

## 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



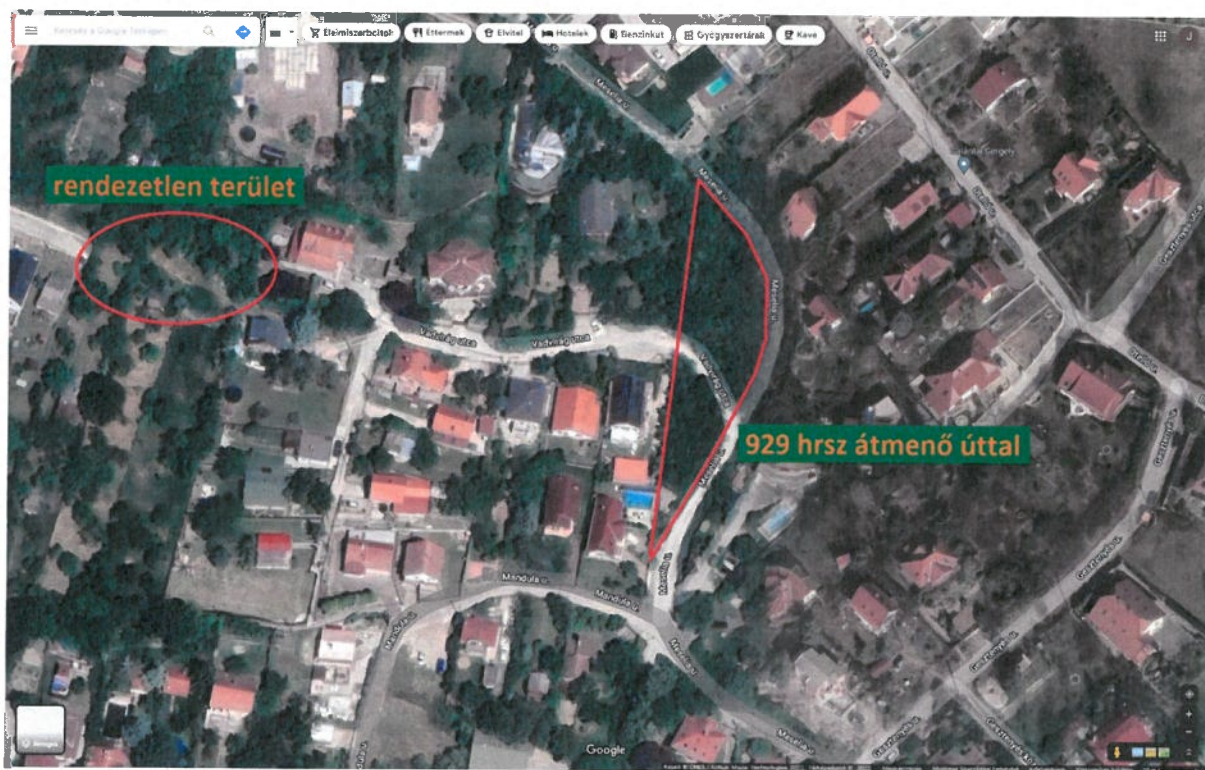
ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉSHEZ:  
rövidnév: POMAZONK, KRID azonosító: 658159708  
TELEFON: (26) 814-300 FAX: (26) 325-640  
E-MAIL: pomaz@pomaz.hu HONLAP: www.pomaz.hu

Ügyiratszám: 01/ - /2022 Tárgy: Előterjesztés Pomáz belterület 929 hrsz-ú – természetben részben Vadvirág utca – ingatlan megosztásáról.  
Szakmai előkészítő: Sebő János

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2021. március 24-i ülésére

a Pomáz belterület 929 hrsz-ú – természetben részben Vadvirág utca – ingatlan megosztására



Tárgyi terület ortofotója,  
alul a Mandula, jobbra (keletre) és felül a Meselia, középen átmenő a Vadvirág utca.

## I. Előzmények:

1. Pomáz Város Önkormányzata az 50/2019. (III. 06.) sz. Önkormányzati határozatával (Melléklet 1.) a fenti képen körül rajzolt 929 hrsz-ú ingatlan kialakult és meglévő rendeltetések szerinti felosztására kísérletet tett az alábbiak szerint:



### 50/2019. (III.06.) sz. Ök. határozat

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen szavazattal (egyhangúlag) úgy határozott, hogy a saját tulajdonában lévő kialakuló belterület 929 hrsz.-ú ingatlant meg kívánja osztani 929/1 hrsz.-ú kivett közforgalom elől elzárt magánút, 929/2 hrsz.-ú kivett közterület valamint 929/3 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokká és felhatalmazza a Polgármestert, hogy az telkek megosztására vonatkozó ingatlanügyi eljárásban valamint annak bejegyzésében az Önkormányzatot teljes jogkörrel képviselje.

**Felelős:** Vicsi László polgármester

Hámornyikné Csemeczki Zita főtanácsos

**Határidő:** azonnal

2. Az illetékes Földhivatal a telekalakítási kérelmet elutasította, mivel úgy nyilatkozott, hogy az ügyileg nem egyértelmű, nem indokolható, és rendezetlen állapotot hozott volna létre.
3. 2021. október 21-i dátummal vételi ajánlatot tett a területtel szomszédos 930/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa az út alatti területre. (Melléklet 2.)  
Ajánlatában a vételár megfizetésén felül vállalta:
  - Az adásvételi szerződés megkötésének költségeit.
  - A teljes telekalakítás és telekegyesítés költségeit.
  - A jelenleg közvilágítás nélküli, a kialakuló telekrésszel határos utcaszakasz térvilágításának kiépítését az ingatlanán és működtetését meghatározott ideig.
  - Az ingatlanon lévő kommunális- és zöldhulladék saját költségén történő elszállítását és deponálását.

## II. Az előfeltételek, lényeges szempontok:

1. Az eredeti határozat céljának megfelelően, és a vételi ajánlatot is figyelembe véve megvizsgáltuk a lehetőségeket.  
Átdolgozva a telekmegosztást, lehetővé válik e kérdés rendezése - a kialakuló ingatlanrészek itt átmenetileg betűvel jelölve:



Ahol:

- Az „A” felajánlásra kerülhet a 930/1 hrsz. tulajdonosának, vagy „kivett közterület” lesz. Az utóbbi esetben később egyesíthető az úttal (928 hrsz.).
  - A „B” sikeres adásvétel után egyesítésre kerül a 930/2 hrsz-ú ingatlannal, mivel önállóan nem elég nagy.
  - A „C” a Mesília és a Vadvirág utca között Vadvirág utcaként „kivett közút” lesz.
  - A kialakuló „D”, kb. 737 m<sup>2</sup> területű, megfelelő méretű önálló „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanná válhat, ami később akár értékesíthető is lehet.
2. Az érintett terület a HÉSZ szerinti Lke-5 kertvárosias lakóövezetbe tartozik.
  3. Mivel jelenleg a telken csak egy kijárt „út” biztosítja az átjárást, az út pontos meghatározásakor mindenképpen figyelembe kell venni, hogy a „D” kialakuló terület haladja meg a 720 m<sup>2</sup>-t. Minden egyéb szempontból a kialakuló ingatlan teljesíti az övezeti előírásokat.

### III. A szükséges lépések, javaslatok:

1. A vételi ajánlat ellenőrzése érdekében ingatlanértékbecslést végeztettünk, ami a „B” területrészt 6.614,- Ft/m<sup>2</sup>, összese 2.500.000,- Ft, azaz kétmillió-ötszázezer forint értékűnek határozta meg. (Melléklet 3.)
2. Ezen felül figyelembe kell venni, hogy további többletköltségek nélkül megoldódna:
  - a terület rendbetétele, rendben tartása,
  - a terület megosztása, így az út rendezése és a „D” terület későbbi értékesíthetősége,
  - a megvilágítatlan útkanyar térvilágításának biztosítása legalább néhány évig.
3. Az 50/2019. (III.06.) sz. Ök. határozatot hatályon kívül kell helyezni.

### IV. Finanszírozás:

1. A telekalakítás költségeit a „B” területre igényt tartó 930/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa vállalja. (Földmérői, földhivatali és ügyvédi költségek.)  
Így az Önkormányzatnak további költsége nem merül fel.

### V. Előterjesztés:

Kérem a Tisztelt Képviselő Testülettől az előterjesztés megtárgyalását, és a Pomáz belterület 929 hrsz. – természetben Meselia utca 29/A. – kivett beépítetlen terület rendezéséről szóló Képviselő-testületi döntés meghozatalát.

Pomáz, 2022. 03. 09.

  
Leidinger István  
polgármester





## Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének

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

### **a Pomáz belterület 929 hrsz-ú – természetben részben Vadvirág utca – ingatlan megosztásáról**

Pomáz Város Önkormányzata az önkormányzatnak az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában meghatározott hatáskörében eljárva a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. §-a valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 107. §-a és az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021 (X. 08.) rendelet 2. § és 10. § (2) és (3) bekezdései, továbbá 13. § (1) 4. pontja, valamint 23. § (2) b) pontja alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a saját tulajdonában álló Pomáz belterület 929 hrsz-ú (természetben: 2013 Pomáz, Meselia utca 29/A.) 1419 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlant 4 részre kívánja osztani – a határozat mellékletét képező vázrajz szerint.
2. A Képviselő-testület a vázrajzon A jelű kialakuló háromszög alakú kb. 65-78 m<sup>2</sup>-es területet közterületté kívánja nyilvánítani. A kialakuló és átminősített ingatlant a Képviselő-testület a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 5. § értelmében a forgalomképtelen törzsvagyonba sorolja. A telekhatárrendezés során a Pomáz belterület 928 helyrajzi számú ingatlanhoz kívánja csatolni.
3. A Képviselő-testület a vázrajzon B jelű kialakuló kb. 344-378 m<sup>2</sup>-es Lke-5 övezeti besorolású beépítetlen területet a szomszédos 930/2 hrsz tulajdonosának az értékbecslő által megállapított 2.500.000,- Ft, azaz kettőmillió-ötszáz ezer forintért megvételre felajánlja azzal, hogy az általa a vételi ajánlatában megjelölt vállalásait is maradéktalanul teljesíteni köteles:
  - a. Viseli a teljes telekalakítás és telekegyesítés költségeit.
  - b. Viseli az adásvételi szerződés megkötésének költségeit.
  - c. Viseli a jelenleg közvilágítás nélküli, a kialakuló telekrésszel határos utcaszakasz térvilágítása kiépítésének (3 db. 10 W-os LED lámpával) az ingatlanán, és ezek 5 éven át tartó működtetésének költségeit.
  - d. Viseli az ingatlan rendbetételének és az azon lévő kommunális- és zöldhulladék elszállításának és deponálásának minden költségét.
4. A Képviselő-testület a vázrajzon C jelű kialakuló meglévő kijárt út – Vadvirág utca része – területét (kb. 255-260 m<sup>2</sup>-es) kivett helyi közúttá kívánja nyilvánítani. A kialakuló és átminősített ingatlant a Képviselő-testület a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 5. § értelmében a forgalomképtelen törzsvagyonba sorolja.
5. A Képviselő-testület a vázrajzon D jelű kialakuló kb. 721-737 m<sup>2</sup>-es beépítetlen terület későbbi sorsáról külön határozatában dönt.
6. A Képviselő testület az 50/2019. (III.06.) sz. Önkormányzati határozatot hatályon kívül helyezi.

7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozat 3. pontjában körül írt kialakuló ingatlanrész adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges előkészítő intézkedéseket tegye meg.
8. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a jelen határozat 3. pontjában körül írt kialakuló ingatlanrész adásvételi szerződés megkösse.
9. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az átminősítésekkel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás lebonyolítására.

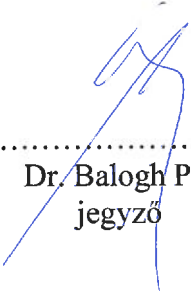
**Felelős:** Leidinger István polgármester

**Határidő:** 2022. 09. 30.

**Végrehajtásban közreműködik:** Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

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

Láta:

  
.....  
Dr. Balogh Pál  
jegyző

Pomáz belterület 929 hrsz: 1419 m<sup>2</sup>

„A”: 65 – 78 m<sup>2</sup>  
„B”: 344 – 378 m<sup>2</sup>  
„C”: 255 – 260 m<sup>2</sup>  
„D”: 721 – 737 m<sup>2</sup>

**929 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról**  
Méretarány 1:1000



CÍMKOORDINÁTA:  
Psz. Y X  
1 647411 256604

Aratunknak megfelelően történt:

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

Pomáz Város  
Önkormányzata  
5/2019.ÖTÜ

Vicsi László polgármester  
Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina jegyző  
Baloghné Berend Gabriella Viktória pénzügyi csop.vez.  
Csörgő Márkné Városfejlesztési és Városüzemeltetési csop.vez.  
Hámornyikné Csemeczki Zita főtanácsos  
dr. Varga László aljegyző

### K I V O N A T

Készült Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által  
2019. március 06-án tartott Képviselő-testületi ülésén hozott határozatról.

"Kihagyva a kihagyandók"

#### 50/2019. (III.06.) sz. Ök. határozat

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen szavazattal (egyhangúlag) úgy határozott, hogy a saját tulajdonában lévő kialakuló belterület **929 hrsz.-ú** ingatlant meg kívánja osztani 929/1 hrsz.-ú kivett közforgalom elől elzárt magánút, 929/2 hrsz.-ú kivett közterület valamint 929/3 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokká és felhatalmazza a Polgármestert, hogy az telkek megosztására vonatkozó ingatlanügyi eljárásban valamint annak bejegyzésében az Önkormányzatot teljes jogkörrel képviselje.

**Felelős:** Vicsi László polgármester  
Hámornyikné Csemeczki Zita főtanácsos

**Határidő:** azonnal

A kiadmány hitelével:  
Pomáz, 2019. március 7.

Gál István  
ülésszervező





## VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Az ajánlattevő neve:

Született:

An.:

Lakcím:

a továbbiakban ajánlattevő,

Az ajánlat címzettje: **Pomáz város Önkormányzata (a továbbiakban eladó).**

1. Alulírott Ajánlattevő, a 930/2 hrsz-ú, Pomáz Vadvirág utca 1. szám alatti ingatlan tulajdonosa vételi ajánlatot teszek a szomszédos, az ingatlan nyilvántartásban Pomáz 929/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 2013 Pomáz, Vadvirág utca elején található ingatlanra vonatkozóan. Az ingatlan területe kb. 350-370m<sup>2</sup>. Tárgyi ingatlan határvonalai az **1. számú mellékleten** piros vonallal van jelölve a térképmásolaton.
2. Az ajánlott vételár 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint
3. Vételár megfizetésének módja: Banki átutalás
4. Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az Eladó a vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja.
5. Ajánlattevő az ingatlant megtekintette, azt megfelelőnek találta, és tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen ajánlatát Eladó elfogadja, közöttük az adásvétel a jelen ajánlat szerint jön létre, és vállalja, hogy Eladóval a jogszabályi előírásoknak megfelelő adásvételi szerződést köt.
6. Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés megkötésének költségei őt terhelik.
7. Eladó a telek összevonási eljárást, azaz telekegyesítést lehetővé teszi, az ajánlattevő pedig vállalja az ezzel kapcsolatos költségeket.
8. Ajánlattevő vállalja, hogy a szerződés megkötése esetén az **1. számú melléklet** szerint a Vadvirág utca 1. és Meselia utca közti utcaszakaszt, saját költségén házilag 1 éven át ledes reflektorokkal megvilágítja. Az ajánlat elválaszthatatlan részét képezi az **1. számú melléklet**, melyen a tervezett világítás meg van jelölve.

9. Ajánlattevő vállalja, hogy az ingatlanon lévő kommunális és zöldhulladékot saját költségén elszállítja, deponálja.

Kelt: Budakalász, 2021. október 21.



Ajánlattevő





**2. számú melléklet**



929/1 hrsz-ú telek látképe





**2013 Pomáz, 929. Hrsz.-ú kivett beépítetlen terület B  
részhányadának**

**FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**



**Készült:**      3 példányban  
                         2 pld.: Megbízó  
                         1 pld.: Irattár

**Szakértő:**  
Csizmadi György  
Ingatlanvagyon értékelő  
Reg.szám: 2024/2010



## TARTALOMJEGYZÉK

*Értékelési bizonyítvány*

*Korlátozó feltételek nyilatkozata*

**1. A LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSOK ÁTTEKINTÉSE**

**2. A MEGBÍZÁS ADATAI**

**3. AZ INGATLAN RÉSZHÁNYAD ISMERTETÉSE**

**4. AZ INGATLAN RÉSZHÁNYAD KÖRNYEZETI LEÍRÁSA,  
ELHELYEZKEDÉSE**

**5. AZ INGATLAN RÉSZHÁNYAD PIACI ÉRTÉKE**

**6. MELLÉKLETEK**

*Nem hiteles tulajdoni lap-teljes másolat 929. hrsz. és  
térképmásolat*

*Részletes térképkivonat az LK-5 sz. telekterületekről*

*A 929. Hrsz. megosztási tervrajza*

*Pomáz város térképkivonati fekvése (929. Hrsz.)*

*Fényképfelvételek: 1-3*

*A megbízó megrendelője*

**7. FÉNYKÉPFELVÉTELEK**

*1. A C hányad és a Hrsz-t határoló szomszéd telekterület részletképe*

*2. A 929-es Hrsz. területének közlekedő útként kezelt területe*

*3. A D hányad részletképe*

*Borítókép: A 929. Hrsz. A-B-C hányadának képcsoportja*

## **ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

*A vállalkozási szerződésben foglaltaknak megfelelően, az ingatlan részhányad érték-megállapítását elvégeztem. A vonatkozó dokumentációk tanulmányozása, a helyszíni szemle tapasztalatai és a szakvéleményben részletesen bemutatott értékelési számítások alapján a részhányad piaci forgalmi értékét a következők szerint határoztam meg:*

### **MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK:**

**A 2013 Pomáz, 929. Hrsz. B részhányad  
becsült forgalmi értéke**

**929./B Hrsz: 2.500 e Ft**

**Összesen: 2.500 e Ft**

**Azaz Kettőmillió-ötszázezer 00/100 forint.**

*(Az értékelt ingatlan részhányad értékesítése alkalmával a többször módosított 2007. évi CXXVII. Tv. előírásai szerint - meghatározott esetekben - 27 %-os mértékű ÁFA kötelezettséggel terhelt.)*

Cegléd, 2021-11-12.

**CSIZMADI GYÖRGY**  
ingatlanvagyon-értékelő  
Regisztrációs szám: 2024/2010  
2700 Cegléd, Vécsei u. 9.  
Adószám: 73243391-2-33 • EV-3594512  
Bankszámla: 65100338-10711457

*Csizmadi György*  
Ingatlanvagyon-értékelő

## **KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA**

- 1. A 2013 Pomáz, 929. Hrsz. B. részhányad forgalmi értékének megállapítása során a tulajdonviszonyok vizsgálata és a teherállapot figyelembevétele a Megbízó által szolgáltatott 2021.10.18-én kelt, nem hiteles tulajdoni lap – teljes másolat szerint történt.*
- 2. Nincs tudomásom olyan tényekről, amely miatt feltételeznem kellene, hogy a megbízó által szolgáltatott adatok nem helytállóak. Nem vállalok felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.*
- 3. Nincs érdekeltségem sem az értékelt részhányad tulajdonában, sem a Megbízóval kapcsolatban. A tudomásomra jutott adatokat és a jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezelem.*
- 4. Megállapításaim a helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot tükrözik, amelynek felmérése szemrevételezéssel történt. Nem végeztem geotechnikai és környezetvédelmi vizsgálatokat. Amennyiben a részhányad állapotában lényeges változás nem történik, az értékelést a helyszíni szemlétől számított 90 napig tartom érvényesnek.*
- 5. A leírt adatok, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra.*
- 6. Az érték-megállapítás felhasználása csak a Megbízó gazdasági döntéseire tartozó, azon kívül sem az értékelés egésze, sem egyes tételeinek külön kiemelése az elkészítő jóváhagyása nélkül nem lehetséges.*
- 7. Megjegyezni kívánom, hogy az értékelés időpontjában az ingatlanpiacon érvényesülő szélsőséges hatások jövőbeni számszerűsítése nem lehetséges. Az ingatlan részhányad értékváltozásainak felmérése –újra értékeléssel pontosítható.*

Cegléd, 2021-11-12.

  
Csizmadi György  
Ingatlanvagyon-értékelő

**CSIZMADI GYÖRGY**  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Regisztrációs szám: 2024/2010  
2700 Cegléd, Vécsei u. 9.  
Adószám: 73243391-2-33 • EV-3594512  
Bankszámla: 65100338-10711457



## **1. A LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSOK ÁTTEKINTÉSE**

### **É r t é k e l é s i m ó d s z e r e k**

#### **1.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

*Konkrét és ismert adás-vételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlan típusa azonos a vizsgált ingatlannal.*

#### **1.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

*A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlan esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.*

#### **1.3. Költségalapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása**

*A költségalapú érték megközelítésének lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.*

#### **1.4. Statisztikai alapú értékelés**

*A termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó 25/1997 (08.01.) PM. rendelet 2021 évben kibővült a statisztikai alapú értékelés módszerével, amelyet jelenleg csak a pénzintézetek alkalmazhatnak.*

#### **1.5. Az értékelési módszer kiválasztása**

*A forgalmi értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltérésének vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső forgalmi értéket.*

*Jelen esetben az értékbecslés tárgyát képező ingatlan részhányad értékének megállapításakor a piaci összehasonlítást alkalmaztam.*

## 2. A MEGBÍZÁS ADATAI

- a.) Megbízó:  
Pomáz város Önkormányzata 2013 Pomáz, Kossuth Lajos u. 23-25.
- b.) Tulajdonos:  
1/1 Tulajdoni arányban Pomáz város Önkormányzata
- c.) A szakvéleményt készítő:  
Csizmadi György: Ingatlanvagyon-értékelő
- d.) A megbízás tárgya:  
A 2013 Pomáz, 929. hrsz-ú ingatlan B. részhányadának piaci célú forgalmi érték megállapítása
- e.) A megbízás célja:  
A Megbízó üzleti döntéseinek megalapozása, az érvényes vállalkozási keretszerződés alapján
- f.) Az értékelt jogosultság a kijelölt részhányad tulajdonjoga
- g.) Az ingatlan részhányad címe és azonosítása

A megrendelésben megjelölt 929. hrsz-ú ingatlan Pomáz város Messelia városrészében fekvő, a város északi irányában. Környezetében a különböző állagú lakó és vállalkozási célú felépítmények találhatóak. Megközelítését a közúti, az autóbusz és a HÉV közlekedés biztosítja. A tulajdoni lap kivett, beépítetlen területként jelöli, amelynek övezeti besorolása LKE-5. A tulajdoni lapon a közút jelölés Messelia utca 29/A., amely jelölés a telekterületen hiányzó. A részhányad jelenleg ténylegesen nem megosztott, részben üres terület, részben növényzettel benőtt, illetve közterületi útként használt.

h.) Tulajdonviszonyok

A nem hiteles tulajdoni lap-teljes másolat szerint az ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni arányban birtokolja annak jogait, 2016. 06. 13. időpontú tulajdonszerzéstől kezdődően.

i.) Értékelt érdekelttség

Az ingatlan nyilvántartás a bemutatott nem hiteles tulajdoni lap-teljes másolat szerint 2014.05.08-tól vezetékgig bejegyzést jelöl, 176 m<sup>2</sup> területre, a TIGÁZ Kft. javára, amelyből a részhányadra jutó érték ismeretlen.

j.) Értékelési adatok

A Megrendelés kelte 2021.11.04, a helyszíni szemle időpontja 2021. 11. 08., mely egyben az értékelés fordulónapja. A Fenntartási nyilatkozatban megjelölt érvényességi időtartam az értékelés fordulónapjától számított 90 nap.



*Az értékelés módszere: a vonatkozó ingatlan részhányad érték meghatározása a 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglalt módszertani elveknek megfelelő.*

*k.) A kiinduló adatok és információk forrásai*

*A Megbízó a tárgyhoz kapcsolódóan rendelkezésemre adta a kijelölt osztatlan ingatlan Földhivatali nyilvántartási adatait, valamint a helyszínen pedig a kiegészítő tájékoztatásokat, a megosztásra vonatkozóan is.*

*l.) A Megbízó külön feltételei*

*A Megbízott köteles az értékelés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.*

*m.) Értékelői azonosítás*

**AZ AKTUÁLIS PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK  
SZAKVÉLEMÉNYÉT KÉSZÍTETTE:  
CSIZMADI GYÖRGY  
Ingatlanvagyon-értékelő**

### 3. AZ INGATLAN RÉSZHÁNYAD ISMERTETÉSE

#### a.) Előzmények

A megbízás alapján a jelenleg még osztatlan ingatlan helyszínén szemlét tartottam, melynek során a kapott információk felhasználásával, szemrevételezés és tényleges felmérés útján, az értékbecslést megalapozó tényeket összegyűjtöttem. A megállapítások igazolására a helyszínen fényképfelvételeket készítettem.

A rendelkezésre álló dokumentumok és a felmérés adatainak birtokában az érték meghatározására számításokat végeztem, felhasználva az általam ismert, Pomáz város építési telekterületeinek körében kiemelt kínálati értékviszonyításokat. A KSH által 2021. novemberében kiadásra kerül a magyarországi ingatlan adattár e-polcos formátumban, amely az országban ténylegesen megvalósult lakóingatlan eladásokat tartalmazza, amelyben telekterületi adatbázis nincs, ennek hiányában jelenleg csak a kínálati értékviszonyításokkal számoltam.

Mindezek alapján megállapításaimat a következőkben összegezem.

#### b.) Általános leírás

A 929. hrsz-ú ingatlan tervezett megosztásának méretadatai:  $A= 65 \text{ m}^2$ ,  $B= 378 \text{ m}^2$ ,  $C= 260 \text{ m}^2$ ,  $D=721 \text{ m}^2$ , Összesen:  $1424 \text{ m}^2$ , amely részletek közül a tervrajzon is jelölt értékelt hányad a B.

- A területi hányad formája: hosszirányú, szabálytalan trapéz
- Konkrét környezete: több beépítetlen telek
- Beépítettsége: hiányzó, annak feltételeit a helyi építési szabályzat kivonata tartalmazza
- Közműellátottsága: hiányzó
- Földrajzi elhelyezkedés: kertvárosi lakóövezetben
- Domborzat: domboldali terület, átlagos dőlésszöggel
- Kerítettség: hiányzó
- A Megbízó számviteli nyilvántartása: nem ismert
- Lényeges határozati azonosító: Pomáz városi övezeti besorolása: LKE-5.

**c.) Rendeltetési állapot, hasznosíthatósági cél:**

*A terület állapotát jellemzi, hogy nagyobb arányban erdősített, fákkal benőtt, elvadult növényzetű, valamint a terület egy része közúti használatú. Mindezek alapján jelenleg a rendeltetési célra nem alkalmas.*

*A Megbízó jövőbeni terve a területet határoló szomszéd tulajdonos felé történő értékesítés.*

**d.)Egyéb értéktényezők**

*Az értékelt ingatlan részhányadához kapcsolódóan egyéb értékelem nem mérhető.*

**4.AZ INGATLAN RÉSZHÁNYAD KÖRNYEZETI LEÍRÁSA, ELHELYEZKEDÉSE**

*Pomáz város a budapesti agglomeráció egyik jelentős települése a 2007 évben oda sorolt 81 település közül. Ennek alapján helyzetére jellemző a gazdasági, infrastruktúrális, munkaerőpiaci és szolgáltatási tekintetben meglévő azonosság. A város Budapesttől északra, Budakalász és Szentendre szomszédságában helyezkedik el, a Pilis hegység kapuja. A település 2000 évben kapott városi rangot. Közlekedésére jellemző az 1111-es közút, a közösségi közlekedésben a H5-ös HÉV, amely a budapesti Batthyányi térről indul.*

*Az ismertett körülmények meghatározóak a település ingatlan piacán.*

*A jelen értékelés tárgyát képező ingatlan esetében meghatározó a kertvárosi fekvés, a városi övezeti pozíció és a várható rendeltetési cél.*



## 5. AZ INGATLAN RÉSZHÁNYAD PIACI ÉRTÉKE

### a.) Ingatlanforgalmi helyzet

Pomáz város övezeti fekvése, valamint az ingatlan részhányad várható használhatósági célja pozitív irányban érinti az értékesítés lehetőségét, az árarányokat pedig szemléltetik a városi ingatlanok piaci forgalmának adatai.

Lényeges azonban, hogy az ingatlan részhányad jelenlegi hasznosíthatósága annak állaga következtében negatív tendencia.

### b.) Az ingatlan részhányad értékének meghatározása piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel

Adatbázis:

A viszonyítás során felhasználtam a Pomázi ingatlanok statisztikai adatait és az ingatlanok kínálati áradatait a vonatkozó elektronikus adatbázisból, a 2021 év időszakában.

A viszonyítás során figyelembe vett tételek közül az alábbi telekterületi ügyleti árakat tartom kiemelten jellemzőnek: (Pomáz városi adatok)

- Messelia városrész      8800 m<sup>2</sup> telek    14,9 M Ft = 1.693,- Ft/m<sup>2</sup>
- Kőhegy városrész      1367 m<sup>2</sup> telek    5,9 M Ft = 4.316,- Ft/m<sup>2</sup>
- Margitliget városrész    850 m<sup>2</sup> telek    12,6 M Ft = 14.824,- Ft/m<sup>2</sup>
- Messelia városrész      997 m<sup>2</sup> telek    6,5 M Ft = 6.520,- Ft/m<sup>2</sup>
- Messelia városrész      1722 m<sup>2</sup> telek    32,0 M Ft = 18.583,- Ft/m<sup>2</sup>

Az átlagolt érték 9.188,- Ft/m<sup>2</sup>, amely a 10%-os kínálati felárral csökkentve 8.269,- Ft/m<sup>2</sup> egységár. A viszonyítási érték korrekciói: a rendeltetési állapot, a kialakítási forma a földrajzi fekvés, a környezeti feltételek, így az átlagolt érték 20%-os arányban csökkentve: 6.615,- Ft/m<sup>2</sup>, amely a jelenlegi értékelés számszerűsítési egységára.

**c.) Az ingatlan részhányad egyéb értékszámítása**

Jelen esetben az ingatlan részhányad értékének meghatározásánál a költségalapú megközelítés nem alkalmazható, a hozadéki értékszámítás pedig az igazolt, számszerűsíthető bérleti jogviszony hiányában nem érvényesíthető.

E körülmények alapján az ingatlan részhányad forgalmi értékét a piaci értékviszonyítás alapozza meg.

**A 929. Hrsz.-ú ingatlan B részhányadának értéke**

*Az elvégzett értékszámítások alapján a megbízásban megjelölt 2013 Pomáz, 929. hrsz.-ú kivett beépítetlen terület B részhányadának becsült forgalmi értékét 2.500 e Ft, Áfa nélküli nettó összegben határozom meg.*

*A megállapított forgalmi értéket az értékelési bizonyítvány tartalmazza.*

Cegléd, 2021-11-12.

**CSIZMADI GYÖRGY**  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Regisztrációs szám: 2024/2010  
2700 Cegléd, Vécsei u. 9.  
Adószám: 73243391-2-33 • EV-3594512  
Bankszámla: 65100338-10711457

  
Csizmadi György  
Ingatlanvagyon-értékelő