

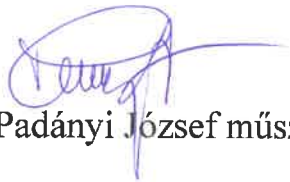
24/2023

**Isaszeg Város Polgármestere
Isaszeg**

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2023. március 23-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat az Isaszeg - Szentgyörgypusztai Ipari park 015/114 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére szóló pályázati felhívás jóváhagyására.


Készítette: Padányi József műszaki és beruházási osztályvezető


Egyeztetve: Mészáros Edit gazdálkodási osztályvezető


Ellenőrizte: Pisiák Zsuzsanna igazgatási osztályvezető


Látta: Tóthné Pervai Katalin jegyző

Tárgyalja: Pénzügyi, Jogi, Városfejlesztési Bizottság

A napirendi pontot **nyílt** ülésen kell tárgyalni.
Az előterjesztés elfogadásához **minősített** többséggel hozott döntés szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. március 23-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat az Isaszeg - Szentgyörgypusztai Ipari park 015/114 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére szóló pályázati felhívás jóváhagyására.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Isaszeg Város Önkormányzat 90%-os és az Isaszegi Városgazda Kft 10%-os arányú tulajdonát képző Isaszeg - Szentgyörgypusztai Ipari parkban kialakított 8 db iparterületi ingatlan közül 2022. év során 5 db értékesítésére sor került pályázati eljárás keretében, 1 db – kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő - iparterületi ingatlanra vonatkozóan a Képviselő-testület hulladékudvar kialakításáról döntött.

A fennmaradó 015/115 és 015/119 helyrajzi számú iparterületi ingatlanok értékesítésére a 2023. február 16-i Képviselő-testületi ülésen született döntés, a pályázati felhívás megjelent a hatályos rendelet szerinti módon.

A 015/114 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan, mint az előzőekben jelzésre került, a Képviselő-testület a 137/2022.(VI.16.) Kt. határozatával döntést hozott, hogy ott a Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban NHKV Zrt.) közreműködésével hulladékudvar kialakítása céljára földhasználati jogot alapító szerződést köt, mely hulladékudvar létesítésére az NHKV Zrt. projektje keretében került volna sor.

Az NHKV Zrt. a 2022. augusztus 1-n kelt levelében értesítette az Önkormányzatunkat, hogy több más állami beruházással egyetemben a projekt megvalósítását a Kormány a 2175/2022. Korm. határozatával felfüggesztette, tehát a hulladékudvarok létesítésére irányuló projekt bizonytalan ideig felfüggesztésre került.

Tekintettel arra, hogy az ipari területek iránt a kereslet továbbiakban is igen intenzív, ezért célszerű a 015/114 helyrajzi számú területet jelen körülmények figyelembevételével értékesíteni, a hulladékudvarok létesítésére irányuló projekt folytatásakor új, erre alkalmas területet kijelölni a későbbiek során.

A többi iparterületi ingatlan-értékesítésekkel megegyezően a 015/114 helyrajzi számú terület értékesítésre is „az Önkormányzat tulajdonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdoni jogok gyakorlásáról” szóló többször módosított 27/2004.(X.21.) Önkormányzati rendelet rendelkezése szerint pályázati felhívás kiírása szükséges. A rendelet szerint az ingatlanokra a pályázati felhívást megelőzően értékbecslést kell készíteni és ezt követően az értékesítésre pályázatot kell kiírni. Az értékbecslést Máténé Flaskai Ibolya (Tötyő Bt.) elkészítette, melyben az ingatlan bruttó értékeként 18.450.000.-Ft lett megállapítva. Az értékbecslést az előterjesztéshez csatolásra kerül.

Az ingatlanpiaci körülményeket alapul véve az értékbecsléshez képest magasabb

áron kerül meghatározásra a pályázati felhívásban az ingatlan vételára.

Tisztelt Képviselő-testület!

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

...../2023. (III.23.) Kt. határozat

Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Isaszeg, 015/114 hrsz-ú, természetben Isaszeg, Szentgyörgypusztai Iparos utcában található, beépítetlen terület megnevezésű, 2041 m² alapterületű, az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanon a Tiszta Ország Program keretében történő hulladékudvar kialakításával kapcsolatosan hozott 137/2022. (VI.16.) Kt. határozatát visszavonja, egyidejűleg az ingatlan értékesítésére a határozat mellékletét képező pályázati felhívás alapján pályázatot ír ki, bruttó 24.700.000.-Ft vételáron.

Határidő: A pályázati felhívás megjelentetésére az önkormányzat hivatalos honlapján azonnal, az Önkormányzati Tájékoztatóban 2023. április 5. A vételi ajánlatok alapján az értékesítési javaslat Képviselő-testület elé terjesztésének tervezett időpontja: 2023. április 27.

Felelős: Hatvani Miklós polgármester

Isaszeg, 2023. március 7.


Hatvani Miklós
polgármester 

Pályázati felhívás

Isaszeg Város Önkormányzata az önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 28/2004. (X.21.) önkormányzati rendelete, valamint az önkormányzat tulajdonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdoni jogok gyakorlásáról szóló 27/2004. (X.21.) önkormányzati rendelete alapján a következő nyilvános pályázati felhívást teszi közzé

1. A kiíró szerv megnevezése, székhelye: Isaszeg Város Önkormányzata, 2117 Isaszeg, Rákóczi út 45. (Tel: + 36 28-583-100, Fax: +36 28-583-118, e-mail: hivatal@isaszeg.hu)

2. Az értékesítésre szánt vagyon:

Isaszeg, külterület **015/114** helyrajzi számú „kivett, beépítetlen terület” rendeltetismódú, 2041m² területű ingatlan.

Az ingatlan 1/1 hányadú tulajdonosa Isaszeg Város Önkormányzata.

3. Az értékesítés és hasznosítás feltételei, a fizetés módja:

Isaszeg Város Önkormányzat célja az ingatlanok értékesítésével a városban fellépő ipari tevékenységre alkalmas ingatlanra az igény kielégítése **Gip-1** övezeti besorolású ingatlanokon, a szabályozási terv előírásainak megfelelően az alábbi paraméterekkel:

- a) Beépíthetőség: 45%
- b) Zöldfelületmutató: 25 %
- c) Építménymagasság 10,0 m
- d) Szintterületmutató: 1,4 m²/m²

A kiíró a legmagasabb összegű vételárra ajánlatot tevővel köt adásvételi szerződést, amennyiben az ajánlat tevő valamennyi további pályázati feltételt teljesíti. Az adásvételi szerződés aláírásakor a pályázati biztosíték összege a vételárba beszámításra kerül, a fennmaradó vételár a döntés közlését követő 15 munkanapon belül kerül megfizetésre a tulajdonos részére.

A beérkezett értékbecslés alapján az ingatlan kiíró által meghatározott értéke bruttó:

Helyrajzi szám	Ingatlan típusa és területe	Közművek	Bruttó érték
015/114	„kivett, beépítetlen terület” rendeltetismódú, 2041m ²	valamennyi közmű az ingatlanra bevezetésre került	24.700.000.-Ft

4. Az ajánlati kötöttséggel kapcsolatos információ:

A pályázó ajánlati kötöttsége akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt. A pályázó ajánlatához a pályázati felhívásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig, illetve a meghosszabbított határidő leteltéig kötve van, kivéve, ha a kiíró ezen időponton belül a pályázati eljárás nyertesével szerződést köt, vagy írásban közli, hogy a pályázati eljárást eredménytelennek minősíti.

5. A pályázati eljárással kapcsolatos információt szolgáltató neve, címe telefonszáma, elektronikus elérhetősége: Isaszegi Polgármesteri Hivatal ügyintézője: Padányi József műszaki és beruházási osztályvezető, 2117 Isaszeg, Rákóczi út 45., telefon: +36/ 28/583-100, +36/ 70/ 376-5127, e-mail: padanyi.jozsef@isaszeg.hu, vagy személyesen ügyfélfogadási időben.

6. A pályázati eljárás hivatalos nyelve: magyar

7. A pályázati biztosíték összege, a rendelkezésre bocsátás határideje és módja:

- Az ajánlattevőnek a pályázati biztosítékot Isaszeg Város Önkormányzatának bankszámlaszámára kell átutalnia (Takarékbank Zrt. 50437227-15559847). A pályázati biztosíték összege **2.000.000 Ft.** Az átutalás tárgyában kérjük feltüntetni „Pályázati biztosíték a 015/114 hrsz.-ú ingatlan megvételére”, továbbá a pályázó megnevezését. A befizetésről szóló banki igazolást mellékelni kell az ajánlathoz. A nyertes pályázó által befizetett biztosíték a vételárba beszámít.
- Az ajánlati biztosíték visszafizetésre kerül **a döntéstől számított 3 munkanapon belül** a nem nyertes pályázók részére, illetve valamennyi pályázó részére, amennyiben a pályázat kiírója a pályázati felhívást az ajánlatok beadási határideje előtt visszavonja és az ajánlattevő az ajánlati biztosítékot befizette az Önkormányzat számlájára, továbbá az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén.
- Az ajánlati biztosíték nem kerül visszafizetésre, amennyiben a pályázó az ajánlati kötöttség időtartama alatt az ajánlatát visszavonta vagy az ajánlat benyújtását követően, de az eredményhirdetést megelőzően vonta vissza az ajánlatát, továbbá a szerződés megkötésének megghiúsulása a pályázónak felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

8. A pályázó az alábbi adatait köteles a pályázatában megnevezni:

- természetes személy esetén: név, cím, telefonszám, elektronikus elérhetőség
- jogi személy esetén: elnevezés, székhely, cégjegyzékszám, telefonszám, elektronikus elérhetőség, törvényes képviselő neve

9. A pályázó által kötelezően csatolandó nyilatkozatok:

- az ajánlati kötöttség vállalásáról szóló nyilatkozat
- jogi személy esetén: átláthatósági nyilatkozat (nyomtatvány mellékelve)
- NAV által kiadott köztartozásmentesség igazolása, vagy nyilatkozat a NAV köztartozásmentes nyilvántartásában való szereplésről
- vételár összegének megjelölése (bruttó.....Ft), mely nem lehet alacsonyabb a pályázati felhívásban megjelölt bruttó összegnél.
- a pályázati biztosíték megfizetését igazoló banki igazolás.

10. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, mely tény a pályázó az ajánlata benyújtásával tudomásul vesz. Amennyiben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. az adásvételi szerződést nem hagyja jóvá, a rendelkezésére álló 35 napos határidőben, a pályázó nem szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát. Ebben az esetben a befizetett teljes vételár a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. nyilatkozatának kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a pályázó részére visszafizetésre kerül.

11. Az adásvételi szerződés megkötésére a nyertes pályázóval legkésőbb a Képviselő-testületi döntés meghozatalától számított 30 napon belül kerül sor a pályázati felhívásban megfogalmazott feltételek alapján.

Amennyiben a nyertesnek hirdetett ajánlattevővel a szerződés megkötése a nyertes pályázó részéről felmerülő bármely okból elmarad, ebben az esetben az önkormányzat jogosult a második érvényes ajánlatot adó pályázóval szerződést kötni a 10. pont szerint.

Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele:

- a Magyar Állam elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozata

12. Az ajánlatok beadásával kapcsolatos információ:

A késve érkezett és a formai előírásoknak nem megfelelő ajánlatokat a kiíró érvénytelennek nyilvánítja.

Az ajánlatok benyújtásának helye, határideje: A pályázatokat Isaszeg Város Önkormányzat székhelyén, 2117 Isaszeg, Rákóczi út 45. szám alatt, **2023. április 21. 10.00** óráig a Polgármesteri Hivatal Kabinetirodán lehet benyújtani. (a postai úton feladott pályázatoknak ezen időpontig be kell érkezniük).

Az ajánlatok bontása nyilvános.

A bontás helye és időpontja: Isaszegi Polgármesteri Hivatal 6. sz. nagyterem,
2023. április 21. 11,00 óra.

13. Az ajánlatok elbírálásának módja, menete, szempontrendszere:

A versenyeztetés formája: nyilvános egyfordulós pályázat. A pályázók írásban benyújtott ajánlatának értékelésével megvalósuló versenyeztetés, mely során a pályázati eljárás nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett **a vételár tekintetében a legkedvezőbb ajánlatot tette.**

A Pénzügyi, Jogi, Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt a pályázatokról.

A pályázat eredményéről a Képviselő-testületi döntést követően a Polgármesteri Hivatal írásban értesíti a résztvevőket, a döntést követő 8 napon belül.

14. Egyéb információ:

A pályázati kiírás „A nemzeti vagyonról” szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1)-(13) bek. illetve „Az önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról” szóló 28/2004.(X.21.) Önk. rendelet szerinti módon kerül közzétételre.

Isaszeg, 2023. március 7.

PH.

Hatvani Miklós
polgármester

ÉRTÉKBECSLÉS

**2117 Isaszeg 015/114 hrsz.
Szentgyörgypuszta Iparterület**



**Készítette: Tötyő Bt.
2117 Isaszeg Kossuth Lajos utca 72.
Máténé Flaskai Ibolya
Bejegyzett okleveles értékbecsrlő**

1. Értékelési feladat

Isaszeg Önkormányzat képviselőjében Hatvani Miklós a város polgármestere, az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanoknak a forgalmi értékbecslésével, ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészítésével bízta meg a Tötyő Bt-t azon belül Máténé Flaskai Ibolya bejegyzett, okleveles értékbecslőt.

A megbízás szerinti feladata az volt, hogy a szakértő mérje fel az

Isaszeg 015/114 hrsz.-ú ingatlant,

majd a rendelkezésére álló ingatlanpiaci összehasonlító adatbázisból, megfelelő részletezettséggel annak jelenlegi telekárát, piaci forgalmi értékét határozza meg, és a szakértői véleményt készítse el. A tájékoztatás szerint a megbízó az érintett ingatlan teljes egészének reális vagyonértékét kívánja megismerni, és a szakvéleményt az ingatlan értékesítése során az üzleti tárgyalásokon során szeretné felhasználni. .

Az Iroda a tevékenységi körében eljárva, a szakma szabályai szerint végezte el az adatok rögzítését, és a helyszíni állapotot fényképekkel is illusztrálta.

A lehetőségeim szerint feltérképeztem a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyíltpiaci értékének meghatározásához illetve a reális érték megállapításához szükségesek.

Ehhez figyelembe vettük az ingatlanok összes adottságát, a műszaki állapotát, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, a hasonló funkciójú és műszaki paraméterű ingatlanok adatait, és az összehasonlítás alapjául szolgálható ingatlanforgalmi értékadatokat.

Az érték meghatározása érdekében 2023. március 02.-án helyszíni szemlét tartottam, ahol az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel, helyszíni mérésekkel, illetve a megbízó által rendelkezésemre bocsátott dokumentáció alapján vettem figyelembe.

A vagyonértékelés elkészítése során figyelemmel voltam a 25/1997. (VIII:1.) PM számú rendelet iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Ingatlan címe: **Isaszeg Szentgyörgypusztá**

Helyrajzi száma, adatai:

015/114 Kivett beépítetlen terület 2041 m²

Az ingatlan tulajdonosa:

Isaszeg Város Önkormányzata 1/1-ed részben

A tulajdoni lap aktuális adatait és a III. részre bejegyzett jogokat, tényeket mindig a friss és hiteles tulajdoni lap másolat alapján lehet felelősséggel elfogadni, melynek biztosítása a megbízó kötelezettsége.

3. Az ingatlan jellemzői

3.1. A terület általános jellemzői:

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján a vizsgált ingatlanokról az alábbi a forgalmi értéket befolyásoló főbb jellemzők állapíthatók meg:

Előzmények: A 2 db önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott, régi szántóföldből iparterületté minősített, kivett beépítetlen terület, besorolású ingatlan. Minden telekre rákötött, a víz, villany, gáz csatorna, tehát a telkek összközművesek. A

Településen belüli elhelyezkedése: A tárgyi ingatlan Isaszeg város közigazgatási területén, a város központjától kb. 3 km-es távolságra a város dél-keleti részén, Szentgyörgypusztá részén helyezkedik el

Megközelíthetőség: Az ingatlanok, a Dány felé kialakított műútról közelíthetők meg, a műútról, külön új, betonút vezet a telkekig.

Alakja: A beépítetlen területek, többnyire szabályos téglalap alakúak.

Tényleges hasznosítása: a tulajdonos az értékelt és vizsgált területet, elmúlt gazdasági évben nem használta, csak értékesítésre készítette elő.

Növényzet: A területen a forgalmi érték megállapítása szempontjából lényeges értéket képviselő, telepített élő növényzet nem található. A terület jelenleg gyepek.

Terepszintje, felülete: A vizsgált ingatlan területe sík. Az ingatlan humuszos homok talajú.

Közművesítettsége: a vizsgált ingatlanra az összközmű, rá van kötve

Kerítettsége: bekerítve nincs a terület.

Épület, építmény: Az ingatlanon épület vagy felépítmény nincs, az teljes mértékben beépítetlen.

Hasznosíthatósága: A vizsgált ingatlanok, GIP-1 besorolásban vannak. A helyi építési szabályzat szerint, a telkek 45 %-a beépíthető, 10 m-es magasságig

Egyéb: Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jónak mondható, mivel az alapvető kereskedelmi ellátási központok, települési közintézmények kb. 2,0-3,0 km-es körzeten belül megtalálhatók, kiépített aszfaltozott úton keresztül megközelíthető.

A jelen értékelés során talajmechanikai, környezetvédelmi felülvizsgálat nem készült. Az ingatlan jellemzői szemrevételezéssel kerültek megállapításra, így ennek megfelelően ilyen irányú esetleges környezeti károkért szakértői felelőséget nem vállalok. Egyébként a helyszínelés alkalmával szemrevételezéssel semmiféle környezeti kár nem volt tapasztalható a területen, illetve a korábbi évek mezőgazdasági célú felhasználása sem valószínűsít ilyen jellegű esetleges kárt.

A fentiek figyelembe vételével amennyiben az érték meghatározásakor a gazdasági kereskedelmi szolgáltató célú felhasználásra alkalmas telek piaci értékét kell meghatározni, úgy kellő körültekintéssel kell eljárni a megfelelő összehasonlító értékadatok kiválasztásában és elemzésében. Ugyanis csak akkor tudunk helyes következtetésre jutni a valós piaci érték vonatkozásában, ha térben, időben és funkciójában a legközelebbi összehasonlító értékadatokat vesszük számításba.

4. Értéknövelő és csökkentő tényezők

A tárgyi ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározásakor az alábbi értékbecsölő tényezőket vettem figyelembe

- Isaszeg város közigazgatási területén, annak dél-keleti Szentgyörgypusztai övezetében könnyen megközelíthető területen helyezkedik el az értékbecslés tárgyát képező ingatlan.
- A terület a Dány felé menő műútról, aszfaltozott saját úton közelíthető meg.
- Isaszeg városa az ország közepén, Budapest közelében, helyezkedik el, így a kiépített városi úthálózatról az ország valamennyi térsége ideálisan megközelíthető, elérhető.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, az alapvető ellátási központok, közintézmények elérhető közelségben belül megtalálhatók.

- Az alapvető közműhálózatok közül a víz, villany, gáz, csatorna, a telkekre rá van kötve.
- Az értékelt terület ingatlanforgalmi szempontból, könnyen megközelíthető területen helyezkednek el, ipari ingatlanok építésére kijelölt, és alkalmas területen.

5. Az értékelés módszere

Az ingatlan-vagyon jelenlegi értékének megállapításánál ma Magyarországon alapvetően háromféle módszert használnak az ingatlanok piaci értékének meghatározásakor:

- a piaci összehasonlító értékadatok elemzésén alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költségalapú értékelés.

Tekintettel arra, hogy a megbízó az értékelést a teljes ingatlanokra kérte, a megállapításokat arra a helyzetre alapoztam, miszerint az ingatlant a továbbiakban gazdaságosan csak egységes egészként fogják hasznosítani.

Az egységárák (fajlagos értékek) kialakításához figyelembe vettem a helyi- és országos ingatlanpiaci tapasztalataimat, a rendelkezésemre álló tényleges tranzakciós eladási ügyletek összehasonlító értékadatait, a közelmúlt hasonló ingatlanpiaci kínálati árait.

5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az elemzések során figyelembe vettem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait. Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

A munka itt is az ingatlan állapotának, jellemzőinek felmérésével indul. Ebben a körben az értékecselő műszaki, építészeti, használati szempontokat a telek adottságait, infrastrukturális adottságokat, környezeti szempontokat, az alternatív hasznosítás szempontjait, jogi, hatósági szabályozás szempontjait valamint az egyéb gyűjtőcsoportnak tekinthető szempontokat is figyelembe veszi.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer főbb lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- a fajlagos érték módosítása
- a végső érték számítása a fajlagos érték és a konkrét ingatlan méretének szorzataként.

Az alaphalmaz az értékelttel összevethető, ahhoz a lehető legnagyobb mértékben hasonlító - földrajzi elhelyezkedés, típus - ingatlanok csoportját jelenti.

A konkrét ingatlan felmérését, vizsgálatát, valamint az alaphalmaz kiválasztását, elemzését követi az értékmódosító tényezők kiválasztása és az érték-megállapítás.

Az értékmódosító tényezők lehetnek értéket növelő és csökkentő hatásúak, esetleg ugyanazon tény egy alkalommal pozitív, máskor negatív előjelű. Bármennyire is törekedni kell a lehető legobjektívabb szempontrendszer kialakítására, ebben a munkában kikerülhetetlenül nagy jelentősége van az értékebecslő tudásának, tapasztalatainak, szubjektív értékítéleteinek. Éppen azért mert az ingatlan rendkívül széles jogi, társadalmi hatásrendszerben létezik, az érték alakítását jelentősen befolyásoló körülmények megállapítása, a figyelembe vett tényezők szűkítése sok tekintetben az értékebecslő megítélésétől függ.

Az ingatlanforgalmi értékebecslés legnagyobb nehézségét ma Magyarországon a megbízható adatbázis hiánya jelenti, viszonylag kevés és hézagos adatból kell az ingatlan értékebecslőnek helyes következtetésre jutnia.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell ahhoz, hogy helyes következtetésre jussunk.

- ⇒ műszaki szempontok
- ⇒ építészeti szempontok
- ⇒ használati szempontok
- ⇒ telekadottságok
- ⇒ infrastruktúra
- ⇒ környezeti szempontok
- ⇒ alternatív hasznosítás szempontjai
- ⇒ jogi szempontok, hatósági szabályozások

Az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Földrajzilag, tájegységenként (de esetenként még egy adott városon belül is) nagy különbségek lehetnek, ezért az ingatlan-vagyon értékét a használhatósági szempontok szerint, a műszaki állapotrendszer elemzésével célszerű közelíteni, meghatározni.

Az ingatlanforgalmi ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy bármely ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése, és számbavétele:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege, az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
 - felépítmény műszaki adatai (építési mód, alkalmazott anyagok, szerkezetek, ...),
 - infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben,
- az ingatlan üzemeltetése, fenntartása során jelentkező költségek és haszon nagysága, a megtérülés prognosztizálása,
- lehetséges összehasonlítható adatok

Az ingatlanok műszaki tartalmának megismerése mellett mindig fontos annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e, vagy jelentősebb költség, avagy komolyabb átalakítás nélkül funkcióváltáson mehet át.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához az értékbecslés készítésére jogosultak különféle módszereket alkalmaznak, de minden módszer lényege annak az értéknek a meghatározása, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (igen nagy valószínűséggel) értékesíthető.

Piaci értéken azt az árat értem, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
 - figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
 - a tárgyalások időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítésre meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevételére nem kerül sor

A saját tapasztalataim szerint a gyakorlatban még mindig a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések segítettek elő az áralkuban (vagy a szabadpiaci ár elfogadásában) érintett felek érdekeinek megvalósulását, az üzlet megkötését, vagy a hitelfedezeti érték elfogadását.

A becslést olyan szisztémával és részletességgel igyekeztem összeállítani, hogy abból egyértelműen kitűnjenek az értékre ható objektív- és szubjektív tényezők.

A vagyoneértékelés elkészítésekor a telkek értékét növelő és - csökkentő tényezőket az alábbi szempontok szerint vizsgáltam:

Infrastruktúra

- ✧ szűkebb értelemben vett infrastruktúra (víz, villany, gáz, felszíni- és szennyvízcsatorna, szemétszállítás),
- ✧ tömegközlekedés, megálló, útburkolat,
- ✧ távolság alap- és középszintű ellátási központoktól
- ✧ oktatási, szórakozási és sportlétesítmények,
- ✧ telekommunikáció (telefon, kábeltévé, ..)

Környezeti szempontok

- ✧ szomszédos létesítmények,
- ✧ zöldövezet nagysága, kilátás, panoráma,
- ✧ környezeti ártalmak
- ✧ rendezési tervi besorolása, építési előírások

Alternatív hasznosítás szempontjai

- ✧ mely funkcióra alkalmasság,
- ✧ átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség

Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- ✧ tulajdonviszonyok,
- ✧ kapcsolódó jogok
- ✧ ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb jogok
- ✧ OTÉK és helyi építési szabályozás (HÉSZ, RRT).

Telek adottságok

- ✧ telek alakja,
- ✧ tájolás, lejtés, talajviszonyok
- ✧ építési lehetőségek, beépítési százalék, további beépítési lehetőség
- ✧ növényzet, telek tartozékai.

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai szerint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést az alábbi módszertan szerint végeztem el.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban

Tótyó Bé.

2117 Isaszeg Kossuth Lajos utca 72 tel:70/361-7678

szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

4.2. Építészeti szempontok:

4.3. Használati szempontok:

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

Tótyó Bt.

2117 Isaszeg Kossuth Lajos utca 72 tel:70/361-7678

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Az elemzések során figyelembe vettem az illetékhivatali és piaci kínálati adatokat, melyek jellemzőiben hasonlítható a vizsgált ingatlanok adataihoz.

5.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozadéki értékelés szintén a piaci összehasonlításra alapul, mint az összehasonlító adatok módszerével készülő becslés, itt azonban nem az ingatlan adásvételek adatait, hanem az ingatlanból várható bevételeket becsüljük a környező, hasonló ingatlanok bevételeiből. Az értékelés az ingatlannak a jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket.

A hozadéki értékelés általában alternatív hasznosítási formákat vesz számban és hasonlít össze. Ha több ilyen lehetséges hasznosítási alternatíva is felmerül, a legnagyobb jelenértékű közülük a mértékadó. Ennek az az oka, hogy a piaci viszonyok, a gazdasági szempontok hosszútávon automatikusan a legnagyobb nettó jelenértékű változatot helyezik előtérbe.

Itt kell megemlíteni, hogy a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a jelzálog-hitelintézetek részére készülő hitelbiztosítéki érték meghatározásánál a hozamszámításon alapuló értékelési módszernél az ingatlan leggazdaságosabb hasznosításának feltételezését, és ez alapján meghatározott érték megállapítását rendeli figyelembe venni, függetlenül a jelenlegi, tényleges hasznosítástól.

A hozadéki értékelés fontos eleme az alkalmazott tőkésítési kamatláb, amely az adott ingatlantól mint befektetési értéktől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

6. Összehasonlító értékek

Összehasonlító értékek

A rendelkezésemre álló összehasonlító adatbázisból igyekeztem kiválasztani a jellemzőiben, beépítési módjában és elhelyezkedésében hasonló ingatlanok értékesítési árait Pest megyében. Valamennyi ingatlan az adott város vagy vonzáskörzetének területén, hasonló funkciójú beépítetlen, fejlesztésre alkalmas telkek és az adottságai is megfelel a tárgyi ingatlanoknak.

helyszín	funkció	méret	kínálati piaci ár*	fajlagos kínálati nettó ár Ft/m ²
Tárnok	Tárnok Budapesttől 20 km-re, a 7. számú főközlekedési út és az M7 autópálya közötti terület. Az ingatlan Tárnok délnyugati részén a 7-es főúttól 300 m, az M7 autópálya tárnoki csomópontjától 3 km távolságra, minden irányból rendkívül jól megközelíthető helyen található, belterületi, közművekkel nem ellátott, téglalap alakú 9974 m ² terület.	0,9974 ha	78,48 M Ft	7868.-
Tárnokliget	Közkedvelt TÁRNOKLIGETEN, új építésű házak szomszédságában eladó egy 6.000 nm-es TELEK. Gáz a telekre bekötve, minden más közmű a telekhatáron. Jelenleg GKSZ-3, gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató besorolású terület. A telek a 7-es út és az M7 autópálya között helyezkedik el. IPARI TERÜLETNEK is tökéletesen alkalmas. 1800 NM CSARNOK ÉPÍTHETŐ RÁ! GKSZ-3 építési övezet: - az építési hely határa sehol nem lépheti át a vasút 50 m-es védőtávolságát. - a megengedett legnagyobb épületmagasság 7.5 m, de az övezetben az üzemeltetéshez tartozó technológiai berendezések műszakilag szükséges méretéhez igazodó épület építése esetén ettől az épületmagassági előírásoktól el lehet térni, legfeljebb 15.0 m magasságig.	0,6 ha	59,9 M Ft	9983.-
Pécel	BEFEKTETŐK FIGYELMEBE! PÉCELEN 3. HEKTÁROS IPARI INGATLAN ELADÓ KÖRNYEZET: Pécel, Fáy tanya ALAPTERÜLET/BEOSZTÁS: 29.555 nm-es „kivett gazdasági épület, udvar” megjelölésű ingatlan ÁLLAPOT: Pécel külterületén. Maglód közelében a 31-es főúthoz közel található. Egyoldalon kerített, raktártelep szomszédságában enyhén lejtős rét jellegű, árammal ellátott ingatlan. A helyi építési szabályzat szerint kereskedelmi, szolgáltató övezet. A telken egy működőképes, bekerített ipari kút, valamint két gazdasági épület található.	2,9555 ha	165 M Ft	5583.-
Üllő	Üllőn a Spar, Rossmann, Goodmann közelében 8 ha (80.000 nm) ipari telek eladó. 18 m építménymagasság. 50 % beépíthetőség.	8 ha	950 M Ft	11875.-

Tölgyös ut.

2117 Isaszeg Kossuth Lajos utca 72. tel:70/361-7678

Alsónémedi	Pest megye Alsónémedi északi ipari övezetében, M0 csomóponttól 4km-re, össztömeg korlátozás nélküli zónában, 44.000nm-es gazdasági-ipari övezetbe tartozó telek eladó! Az övezet további jelölése GIP-1. Beépítési paraméterek: szabadonálló beépítési mód, maximális beépíthetőség: 45%, zöldfelületi arány: 25%, szintterületi mutató: 1.5, maximális építmény magasság: 15m, legkisebb kialakítható telekméret: 9500nm Közművek: víz, villany, csatorna kb 80m-re, elektromos áram a szomszédos telken. Legkisebb eladó telek: 21.000nm.	2,1 ha	210 M Ft	10000.-
Abony	A 4.-es fő út mellett a Mária Teréz utcáról nyílik. 5824m2-es	0.5824 ha	50 M Ft	8585.-
Fajlagos kínálati alapár:		9933.-Ft/m ²		

A kínálati árakból számítandó fajlagos árnál alkalmazott átlagos korrekciós tényezők

Tényező	Értéke
Kínálati árak miatti korrekció	- 15 %
Összközmű kialakítása miatti korrekció	+ 8 %
Könnyű megközelítés miatti korrekció	+ 3 %
belterületről viszonylag nagy távolság miatti korrekció	- 5%
A teljes korrekció mértéke:	-9%

A kínálati árakból számítható és figyelembe vehető átlagos korrigált fajlagos ár: 9933X0,91	9039.-Ft/m²
--	-------------------------------

6. Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok:

- ☞ tulajdoni lap, helyszínrajz adatai,
- ☞ az ingatlan jogi környezetének feltérképezése
- ☞ helyszíni műszaki adatok (helyszíni adatok, alaprajzok, az alapterületek, helyszíni ellenőrzése),
- ☞ információk az ingatlanforgalomról, összehasonlító értékadatok,
- ☞ korábbi műszaki leírások, beépítési tanulmányterv, tervdokumentációk
- ☞ az értékelés időpontjában alkalmazott kivitelezési, építési (újraelőállítási) költségek elemzés

8. Forgalmi érték

A fenti körülmények és a rendelkezésekre álló összehasonlító értékadatok együttes és gondos mérlegelése alapján az **Isaszeg 015/114 hrsz-ú ingatlan**, a **piaci összehasonlító adatok** elemzését az értékmódosító (értéknövelő és csökkentő) tényezők figyelembe vételét követően megállapítható, hogy az értékebecslés tárgyát képező fejlesztésre, beépítésre alkalmas terület piaci forgalmi értékét a fajlagos értékek és az ingatlanpiaci tapasztalataink alapján az alábbiakban lehet megállapítani.

Megnevezés	összes Alapterület	Korrigált fajlagos piaci érték	Forgalmi érték kerekítve
015/114 hrsz	2041 m ²	9 039.-Ft/m ²	18 450 000.-Ft

javaslom megállapítani.

A fenti forgalmi érték Általános Forgalmi Adót is tartalmaz.

A forgalmi értékeket a jelenlegi ingatlanpiaci kínálati árak vizsgálata alapján határoztam meg.

9. Egyéb megjegyzések

A jelen értékebecslés és annak következtetései csak egységes egészsként kezelhetők, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

Az értékelés során a tulajdonostól, megbízótól kapott információkat adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékeltem.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem válllok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlanok értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad. A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték, piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.

Tütyő Bl.

2117 Isaszeg Kossuth Lajos utca 72 tel 70/361-7678

Az értékbecslés érvényességi idejét hat hónapban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Isaszeg, 2023. március 02.

Máténé Flaskai Ibolya
bejegyzett okleveles értékbecslő

TÓTYÓ I. T.
2117 Isaszeg
Kossuth I.
Adószám: 2458 2-13
Bank: 65100000000000000000

10. Mellékletek:

- tulajdoni lap
- Helyrajzi számos térkép részlet
- Az ingatlan jellemző fotói

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő, Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/21667/2023

2023.03.02

ISASZEG

Szektor: 53

Külterület 015/114 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
			ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

2041

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 90/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 51002/2/2018.08.01

eredeti határozat: 40750/2/2016.03.30

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: ISASZEG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2117 ISASZEG Rákóczi utca 45.

törzsszám: 15391528

3. tulajdoni hányad: 10/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 222610/2023/2022.07.18

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: ISASZEG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2117 ISASZEG Rákóczi utca 45.

törzsszám: 15391528

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51002/2/2018.08.01

Önálló szöveges bejegyzés 015/58-59;015/66-67;015-96-97 és a 015/103 hrsz-ból keletkezik a 015/111-015/122 hrsz.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

