

## POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

LEVÉLCÍM: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.  
ÜGYINTÉZÉS HELYE: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.  
ÜGYFÉLFOGADÁSI IDŐ:  
Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig



ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉSHEZ:  
rövidnév: POMAZONK, KRID azonosító: 658159708  
TELEFON: (26) 814-300 FAX: (26) 325-640  
E-MAIL: pomaz@pomaz.hu HONLAP: www.pomaz.hu

Ügyiratszám: 01/..... /2022  
Ügyintéző: Fodor Vivien  
Telefonszám: 0626814309  
E-mail: fodor.vivien@pomaz.hu

Tárgy: Előterjesztés

### ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2022.04.28-i ülésére

#### **a Pomáz zártkerti 9544 hrsz-ú 1831 m<sup>2</sup> nagyságú zártkerti művelés alól kivett művelési ágú ingatlan licit eljárásban történő értékesítéséhez a licitfelhívás elfogadására**

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 3/2022. (III.11.) rendeletének 35. számú melléklete (1.sz. melléklet) tartalmazza az értékesítésre kijelölt ingatlanokat. A képviselő-testület ebben a rendeletében döntött arról, hogy a Pomáz, 9544 helyrajzi számú zártkerti művelés alól kivett művelési ágú 1831 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan is licit eljárás keretében kívánja értékesíteni.

Az ingatlan a város helyi építési szabályzatáról szóló 14/2018 (VI. 25.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) alapján Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetben található.

Az értékesítés az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (X. 8.) Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének önkormányzati rendelet 5. számú melléklete (Licit szabályzat) szerint kerül sor.

A tisztelt Képviselő-testületnek arról kell határoznia, hogy elfogadja-e 9544 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséhez kapcsolódóan licitfelhívás tervezetet és az adásvételi szerződést (az előterjesztés 2. és 3. számú mellékletei).

Kérem a tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását és elfogadását.

#### Melléklet:

1. számú melléklet: 3/2022. (III.11.) sz. rendelet 35. melléklete
2. számú melléklet: Licitfelhívás tervezet
3. számú melléklet: Szerződéstervezet

Pomáz, 2022. április 14.

  
Leidinger István  
polgármester



## Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2022(.....) számú Önkormányzati határozata

### **a Pomáz zártkerti 9544 hrsz-ú kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű 1831 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről**

Pomáz Város Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott határhelyen eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban foglaltakra, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (X. 8.) rendelet 13. § (1) bekezdés, valamint a 5. számú melléklete alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Pomáz zártkerti 9544 helyrajzi számú 1831 m<sup>2</sup>-es területű zártkert művelés alól kivett, Mk övezeti besorolású Pomáz Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező ingatlan jelen határozat mellékletét képező licitfelhívását, azzal, hogy az ingatlan minimum eladási árát az értékbecslésben megjelölt forgalmi értéken, 5.859.200 Ft, azaz ötmillió-nyolcszázötvenkilencezerkettőszáz forintban határozza meg.
2. A képviselő-testület úgy dönt, hogy a bánatpénz mértékét a becsült forgalmi érték 10%-ban jelöli meg, azzal, hogy a megkezdett tízezer forintot felfelé kell kerekíteni.
3. A képviselő-testület úgy dönt, hogy a licitlépcső mértékét a becsült forgalmi érték 0,5 %-ban határozza meg, azzal, hogy a megkezdett tízezer forintot felfelé kell kerekíteni.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a licitfelhívást az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (X. 8.) Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének önkormányzati rendelet 5. számú melléklete (Licit szabályzat) foglaltaknak megfelelően tegye közzé és a licit eljárás folytassa le.
5. Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a licit eljárás nyertes ajánlattevővel Licit szabályzatának megfelelően az ingatlan adásvételi szerződést megkösse.

**Felelős:** Leidinger István Polgármester,

**Határidő:** 2022.09.30.

**Végrehajtásban közreműködik:** Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

**Végrehajtásról jelentést tesz:** Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

Látta:

.....  
Dr. Balogh Pál

jegyző

**Pomáz Város Önkormányzata**  
**Értékesítésre kijelölt ingatlanok**

Sorsz.	Hrsz.	Cím	Terület ha	tulajdon-rész	Megnevezés	Eladási nettó ár	ÁFA	Eladási bruttó ár	Megjegyzés
1	0153/1	.	1,1362		szántó	23 100 000 Ft			
2	0153/25	.	0,6697		szántó	16 700 000 Ft			
3	1243/	013 POMÁZ, Beniczky utca 103/a	0,0480		kivett beépítetlen terület	768 000 Ft			
4	9544/	.	0,1831		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	5 859 200 Ft			Folyondár utcáról nyíló
5	9572/26	.	0,0984		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	3 444 000 Ft			Rozmaring utca
6	9572/27	.	0,1012		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	3 542 000 Ft			Rozmaring utca
7	9588/11	.	0,0785		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	3 140 000 Ft			Folyondár - Ánizs utca sarok telek
8	9588/2	.	0,0789		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	3 156 000 Ft			Ánizs utca
9	9588/6	.	0,0791		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	3 164 000 Ft			Ánizs utca
10	9632/	.	0,1938		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	7 752 000 Ft			Ugralovicza
11	9633/	.	0,0993		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	3 972 000 Ft			Zuhatag utca
12	9634/	.	0,1342		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	5 368 000 Ft			Zuhatag utca
13	9659/	.	0,1673		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	6 692 000 Ft			Íjász utca
14	9660/	.	0,3129		kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület	12 516 000 Ft			Íjász utca
15	9662/	.	0,2733		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	10 932 000 Ft			Íjász utca
16	9713/1	.	0,0800		kert	840 000 Ft			
17	9947/	.	0,0903		kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület	3 612 000 Ft			Kartália dűlő

18	9955/	.	0,1270		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	5 080 000 Ft			Magas út
19	9957/	.	0,0803		gyümölcsös	1 040 000 Ft			
20	9974/	.	0,1604		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	6 416 000 Ft			Lejtő utca fölött
21	9975/	.	0,3136		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	12 544 000 Ft			Lejtő utca fölött
22	9978/	.	0,5092		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	20 368 000 Ft			
23	9992/	.	0,2223		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	8 892 000 Ft			Pirkadat után utolsó telek
24	9993/	.	0,1453		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	5 812 000 Ft			Pirkadat sarok
25	9999/	.	0,0570		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	2 280 000 Ft			Forrás utca legvége
						<b>176 989 200 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	

---

**POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

---

LEVÉLCÍM: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.

ÜGYINTÉZÉS HELYE:

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

ÜGYFÉLFOGADÁSI IDŐ: H:13-17, SZe:8-12 és 13-16, P: 8-12



ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉSHEZ:

rövidnév: POMAZONK, KRID azonosító: 658159708

TELEFON: (26) 814-300 FAX: (26) 325-640

E-MAIL: pomaz@pomaz.hu HONLAP: www.pomaz.hu

---

Ügyiratszám:01/.....2021

Ügyintéző: Fodor Vivien

Telefonszám: (26) 814 309

E-mail: fodor.vivien@pomaz.hu

Tárgy: Licitfelhívás, 2013 Pomáz, 9544 helyrajzi  
számú ingatlan értékesítésére**LICITFELHÍVÁS****Árverési azonosító: 2022/.../.....****1. Licitfelhívást kibocsátó:**

Pomáz Város Önkormányzata (Továbbiakban: Önkormányzat)

2013 Pomáz Kossuth Lajos utca 23-25.

képviselőtében: Leidinger István polgármester

**2. A felhívás tárgyának megnevezése:**Ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel útján. Az ingatlan: 2013 Pomáz, zártkert 9544 hrsz.; 1831 m<sup>2</sup> alapterületű; művelési ág alapján zártkerti művelés alól kivett terület.

Az ingatlan kizárólagos tulajdonosa: Pomáz Város Önkormányzata, 2013 Pomáz Kossuth Lajos utca 23-25.

Az ingatlan az önkormányzat kizárólagos tulajdonaként a nemzeti vagyon részét képezi, ezért a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján – amennyiben a 14. § (3) és (4) bekezdés feltételeit nem teljesíti – törvényen alapuló elővásárlási jog terheli. Az ingatlan a helyi építési szabályzat alapján az Mk jelű kertés mezőgazdasági övezetbe tartozik.

Pomáz Város Önkormányzat a városhelyi építési szabályzatáról szóló 14/2018 (VI.25.) számú önkormányzati rendelet 112. § (1)-(5) bekezdései az Mk jelű kertés mezőgazdasági övezetre az alábbiakat írja elő:

(1) Övezeti paraméterek: a) Beépítési mód szabadon álló b) A legkisebb beépíthető telek területe (m<sup>2</sup>) 720 c) A legkisebb beépíthető telek szélessége (m) 14 d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3,0 e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 3,0 f) Legnagyobb épületmagasság (m) 3,5 g) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 90 h) Az előkert legkisebb mérete (m) 10,0 i) Az oldalkert legkisebb mérete (m) 4,0 j) A hátsókert legkisebb mérete (m) 10,0

(2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.

(3) A 720 m<sup>2</sup> -nél kisebb területű telkeken épület nem építhető.(4) A 720 m<sup>2</sup> -nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem megengedett.

(5) A melléképítmények közül: a) közmű-becsatlakozási műtárgy, b) közműpótló műtárgy, c) hulladékartály-tároló, d) kerti építmény, e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó, f) trágyatároló, komposztáló, g) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**3. Az ingatlan kikiáltási ára:** 5.859.200 Ft, azaz ötmillió-nyolcszázötvenkilencezerkettőszáz forint.

**4. A licitküszöb mértéke:** 30.000.- Ft, azaz harmincezer forint.

**5. Az ajánlati biztosíték (bánatpénz) összege:** 585.920- Ft, azaz ötszáznyolcvanötezerkilencszázhusz forint, amelyet az Önkormányzat 10403057-50485456-57481352 számú óvadéki alszámlájára kell átutalni; az átutaláson a megjegyzés rovatban szerepeltetni kell a licitfelhívás árverési azonosítóját és a licitáló adószámát, vagy adóazonosító jelét.

**6. A licit tárgya megtekintési időpontja és helye:**

Az ingatlan bármikor korlátozás nélkül megtekinthető.

**7. A liciteljárás rendje:**

7.1. A liciteljárás az az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (X. 8.) Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének önkormányzati rendelet, valamint a rendelet 5. mellékletét képező „POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK VAGYONGAZDÁLKODÁSI LICITELJÁRÁSI SZABÁLYZATA” (a továbbiakban Szabályzat) előírásai alapján történik, és az ajánlat benyújtásával az ajánlattevő a Szabályzat rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismeri el. A Szabályzat a [www.pomaz.hu](http://www.pomaz.hu) honlapon elérhető.

7.2. Licitajánlatok kizárólag elektronikus úton a [www.pomazingatlan.hu](http://www.pomazingatlan.hu) árverési felületen (továbbiakban: árverési felület) tehet az az árverező, aki a jelen liciteljárásra a Szabályzatban foglaltak szerint regisztrált, és regisztrációját az Önkormányzat aktiválta.

7.3. Bárki regisztrálhatja magát, de az aukción csak azok vehetnek részt, akik az 5. pontban részletezett ajánlati biztosítékot (bánatpénzt) a felhívás után megfizették, és a regisztrációs lapot e-papíron kitöltve, a megfelelő mellékletekkel visszaküldik.

7.4. A felhívás licitfelületen történő elérhetőség kezdő időpontja: **2022.05.05.**

7.5. A licitre való jelentkezés záró időpontja: **2022.05.18. 10:00 óra**

7.6. Licitálásra 5 nap áll rendelkezésre.

7.7. A licit záró időpontja: a licitre való jelentkezés záró időpontjától számított 5 naptári nap, azaz **2022.05.23. 10:00 óra**, illetve a Szabályzat 66. pontja szerinti időpont.

**8. Az árverésen való részvétel lépései:**

8.1. Az ajánlattevő, az ajánlattevő képviselője vagy meghatalmazottja az árverési felületen regisztrál.

8.2. A regisztrációt követően, a regisztrációban megadott e-mail címére megküldésre kerül az elfogadott regisztrációs azonosító és a regisztrációs lap linkje.

8.3. A regisztrációs azonosítót megküldő e-mailhez kapott „REGISZTRÁCIÓS KÉRELEM VÉTELI AJÁNLATTÉTELHEZ-2.docx” dokumentumot (visszaigazoló e-mail letöltés gombjára kattintva) letölti, azt kitöltve, a szükséges mellékletekkel együtt pdf állományba szkennelve, e-papír szolgáltatás útján az Önkormányzat hivatali kapujára (rövid név: POMAZONK, KRID azonosító: 658159708) küldi meg, Központi Azonosítási Ügynök szolgáltatás igénybevételével. Valamennyi dokumentumon föl kell tüntetni a visszaigazoló e-mailben megküldött regisztrációs azonosítót és jelen felhívás árverési azonosítóját.

Mellékletként csatolni kell:

- a) amennyiben természetes személy nevében törvényes képviselő licitál, ebbéli jogosultságát arra alkalmas közokirattal – születési anyakönyvi kivonat, bírósági ítélet, gyámrendelő határozat stb. - kell alátámasztania,
- b) a meghatalmazással eljáró képviselő közokirattal, vagy teljes, bizonyító erejű magánokiratba foglalt képviseleti meghatalmazását is csatolnia kell,
- c) meg kell adni az árverésen résztvevő jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, vagy egyéb szervezet képviseletében eljáró törvényes (szervezeti) képviselő nevét, személyi adatait, és a társaság adóazonosító számát, nevét, székhelyét. A képviseleti jogosultság igazolása aláírási címpéldány révén és olyan tartalmú nyilatkozat benyújtásával történik, amely nyilatkozat tartalmazza azon szervezet nevét, székhelyét, adószámát, nyilvántartási számát (cégjegyzékszám, bírósági nyilvántartásba vétel száma, PIR azonosító szám stb.) amelynek képviseletében eljár.
- d) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a törvényen alapuló szerzési korlátozások, elővásárlási jogok ismeretében, továbbá a nemzeti parki területen való elhelyezkedésből fakadó korlátozások, valamint a felhívásban megjelenő egyéb korlátozások ismeretében vesz részt a licit eljárásban. Amennyiben a felhívásban korlátozás nem szerepel, nem szükséges nyilatkozat benyújtása.

8.4. A pdf fájlokat elektronikusan nem kell aláírni, vagy hitelesíteni. Az e-papír beküldőjét terheli a felelősség a csatolt dokumentumok és nyilatkozatok valóságáért.

8.5. A regisztrációs kérelemnek és az ajánlattételi felhívásban szereplő dokumentumoknak, valamint a biztosíték befizetésének az 5. pontban rögzített időpontig be kell érkezni.

8.6. A licitáláson csak azok vehetnek részt, akik a fentiek teljesülése miatt aktiválásra kerülnek.

## **9. Az eladásra kínált ingatlan leírása:**

Pomáz Város Önkormányzata eladásra kínálja 1/1 tulajdoni arányban a tulajdonában lévő, művelési ágból kivett, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű, 1841 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanát. Az ingatlan megközelíthető a Dobogókő felé vezető főút felől, a Messelia déli oldalán a hegyre felvezető dűlőúton, a Mélyúton keresztül, illetve a Vróczy út felől az Ugralovicza úton és a folytatásában lévő utcákon. Valamennyi ide vezető földút, helyenként nehezen járható, meredek egy nyomtávú út. A Folyondár utca maga is földút, nagyjából vízszintes vonalvezetésű, ez a legfelső utca a hegyen, felette már természetvédelmi terület, erdő húzódik. A környékbeli utcákban és a Folyondár utcában is van olyan épület, amely szemmel láthatóan állandó lakhatásra szolgál. Vannak üdülőknek, kiskertnek használt ingatlanok, de sok telek nincs körbe kerítve és hasznosítva. A terület megközelítéséhez gépkocsi szükséges, gyalogosan feljutni 30-40 perc. Az út mellett elektromos vezeték halad, áram van a területen. A 9455 helyrajzi számú ingatlan a Folyondár utca északi oldalán található. A telek hosszú,

keskeny az utca felől acélelemes acélkapuval elkerített az északi határvonala az erdő. A telek felszíne erdősült, sűrű aljnövényzettel benőtt, az erdő felé emelkedő. Az ingatlan az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik.

Pomáz, 2022. április 28.

**Leidinger István**  
polgármester



## Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött

*egyrésztől*

**Pomáz Város Önkormányzata** (székhelye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.; statisztikai azonosítója: 15731058-8411-321-13; adószáma: 15731058-2-13; törzsszáma: 731058; képviselőjében eljár: Leidinger István polgármester) mint Eladó - továbbiakban: **Eladó**

*másrészről*

**Név:**

Születési név:

Anyja neve:

Születési hely és idő:

Személyi azonosító jel:

Személyi igazolvány száma:

Adóazonosító jel:

Lakcím:

Állampolgársága: magyar, mint Vevő - továbbiakban: **Vevő** – között az alulírott napon és helyen a következő feltételek szerint:

1./ Eladónak tulajdonát képezi, **1/1 tulajdoni hányadban a Pomáz, 9544 hrsz-ú** kivett, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű, 1831 m<sup>2</sup> alapterületű, zártkerti ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan**), mely természetben 2013 Pomáz, Folyondár utca 9544 hrsz. alatt található. A takarnet rendszerből letöltött tulajdoni lap másolatnak megfelelően az Eladó tulajdonjoga a tulajdoni lap másolat II. részének 1. pontjában rögzített módon, 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek. jogcímén került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A tulajdoni lap másolat III. részének tanúsága szerint az ingatlan tulajdoni hányad tehermentes.

Felek megállapítják, hogy az ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az ingatlan hasznosításával, beépíthetőségével kapcsolatos, a licitfelhívásban közzétett feltételeket megismerte, azokat tudomásul veszi.

Felek azt is rögzítik, hogy Vevő az Eladó által ..... azonosítóval rendelkező árverési licit eljárás keretében tett ajánlatot az ingatlan megvásárlására, melyet az Eladó elfogadott.

2./ 2.1./ Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant a Vevő részére eladja, Vevő, pedig megvásárolja azt.

**Ennek megfelelően a Vevő – jelen szerződés keretében – a tulajdonos tulajdonát képező per-, teher-, igénymentes ingatlan tulajdonjogát szerzi meg 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén.**

**Felek az ingatlan vételárát bruttó ..... Ft, azaz ..... forint (mely 27 % mértékű Áfa-t nem tartalmaz) összegben határozzák meg, mely a Vevő által a licit eljárás keretében ajánlott vételár.**

*Felek az alábbi fizetési feltételekben állapodnak meg:*

Felek rögzítik, hogy a Vevő ..... napján megfizetett az Eladónak banki átutalással ..... Ft, azaz ..... forint összeget bánatpénzként, melyet a Felek a vételárba vételárelőleg jogcímén beszámítanak.

**Eladó a vételárelőleg maradéktalan átvételét a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.**

**Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár fennmaradó részét, .....Ft, azaz ..... forint összeget egy összegben köteles megfizetni az Eladó K&H Banknál vezetett 10403057-50485456-57481008 számú költségvetési számlájára az alábbiak szerint:**

\_\_\_\_\_  
Pomáz Város Önkormányzata  
képv. Leidinger István  
Eladó

\_\_\_\_\_  
Vevő

2.2/. Felek úgy állapodnak meg, hogy a birtokba adásra a teljes vételár megfizetésekor kerül sor, melyről külön jegyzőkönyv készül.

3./ Eladó tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja, de a jelen szerződés aláírásával már most hozzájárul ahhoz, hogy **jelen szerződés alapján Vevő tulajdonjogának bejegyzési kérelmét az Inyvt. 47/A § (1) bek. b) pontja alapján az illetékes földhivatali osztály függőben tartsa a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartásba való benyújtásáig.**

**Felek rögzítik, hogy a Vevő az ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban szerzi meg.**

Eladó nyilatkozik, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzéshez külön okiratban (bejegyzési engedély) feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga, adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Felek rögzítik, hogy az Eladó tulajdonjogról lemondó nyilatkozatát 7 eredeti példányban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezték azzal, hogy a letett irat akkor szabadítható fel és a nyújtható be az ingatlan-nyilvántartásba, ha a Vevő a teljes vételárat megfizette.

4./ Vevő kijelenti, hogy az 1./ pont alatt körülírt ingatlant ismeri, azt megtekintett állapotában, az ingatlan törvényes tartozékaival együtt megvásárolja. Vevő nyilatkozik, hogy a használati viszonyokat ismeri. Eladó a Vevőt részletes alapossggal tájékoztatta az ingatlan részeinek ismert állapotáról és ismert műszaki hiányosságairól, használati viszonyokról és beépíthetőségről. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában készült Energetikai Tanúsítvány nem készül, mert az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet nem teszi kötelezővé, tekintve, hogy az ingatlanon nem áll építmény.

Felek rögzítik, hogy a Vevő az Eladó tájékoztatása alapján megismerte a teljes ingatlan együttesre vonatkozó Szabályozási tervet, annak mellékleteivel együtt.

Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy az ingatlan, a jelen szerződésben rögzítetten is közműveken nem rendelkezik, így Vevő kifejezetten ennek tudatában vásárolja meg az ingatlant.

Tudomással bír Vevő továbbá arról is, hogy a területek beépítéséhez teljes közmű és kiszolgáló utak kialakítása szükséges, s elfogadja azt, hogy Eladót e körben kellékszavatosság nem terheli és Eladóval szemben semminemű kártérítési, fizetési igényt nem támaszthat.

Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlanra vonatkozó Szabályozási Tervet megismerte, annak beépítési és közművesítési szabályairól kellő és alapos tájékoztatást kapott. Vevő tudomásul veszi, hogy a közműfejlesztés módjára és mértékére vonatkozóan a mindenkori Szabályozási Terv előírásai lesznek az irányadóak, figyelemmel az adott szakhatóságok előírásaira és nyilatkozataira.

Felek ugyancsak rögzítik, hogy az ingatlanon esetlegesen szükségessé váló régészettel kapcsolatos feladatokra az arra illetékes szakhatóságok előírásai lesznek az irányadóak.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlant tovább kívánja értékesíteni, úgy az ingatlanral kapcsolatos és jelen okiratban rögzített tényekről a vevő felet tájékoztatni köteles, ennek elmaradása esetén Eladó minden felelősséget kizár, mely a tájékoztatás elmaradásából következik.

5./ Eladó **szavatolja**, hogy az ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná, vagy kizárná. Az ingatlan per-, teher-, igény- és szolgalmmentes, nem képezi végrehajtás tárgyát és nem áll bírói zár alatt, továbbá adó-, vagy adójellegű egyéb tartozás nem terheli. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs és az adásvételi szerződés hitelezői érdekeket, igényt nem sért.

6./ Szerződő felek kijelentik, hogy a vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségeikre vonatkozóan az ügyvédi kioktatást tudomásul vették. A vagyonszerzési illetéket a Vevő viseli.

7./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíjat az Eladó fizeti és a földhivatali eljárással kapcsolatosan felmerülő költségeket a Vevő viseli.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó Önkormányzat, melyet a Polgármester képvisel.

Felek rögzítik, hogy a Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete .....sz. Ök. határozatával felhatalmazta a Polgármestert jelen szerződés aláírására, mely a jelen szerződés mellékletét képezi.

Vevő kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár, szerződéskötési képessége nem korlátozott. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön és személyi adataikat az eljáró ügyvéd a hatályos jogszabályok alapján kezelje és nyilvántartsa. A Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli ajándékozó és megajándékozott adatait. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön és adataikat az eljáró ügyvéd a hatályos adatvédelmi szabályoknak megfelelően kezelje.

9./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadóak.

10./ Jelen ingatlan adásvételi szerződést meghatalmazás alapján dr. Drobilisch Erzsébet ügyvéd (lajstromszám: Pest Megyei Ügyvédi Kamara: IX/898; székhely: 2000 Szentendre, Rózsakert 9. fszt.1. szám, KASZ: 36059402) készítette és ellenjegyezte.

Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződés az általuk előadottakat tartalmazó ügyvédi tényvázlatként is szolgáljon. Felek meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a PMKH FO Földhivatali Osztály 11. előtt az ingatlan –nyilvántartási eljárás során őket teljesskörűen képviselje.

Jelen négy (4) oldalból álló ingatlan adásvételi szerződést, a szerződést kötő felek elolvasták, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták.

Pomáz, 2021. ....

---

**Pomáz Város Önkormányzat**  
**Eladó**  
**képviselésében: Leidinger István Polgármester**

.....  
**Vevő**

---

Pomáz Város Önkormányzata  
képv. Leidinger István  
Eladó

---

.....  
Vevő

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő dr. Drobilisch Erzsébet ügyvéd (lajstromszám: Pest Megyei Ügyvédi Kamara: IX/898; székhely: 2000 Szentendre, Rózsakert 9. fszt. 1. szám, KASZ: 36059402) aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírások valóságát is tanúsítom, ezért ezen okiratot Pomázon, 2021. \_\_\_\_\_ napján **ellenjegyzem:**

**Dr. Drobilisch Erzsébet**

**ügyvéd**

---

Pomáz Város Önkormányzata  
képv. Leidinger István  
Eladó

---

.....  
Vevő



**IGAZSÁGÜGYI**  
**INGATLANFORGALMI**  
**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**  
**A**  
**2013 POMÁZ, ZÁRTKERT**  
**9544 HRSZ**  
**INGATLANRÓL**

2020. DECEMBER

## **Tartalomjegyzék**

### **Tanúsítvány**

1. Megbízás
2. A szakértői vizsgálat tárgya
3. A szakértő feladata
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. A szakértői szemle tapasztalatai
6. A szakértői vizsgálat eredménye
7. A vizsgált ingatlan rövid leírása
8. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének számítása
  8. 1. Piaci összehasonító adatok szerinti értékelés
  8. 2. Végző forgalmi érték meghatározása
9. A vagyonértékelés alapelvei, korlátozó feltételek, jogi értelmezések
10. Az értékelés módszerei
11. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai
12. Záradék

Mellékletek

Térkép

Tulajdoni lap

Fotók

### **Ingyanértékelési bizonyítvány**

#### **A megbízás tárgya és célja**

A **2013 POMÁZ, ZÁRTKERT 9544 HRSZ** kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlan forgalmi érték-meghatározása.

#### **Megbízó**

**Pomáz Város Önkormányzata** (2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.)

#### **Megbízott**

**DANEL Igazságügyi Szakértői Kft** (1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A., telephely: 2011 Budakalász, Petőfi u. 18.)

#### **A megbízás tárgyában végzett vagyonértékelés eredménye**

A **2013 POMÁZ, ZÁRTKERT 9544 HRSZ** kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**4 350 000 Ft,**

**azaz Négymillió-háromszázötvenezer forint.**

A meghatározott érték bruttó érték, a mindenkori ÁFA-t tartalmazza.

#### **Helyszíni szemle időpontja**

2020. december 4.

#### **Az ingatlanértékelés érvényességi ideje**

180 nap

#### **Készült**

2 db példányban.

Budakalász, 2020. december 10.



Bakonyváriné Ottmár Tímea

okl. építészmérnök

Igazságügyi szakértő ingatlan-értékbecslés  
területen

Nyilvántartási szám: 009162

## 1. Megbízás

Pomáz Város Önkormányzata (2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.) megbízta a **Danel Kft-t** (1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő gazdasági társaság, IRM nyilvántartási szám: 009526) a **2013 POMÁZ, ZÁRTKERT 9544 HRSZ** ingatlanról ingatlanforgalmi értékbecslés készítésével.

## 2. A szakértői vizsgálat tárgya

A szakértői vizsgálat tárgya a **2013 POMÁZ, ZÁRTKERT 9544 HRSZ** kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlan telkének forgalmi érték-meghatározása.

## 3. A szakértő feladata

A szakértő feladata a **2013 POMÁZ, ZÁRTKERT 9544 HRSZ** kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

## 4. A szakértői vizsgálat módszere

A szakértői vizsgálatához Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját, a területre érvényben lévő helyi építési szabályozás belterületi tervlapjának részletét, melyhez letöltöttük a települési honlapról a beépítési előírásokat.

2020. december 4-én megtekintettem az ingatlant.

A helyszíni szemlét követően összehasonlító adatokat gyűjtöttem, majd elemeztem a rendelkezésre álló adatokat.

## 5. A helyszíni szemle tapasztalatai

Az értékelt ingatlan a Messelia déli oldalán, az erdő, természetvédelmi terület aljában, annak közvetlen szomszédságában fekszik.

A Folyondár utca közel vízszintes földút, ennek északi oldalán található az értékelt telek. A telek itt körülkerítettek, az értékelt ingatlan a Kakukkfű utcától a negyedik telek. A 9546 hrsz. telek kerítésén kinn van a helyrajzi szám, így az értékelt telek beazonosítható.

Az értékelt telek kerítése az utca felé acélrácsos kerítés, acélkapuval. Az erdő lejött a telekre, a kerítést is benőtték a fák. A telekre belátni sem lehet, olyan sűrű a növényzet.

Az utcában elektromos légvezeték van, egyéb közmű nincs.

## 6. A szakértői vizsgálat eredménye

A **2013 POMÁZ, ZÁRTKERT 9544 HRSZ** kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét 2020. december 4-i fordulónapra, per-, igény- és tehermentes állapotban

**4 350 000 Ft-ban, azaz**

**Négymillió-háromszázötvenezer forintban**



állapítjuk meg.

### **7.A vizsgált ingatlan rövid leírása**

Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerint kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű. Telek területe 1831 m<sup>2</sup>.

Az értékelt ingatlan megközelíthető a Dobogókő felé vezető főút felől a Messelia déli oldalán a hegyre felvezető dűlőút, a Mély úton keresztül, illetve a Vróci út felől az Uglarovica úton és folytatásában lévő utcákon. Valamennyi ide vezető utca földút, helyenként nehezen járható, meredek, egy nyomtávú út. A Folyondár utca maga is földút, nagyjából vízszintes vonalvezetésű, ez a legfelső utca a hegyen, felette már a természetvédelmi terület, erdő húzódik.

A terület mezőgazdasági kertes terület. A környékbeli utcákban, a Folyondár utcában is van olyan épület, mely szemmel láthatóan állandó lakhatásra szolgál. Vannak üdülőnek, kiskertnek használt ingatlanok, és sok telek nincs körbekerítve, nem hasznosított. A terület megközelítéséhez gépkocsi szükséges, gyalogosan feljutni 30-40 perc. Kerékpárral meredek, télen járhatatlan út.

Az út mellett elektromos légvezeték halad, áram van a területen.

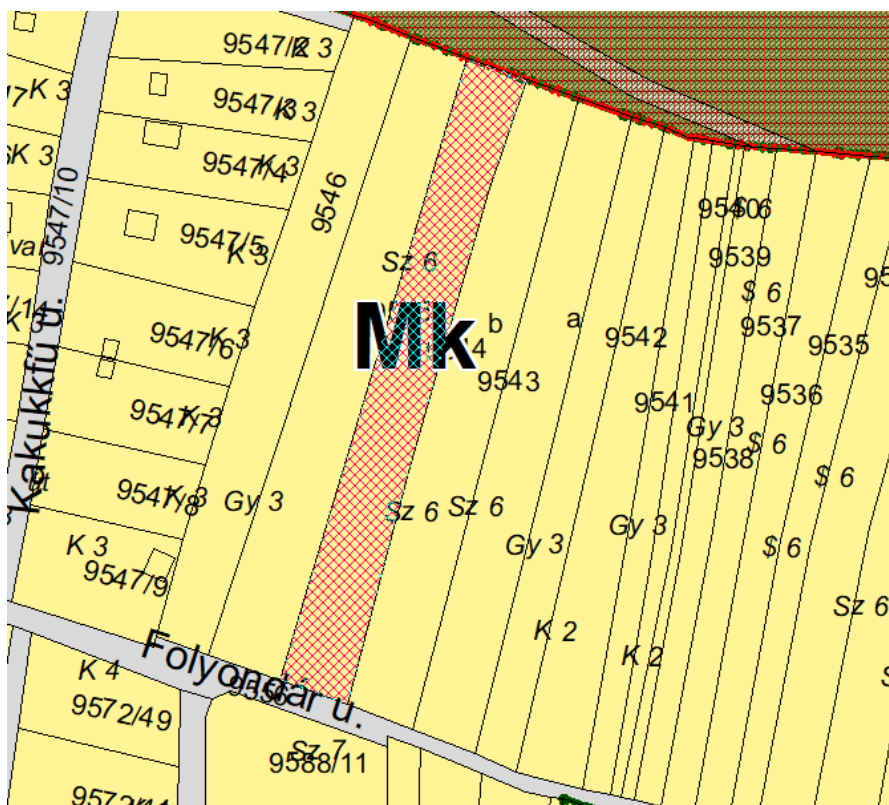
Az értékelt ingatlan a hegy tetején, a Folyondár utcában található, az utca északi oldalán. Utcafront déli. A telek hosszú, keskeny, az északi határvonala az erdő. A baloldali második szomszédos telken láthatóan lakott épület áll, két kutyával őrzött. A telkek körülkerítettek.

Az értékelt telket is körülkerítették valaha: az utca felőli kerítés acélelemes, acélkapuval. A kerítést benőtték a fák. A telek felszíne erdőszült, sűrű aljnövényzettel benőtt: a használat hiánya miatt az erdő lenőtt a területére.

A telek felszíne az erdő felé emelkedő.

Az utcában elektromos áram van, egyéb közmű nincs.

Az ingatlan az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik.



(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	720
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3
Legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	90
Előkert legkisebb mérete (m)	10
Oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
Hátsókeret legkisebb mérete (m)	10,0

- (2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.
- (3) A 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telkeken épület nem építhető.
- (4) A 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem megengedett.
- (5) A melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladékartály-tároló,
  - d) kerti építmény,
  - e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
  - f) trágyatároló, komposztáló,
  - g) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

## **8. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének számítása**

### **8. 1. Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés-telek**

Az értékeléshez a magyarorszag.hu honlapon a hirdetések pont alatt fennlévő külterületi mezőgazdasági ingatlanok kifüggesztett adásvételi adatait letöltöttük.

A fennlévő adásvételi adatok közül a nem felépítményes zártkerti ingatlanok adatait használjuk fel. Mivel ezek adásvételi adatok, a kínálat miatti korrekció nincsen (T-vel jelölt adatok- tényadatok)

Hozzá válogattunk a településen értékesítésre hirdetett külterületi, 3%-os beépíthetőségű kínálati adatok közül a zártkerti, hasonló elhelyezkedésű, Mk övezeti, felépítmény nélküli ingatlanok adatait (forrás: ingatlan.com).

A területnagyság, művelésből kivett jelleg miatt korrekciós tényezőket egyedileg alkalmazunk.

Összehasonlító adatok:

Települ és	elhelyez kedés	Hrsz	leírás	t.h.	ter m2	Ár Ft	Fajlago s ár	Forrás	Módosító tényezők					Mód Fajl ár
									kínálat	terület	művelésből kivett	alak, forma	összesen	
							Ft/m2							
Pomáz	zártkert	9106/1	kert és gazdasági épület	1/1	1162	2 800 000	2 410	T	0%	-5%	10%	-10%	-5%	2 289
Pomáz	zártkert	9106/2	kert és gazdasági épület	417/863	863	700 000	1 679	T	0%	-15%	10%	-10%	-15%	1 427
Pomáz		9271/2	szőlő	1/1	1327	1 850 000	1 394	T	0%	0%	10%	-10%	0%	1 394
Pomáz		9271/3	szőlő	1/1	778	3 150 000	4 049	T	0%	-15%	10%	-10%	-15%	3 442
	Kartália	zártkert	3% beép, gyümölcsös, villany van		3 125	6 990 000	2 237	29286926	-10%	10%	10%	-10%	0%	2 237
	Susnyárduló	gyümölcsös	3% beép, hobbi kert		1 646	5 900 000	3 584	30905185	-10%	0%	10%	-10%	-10%	3 226
	Kartália, Jóbarátok u felől		3% beép, MK övezet, köves-aszfaltos út végén, zsákutcában, villany, kábel TV		3 809	9 900 000	2 599	26875143	-10%	10%	10%	-10%	0%	2 599
Átlag							2 565							2 373

*Piaci érték*

Hrsz	terület (m <sup>2</sup> )	fajlagos alapár Ft/m <sup>2</sup>	besz mértéke %	mód fajl ár Ft/m <sup>2</sup>	Érték Ft
9544	1 831	2 373	100%	2 373	4 345 634
Forgalmi érték kerekítve, Ft					4 350 000

**Piaci összehasonlító adatok szerinti értékeléssel a 2013 POMÁZ, ZÁRTKERT 9544 HRSZ ingatlan jelenlegi forgalmi értéke, kerekítve: 4 350 000 Ft.**

A szakértői véleményben piaci összehasonlító módszerrel határoztam meg az ingatlan értékét.

A végső piaci értéknek a piaci összehasonlítással számított értéket fogadom el.

**A 2013 POMÁZ, ZÁRTKERT 9544 HRSZ kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlan végső forgalmi értéke, kerekítve:**

**4 350 000 Ft.**

*A meghatározott érték bruttó érték.*

Budakalász, 2020.12. 10.



.....  
Bakonyváriné Ottmár Timea  
okl. építészmérnök  
Igazságügyi szakértő ingatlan-értékbecslés  
területen  
Nyilvántartási szám: 009162

## 9. A vagyonértékelés alapelvei, korlátozó feltételek, jogi értelmezések

A vagyonértékelés során használt értékfogalom a következő: „valamely (absztrakt) tárgyhoz kapcsolódó jogok érvényesítéséből származó, a jövőben remélt előnyök összessége.

A forgalmi érték „az a pénzben (forintban) kifejezett összeg, amelyért az ingatlan vagy egyéb vagyontárgy a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve a tisztességes adás-vétel kritériumainak (elegendő idő, a felek körültekintő, kényszer nélküli, illetve különös érdektől mentes fellépése stb.) meglétét”.

Az értékelés készítésének időpontja 2020. december hó.

## 10. Az értékelés módszerei

Az ingatlanértékelés hazai gyakorlatának összefoglalását rögzítő jogszabály – A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről rendelkező 25/1997. PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja: a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költségalapú értékelés módszere.

Magyarországon ez az egyetlen rendelet, mely az ingatlan értékelés módszereit szabályozza, a nemzetközi módszereket alapján, így ugyanezen módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

### Az egyes értékelési módszerek rövid bemutatása

#### Piaci összehasonlító értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árainak, illetve az ingatlanpiacon aktuálisan kínált ingatlanok árainak a vizsgált ingatlannal való összehasonlításával történik.

Az elemzett összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos alapértéket határozzunk meg.

Az értékmodosító tényezők elemzésével a meghatározott fajlagos alapértéket módosítjuk, és fajlagos értéket számítunk. Ezt követően forgalmi értéket számítunk a fajlagos érték és az alapterület szorzataként.

## 11. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2020.10. 05.
Hrsz:	<b>9544</b>
Cím:	2013 Pomáz, zártkert 9544 hrsz
Megnevezés:	kivett zártkerti művelés alól kivett terület
Terület:	1831 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	II/1. Pomáz Város Önkormányzata 1/1 t.h.
Széljegy:	-
Terhelés, szolgáalom:	-

A szakvélemény készült 14 oldalon, 2 példányban

## 12. Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. A szakvélemény készítését követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. A szakértő nem végzett 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 értékbecslés – 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.

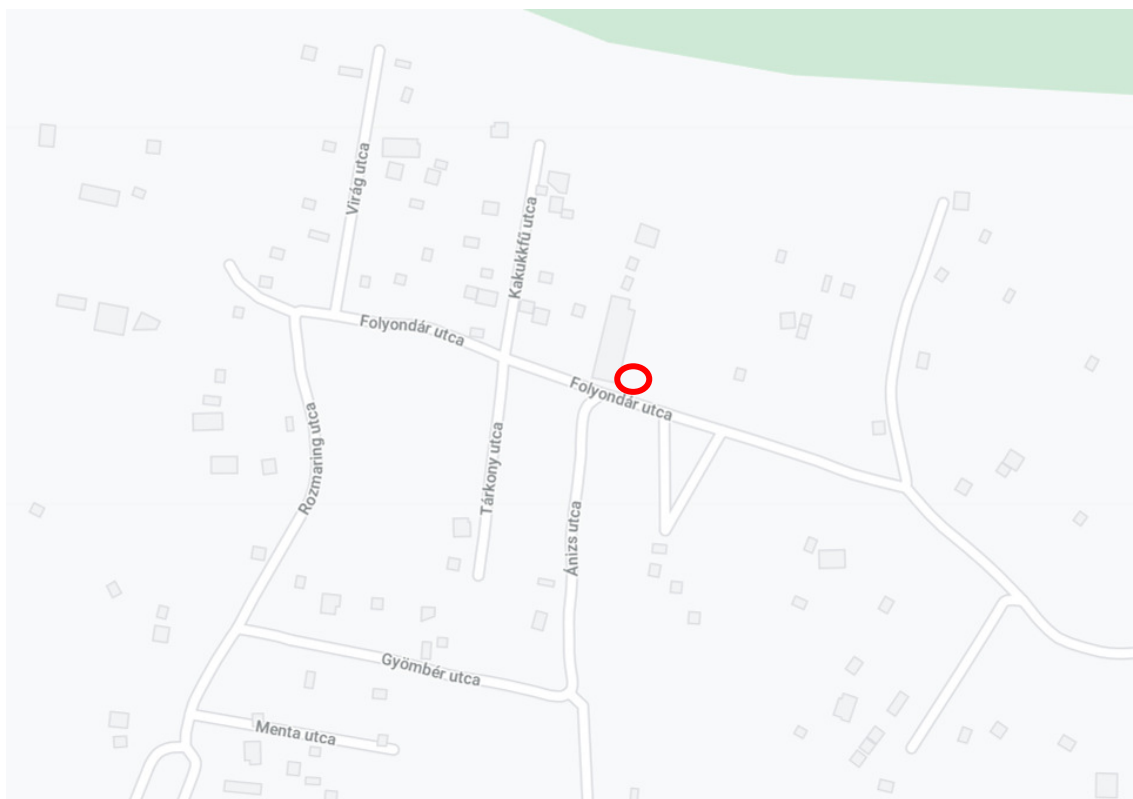
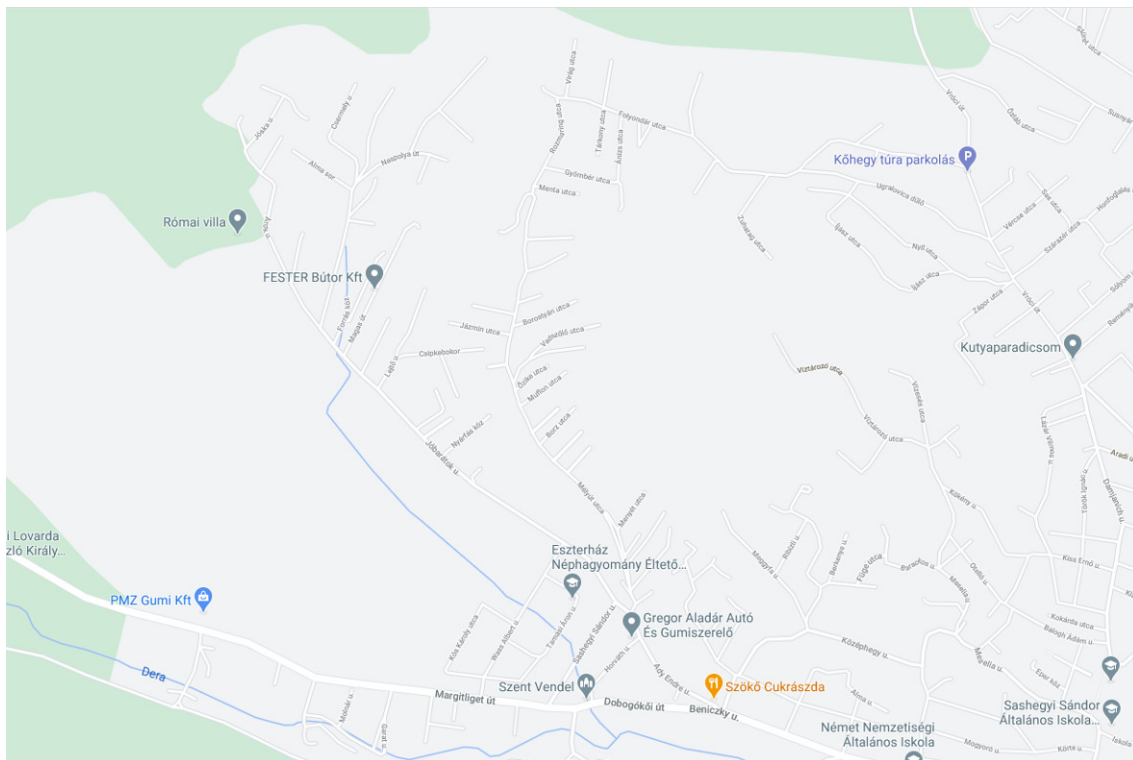
### **Mellékletek**

Térkép, légi fotó

Tulajdoni lap

Fotók

## Térkép



Pomáz, zártkert 9544 hrsz



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

NEM HITELES TULAJDONI LAP

Pest Megyei Kormányhivatal  
 SZENTENDRE 2001, Dunaújlak ut. 1. Pf: 59.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/45720/2020

2020.10.05

POMÁZ  
 Zártkert 9544 helyrajzi szám

Szektor : 53

		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	alorészlet adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett zártkerti művelés alól kivett terület		0	1831	0,00	
		H. R É S Z			

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 36024/1992.07.22  
 jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 2013 POMÁZ Kosuth Lajos utca 23-25.  
 törzsszám: 15393757

NEM HITELES TULAJDONI LAP

H. R É S Z  
 NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ajánlott lap

Nyitító erővel nem rendelkezik



Folyondár utca



Folyondár utca, utcafront



utcafronti kerítés benőve növényzettel

