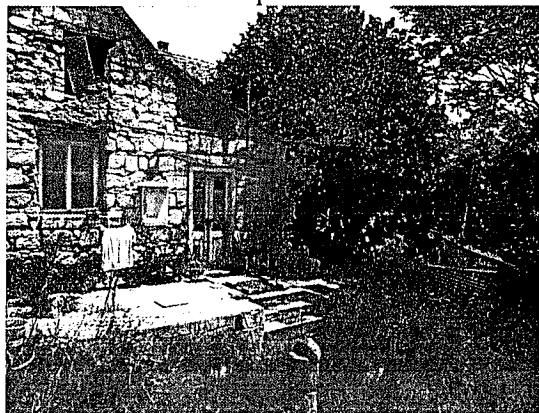
telek



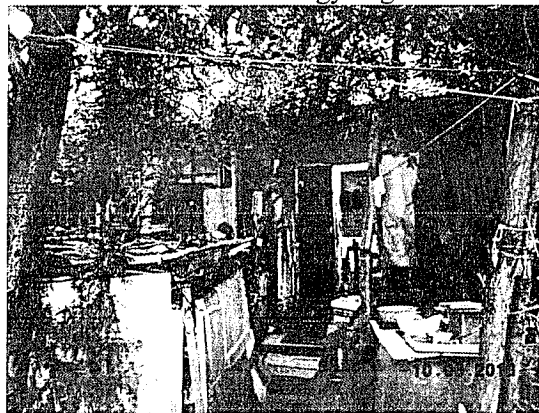
épület



Köz tér felé vezető gyalogos köz



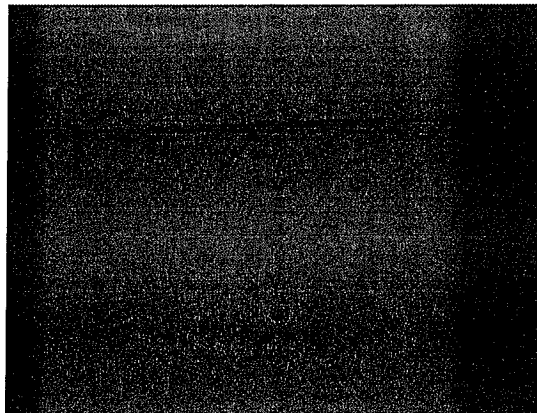
épület



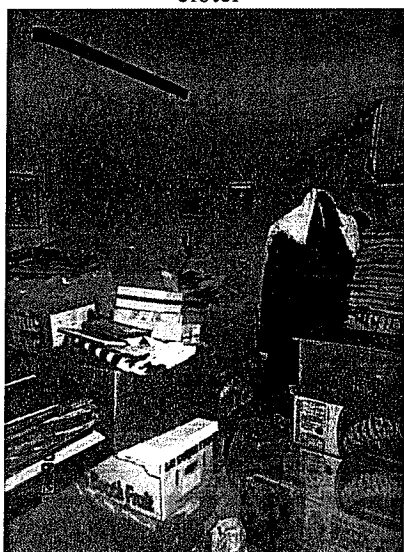
udvar a lakás előtt



előtér



repedés a szoba falán



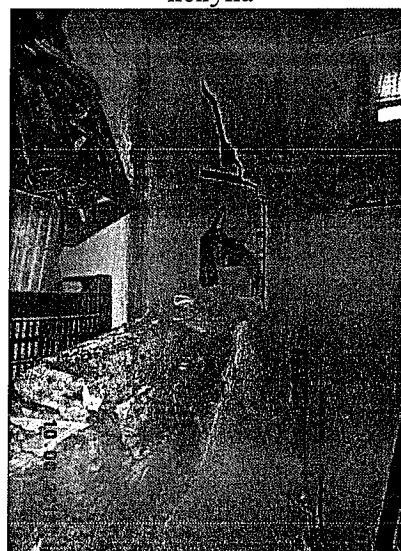
szoba



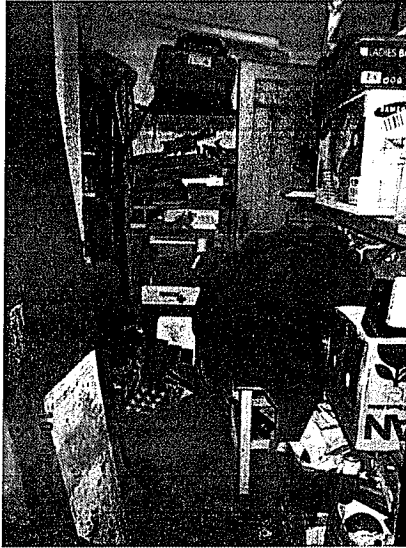
konyha



cserépkályha



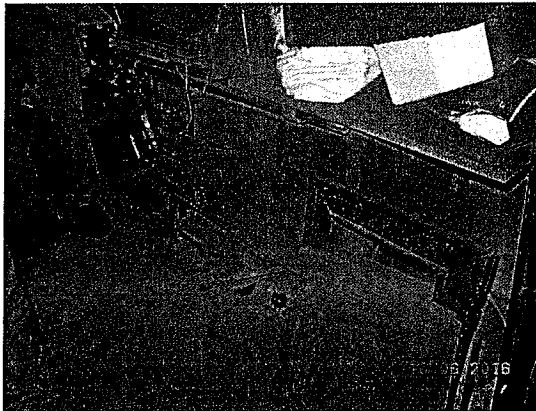
leomlott fal szakasz



szoba



repedések



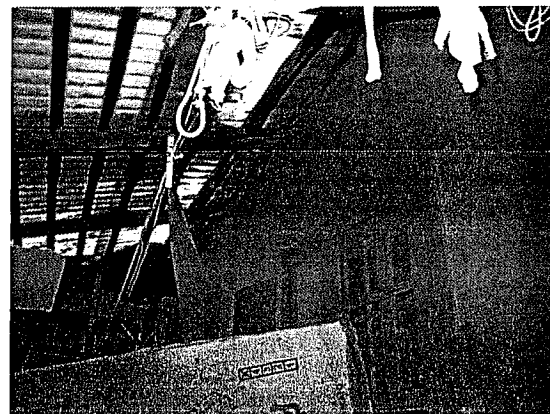
konyha



előtér



fürdő



veranda



lakás homlokzat



kert

Térkép

