

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) 325-649
E-MAIL: pomaz@pomaz.hu HONLAP: www.pomaz.hu

Ügyiratszám: 01/3993- /2022
Szakmai előkészítő: Sebő János

Tárgy: Előterjesztés a Pomáz belterület
945/4 hrsz-ú, természetben
Berkenye utca használaton kívüli
felső szakaszának rendezésére.

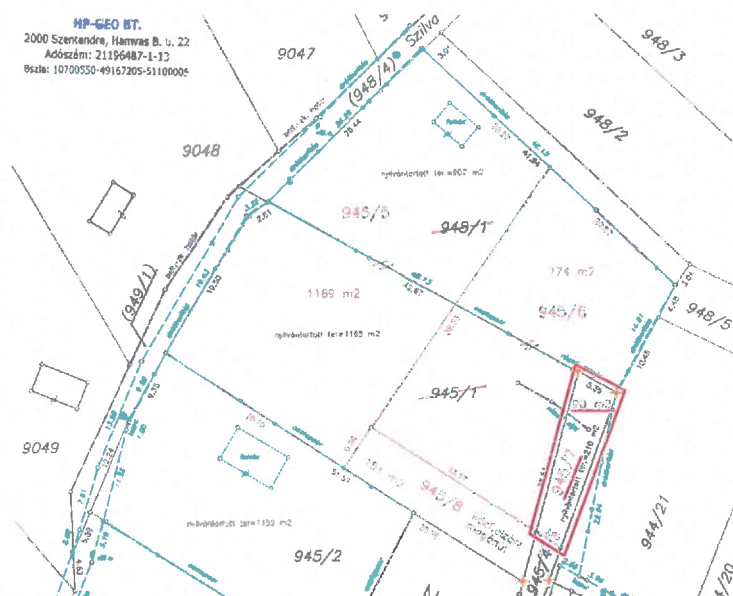
ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. június 30-i ülésére

a Pomáz belterület 945/4 hrsz-ú, természetben Berkenye utca használaton kívüli felső szakaszának rendezésére



Tárgyi terület. Balra az útszakasz távlati és jobbra a közelebbi fotója. Alul pirossal jelölve.

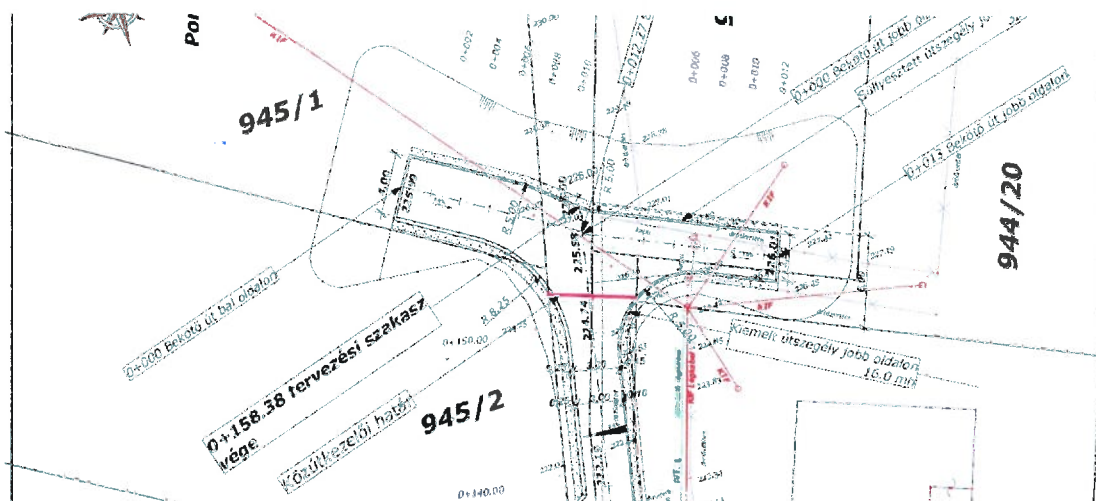


I. Előzmények:

1. A Pomáz belterület 948/1 és 945/1 hrsz-ú területek jelenlegi oldallejtése miatt a tulajdonosok telkeiket meg kívánják változtatni, elforgatni és hosszlejtésűvé alakítani.
2. E telekalakítás után az eddig kizárólag a 948/1 hrsz-ú telek kiszolgálását biztosító 945/4 hrsz-ú kivett út felső 90 nm-es szakasza szükségtelemmé válik. E szakasz amúgy is igen meredek, így fenntartása sem egyszerű.
E területet vásárolná meg a kialakuló 945/6 hrsz-ú telek tulajdonosa.
3. 2022. május 9-i dátummal vételi ajánlatot tett a területtel szomszédos kialakuló 945/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a kialakuló 945/7 területre. (Melléklet 1.)
Ajánlatában a vételár megfizetésén felül vállalta:
 - Az adásvételi szerződés megkötésének költségeit.
 - A teljes telekalakítás és telekegyesítés költségeit.Az ajánlatában viszont kéri, hogy a Berkenye utca tervezet útfelújításába az Önkormányzat a vételi árat, mint Önkormányzati önerőt, forgassa vissza.

II. Az előfeltételek, lényeges szempontok:

1. E vételi ajánlatot is figyelembe véve megvizsgáltuk a lehetőségeket.
Mivel e feleslegessé váló útszakasz alatt nyugatról e két telket kiszolgáló közforgalom elől elzárt magánút, keletről a 944/21 hrsz-ú telek és a 944/20 hrsz-ú telek nyele kapcsolódna, e „leeső” nyúlványnak valós funkciója nem maradna, csak az Önkormányzat számára jelentene továbbra is fenntartási kötelezettséget.
2. Amennyiben az érintett útszakasztól az Önkormányzat megváltik, az ingatlantulajdonosokkal történt egyeztetés szerint, a közforgalom elől elzárt magánút, valamint a nyeles telek alsó becsatlakozási pontjai alatti vonalig maradnának fenn az Önkormányzat kezelői feladatai. Így, ha minimálisan is, de tovább csökkenthető lenne az Önkormányzat ilyen irányú kötelezettsége is.



3. Az érintett terület jelenleg a HÉSZ szerint KÖu-1 övezeti besorolású, de rögzített „Távlati területfelhasználás”-a „Kertvárosias lakóterület”, így sikeres tranzakció után – más pomázi

változásokkal egy ütemben – átsorolandó a környezetének megfelelő Lke-5 kertvárosias lakóövezetbe, melynek rész költségét a vevő állja.

III. A szükséges lépések, javaslatok:

1. A vételi ajánlat ellenőrzése érdekében ingatlanértékbecslést végeztettünk, ami a 90 m²-es felső meredek területrészt 6.650,- Ft/m², összesen 598.000,- Ft, azaz ötszázkilencvennyolcezer forint értékűnek határozta meg. (Melléklet 2.)
2. Ezen felül figyelembe kell venni, hogy további többletköltségek nélkül megoldódna:
 - a terület rendbetétele, rendben tartása,
 - a nehezen megközelíthető terület felelőssége,
 - a tervezet útfelújítás önkormányzati költséghányadának jelentős csökkentése.

IV. Finanszírozás:

1. A telekalakítás költségeit a területre igényt tartó jelenleg 948/1 majdani kialakuló 945/6 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 945/4 hrsz. – természetben Berkenye utca – kivett beépítetlen terület felső 90 m²-ének (kialakuló 945/7 hrsz.) rendezéséről szóló Képviselő-testületi döntés meghozatalát.

Pomáz, 2022. 06. 14.

Leidinger István
polgármester



Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének

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

a Pomáz belterület 945/4 hrsz-ú, természetben Berkenye utca használaton kívüli felső szakaszának rendezéséről

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 945/4 hrsz-ú (természetben: 2013 Pomáz, Berkenye utca felső szakasza) 210 m² kivett út megjelölésű ingatlant 2 részre kívánja osztani – a határozat mellékletét képező vázrajz szerint – annak érdekében, hogy a kialakuló felső 90 m²-es terület eladhatóvá váljon.
2. A Képviselő-testület a vázrajzon 945/7 hrsz-ú kialakuló szabálytalan négyszög alakú 90 m²-es ingatlant a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 5. § értelmében a forgalomképtelen törzsvagyonból kivonja.
3. A Képviselő-testület a kialakuló 945/7 hrsz-ú területet a szomszédos meglévő 945/1, ill. kialakuló 945/6 hrsz tulajdonosának az értékbecslő által megállapított 598.000,- Ft-nál magasabb összegért, a vételi ajánlatban szereplő 1.000.000,- Ft azaz egymillió forinttért 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. Sikeres adásvételt követően viseli a HÉSZ módosítás rá eső részköltségét.
4. A Képviselő testület a sikeres adásvételt követően hozzájárul az ingatlan jelenlegi KÖÜ-1 övezeti besorolásából a környező Lke-5 kertvárosias lakóövezetbe sorolásához, és ennek megfelelően a HÉSZ módosításához.
5. A Képviselő-testület az adásvételből befolyt összeget a Berkenye utca szilárd burkolatának kiépítéséhez szükséges önkormányzati hozzájáruláshoz különíti el.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozat 3. pontjában körül írt kialakuló ingatlanrész adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges előkészítő intézkedéseket tegye meg.
7. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a jelen határozat 3. pontjában körül írt kialakuló ingatlanrész adásvételi szerződését megkösse.

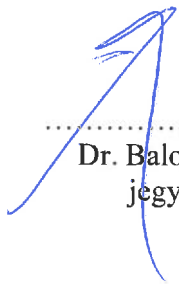
Felelős: Leidinger István polgármester

Határidő: 2022. 10. 30.

Végrehajtásban közreműködik: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

Végrehajtásról jelentést tesz: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

Látta:



.....
Dr. Balogh Pál
jegyző

Leidinger István Polgármester Ur részére

Pomáz Polgármesteri Hivatala

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.

Melléklet 1.

VÉTELI AJÁNLAT POMÁZ BERKENYE UTCA LEGFELSŐ RÉSZÉNEK
tárgyában

Tisztelt Polgármester Úr!

A Berkenye utca tetején tulajdonosa vagyok két teleknek, ahol egy olyan telekalakításra tennék javaslatot, ami az Önkormányzat tulajdonában lévő Berkenye utca területét is érinti.

A 945/1 és 948/1 HRSZ-ű telkeim jelenleg kelet-nyugati irányban vannak megosztva. A 948/1-hez egy nagyon keskeny közút vezetne fel, de valójában ez a keskeny felső rész soha nem lett úttá kialakítva. Sőt, erre a célra teljesen alkalmatlan, mert itt már több mint 40%-os emelkedő van.

Ezért a két telket szeretném kelet-nyugati irány helyett észak-déli irányban megosztani, és ezzel párhuzamosan kialakítani egy magánutat a csatolt vázrajz alapján.

Ugyanakkor a Berkenye utca legfelső része szükségtelenné válik, hiszen a két újonnan kialakított telek a magánútról lesz megközelíthető.

Kérésem az, hogy az Önkormányzat adja el nekem a Berkenye utca ilyen módon feleslegessé váló felső 90nm-es szakaszát. (ld 945/7 HRSZ a csatolt telekalakítási vázrajzon). Ajánlatom: 1 millió Ft, azaz 11.111Ft/nm.

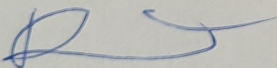
A telekalakítás földmérői és egyéb költségeit, valamint az adás-vétel ügyvédi költségeit vállalom.

Jelen vételi ajánlatomtól függetlenül a Berkenye utcai lakóközösséggel előkészítünk egy másik beadványt is, amiben a lakóközösség jelentős önerővel és némi Önkormányzati anyagi hozzájárulással a teljes Berkenye utca szilárd útburkolattal való ellátását is szorgalmazza. Arra kérném a Tisztelt Polgármester Urat és a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy a jelenlegi vételi ajánlatomból befolyt vételárat legyenek szívesek majd visszainvestálni a Berkenye utcai útépítésbe.

Remélem vételi ajánlatomat támogatni tudják, hiszen ilyen módon az Önkormányzat bevételhez jutna, amit vissza lehetne investálni a város infrastruktúrájának fejlesztésébe.

Pomáz, 2022. május 9.

Tisztelettel:



Révész Balázs

Csatolmányok:

1. Változási vázrajz
2. Fotó az érintett „útszakasról”

2013 Pomáz, 945/4. Hrsz. kivett út részhányadának forgalmi értékbecslése

2013 Pomáz, 945/4. Hrsz. kivett út 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 ISMERTETÉSE**
- 4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETI LEÍRÁSA, ELHELYEZKEDÉSE**
- 5. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKE**
- 6. MELLÉKLETEK**

*Nem hiteles tulajdoni lap-teljes másolat 945/4. hrsz. és
térképmásolat kivonat és műhold felvételek*

Helyszíni fényképfelvételek (1-3.)

Pomáz várostérkép kivonata

Telek átalakítási tervezet 2022.04.22.

A megbízó megrendelője

7. FÉNYKÉPFELVÉTELEK

- 1. Berkenye utca útvonala*
- 2. Cseresznyés utca felfelé*
- 3. Cseresznyés utca lefelé vezető útvonala*

Borítókép: A 945/4. Hrsz. útvonal képe

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK:

A 2013 Pomáz, 945/4. hrsz. kivett út részhányadának
becsült forgalmi értéke


telekterület: 598 e Ft

Azaz -Ötszázkilencvennyolcezer-00/100 forint.

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

Cegléd, 2022-05-09.


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, 945/4. hrsz. kivett út részhányadának forgalmi érték megállapítása során a tulajdonviszonyok vizsgálata és a teherállapot figyelembevétele a Megbízó által szolgáltatott 2022.05.03-án 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 ingatlan 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 az ingatlan 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 döntéseihez 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 értékváltozásainak felmérése –újra értékeléssel pontosítható.

Cegléd, 2022-05-09.


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

Értékelési módszerek

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 alapszik, 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 újraelőállítás költségeiből 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 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, 845/4. hrsz-ú kivett út 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 ingatlan tulajdonjoga
- g.) Az ingatlan címe és azonosítása

A megrendelésben megjelölt 945/4. hrsz-ú ingatlan, Pomáz város központjától északi irányban a domboldalra felvezető Cseresznyés utca útvonalán elérhető, a tulajdoni lapon Szilva utcaként jelölt hrsz-ú területként, amelynek értékelt hányada a közút felső vonalában elhelyezkedő 90 m² terület. Környezetében a különböző állagú telekterületek találhatóak. Megközelítését a közúti, a vasúti, az autóbusz és a HÉV közlekedés biztosítja. Az ingatlan nyilvántartás szerinti kivett útként jelölt terület üresen álló, közelségében a Messelia városrész látható.

- h.) Tulajdonviszonyok
A nem hiteles tulajdoni lap-teljes másolat szerint az ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni arányban birtokolja annak jogait, 1992. 07.22. időpontú tulajdonszerzéstől kezdődően.
- i.) Értékelt érdekeltség
Az ingatlan nyilvántartás a bemutatott nem hiteles tulajdoni lap-teljes másolat szerint terhelő bejegyzést nem tartalmaz.

Értékelési adatok

A helyszíni szemle időpontja 2022.05.05., mely egyben az értékelés fordulónapja. A Fenntartási nyilatkozatban megjelölt érvényességi időtartam az értékelés fordulónapjától számított 90 nap.

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

j.) A kiinduló adatok és információk forrásai

A Megbízó a tárgyhoz kapcsolódóan rendelkezéseimre adta a kijelölt ingatlan Földhivatali nyilvántartási adatait, valamint a helyszínen pedig a kiegészítő tájékoztatásokat.

k.) 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 ISMERTETÉSE

a.) Előzmények

A megbízás alapján az 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 telekterületeinek ismert kínálati értékviszonyításait.

Mindezek alapján megállapításaimat a következőkben összegezem.

b.) Általános leírás

A tárgyi ingatlan a Földhivatali nyilvántartásban kivett útként azonosított, 210 m² területtel. A hosszirányú földterületi hányad lefelé szűkülő, burkolat nélküli. Jellemzően meghatározza a domboldali fekvés, a városközpont felőli szűk utcasori elérhetőséggel.

A telek alakítási tervzetben jelölt 90 m²-es nagyságrendű terület, amely az értékbecslés tárgyát képezi, illeszkedik a 945/1. és a 948/1. hrsz-ú területekhez, amelyeknek tulajdonosa a tervezett 90 m² nagyságrendet megvásárolni kívánja. E céllal bővülne és átformálódna a tulajdonos új telekhányada. A tervrajz a kijelölt egységet 945/7. hrsz-ú azonosítással feliratozta.

A városi közúti megközelítését meghatározza a Cseresznyés utca szűk, kanyargós útvonala, amely a Berkenye utcához kapcsolódik.

c.) Egyéb értéktényezők

Az értékelt ingatlanhoz kapcsolódóan egyéb értékelem nem mérhető.

4. AZ INGATLAN 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, infrastrukturális, munkaerő piaci 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.

5. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKE

a.) Ingatlanforgalmi helyzet

Pomáz város agglomerációs fekvése pozitív irányban érinti az értékesítés lehetőségét, az arányokat pedig szemléltetik a városi ingatlanok piaci forgalmának adatai.

A korlátozott lehetőségű megközelítés negatív értéktényező. Lényeges azonban, hogy a kivett útként nyilvántartásban lévő területi részhányad a jövőben a használati szempontból módosul, így a számított értékben e körülmény pozitív tényező. A jövőképet a telek átalakítási tervzet rögzíti.

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

Adatbázis:

A viszonyítás során felhasználtam a Pomázi építési telekterületek statisztikai adatait a vonatkozó elektronikus adatbázisból, a 2022 év időszakában, amelyből a kivett közút értéke korrekciókkal számszerűsíthető. Figyelembe vehető tényező, hogy a Pomáz városi építési telekterületek statisztikai átlaga 2022. áprilisában 23.990,- Ft/m² értéket képviselt.

Az értékviszonyítás során figyelembe vett kiemelt telekterületi tételek az alábbiak:

- Kertváros:	840 m ² telek	14,9 M Ft = 17.758,- Ft/m ²
- Mélykút utca:	2406 m ² telek	18,9 M Ft = 7.855,- Ft/m ²
- Margitliget:	850 m ² telek	12,6 M Ft = 14.824,- Ft/m ²
- Messelie:	4700 m ² telek	45,0 M Ft = 9.574,- Ft/m ²
- Pankostető:	748 m ² telek	17,0 M Ft = 22.714,- Ft/m ²

A lakóingatlanokhoz tartozó fenti telekterületek számított átlaga 14.000,- Ft/m², amely a kínálati felárral csökkentve 12.000,- Ft/m² érték, melyet a fenti kiemelt értékviszonyítások szemléltetnek. A városi statisztikai átlag és a kiemelt telekterületi átlag együttesen összegezve 19 e Ft/m² nagyságrendet képvisel a városi telekterületek értékrendjében. A tárgyi ingatlan piaci értékrendje a kivett utak értékéhez igazodó, amely átlagosan 7 e Ft/m².

A jelen értékebecsléssel érintett kivett közúti részhányad korrekciós tényezői az átlagolt értékhez viszonyítottnak: a telekméret, a kialakítás és elhelyezkedés, valamint a jövőbeni cél. E tényezők minősítésével a jelenlegi hasznosíthatóság negatív korrekció, a jövőbeni rendeltetés pozitív tényező, így a területi részhányad számított egységára 6.650 Ft/m².

c.) Az ingatlan egyéb értékszámítása

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

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

Az ingatlan értéke

Az elvégzett értékszámítások alapján a megbízásban megjelölt 2013 Pomáz, 945/4 . hrsz. kivett út 90 m²-es részhányadának becsült forgalmi értékét 598 e Ft ÁFA nélküli nettó összegben határozom meg:

A megállapított forgalmi értéket az értékelési bizonyítvány tartalmazza.

Cegléd, 2022-05-09.

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