

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

LIVÉLCÍM: 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: 01/3498-4 /2020
Szakmai előkészítő: Hámornyikné Csemeczki Zita

Pomáz Város Önkormányzat
Képviselő testülete

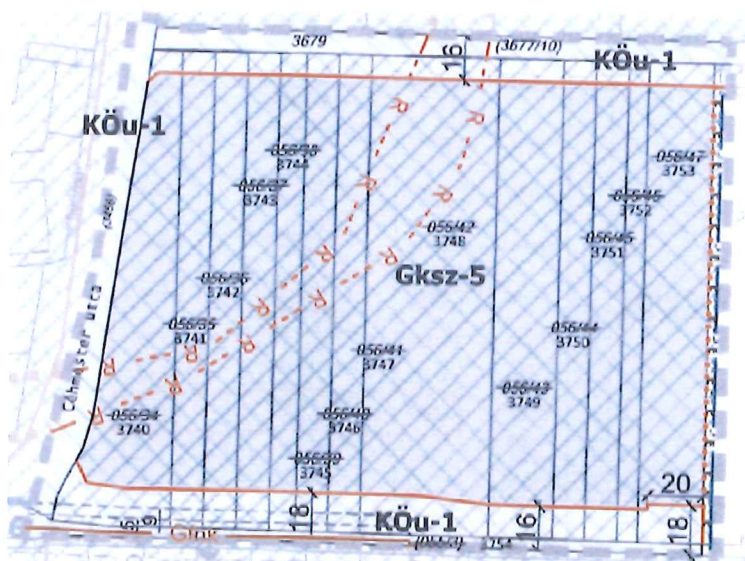
ELŐTERJESZTÉS

Pomáz, belterület (Ipartelep) 3740/8 hrsz.-ú 3048 m² nagyságú kivett beépítetlen terület, 3740/5 hrsz.-ú 3165 m² nagyságú kivett közforgalom elől el nem zárt magánút, valamint a 3740/1 hrsz.-ú 1637 m² nagyságú kivett közforgalom elől el nem zárt magánút ajándékként való elfogadásáról

Pomáz Város Önkormányzata a Céhmaster utca 056/34-056/47 hrsz.-ú ingatlanokat belterületbe vonta valamint a terület jelenlegi tulajdonosával Szabó Bence (.....) a datti lakossal és társaival 2017. július 13. kelt Településrendezési szerződés alapján elvégezte a területre vonatkozó helyi építési szabályzat módosítását. A szerződés 3.2.3. pontja alapján:

Ingatlan tulajdonosok, valamint Befektető kötelezettséget vállalnak arra, hogy a telekalakítási engedély jogerőre emelkedését követő 30 napon belül telekalakítási és ajándékozási szerződést kötnek az Önkormányzattal, melyben a telekalakítás során kialakuló közutakat, valamint a közutak kialakítása után visszamaradó területek 10%-ának megfelelő területet (mely a 2. sz. mellékleten 1. számmal jelölve, nagysága kb. 3222 m²) önálló telekként ingyenesen az Önkormányzatnak ajándékozzák.

Szabó Bence a mellékelt levélben 20 000 000 Ft, azaz húszmillió forint összeget ajánlott fel a szerződésben megjelölt ajándékként felajánlásra kerülő ingatlanért cserébe, melyre vonatkozóan Pomázi Polgármesteri Hivatal szakértői értékbecslést készített.



A helyi építési szabályzat kivonata

Övezet megnevezése:

Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

Beépítési mód:

szabadon álló

Kialakítható építési telek min. területe (m²):

1500

Kialakítható építési telek min. szélessége (m):

20,0

Max. beépítettség terepszint felett (%):

40

Max. beépítettség terepszint alatt (%):

40

Max. szinterületi mutató (épület m² / telek m²):

1

Max. épületmagasság (m):

10,0

Min. zöldfelületi arány (%):

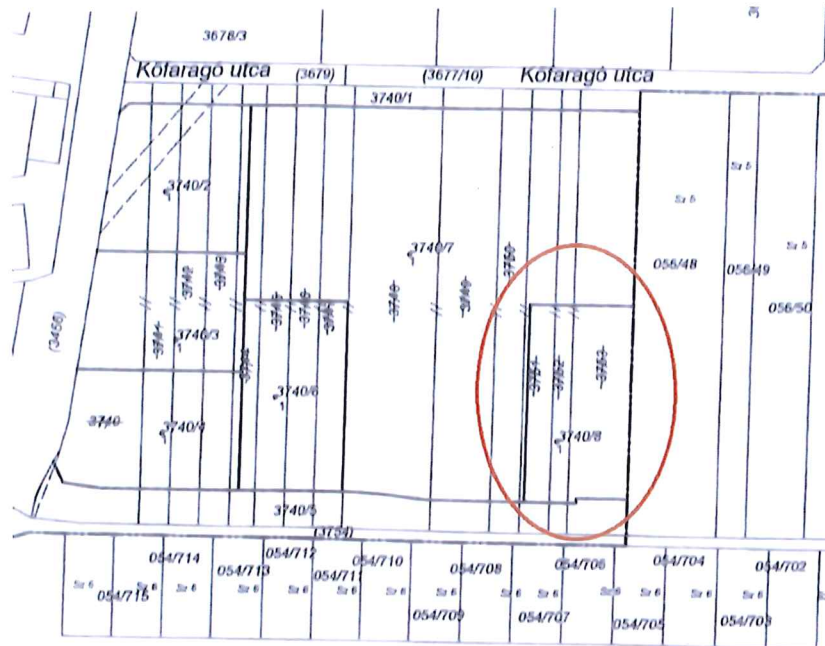
30

Közműellátás legalább:

részlegesen közművesített

Távlati területfelhasználás:

Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület		AK	Szólalmi és egyéb jogok
	Jel	Művelési ág	Min o	ha m ²			Jel	Művelési ág	Min o	ha m ²		
3740	-	-	-	0,3995	-	3740/1	-	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0,1637	-	13 vezetékjog 89m ² területre az Erőmű Hálózati Kft. felől meg (1132 Budapest, Váci út 72-74) VMB-122/2009 vezetékjog 433m ² területre az Erőmű Hálózati Kft. felől meg (1132 Budapest, Váci út 72-74) VMB-122/2010 vezetékjog 4m ² területre az Erőmű Hálózati Kft. felől meg (1132 Budapest, Váci út 72-74) VMB-122/2011 vezetékjog 42m ² területre az Erőmű Hálózati Kft. felől meg (1132 Budapest, Váci út 72-74) VMB-122/2012
3741	-	-	-	0,2002	-	3740/2	-	kivett beépítetlen terület	-	0,3106	-	
3742	-	-	-	0,1995	-	3740/3	-	kivett beépítetlen terület	-	0,2810	-	
3743	-	-	-	0,1998	-	3740/4	-	kivett beépítetlen terület	-	0,3104	-	
3744	-	kivett beépítetlen terület	-	0,1619	-	3740/5	-	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0,3165	-	
3745	-	-	-	0,1997	-	3740/6	-	kivett beépítetlen terület	-	0,3000	-	
3746	-	-	-	0,1999	-	3740/7	-	kivett beépítetlen terület	-	1,6969	-	
3747	-	-	-	0,1995	-	3740/8	-	kivett beépítetlen terület	-	0,3048	-	
3748	-	-	-	0,5993	-							
3749	-	-	-	0,3995	-							
3750	-	-	-	0,1999	-							
3751	-	-	-	0,1995	-							
3752	-	-	-	0,1261	-							
3753	-	-	-	0,3998	-							
Összesen:				3,6839		Összesen:				3,6839		

**Pomáz Város Önkormányzat
Polgármesterének**

.../2020 (.....) számú Önkormányzati határozata

**Pomáz, belterület (Ipartelep) 3740/8 hrsz.-ú 3048 m² nagyságú kivett beépítetlen terület,
3740/5 hrsz.-ú 3165 m² nagyságú kivett közforgalom elől el nem zárt magánút, valamint
a 3740/1 hrsz.-ú 1637 m² nagyságú kivett közforgalom elől el nem zárt magánút
ajándékként való elfogadásáról**

Pomáz Város Önkormányzata az önkormányzatnak az Alaptörvény 32. cikk (1) b) és pontjában meghatározott hatáskörében eljárva a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. §-a valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 107. §-a és az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2012 (IV.25) rendelet 8. § (b) bekezdése alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Pomáz Város Önkormányzata az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alatt lévő **Pomáz, belterület 3740/8 hrsz.-ú 3048 m² kivett beépítetlen terület** megnevezésű ajándékként felajánlott ingatlan ellenértékét abban az esetben fogadja el Szabó Bencétől (.....) az Önkormányzat és közöttük kötött 2017. július 13. kelt Településrendezési szerződés 3.2.3. pontja alapján, ha a felajánló a szakértői értébecslés által meghatározott 25 600 000 Ft-os értéket megfizeti.

2. Pomáz Város Önkormányzata az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alatt lévő 3740/5 hrsz.-ú 3165 m² nagyságú kivett közforgalom elől el nem zárt magánutat, valamint a 3740/1 hrsz.-ú 1637 m² nagyságú kivett közforgalom elől el nem zárt magánutat ajándékként elfogadja.

2. A 3740/8 hrsz.-ú ingatlanért felajánlott összeg elfogadásáról, vagy az azzal kapcsolatos ajándékozási szerződésről készülő szerződés aláírásáról a Polgármester gondoskodik.

3. Jelen határozat 2. pontjában meghatározott ingatlanokkal kapcsolatos ajándékozási szerződést aláírásáról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásáról a Polgármester gondoskodik.

3. Pomáz Város Önkormányzata, a kialakuló belterületi Pomáz, 3740/5 hrsz.-ú 3165 m² nagyságú valamint a 3740/1 hrsz.-ú 1637 m² területet, kivett helyi közúttá minősíti, valamint a kivett helyi közút megnevezésű ingatlanokat, forgalomképtelen törzsvagyonba helyezi.

Felelős: Leidinger István Polgármester,

Határidő: azonnal

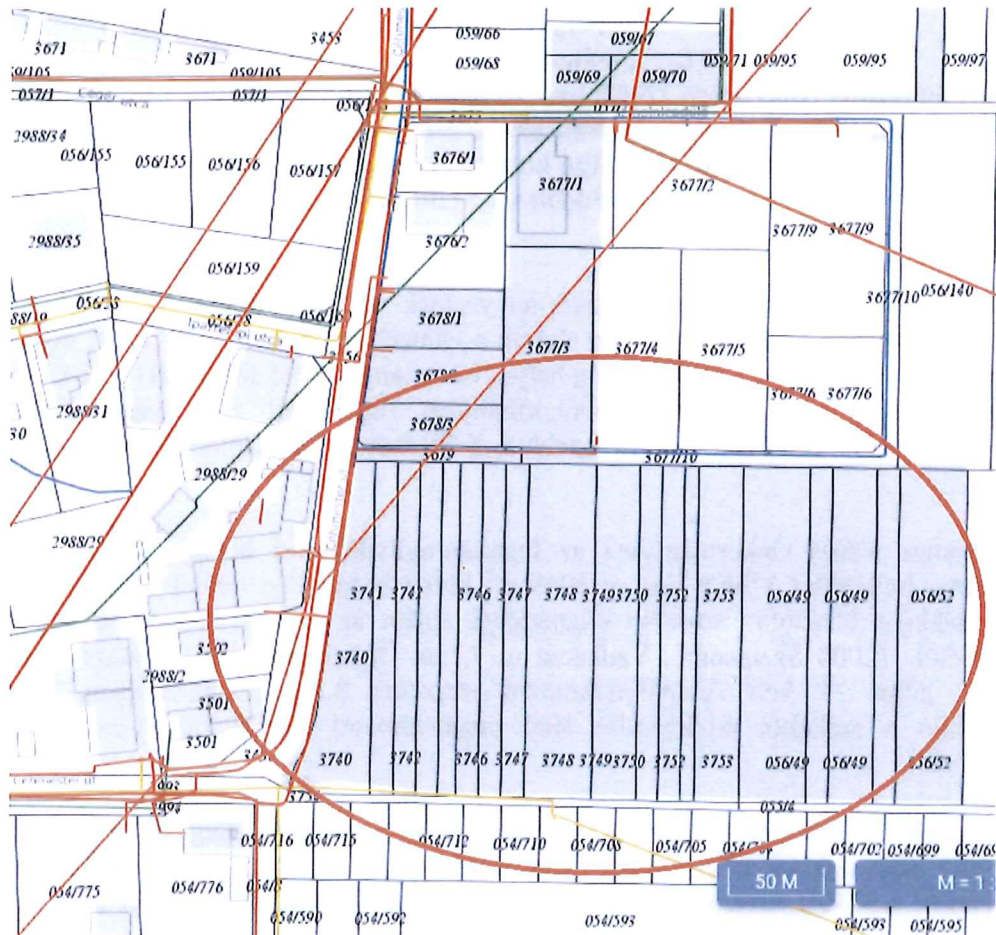
Végrehajtásban közreműködik: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Csoport

Végrehajtásról jelentést tesz: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Csoport

Láttam:

Pomáz, 2020. 09.

jegyző



Közműterkép a végleges telekalakítás bejegyzése előtt.

Az ingatlan a földhivatali nyilvántartásba való bevezetése folyamatban van, arra vonatkozóan a véglegesített bejegyzéshez szükséges határozattal az ajándékozó rendelkezik. Az ingatlan jelenleg nincs ellátva összközművel. Szabó Bence felajánlta a területre egy olyan csarnok megépítését is melyet az Önkormányzat a későbbiek során bérelhet. A szakértő értékbecslő szerint az ingatlan értéke 25 600 000 Ft. Az ingatlan pontos nagysága a végleges telekalakítás után 3048 m².

A felajánlott ingatlannal egyidőben a Pomáz, belterület 3740/5 hrsz.-ú 3165 m² nagyságú kivett közforgalom elől el nem zárt magánút, valamint a 3740/1 hrsz.-ú 1637 m² nagyságú kivett közforgalom elől el nem zárt magánút ajándékként való átadását is kezdeményezte a kérelmező, amely a helyi építési szabályzat szerint Kö-u közlekedési övezetben találhatóak.

A fentiek alapján abban az esetben javaslom a telek ajándékként való elfogadása helyett a pénz érték elfogadását, amennyiben a felajánló a szakértő ingatlan értékbecslő által meghatározott értéket megfizeti.

Pomáz, 2020. 09.16.


 Leidinger István
 polgármester

Pomáz

Kossuth Lajos utca 23-25.
2013

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Szabó Bence (.....) a közöttünk létrejött településrendezési megállapodásra hivatkozással az alábbiak miatt keresem meg.

A felek között 2017. július 13. kelt Településrendezési szerződés 3.2.3. pontja szerint:

Ingatlan tulajdonosok, valamint Befektető kötelezettséget vállalnak arra, hogy a telekalakítási engedély jogerőre emelkedését követő 30 napon belül telekalakítási és ajándékozási szerződést kötnek az Önkormányzattal, melyben a telekalakítás során kialakuló közutakat, valamint a közutak kialakítása után visszamaradó területek 10%-ának megfelelő területet (mely a 2. sz. mellékleten 1. számmal jelölve, nagysága kb. 3222 m²) önálló telekként ingyenesen az Önkormányzatnak ajándékozzák.

A Településrendezési szerződés 1. sz. mellékleteként csatolt Telepítési Tanulmányterv szerint a D-i oldalon kiszabályozott út mindösszesen 16 m széles volt. A Pestterv által készített Tanulmányterv nem vette figyelembe a magasnyomású gázvezeték kötelező védőtávolságait. A Pro-Terra Kft által készített SZT/a-m1 Pomáz Város Helyi építési szabályzatának módosítása című - jelen levélhez 2. sz. mellékletként csatolt - terven már látszik a 18.0 m széles út kialakítása. A kötelező védőtávolság miatt szélesebb út kialakítása 219 m² többlet útvesztéssel eredményez számunkra. Előbbiekre tekintettel tájékoztatom Tisztelt Polgármester Urat, hogy 219 m²-el nagyobb közúthálózatot fogunk Önöknek átadni, valamint a Településrendezési szerződés 3.2.3 pontja szerint az 1. számmal jelölt terület nagysága ennek megfelelően mindösszesen 3003 m² lesz. A telekalakítást a fentieknek megfelelően készítjük el.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Városvezetést, hogy a tárgyi szabályozási területen ipari-gazdasági fejlesztést kívánunk megvalósítani 2021. első negyedévtől, melynek keretében közel 7000 m² fűtött csarnok épületet alakítanánk ki. Amennyiben az Önkormányzat partner a településrendezési szerződés alapján átadásra kerülő 3003 m² nagyságú terület pénzbeli megváltására, úgy 20.000.000,- Ft lennének hajlandóak fizetni a terület átadása helyett. Amennyiben az Önkormányzatnak is szüksége van a területre, úgy szükség szerint szívesen elkészítjük az Önök által elképzelt felépítmény kivitelezési munkáit, igény szerint finanszírozzuk azt. Az elkészült ingatlant bérleti szerződéssel az Önkormányzat bérbe tudná venni.

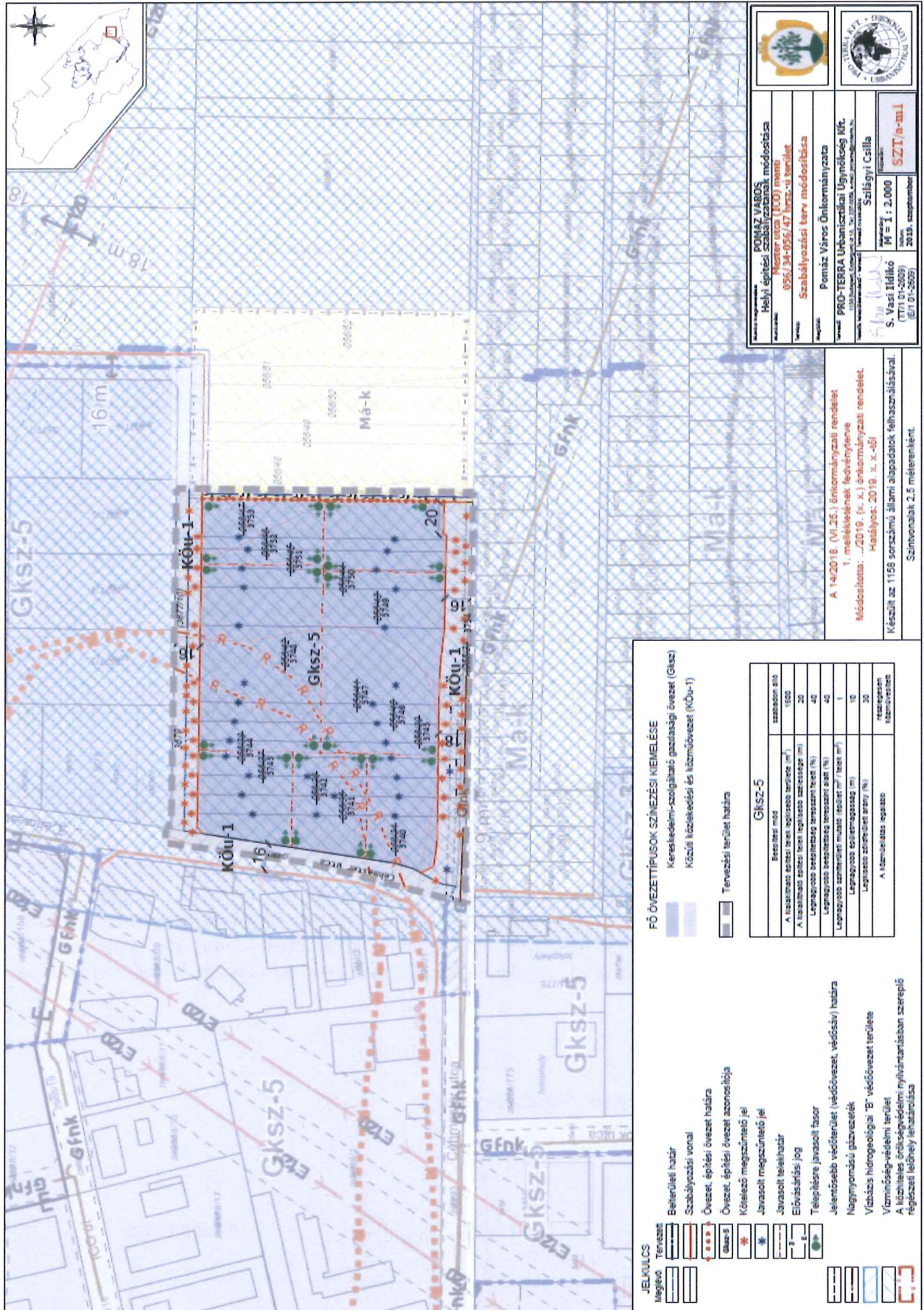
Mellékletek:

- 1. sz. korábbi Telepítési Tanulmányterv
- 2. sz. SZT/a-m1 terv

Szentendre, 2020. 03. 15.

Szabó Bence

- 1. sz. korábbi Telepítési Tanulmányterv



KOMÁZ VÁROS
 Kormányhivatal
 Helyi építési szabályzatának módosítása
Mészáros utca (LCO) mezején
096/34-096/47 hrsz.-ú terület
096/34-096/47 hrsz.-ú terület
096/34-096/47 hrsz.-ú terület
096/34-096/47 hrsz.-ú terület
 Szabályozási terv módosítása
 Pommáz Város Önkormányzata
 PRÓ-TERRA Urbanisztikai Ügynökség Kft.
 Helyi építési szabályzat módosítás
 Szilágyi Csilla
 M : 1 : 2.000
 S. Vasi Tildikó (TT11 01-2009) (ÉRT 01-2009)
 SZT/A-M1

A 14/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelet
 1. mellékletének felváltásként
Módosítás: 2019. (X. 3.) önkormányzati rendelet
 Hatályos: 2019. X. 3-tól
 Készült az 1158 szorszámú állami alapadatok felhasználásával.
 Színonvonalak 2,5 méterenként.

FŐ ÖVEZETTÍPUSOK SZÍNEZÉSI KIEMLÉSE
 Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (Gksz)
 Közfürdői-közelítési és közmuóvazeti (Köu-1)
 Tervezési terület határa

Bejelölés	színe
A határozott építési terület (m²)	1500
A területet fedő terület aránya (%)	20
Legnagyobb lehetséges terhelési teret (%)	40
Legnagyobb megengedett tömegeszség (kg)	40
Legnagyobb ajánlott magasság (m)	10
Legnagyobb ajánlott árnyék (%)	30
A háznyitász ágazat	rezervált
A háznyitász ágazat	kiszámolt

- JELKULCS**
- Meglevo Tervezet
 - Belső határ
 - Belső határ
 - Szabályozási vonal
 - Övezet, építési övezet határa
 - Övezet, építési övezet azonosítójára
 - Kötelező megszüntető jel
 - Javasolt megszüntető jel
 - Javasolt telekhatár
 - Elővásárlási jog
 - Telepítésre javasolt fásor
 - Legnagyobb védőterület (védőövezet, védősáv) határa
 - Nagynyomású gázvezeték
 - Vízüzemhidrológiai "B" védőövezet területe
 - Vízminőség-vedelmi terület
 - A közhatalmas építési-technikai nyilvántartásban szereplő részletek felhőnyitása

POMÁZ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT (MESTER UTCA MENTI TERÜLET)

JELKULCS:



Más jogszabály által elrendelt kötelező elemek

--- Jelentősebb védőterület (védőövezet, védősáv) határa

Közelező szabályozási elemek

— Tervezett szabályozási vonal

--- Tervezett szabályozási vonal (feltételes)

M, Gksz-Mu Övezet, építési övezet azonosítója

(az övezetazonosító és az övezeti paraméterek megegyeznek a szöveges munkarészek vonatkozó részében alkalmazottakkal)

Tájékoztató elemek

— Ütemhatár (szükség esetén részben övezethatár)

--- Meglévő belterülethatár

--- Tervezett belterülethatár

--- Módosítással érintett terület határa

--- 22 kV-os villamos hálózat (légvezeték)

--- 22 kV-os villamos hálózat (földkábel)

— Gfml Nagy-középnomású földgázvezeték

FŐ ÖVEZETTÍPUSOK SZÍNEZÉSI KIEMELÉSE

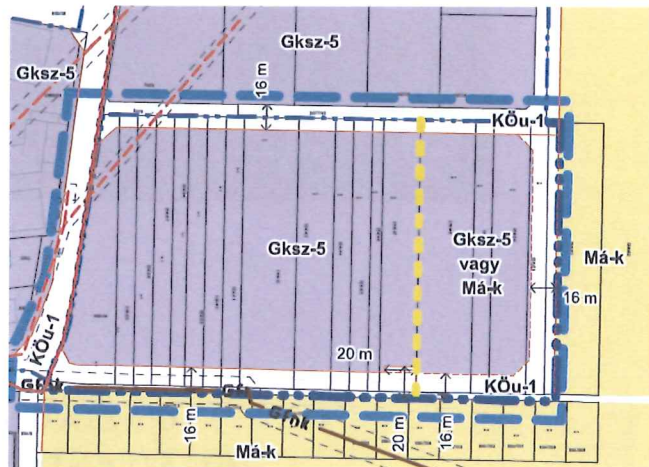
Beépítésre szánt építési övezetek

■ Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (Gksz)

Beépítésre nem szánt övezetek

□ Közüli közlekedési és közműövezet (KÖu)

■ Mezőgazdasági övezet (M)



<p>Megbízó:</p> <p style="text-align: center;">Pomáz Város Önkormányzata 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.</p>		<p>Tervező:</p> <p style="text-align: center;">PESTTERV</p> <p style="text-align: center;">Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078; Fax: (+36-1) 2667561 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu</p>	
<p>Munka megnevezése:</p> <p>Pomáz Város Mester u. menti területek (056/34-től 056/52-ig hrsz.) településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervét és beépítési terve</p>		<p>Közreműködők:</p> <p>Irányító tervező, településtervező, projekt menedzser: <i>Pekár Zoltán</i> Pekár Zoltán (TT/1 01-3463)</p> <p>Településtervező: <i>Gertheis Máttyás</i> Gertheis Máttyás (TT 01-6220)</p> <p>Környezet- és tájrendező tervező: <i>Mándi József</i> Mándi József (01-5149)</p> <p>Közlekedéstervező: <i>Rhorer Ádám</i> Rhorer Ádám (01-3157)</p> <p>Közműtervező: <i>Hanczár Zsolt</i> Hanczár Zsolt (01-2418)</p> <p>Közműtervező: <i>Bíró Attila</i> Bíró Attila (01-2456)</p> <p>Szerkesztő: Gertheis Máttyás</p> <p>Ügyvezető igazgató: <i>Schuchmann Péter</i> Schuchmann Péter</p>	
<p>Rajz címe:</p> <p>Kivonat a készülő SZT-ből a Mester utca menti területre vonatkozó SZT módosítások beillesztésével</p>			
<p>Rajz száma: SZTm-Mu</p>	<p>Dátum: 2017. május hó</p>		
<p>Méretarány, mértékléc: 0 125 250 500</p> <p>M = 1:4.000</p>			
<p>Projektszám: 1056</p>	<p>Rajzkód: pf-2.8</p>		
<p>Megjegyzés:</p> <p>A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült, csak településrendezési célra használható!</p> <p>A rajzolat tényleges méretarányát kicsinyített nyomat esetén a fenti mértékléccel kell ellenőrizni.</p> <p>FIGYELEMI! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás. Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.</p>			



IGAZSÁGÜGYI
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A
2013 POMÁZ,
BELTERÜLET
HRSZ: LEENDŐ 3470/8
INGATLANRÓL

2020 SZEPTEMBER 16.

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 összehasonlító adatok szerinti értékelés
 8. 2. Végső, egyeztetett forgalmi érték megállapítása
9. A vagyonértékelés alapelvei, korlátozó feltételek, jogi értelmezések
10. Az értékelés módszerei
11. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai
12. Záradék

Mellékletek

Térkép

Változási vázrajz

Telekalakítási helyszínrajz

Fotók

Ingatlanértékelési bizonyítvány

A megbízás tárgya és célja

A **2013 POMÁZ, belterület leendő 3470/8 hrsz.** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

Megbízó

Pomáz Város Polgármesteri Hivatala (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, belterület leendő 3470/8 hrsz.** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tehermentes forgalmi értéke, jelen állapotban, kerekítve:

25 600 000 Ft,
azaz Huszonötmillió-hatszáz ezer forint.

A megállapított érték a telek a változási vázrajz és telekalakítási helyszínrajz szerint kialakított, tulajdoni lapon bejegyzett állapotára vonatkozik.

A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Helyszíni szemle időpontja

2020. szeptember 09.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje

180 nap

Készült

2 db példányban.

Budakalász, 2020. szeptember 16.



Bakonyváriné Ottmár Tímea

okl. építészmérnök

Igazságügyi szakértő ingatlan-értékbecslés
területen

Igazolvány szám: 009162

Danel Kft

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, belterület leendő 3470/8 hrsz.** ingatlanról igazságügyi szakértő vélemény készítésével.

2. A szakértői vizsgálat tárgya

A szakértői vizsgálat tárgya a **2013 POMÁZ, belterület leendő 3470/8 hrsz.** kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan. A meghatározott érték az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke.

3. A szakértő feladata

A szakértő feladata a vizsgált ingatlan 2020. szeptember 9-i fordulónapi forgalmi értékének meghatározása.

4. A szakértői vizsgálat módszere

A szakértői vizsgálatához Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a vizsgált leendő ingatlan kialakulását is tartalmazó változási vázrajzot, telekalakítási helyszínrajzot és az ingatlanra is vonatkozó, frissen elfogadott szabályozási terv-módosítást.

A vizsgált ingatlan szemrevételezésére 2020. augusztus 9-én helyszíni szemle keretében került sor, melyen megtekintettem az ingatlant és környezetét, fényképfelvételeket készítettem.

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

5. A helyszíni szemle tapasztalatai

Az ingatlan Pomáz város keleti részén, a 11-es út felől Pomáz központja felé vezető bekötőútról megközelíthető ipari területen található.

Az ipari övezet a város határában, lakóterületen túl, a város és a 11-es út közötti területen van kialakulóban. A bekötőút felől délre szilárd burkolatú feltáró út, a Céhmaster út, majd Mester út vezet.

Az értékelt ingatlan a szilárd burkolatú feltáró út felől földúton közelíthető meg. Az értékelt telek nincs körbekerítve, telekhatárok nem beazonosíthatóak. A földhivatali nyilvántartásban még nincs ezen a helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, a telek kialakítás alatt áll, mind tulajdonjogilag, mind fizikailag.

A terület sík.

Közművek nem vezetnek a telekig, elektromos energia ellátás a Céhmaster út mellett van, légvezetékekkel, trafóval. Víz és gáz-ellátás szintén a Céhmaster út felől lesz majd kiépíthető. Csatorna nincs.

6. A szakértői vizsgálat eredménye

A 2013 POMÁZ, BELTERÜLET LEENDŐ 3470/8 hrsz. kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan 2020. szeptember 09.-i fordulónapi forgalmi értékét per-, igény- és tehermentes állapotban

**25 600 000,- Ft-ban, azaz
Huszonötmillió-hatszázezer forintban**

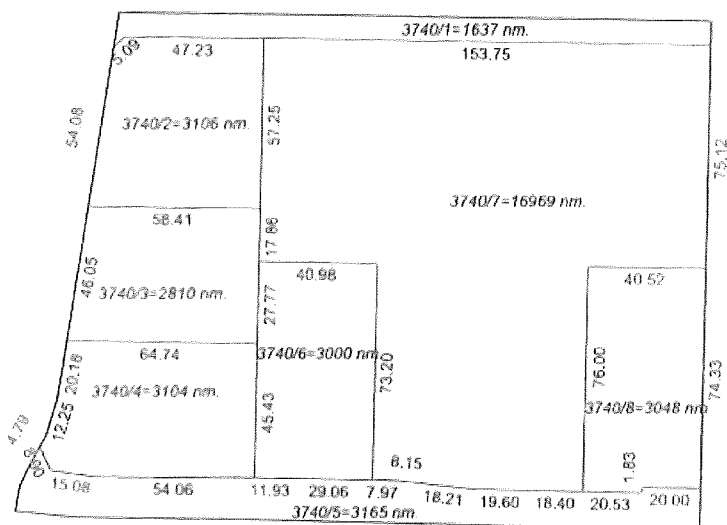
állapítjuk meg.

7. A vizsgált ingatlan rövid leírása

Az értékelt ingatlan Pomáz keleti részén, a lakóterületen túl, a 11. főút és a lakóterület között kialakult ipari zónában található. Az ipari zóna Pomáz központja felől a 11. út felé vezető bekötőút -1112. jelű út – déli oldalán alakult ki. Feltáró útja szilárd burkolatú, a 1112. jelű úttól indul déli irányba fut, Céhmaster út majd Mester út néven. A főúthoz közeli néhány telek már régebben beépült (étterem-panzió, gépkocsi vezetői oktatóközpont funkciókkal), majd ipari csarnokok, telephelyek következnek. Spontán kialakult terület, a szabályozási terven a feltáró utak megvannak, a valóságban az utak kiépítése, a telekredezés lassan, kisebb egységekben folyik. A közművek is egyedileg kerülnek bevezetésre. A terület régebben mezőgazdasági terület volt, a telkek változó nagyságúak, belterületbe vonás, telekalakítás egyedileg történik. Az értékelt telek a feltáró úttól keletre található, a 11-es út felé eső területen, mely zömében mezőgazdasági terület, egy-egy tömb került csak átsorolásra eddig.

Az értékelt telket magában foglaló tömb mostanáig mezőgazdasági övezetbe tartozott, sok keskeny, hosszú mezőgazdasági parcellából állt. A tömb a Céhmaster út mellett fekszik, északi határoló útja a Kőfaragó utca, mely murvás burkolatú. A déli határoló utca jelenleg keskeny földút. A terület sík.

Tervezett telekosztás:



A tömböt a 2020. 08. 27-én elfogadott 27/2020.(VIII. 28.) sz. önkormányzati rendelet szerint az 2013 POMÁZ, BELTERÜLET LEENDŐ 3470/8 HRSZ.

Má-K övezetből Gksz-5 övezetbe sorolták át. A szabályozási terv térképi részletén az eredeti telekosztás szerepel. A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz és telekalakítási helyszínrajz szerint keskeny, hosszú telkeket összevonják, és a déli út kiszabályozása után a maradék területet nagyjából szabályos méretű, jó arányú telkeket alakítanak ki. Az értékelt telek a Céhmaster úttól a legtávolabbi telek, a feltáró úttól való távolsága kb. 160 m. A telek jó arányú, kb. 40 *75 m. Déli utcafrontú, megközelíthető a kialakítandó utca felől (most is megközelíthető keskeny földútról).

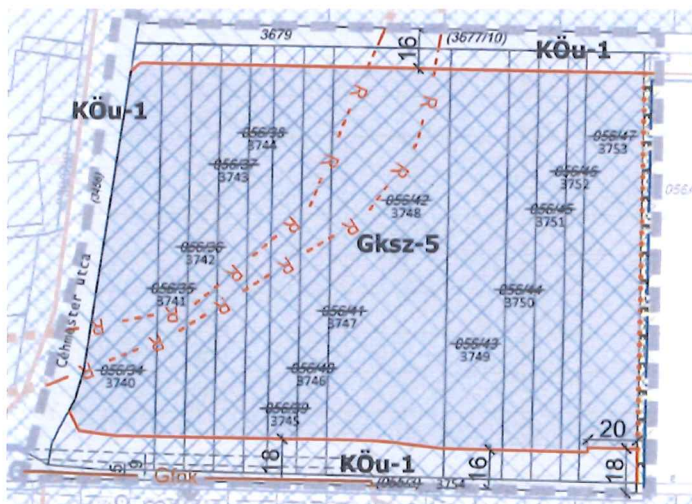
Közművek nem vezetnek a telekig, elektromos energia ellátás a Céhmaster út mellett van, légvezetékekkel, trafóval. Víz és gáz-ellátás szintén a Céhmaster út felől lesz majd kiépíthető. Csatorna nincs. Telek beépíthetőségéhez részleges közművesítettség elégséges.

Tájékoztató szerint a telek közműbekötési költségei:

víz	14 000 000 Ft
gáz	2 000 000 Ft
áram	2 000 000 Ft

A vízbekötés tervezett mértéke jelentős, a déli út felől két új telek alakul ki, a tervezett víz bevezetési költség fele eshet így az értékelt telekre. (a közbenső nagyméretű telek a felső út felől is megközelíthető, a közmű bekötések onnan is lehetségesek).

A telek a módosított szabályozás szerint **Gksz-5** övezetbe tartozik.



A HÉSZ-ben a Gksz-5 jelű övezeti paraméterek a következők:

Beépítési mód	szabádon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

8. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének számítása

8. 1. Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés

Piaci összehasonlító adatok – kínálatiak

	A vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K
Elhelyezkedés	Pomáz, 3470/8 hrsz	Pomáz, Budakalászi út	Pomáz, Ipartelepi utca	Pomáz, Mester utca	Pomáz, Pomázi út
Leírás	Gksz-5 övezeti telek, 40% beép, 1,0 szintter, 10 m épmag, 30% min zöldfel, közművek távol a telektől, földút	Gksz-5 övezeti telek, 40% beép, 10 m épmag, 1,0 szintter. Víz, villany, gáz telekhatáron.	Két hrsz-en nyilvántartott telek, 3000+1500 m2, egyben, ipari övezet, 40% beép, 10 m épmag, bekerített, áram van.	Gksz-3 övezeti telek, 35% beép, 7,5 m épmag. Kerített, szilárd burkolatú úton megközelíthető.	Gip-2 (Gksz-4) övezeti telek. 35% beép, 7,5 m épmag, Körülkerített, sík. Víz telken, csatorna, gáz, villany utcában.
Telekterület m ²	3 048	4 517	4 500	6 788	1 799
Kínálati ár/Ft		95 000 000	54 000 000	81 000 000	36 000 000
kínálat miatti korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%
Fajlagos alapár		17 877	10 200	10 143	17 009
Adat forrása, időpontja	2020 09	ingatlan.com 29438555	ingatlan.com 30249566	ingatlan.com 30370604	ingatlan.com 21802095

Módosító tényezők

Alapterület		0%	0%	10%	-20%
Övezet		0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség		0%	0%	10%	10%
Elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség		-20%	-10%	-10%	-20%
Terepviszonyok		0%	0%	0%	0%
Tömegközlekedés		0%	0%	0%	0%
Kerítés		0%	-5%	-5%	-5%
Közművek		-20%	-20%	-20%	-20%
Alak		0%	0%	0%	0%
Növényzet		0%	0%	0%	0%
Összesen		-40%	-35%	-15%	-55%
Módosított fajlagos alapár	8 048	10 726	6 630	8 621	7 654
Módosított fajlagos alapár kerekítve					8 410

Piaci érték

Telek helyrajzi szám	terület (m ²)	fajlagos alapár Ft/m ²	besz mértéke %	mód fajl ár Ft/m ²	Érték Ft
3470/8	3 048	8 410	100%	8 410	25 633 680
Összesen, kerekítve Ft					25 600 000

Piaci összehasonlító adatok szerinti értékeléssel a **2013 POMÁZ, BELTERÜLET LEENDŐ 3470/8 HRSZ** ingatlan forgalmi értékét kerekítve **25 600 000 Ft**-ra becsüljük.

8. 2. Végső, egyeztetett forgalmi értékek megállapítása

A vizsgált ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok szerinti értékeléssel állapítottuk meg, a végső forgalmi érték a piaci összehasonlító érték (kivett beépítetlen terület).

A 2013 POMÁZ, belterület leendő 3470/8 hrsz. ingatlan 2020. 09. 09-i forgalmi értékét per-, teher, és igénymentes állapotban 25 600 000 Ft-ban állapítjuk meg.

A megállapított érték a telek a változási vázrajz és telekalakítási helyszínrajz szerint kialakított, tulajdoni lapon bejegyzett állapotára vonatkozik.

A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

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 körütekintő, kényszer nélküli, illetve különös érdektől mentes fellépése stb.) meglétét”.

Az értékelés készítésének időpontja 2020. szeptember 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.

Az ingatlan a leendő megnevezés szerint kivett beépítetlen terület, az ingatlant mint építési telket értékeljük.

11. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan a tulajdoni lapra még nincs bejegyezve.

Tervezett telekadatok:

Hrsz:	2470/8
Cím:	2013 Pomáz, belterület 3470/8 hrsz
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Terület:	3048 m ²

Budakalász, 2020. szeptember 16.

.....
Bakonyváriné Ottmár Timea
okl. építészmérnök
Igazságügyi szakértő ingatlan-értékbecslés
területen
Igazolvány szám: 009162
Danel Kft

A szakvélemény készült 17 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 értébecslés – 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 bejegyzettek 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 beszerezhetőek.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Mellékletek

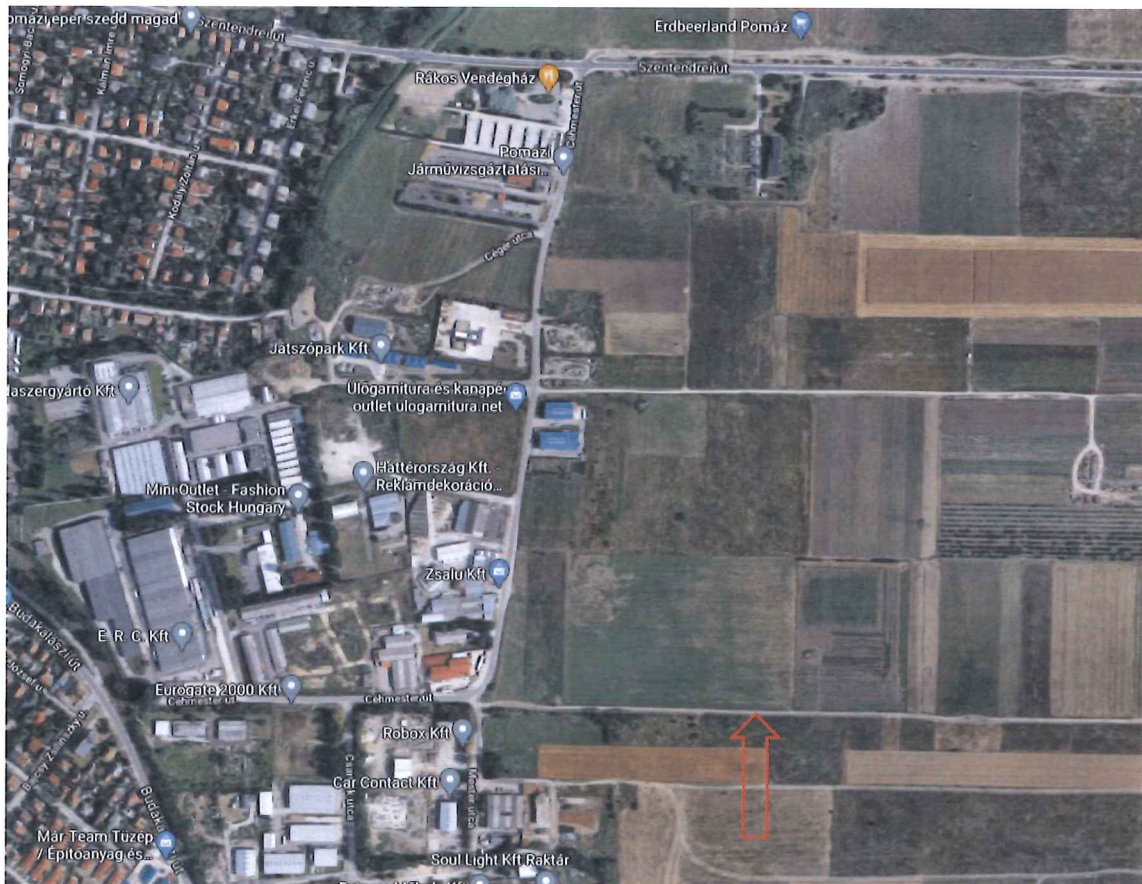
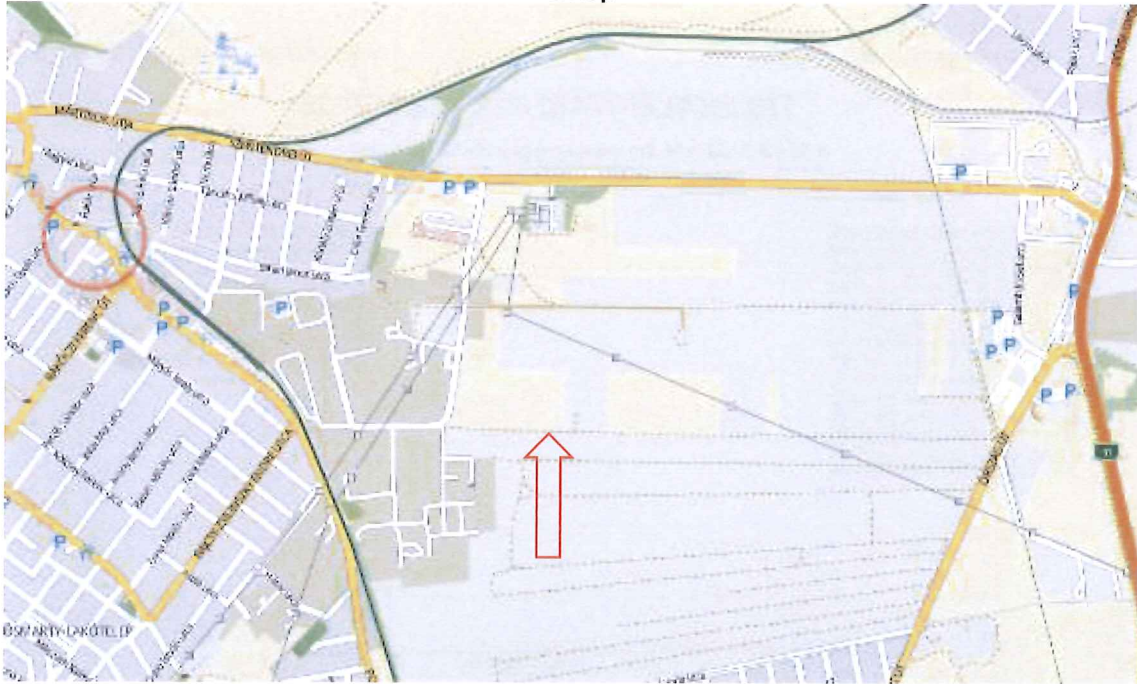
Térkép

Változási vázrajz

Telekalakítási helyszínrajz

Fotók

Térkép



Navágási Számvetés
1136 Fogyvérték: 11
Működési száma: 17/3/2020

Pomáz
Belterület
Adatszolgáltatás (Árnyékszám): 1 492 2020

TELEKALKITÁSI HELYSZÍNRAJZ

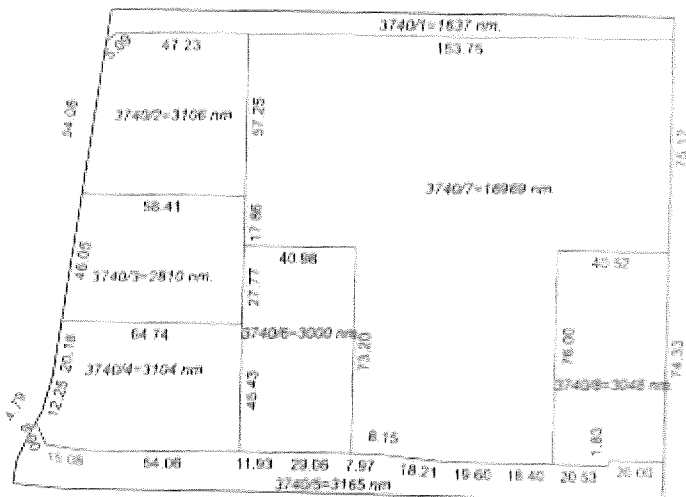
a 3740-3753 hrsz. ingatlanok megosztási vázrajzához
M=1:2000

Vált előtt:

3740 hrsz. 3985 nm. beép. 0 nm. +0%
3741 hrsz. 2052 nm. beép. 0 nm. +0%
3742 hrsz. 1995 nm. beép. 0 nm. +0%
3743 hrsz. 1998 nm. beép. 0 nm. +0%
3744 hrsz. 1619 nm. beép. 0 nm. +0%
3745 hrsz. 1987 nm. beép. 0 nm. +0%
3746 hrsz. 1989 nm. beép. 0 nm. +0%
3747 hrsz. 1995 nm. beép. 0 nm. +0%
3748 hrsz. 5683 nm. beép. 0 nm. +0%
3749 hrsz. 3995 nm. beép. 0 nm. +0%
3750 hrsz. 1999 nm. beép. 0 nm. +0%
3751 hrsz. 1995 nm. beép. 0 nm. +0%
3752 hrsz. 1261 nm. beép. 0 nm. +0%
3753 hrsz. 3996 nm. beép. 0 nm. +0%

Vált után:

3740/1 hrsz. 1637 nm. beép. 0 nm. +0%
3740/2 hrsz. 3106 nm. beép. 0 nm. +0%
3740/3 hrsz. 2810 nm. beép. 0 nm. +0%
3740/4 hrsz. 3104 nm. beép. 0 nm. +0%
3740/5 hrsz. 3165 nm. beép. 0 nm. +0%
3740/6 hrsz. 3000 nm. beép. 0 nm. +0%
3740/7 hrsz. 16969 nm. beép. 0 nm. +0%
3740/8 hrsz. 1048 nm. beép. 0 nm. +0%



Budapest, 2020-04-12

Készítő: **JANOS CABAN** (Működési száma: 17/3/2020)

Működési terület: **NAGY GYULA** (Működési száma: 17/3/2020)

Navigáció Szövetkezet
1116 Bp. Fegyvernek u 11
Munkaszám: 11/2020

645.000 / 10.20
Pomáz
belterület

Adatszolgáltatás azonosítója: 2_492_2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3740-3753 hrsz. ingatlanok
megosztásáról
M= 1:2000

... területtel érintésben megkezdés
hatalmas másolat



Címkecsordogás

3740/8
3740/9
3740/10
3740/11
3740/12
3740/13
3740/14
3740/15
3740/16
3740/17
3740/18
3740/19
3740/20

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szociális és egyéb jogok	Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alkotórész		Terület ha. m ²	AR	Helyrajzi szám	Alkotórész		Terület ha. m ²	AR	13	14		
	nr	nr				nr	nr						
3740	1	0 3985			3740/1	1	0 3985						
3741	2	0 2002			3740/2	2	0 2002						
3742	3	0 1285			3740/3	3	0 1285						
3743	4	0 1806			3740/4	4	0 1806						
3744	5	0 1419			3740/5	5	0 1419						
3745	6	0 1987			3740/6	6	0 1987						
3746	7	0 1369			3740/7	7	0 1369						
3747	8	0 1925			3740/8	8	0 1925						
3748	9	0 5893			3740/9	9	0 5893						
3749	10	0 3885			3740/10	10	0 3885						
3750	11	0 1966											
3751	12	0 1986											
3752	13	0 1261											
3753	14	0 3888											
Összesítés			3 6839					3 6839					

A változás módosítási irattételre nem alkalmas

A változás érvényességének megkezdéséről

Készítette: Budapest, 2020-04-12

Készítő: Jankó Csaba

Adatszolgáltatás azonosítója: 2_492_2020

Munkaszám: 11/2020

Ing. rend. min. sz.: 588/90

Ing. rend. min. sz.: 9322

Adatszolgáltatás azonosítója: 2_492_2020

Munkaszám: 11/2020

Ing. rend. min. sz.: 588/90

Ing. rend. min. sz.: 9322

Adatszolgáltatás azonosítója: 2_492_2020

Munkaszám: 11/2020

Ing. rend. min. sz.: 588/90

Ing. rend. min. sz.: 9322

A helyrajzi számok és területszámítás helyes. Ez a záradék a költségtérítést szemlélteti egy évi hatálya.

Szerkesztve: 2020

2020.04.12 nap

Záradék

Ing. rend. min. sz.

Kovács Zsuzsanna
2020/2015



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	Jel	Művelési ág	Min o				Jel	Művelési ág	Min o			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3740	-		-	0,3995	-	3740/1	-	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0,1637	-	vezetékjog 80m2 területre az Elmű Hálózati Kft. illeti meg (1132 Budapest, Váci út 72-74) VMB-122/2009
3741	-		-	0,2002	-	3740/2	-	kivett beépítetlen terület	-	0,3106	-	vezetékjog 443m2 területre az Elmű Hálózati Kft. illeti meg (1132 Budapest, Váci út 72-74) VMB-122/2010
3742	-		-	0,1995	-	3740/3	-	kivett beépítetlen terület	-	0,2810	-	vezetékjog 4m2 területre az Elmű Hálózati Kft. illeti meg (1132 Budapest, Váci út 72-74) VMB-122/2011
3743	-		-	0,1998	-	3740/4	-	kivett beépítetlen terület	-	0,3104	-	vezetékjog 42m2 területre az Elmű Hálózati Kft. illeti meg (1132 Budapest, Váci út 72-74) VMB-122/2012
3744	-	kivett beépítetlen terület	-	0,1619	-	3740/5	-	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0,3165	-	
3745	-		-	0,1997	-	3740/6	-	kivett beépítetlen terület	-	0,3000	-	
3746	-		-	0,1999	-	3740/7	-	kivett beépítetlen terület	-	1,6969	-	
3747	-		-	0,1995	-	3740/8	-	kivett beépítetlen terület	-	0,3048	-	
3748	-		-	0,5993	-							
3749	-		-	0,3995	-							
3750	-		-	0,1999	-							
3751	-		-	0,1995	-							
3752	-		-	0,1261	-							
3753	-		-	0,3996	-							
Összesen:			-	3,6839	-	Összesen:			-	3,6839		.



Fotók



Céhmester út-földút sarok



tömb terület



kereszteződés



tömb a Céhmester út felől



földút



tömb felszín, benne az értékelt telekkel

