

## 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/ /2021  
Ügyintéző: Fodor Vivien, Vincze István  
Telefonszám: 0626814309  
E-mail: fodor.vivien@pomaz.hu

Tárgy: Előterjesztés

### ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2021.10.28-i ülésére

#### **a Pomáz külterületi 0153/1 hrsz-ú 11.362 m<sup>2</sup> nagyságú szántó művelés ágú ingatlan licit eljárásban történő értékesítéséhez a licitfelhívás elfogadására**

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 178/2020. (X. 29.) számú Önkormányzati határozatában döntött a Pomáz, 0153/1 helyrajzi számú szántó művelési ágú 11.362 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan licit eljárás keretében kívánja értékesíteni. A határozat az alábbiakat rögzítette:

Az ingatlan minimum eladási árát az értékbecslésben megjelölt forgalmi értéken határozza meg, a bánatpénz mértéke a becsült forgalmi érték 10%-a, azzal, hogy a megkezdett 10.000 Ft-ot felfelé kell kerekíteni, a licitlépcső mértékét a becsült forgalmi érték 0,5 %-a lehet, azzal, hogy a megkezdett 10.000 Ft-ot felfelé kell kerekíteni.

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.

Az értékesíteni kívánt ingatlan vonatkozásában a Danel Igazságügyi Szakértői Kft. (1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.) 2020. december hónapban igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményt adott, amely alapján az ingatlan bruttó forgalmi értéke: 22.200.000, - Ft., amely a mindenkori áfa törvény szerinti általános forgalmi adót tartalmazza.

Az értékbecslő általi felülvizsgálat megrendelésre került, a felülvizsgált értékről a szakvélemény vagy értékfenntartó nyilatkozat megérkezését követően az feltöltésre kerül a döntés előkészítő felületre.

Az ingatlan 1 hektárt meghaladó alapterületű és mezőgazdasági művelési ágú (szántó) ezért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) előírásai vonatkoznak rá. A földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése meghatározza az elővásárlási jogosultak sorrendjét.

Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet előírásait is figyelembe kell venni, ami azt eredményezi, hogy az adásvételi szerződés tartalma a mindenkor licit győztes személye miatt egyedi, ezért előre meghatározott általános adásvételi szerződés tervezetet a licit győztes személyének ismerete nélkül nem lehetséges megszerkeszteni.

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

Melléklet:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap
2. számú melléklet: 178/2010. (X. 29.) számú Önkormányzati határozat
3. számú melléklet: Licitfelhívás tervezet
4. számú melléklet: Értébecslés
5. számú melléklet: Felülvizsgálat

Pomáz, 2021. október 14.

  
Leidinger István  
polgármester





TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	Kilépés
-----------------	--------------	---------

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre van bejelentett földhasználó.

A földhasználatra vonatkozó adatokat tartalmazó földhasználati lap másolat (részleges másolat vagy részleges-szemle másolat) a ?Földhasználati lap másolat? menüpontban kérdezhető le.

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Köormányhivatal  
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf: 59.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/59559/2021

2021.10.14

POMÁZ  
Külterület 0153/1 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	előnytály adatok ter.	kat.jöv. k.Fill
szántó	7	1.1362	13.07		

2. bejegyző határozat: 30037/11/1998.01.14  
Duna-Ípoly Nemzeti Park

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53353/2011.11.25  
Vezetékjog  
VM-127/2011. engedély szám(20450) Pomáz U.4.kv-on 2. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 17 m2 területnagyságra.  
jogseult:  
név: ELMŐ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13904983  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés  
eddig díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## KIVONAT

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2020. október 29-i ülésének jegyzőkönyvéből

**Pomáz Város Önkormányzat  
Képviselő-testületének  
178/2020 (X.29.) számú Önkormányzati határozata  
az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok licit eljárásban való értékesítéséhez**

A 2011. évi CXCVI. törvény 5.§- a valamint a 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 107. §- a és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakáscélú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2015 (V.20) rendelet 45 §. alapján az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a
  - a.) 3401/56 hrsz.-ú, 1063 m<sup>2</sup>-es Lke-8 övezeti besorolású 1/1 önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant értékesítésre jelöli ki, azzal, hogy az osztatlan közös tulajdonra tekintettel a további tulajdonost elővásárlási jog illeti meg.
  - c.) 827/38 hrsz.-ú 444 m<sup>2</sup>-es Lke-1 övezeti besorolású 89/413 önkormányzati tulajdoni hányadban lévő ingatlant értékesítésre jelöli ki, azzal, hogy az osztatlan közös tulajdonra tekintettel a további tulajdonost elővásárlási jog illeti meg.
  - d.) 1281/3 hrsz.-ú, 180 m<sup>2</sup>-es Lke-1 övezeti besorolású 1/1 önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant értékesítésre jelöli ki.
  - e.) 0153/1 hrsz.-ú 11238 m<sup>2</sup>-es Mk övezeti besorolású 1/1 önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant értékesítésre jelöli ki, tekintettel a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezésére.
  - f) 0153/25 hrsz.-ú 6697 m<sup>2</sup>-es Mk övezet besorolású 1/1 önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant értékesítésre jelöli ki, tekintettel a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezésére.
  - g) 9713/1 hrsz.-ú 908 m<sup>2</sup>-es, Üh-1 övezeti besorolású 210/1600 önkormányzati tulajdoni hányadban lévő ingatlant értékesítésre jelöli ki, tekintettel a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezésére.
  - h) 9544 hrsz.-ú 1841 m<sup>2</sup>-es Mk övezeti besorolású 1/1 önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant értékesítésre jelöli ki.
  - i) 9572/26 hrsz.-ú 988 m<sup>2</sup>-es Mk övezeti besorolású 1/1 önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant értékesítésre jelöli ki.

k) 9572/27 hrsz.-ú 963 m<sup>2</sup>-es Mk övezeti besorolású 1/1 önkormányzati tulajdonban lévő értékesítésre jelöli ki.

l) 3617/4 hrsz.-ú 782 m<sup>2</sup>-es Lke-4 övezeti besorolású 1/1 önkormányzati tulajdonban lévő értékesítésre jelöli ki.

m) 3617/5 hrsz.-ú 782 m<sup>2</sup>-es Lke-4 övezeti besorolású 1/1 önkormányzati tulajdonban lévő értékesítésre jelöli ki.

n) 3655/6 hrsz.-ú 976 m<sup>2</sup>-es Lke-4 övezeti besorolású 1/1 önkormányzati tulajdonban lévő értékesítésre jelöli ki.

2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az ingatlanok minimum eladási árát a beszerzésre kerülő új értékbecslésben megjelölt forgalmi értéken határozza meg, azzal, hogy az nem lehet kevesebb, mint az előterjesztésben rögzített forgalmi érték.
3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a bánatpénz mértékét a becsült forgalmi érték 10%-ban jelöli meg, azzal, hogy a megkezdett 10.000 Ft-ot felfelé kell kerekíteni.
4. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy licitlépcső mértékét a becsült forgalmi érték 0,5%-ban határozza meg, azzal, hogy a megkezdett tízezer forintot felfelé kell kerekíteni.
5. A Képviselő testület úgy dönt, hogy az ingatlan értékesítésének formája licit eljárás lesz.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a licitfelhívás összeállítására, közzétételére és a licit eljárás lebonyolítására.

**Felelős:** Leidinger István, Polgármester

**Határidő:** 2020.12.31

**Végrehajtásban közreműködik:** Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

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

  
**Leidinger István**  
polgármester



  
**Dr. Balogh Pál**  
jegyző

---

## 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:01/5228-5/2021

Ügyintéző: Vereszi Tibor

Telefonszám: (26) 814 311

E-mail: vereszi.tibor@pomaz.hu

Tárgy: Licitfelhívás, 2013 Pomáz, 9398 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

### LICITFELHÍVÁS

Árverési azonosító: .....

#### **1. Licitfelhívást kibocsátó**

Pomáz Város Önkormányzata (Továbbiakban: Önkormányzat)

2013. Pomáz Kossuth Lajos utca 23-25.

képviselőjében: Leidinger István polgármester

#### **2. A felhívás tárgyának megnevezése**

Ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel útján. Az ingatlan: 2013 Pomáz, külterület 0153/1 hrsz.; 1 ha 1362 m<sup>2</sup> alapterületű; szántó művelési ágú, 13,07 AK kat. jöv. ingatlan a Duna-Ipoly Nemzeti Park területén.

Az ingatlan kizárólagos tulajdonosa: Pomáz Város Önkormányzata, 2013. Pomáz Kossuth Lajos út 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 1 hektár területet meghaladó mezőgazdasági művelési ágú, ezért mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdése értelmében a föld tulajdonjogát csak földművesnek minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

Az ingatlan a helyi építési szabályzat alapján az Mk jelű kertés mezőgazdasági övezetbe tartozik.

**3. Az ingatlan kikiáltási ára: 23.000.000,- Ft, azaz huszonhárommillió forint.**

**4. A licitkiszöb mértéke:** 120.000.- Ft, azaz egyszázhuszezer forint.

**5. Az ajánlati biztosíték (bánatpénz) összege:** 2.300.000,- Ft, azaz kettőmillió-háromszázezer forint, amelyet a fizetési felhívás kiküldése után 5 napon belül kell átutalni az Önkormányzat 10403057-50485456-57481352 számú óvadéki alszámlájára; 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 Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (X. 8.) számú önkormányzati rendelet, valamint a rendelet 5. mellékletét képező „Liciteljárás szabályai” (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: 2021. ....

7.5. Licitálásra 3 nap áll rendelkezésre.

7.6. A licit záró időpontja: a licit kezdőidőpontja + 3 nap, 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 valódiságáért.

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, szántó megnevezésű, 1 ha 1362 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanát. Az ingatlan a település északi külterületi részén, zártkerti környezetben fekszik. Megközelíthető a Szentendre felé vezető szilárd burkolatú út felől a Susnyár út – Susnyár dűlő – Kőhegy utca útvonalon. Az ingatlan részletesebb leírását az értékbecslés dokumentációja tartalmazza.

A Kőhegy utcában elektromos csatlakozási lehetőség van, egyéb közmű nincs. Az ingatlan az Mk jelű kertés mezőgazdasági övezetbe tartozik.

Pomáz, 2021. október 14.

**Leidinger István**  
polgármester





**IGAZSÁGÜGYI**  
**INGATLANFORGALMI**  
**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**  
**A**  
**2013 POMÁZ, KÜLTERÜLET**  
**0153/1 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

### **Ingyatlanértékelési bizonyítvány**

#### **A megbízás tárgya és célja**

A **2013 POMÁZ, KÜLTERÜLET 0153/1 HRSZ** szántó 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, KÜLTERÜLET 0153/1 HRSZ** szántó megnevezésű ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**22 200 000 Ft,**

**azaz Huszonkettőmillió-kettőszázezer 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, KÜLTERÜLET 0153/1 HRSZ** ingatlanról ingatlanforgalmi értékbecslés készítésével.

## 2. A szakértői vizsgálat tárgya

A szakértői vizsgálat tárgya a **2013 POMÁZ, KÜLTERÜLET 0153/1 HRSZ** szántó megnevezésű ingatlan telkének forgalmi érték-meghatározása.

## 3. A szakértő feladata

A szakértő feladata a **2013 POMÁZ, KÜLTERÜLET 0153/1 HRSZ** szántó 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 település Szentendre felőli külterületi részén a Kőhegy déli oldalában fekszik.

Megközelíthető a Szentendre felé vezető szilárd burkolatú főút felől a Susnyár dűlő-Kőhegy utcán keresztül. Az értékelt ingatlan nagyméretű, szabálytalan alakú telek, telekhatárok nincsenek kitűzve, a telek helyének meghatározása a térképmásolat, szabályozási tervlap és google térkép összevetésével történt.

A terület természetben volt üdülőházas terület, melynek kis parcellái elhagyottak, a terület erdősült, benőtte a növényzet és elég sok szemetet rakodtak le a területén. Gondozatlan erdő terület. Elektromos áram helyenként a nyaralóépületekbe be volt vezetve, kerítés és nyaralóépület maradványok fellelhetőek. Lejtős terület, vízmosás (illetve volt út) is van a területén.

A Kőhegy utcában elektromos csatlakozási lehetőség van, egyéb közmű nincs.

## 6. A szakértői vizsgálat eredménye

A **2013 POMÁZ, KÜLTERÜLET 0153/1 HRSZ** szántó megnevezésű ingatlan forgalmi értékét 2020.

december 4-i fordulónapra, per-, igény- és tehermentes állapotban

**22 200 000 Ft-ban, azaz**

**Huszonkettőmillió-kettőszázezer forintban**

állapítjuk meg.

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

Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerint szántó művelési ágú, 7 min.o, 13.07 kataszteri tiszta jövedelem k. fill. Telek területe 11.362 m<sup>2</sup>. Duna-Ipoly Nemzeti Park területe, tulajdonlapi bejegyzés szerint.

Az értékelt ingatlan a település Szentendre felőli külterületi részén a Kőhegy déli oldalában fekszik.

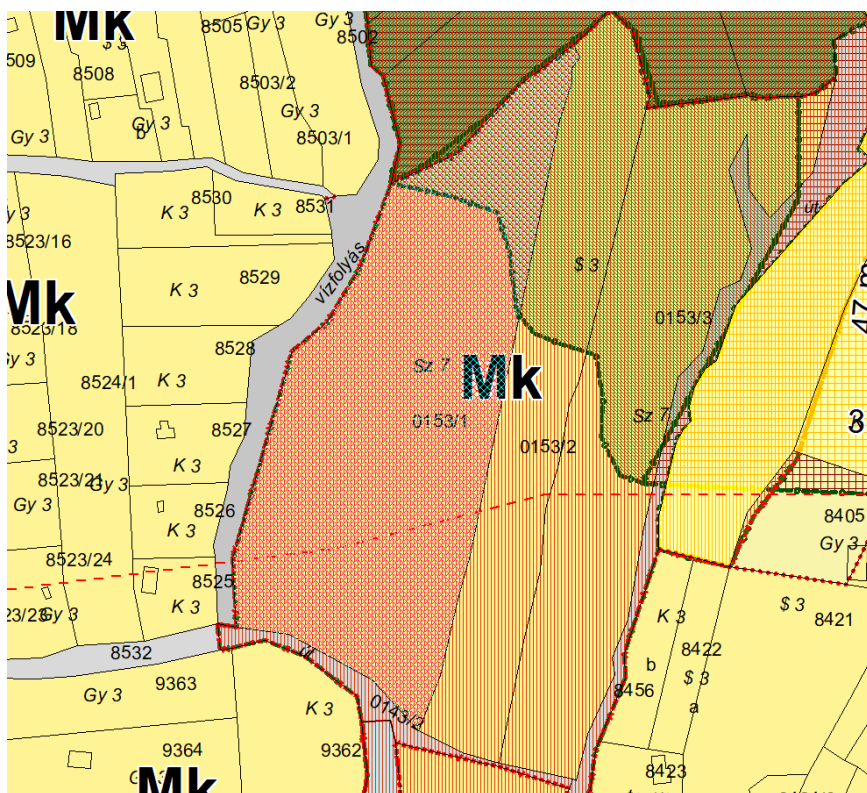
Megközelíthető a Szentendre felé vezető szilárd burkolatú főút felől a Susnyár dűlő-Kőhegy utcán keresztül. A Kőhegy utca földút, helyenként szilárd szakaszokkal, viszonylag jól járható. A Kőhegy ezen szakaszán lakás célú épületek is épültek, a Kőhegy major is a közelben van. A Vannak üdülőnek, kertnek használt ingatlanok, és több telek nincs körbekerítve, nem hasznosított. A terület megközelítéséhez alapvetően gépkocsi szükséges, Infrastruktúra nincs, a Szentendre felé vezető út és a Susnyár utca kereszteződésében van az első üzlet, alapvető infrastruktúra- üzletek – a Bem utca mentén vannak, a többi- iskola, óvoda, orvosi rendelős tb- a központban.

Az értékelt ingatlan nagyméretű, szabálytalan alakú telek, telekhatárok nincsenek kitűzve, a telek helyének meghatározása a térképmásolat, szabályozási tervlap és google térkép összevetésével történt.

A területet a hatvanas-hetvenes években kis parcellákra osztották, üdülőházas területként hasznosították, valószínűleg bérparcellák voltak. A kis parcellák mára elhagyottak, a terület erdősült, benőtte a növényzet és elég sok szemetet rakodtak le a területén. Gondozatlan erdő terület. Elektromos áram helyenként a nyaralóépületekbe be volt vezetve, kerítés és nyaralóépület maradványok, pl. faházhoz vezető tereplépcső stb. fellelhetőek. Lejtős, de változó felszínű terület, vízmosás, illetve volt út is van a területén. Az út mélyedésben, partfalak között vezet, nyomvonala látható, de mára növényzettel benőtt, gépkocsival nem járható. Az út bal fordulója még megvan, de már út már nem folytatódik.

A Kőhegy utcában elektromos csatlakozási lehetőség van, egyéb közmű nincs.

Az ingatlan az Mk jelű kertés 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
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) hulladéktartály-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 hasonló nagyságrendű Mk övezeti, felépítmény nélküli ingatlanok adatait (forrás: ingatlan.com).

A területnagyság, Natura 2000 (Duna-Ipoly Nemzeti Park) védettség illetve művelési ág miatti korrekciós tényezőket egyedileg alkalmazunk.

Összehasonlító adatok:

Település	elhelyezkedés	Hrsz	leírás	ter m2	Ár Ft	Fajlagos ár	Forrás	Módosító tényezők					Mód fajl. ár
								kínálat	terület	Natura 2000	művelésből kivont	összesen	Ft/m2
Pomáz	külterület	039/265	szántó	247	1 000 000	2 398	T	0%	-30%	-10%	0%	-40%	1 439
Pomáz	külterület	szántó	3% beép, villany telek előtt. Natura 2000	3 074	9 900 000	3 221	31827466	-10%	-20%	0%	0%	-30%	2 254
Pomáz	Majdán-pola		3% beép, belterülettel határos, közművek határoló utcában	20 000	22 000 000	1 100	31481212	-10%	10%	-10%	0%	-10%	990
Pomáz	Kecske tér	külterület	3% beép, villany beköthető, panoráma	3 000	9 900 000	3 300	31703111	-10%	-20%	-10%	0%	-40%	1 980
Pomáz	Ugralovica		3% beép, villany beköthető	3 548	12 900 000	3 636	31827522	-10%	-20%	-10%	0%	-40%	2 182
Pomáz	Kőhegy	zártkert	3% beép, Natura 2000	5 000	10 000 000	2 000	30316307	-10%	-10%	0%	0%	-20%	1 600
Pomáz	Uglarovica		3% beép, déli fekvés, két utcáról bejárat, panoráma	5 600	20 000 000	3 571	30707857	-10%	-10%	-10%	0%	-30%	2 500
Pomáz	Kőhegy utca 0149/1-2	művelés alól kivont	3% beép, Natura 2000, villany utcában más közmű nincs	6 600	25 000 000	3 788	31706264	-10%	-10%	0%	-10%	-30%	2 652
Átlag						2 877							1 950



*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
0153/1	11362	1 950	100%	1 950	22 150 597
Forgalmi érték kerekítve, Ft					22 200 000

**Piaci összehasonlító adatok szerinti értékeléssel a 2013 POMÁZ, külterület 0153/1 HRSZ ingatlan jelenlegi forgalmi értéke, kerekítve: 22 200 000 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, 2013 POMÁZ, külterület 0153/1 HRSZ szántó megnevezésű ingatlan végső forgalmi értéke, kerekítve:**

**22 200 000 Ft.**

*A meghatározott érték bruttó érték.*

Budakalász, 2020.12. 10.



.....  
Bakonyváriné Ottmár Tímea  
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 érték módosító 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>0153/1</b>
Cím:	2013 Pomáz, külterület 0153/1 hrsz
Megnevezés:	szántó 7 min.o. 13.07 kat.jöv.k.fill.
Terület:	1.1362 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	II/1. Pomáz Város Önkormányzata 1/1 t.h.
Bejegyzés:	I/2. Duna-Ipoly Nemzeti Park
Terhelés, szolgalm:	III/1. Vezetékjog VMB-127/2011. engedélyszámú (20450) Pomáz 0,4 kV-os 2. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 17 m <sup>2</sup> terület nagyságra, jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft

A szakvélemény készült 15 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 beszerezhetőek.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

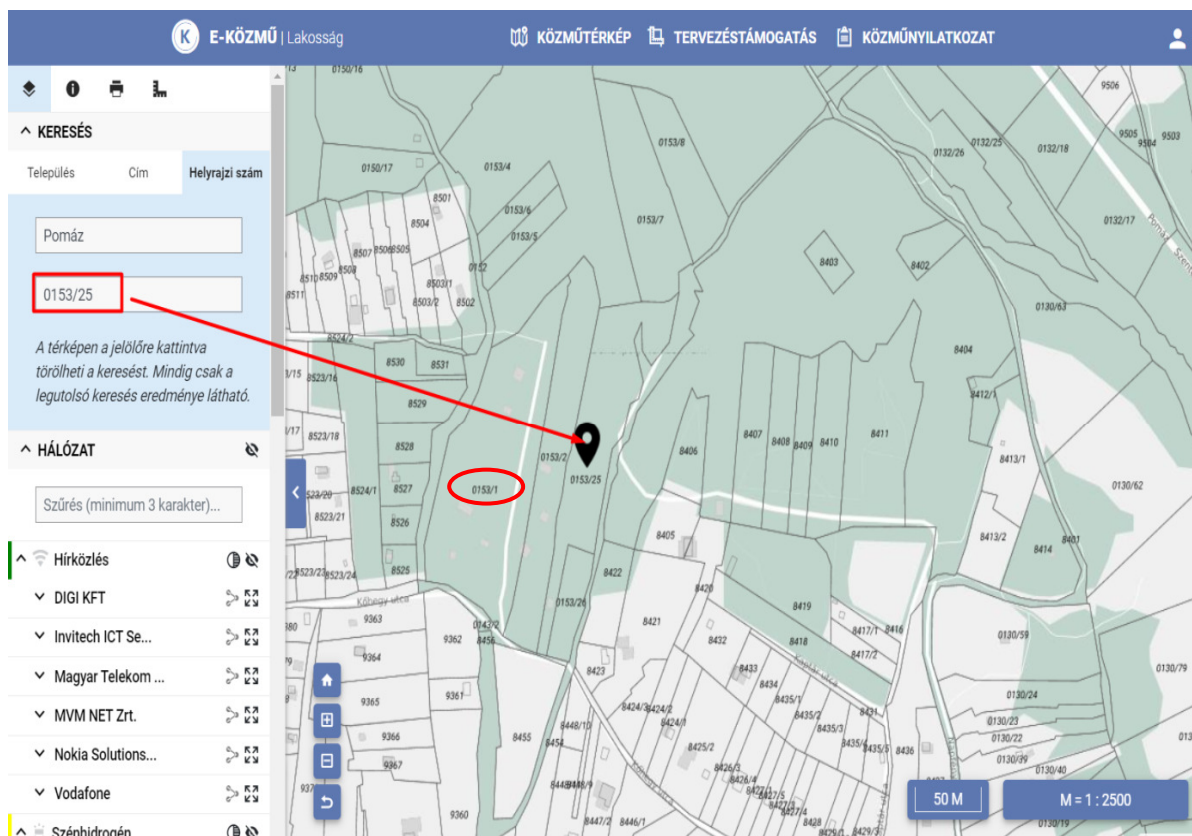
### **Mellékletek**

Térkép, légi fotó

Tulajdoni lap

Fotók

## Térkép



Pomáz, külterület 0153/1 hrsz

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fest Megyei Kormányhivatal  
 SZENTENDRE 2001, Dumikányos ut. 1. Pf: 59

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
 Megrendelés száma: 300054573 1/2020  
 2020.10.05

**POMÁZ**  
 Külterület 0153/1 helyrajzi szám

Szektor : 53

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai szélességi ág/kivett megnevezés/	min. m	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	alaprészlet adatai szélességi ág/kivett megnevezés/	min. m	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.
szántó	7	1.1162	11.47				

2. bejegyző határozat: 30037/11/1999.01.14  
 Duna-Ípöly Nemzeti Park

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 36024/1992.07.22  
 jogcíme: 1990. évi LXXV. törv. 107. § (2) bek.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNDVÁZATA  
 cím: 2013 POMÁZ Koszuth Lajos utca 23-25.  
 törzesszám: 13393757

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 53351/2011.11.25  
 Vezetékjog  
 VMB-127/2011. engedély szám: (20450) Pomáz 0.4 MV-os 2. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz  
 szerinti 17 m2 terület nagyságra.  
 jogosult:  
 név: ELMŰ KÖZLEKÉSI ÉRŐBESZTŐ KFT. törzesszám: 13394903  
 cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

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



Kőhegy utca felőli nézet





**Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**..../2021(.....) számú Önkormányzati határozata**

**Pomáz külterületi 0153/1 hrsz-ú 11.362 m<sup>2</sup> nagyságú szántó művelés ágú ingatlan licit eljárásban történő értékesítéséhez a licitfelhívás elfogadásáról**

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 külterület 0153/1 helyrajzi számú 1 ha 1362 m<sup>2</sup>-es területű szántó művelési ágú, Mk övezeti besorolású Pomáz Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező ingatlan jelen határozat mellékletét képező licitfelhívását.
2. 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.
3. Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a licit eljárás nyertes ajánlattevőjével Licit szabályzatának, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően az ingatlan adásvételi szerződést megkösse.

**Felelős:** Leidinger István Polgármester,

**Határidő:** 2021.12.31.

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

Látta:

.....  
Dr. Balogh Pál

jegyző