

Előterjesztés

A Páty, 0109/45 helyrajzi számú ingatlan egy részterületének értékesítéséről

1. előterjesztés száma: 197/2023.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnány Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet – határozat-tervezet
 - 2. melléklet – értékbecslés
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének Páty Község Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV. 25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: vagyonrendelet)
 - Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) napirendi ponthoz meghívottak:

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Az M1 BOKOMPOSZT KFT. korábban kérelmet nyújtott be a területüktől Északra levő 0109/45 hrsz-ú telekkel kapcsolatban.

A Képviselő-Testület 164/2023. (IX.20.) határozatában a vételi szándékot elvileg támogatta. Szintén döntött arról, hogy a területre (3555 m²) értékbecslést készíttet a további döntések meghozatalához.


Varga Jenő értékbecslő (törzsszám: 20/29/2005) az ingatlanforgalmi értékbecslést elkészítette és megküldte. (1. 2. melléklet).

Az ingatlanforgalmi értékbecslés a 0109/45 hrsz-ú ingatlan 3555 m² területű részének forgalmi értékét 7.000.000,- Ft-ban, azaz Hét-millió Forintban határozta meg.

A képviselő-testület az értékbecslés alapján dönthet arról, hogy a 0109/45 hrsz-ú ingatlan 3555 m² területű ingatlanrészét az átminősítési eljárást követően az M1 BOKOMPOSZT Kft. részére 7.000.000,- Forintért fogja értékesíteni.

Páty, 2023.10.16.

Tisztelettel:



Székely László
polgármester

1. melléklet a 197/2023. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A Páty, 0109/45 helyrajzi számú ingatlan egy részterületének értékesítéséről

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Páty Község Önkormányzat tulajdonát képező 0109/45 hrsz-ú ingatlan 3555 m² területű részét a terület átminősítését követően 7.000.000, Ft-ért fogja értékesíteni az M1 BOKOMPOSZT Kft-nek.

Felelős: polgármester

Pátyi Polgármesteri Hivatal
2021 Páty, Kossuth u. 83.
Érkezett: 2023 OKT 16. 10394
Tijnyintezésre kijelölt szervezeti egység:
Ügyintéző: T. V.
Iktatószám: 1/6926-9/2023.

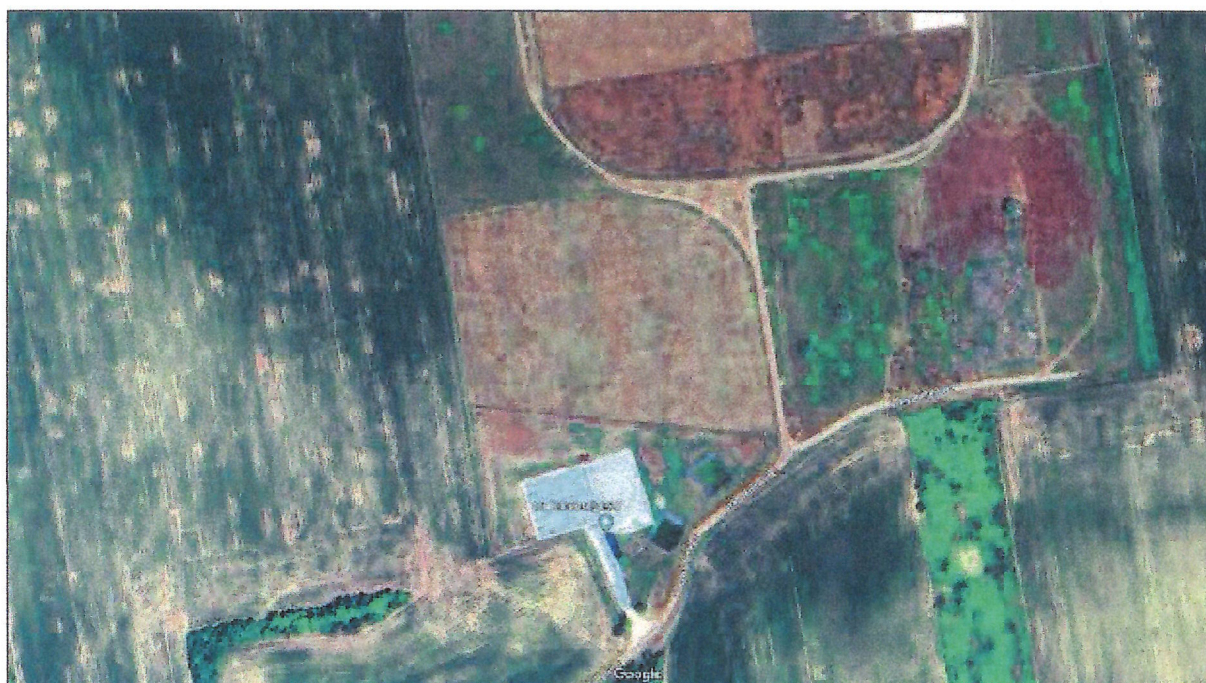
Értékbecslés

Készítette: Varga Jenő



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS

**Páty külterületi
0109/45. hrsz-ú „szántó” 3 555 m² ingatlanrészről**



(Google fotó)

A kijelölt ingatlanrész forgalmi értéke 7 000 000 Ft.

Szekszárd, 2023. 10.12.



**Varga Jenő
OKJ-s ingatlanbecslő
Törzsszám: 20/29/2005**

I. TARTALOMJEGYZÉK

Előlap

Tartalomjegyzék

I. A megbízás

- ❖ Megrendelő
- ❖ Megbízás tárgya
- ❖ Megbízás célja
- ❖ Szemle ideje
- ❖ Felhasznált dokumentáció
- ❖ Előzmények
- ❖ Az alkalmazható értékelési módszerek leírása

II. Az ingatlan bemutatása

- ❖ A település bemutatása
- ❖ A földterület jellemzői
- ❖ Infrastruktúra, közművek

III. Értékbecslés

- ❖ Az ingatlan jogi helyzete
- ❖ Az ingatlanpiac bemutatása
- ❖ Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer
- ❖ A vizsgált ingatlan piaci értékének meghatározása
- ❖ Hozamszámításon alapuló érték meghatározás

IV. Ingatlan értékbecslés összesítése, végkövetkeztetés

V. Szakvélemény összeállításának feltételezései

VI. Melléklet

- ❖ e-közmű térkép
- ❖ HÉSZ kivonatok
- ❖ Tulajdoni lap, térképmásolat, területkijelölés
- ❖ Fotók
- ❖ Tanúsítvány
- ❖ Névjegyzéki határozat

I. MEGBÍZÁS

Megrendelő:	Páty Község Önkormányzata 2071 Páty, Kossuth u. 83.
Megbízás tárgya:	Páty 0109/45 hrsz. ingatlan
Megbízás célja:	Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása
Szemle időpontja:	2023. 10. 04.
Felhasznált dokumentáció:	közmű térkép, HÉSZ kivonatok tulajdoni lap, térképmásolat, terület kijelölés fotók

Előzmények

A vizsgált ingatlannal szomszédos 0109/46. hrsz-ú ingatlanon lévő komposztálótelep bővítésére van szükség. Ehhez 2282 m² 4-es minőségi osztályú, illetve 1045 m² 5-ös minőségi osztályú, összesen 3555 m² területrészt 019/46. hrsz-hez csatolására van szükség. Emiatt szükség van a megbízás tárgyában szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározására. Ezt követően már az érintett területrészt értéke is kiszámítható.

Alkalmazható értékelési módszerek leírása:

A termőföld, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanok érték meghatározásának módszereit az 54/1997. FM és a 25/1997. PM rendeletek szabályozzák.

1. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító módszer alkalmazásánál, a vizsgált ingatlan piaci környezetében a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgáljuk és elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok, valamint a megbízás tárgyát képező ingatlan közötti különbséget. Kiküszöböljük azokat a tényezőket, amelyek az összehasonlított ingatlanok értékesítési időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, állapota és jövőben várható fejlesztése, hasznosítása közti különbségekből adódnak, illetve elvégezzük a szükséges korrekciókat.

2. Költségalapú érték meghatározáson alapuló módszer

Ez az értékelési módszer az ingatlan értékét a vagyontárgy újraelállításának, illetve teljes pótlásának nettó költsége alapján állapítja meg. Az így kapott összegből leszámításra kerül a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenés, amennyiben létezik és mérhető. Különleges célú épületek esetében általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztéshez.

3. Hozamszámításon alapuló értékelés

Ez az értékelési módszer a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek jövőértékére alapozza, amelyek a vagyontárgy esetleges bérbeadásakor, illetve vállalkozás célú felhasználás esetében keletkeznének.

Az alkalmazott módszerek nem egyenértékűek, tetszés szerint egymással nem helyettesíthetők. Ugyanakkor a különböző módszerek egymással összekapcsolhatók, a végső forgalmi érték minél pontosabb meghatározása érdekében – az ingatlan, és a piac jellemzőinek figyelembevételével súlyozottan számolva.

A megbízás tárgyát képező ingatlant az 1. és 3. módszer alapján értékeltem, ennek leírását ez az anyag tartalmazza.

II. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

A település bemutatása

Páty község Pest megyében, a Budapest–Zsámbék közlekedési út tengelyében. A fővárost Béccsel összekötő M1-es autópálya mentén helyezkedik el, a Budapesti Margit-szigettel nagyjából egy földrajzi szélességen, attól légvonalban körülbelül 16 kilométerre nyugatra. Lakóinak száma közel hétezer. Igazi kisváros benyomását kelti a település központja. A Budai-hegységet a Gerecsétől és a Pilistől elválasztó Zsámbéki-medence délkeleti részében épült település Budapesttől mért távolsága alig 20 kilométer közúton.

Budakeszit és a Zsámbéki-medencét a Mézes-völgy köti össze, amire találóan illik a „pátyi kapu” elnevezés. A Pátyi-medence átlagosan 180 méterrel a tengerszint felett helyezkedik el, peremvidékét 210–360 méter magas dombvidék koszorúzza. A gerincvonulatok lejtői festőien szép környezetet adnak.

A falu nevét először egy adománylevél említi, amely 1286-ban, a virágvasárnapot követő ötödik vasárnapon (május 12-én) kelt, ugyanakkor az emberi élet nyomai e területen egészen korai időre vezetnek. A 2004-es régészeti ásatások során a mai Páty külterületén, a Füzes-patak keleti oldalán, a Hegyi-dűlőben a régészek már egy középső bronzkori (Kr. e. 3. ée.–Kr. e. 1. sz.) urnatemetőre (Verdung) bukkantak, amely a Vátya kultúrához köthető. A 4–5. sz. fordulóján egy kisebb gót és alán népcsoport telepedett meg itt. Később avar sírokat és Árpád-kori gödröket ástak a házakba. Az 1997-es ásatások során, ugyancsak a Malom-dűlőben, találtak egy nagy kiterjedésű honfoglalás kori sírcsoportot is.

A középkori Páty a Csák nemzetség birtokaként a mai község belterülete alatt feküdt. Majd Károly Róbert 1311-ben mint királyi birtokot adományozta Debreczeni Dózsa mesternek Path földjét, ahol az írás tanúsága szerint, királyi nyeregkészítők laktak. Majd Nagy Lajos király visszavette ismét királyi birtoknak, de a 14. század közepétől a telki apátságához került, utána pedig többször is gazdát cserélt a török hódoltság idejéig. A mohácsi csata után Páty is török uralom alá került, ám eltérően a környező települések többségétől, lakossága kisebb-nagyobb megszakításokkal mindvégig megmaradt.

A reformáció hamar erős gyökeret eresztett a településen, 1626-tól már ismerjük a lelkészek névsorát, 1668-ban a hívek adakozásából Komáromban készített kelyhet vettek. A 19. század Páty életében jelentős változást hozott, a jobbágyfelszabadítással a birtokszerkezet is megváltozott, a hagyományos szántóföldi kultúrán túl tért hódított a zöldség-, gyümölcs- és szőlőtermesztés.

A 20. század elejétől több ütemben növekedett a község belterülete, a 90-es évektől nőtt robbanásszerűen a település. Bővült az iskola, új óvoda épült, megújult az orvosi rendelő, új patika, takarékszövetkezet, posta, CBA-épület, parókia készült, elindult egy új katolikus templom építése. Számos új üzlet, szolgáltatás nyitott, három lovarda is működik a falu területén. Megszaporodtak a civil szervezetek, az egykor a reformátusok építette kultúrház épületében működő Művelődési Ház.

Budapestről, vonattal a Kelenföld állomástól, valamint a Széll Kálmán térről induló buszokkal lehet megközelíteni, de a Zsámbék, Bicske és Budakeszi is sűrű autóbusszos összeköttetésben áll Páttal. Vasútállomása nincs a településnek, de 6 kilométerre fekszik a Budapest–Hegyeshalom–Rajka-vasútvonal biatorbágyi vasútállomás.

A település 2007-ben a Pilisvörösváriból a Budaörsi kistérségbe került át, 2013-ban pedig a Budakeszi járás része lett, önálló önkormányzati hivatala van.

A földterület jellemzői

Az ingatlan természetben Páty külterületen, a település belterületétől déli irányban található, jelenlegi művelési ága szántó, amely két minőségi osztályra oszlik. A Biatorbágy felé vezető 81106 számú útról keleti irányban kiépítetlen úton közelíthető meg. Pátynak ezen részén az utóbbi években jelentős fejlesztések zajlottak, így az itt található ingatlanok eladási árai jelentősen meghaladják az egyéb mezőgazdasági területein jellemző helyi árakat. Rövid idő alatt több vállalkozás építette fel itt a telephelyét, üzemét. Ennek a fejlesztésnek a keretében az önkormányzat már több saját használatú utat is ajándékba kapott, illetve szükség esetén HÉSZ módosítások is szóba kerültek. A terület jelenleg az Má-8 övezetben van, közvetlen ül az Má-2 övezet mellett, ahol már - igaz jelentős korlátozásokkal - de lakóépület is elhelyezhető. A szemle időpontjában a Torbágyi úton éppen körforgalom kialakítása zajlott. Az ingatlanok jellemző adatait az alábbi táblázat tartalmazza.

hrszt.	min. osztály	terület (m ²)	AK	jellemző
0109/45. szántó	4	16 818	58,53	A terület jelentős része fiatal telepítésű gyümölcsös
	5	1877	5,22	
Összesen		18 695		

Infrastruktúra, közművek

A vizsgált ingatlanon a helyszíni szemle időpontjában közmű nem volt kiépítve.

III. ÉRTÉKBECSLÉS

Az ingatlan jogi helyzete

Az ingatlan jogi állapotát – tulajdonos, tulajdoni hányad, jogok - a mellékletben található tulajdoni lap tartalmazza. Ebből megállapítható, hogy az ingatlan olyan korlátozásokat, tilalmakat nem tartalmaz, amelyek akadályoznák az értékesítést, akár a szándékolt területrészt illetően, vagy akár a teljes ingatlant.

Az ingatlanpiac bemutatása

A piac elemzéskor megállapítottam, hogy a vizsgált területre nem készültek önálló értékesítési statisztikák, így az adatok jelentős részét a megbízótól kaptam. Azzal együtt, hogy a vizsgált ingatlan egy része ugaroltatva van, a másik – jelentősebb részénre- gyümölcsfákat telepítettek, a földhivatali (közhiteles) státusz miatt a szántóterületek piaci mozgásának megismerését láttam szükségesnek. Ennek alapján megállapítottam, hogy a 2010-től meginduló lassú termőföld értékesítési növekedést 2013-tól folyamatos csökkenés jellemezte. 2016-ban a „Földet a gazdáknak” program hatására ismét jelentősen megugrott. Ennek elsődleges oka az volt, hogy a programba bevont erdő és mezőgazdasági területek folyamatosan növekedtek, egyre nagyobb mennyiségben lehetett hozzájutni termőföldhöz. Ez a piac jelentős élénküléséhez, egyúttal az árak növekedéséhez is vezetett. A lakásingatlanok átlagárának 30-35% -os növekedéséhez képest a termőföld árak a duplájára növekedtek 2010 és 2019 között. Ugyanakkor 2019-ban Pest megyében volt a legalacsonyabb értékesítési volumen. A földárveréseket követően az árak növekedése lelassult, de még mindig elmondható, hogy stabil értéknövekedés várható a jövőben Pest megyében, így Páty környékén is.

Az aranykorona értéktől, a területek nagyságától, a tervezett fejlesztésektől függően akár milliós eltérés is mutatkozik a hektáronkénti árban. A több hektáros, jó minőségű, illetve a fejlesztési tervekben szereplő területek jóval magasabb értéket képviselnek, mint az 1 ha alatti, illetve alacsony AK értékűek.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer

E módszer segítségével, az adott művelési ágú ingatlanok, településen, vagy annak környezetében lezajlott adás-vételek fajlagos értéke, és az alaphalmaztól eltérő tulajdonságok miatt alkalmazott korrekciók alapján lehet megállapítani az ingatlan forgalmi értékét. Ezt az értéket jogi-dologi helyzetük, illetve a helyi környezeti, piaci adottságok határozzák meg. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének meghatározására megtekintettem a környéken hasonló nagyságú területtel rendelkező, felépítmény nélküli szántók magánforgalmi tényadatait. Tekintettel arra, hogy egyik ingatlanon sem található épület, illetve építmény, nyilvánvalóan csak a földterület jellemző tulajdonságait vizsgáltam, az alábbi értékelési szempontok figyelembevételével.

Földterület:

- terület nagysága
- fekvése
- megközelíthetősége
- közművesítettsége
- természeti védettsége
- bekerítettsége
- domborzati viszonyok
- öntözhetősége
- fejlesztési lehetőségek

Egyéb szempontok:

- gazdasági környezet
- demográfiai viszonyok
- ingatlanpiaci mozgások gyakorisága
- a környező ingatlanok hasznosítása
- vízrajzi viszonyok
- az üzemszerű művelést szolgáló épületek
- jövedelmi viszonyok
- művelést gátló egyéb tényezők

A vizsgált ingatlan piaci alapú értékének meghatározása

A szántó értéke:

A földterületek értéke a beépítettség arányában csökken a beépítetlen telek értékéhez viszonyítva, mivel a beépített telekrész értékét elsősorban a rajta álló felépítmények hordozzák. A helyszíni szemle során megállapítottam, hogy a vizsgált ingatlanon nem található felépítmény, így természetesen az összehasonlító adatok gyűjtésénél olyan ingatlanokat vizsgáltam, amelyek művelési ága szántó, mindemellett pedig beépítetlenek. Igyekeztem olyan, vagy területében, vagy gondozottságában hasonló tranzakciókat kiválasztani, amelyek a vizsgált ingatlan esetében korrektebb fajlagos értéket biztosítanak.

Ahogy ezt a piac elemzésekor már leírtam, adott megyén belül is jelentős – akár milliós eltérések is lehetnek a szántók hektáronkénti eladási árában. Páty és környékén például a 5 és 10 millió Ft-ot is elkérnek, és megfizetnek egy hektárért, ahogy ezt a gyűjtött adatok is igazolják.

A szántó fajlagos értékének meghatározásához szükséges összehasonlító adatokat az alábbi táblázatok tartalmazzák. (Források: KSH, magyarorszag.hu, ingatlan.com)

Szántó						
település	terület (m ²)	eladási ár	pénznem	árfolyam (Ft) 2022. 12.16.	érték forintban	fajlagos érték
Páty1	6000	50 000	Euro	406,09	20 304 500 Ft	3 384 Ft
Páty2	6000	22 000 000	Ft	1	22 000 000 Ft	3 667 Ft
Páty3	6000	19 000 000	Ft	1	19 000 000 Ft	3 167 Ft
Páty4	6000	50 000	Euro	406,09	20 304 500 Ft	3 384 Ft
Páty5	55000	115 000 000	Ft	1	115 000 000 Ft	2 091 Ft
0109/45. hrsz	18695	számított érték	kerekítve			3 138 Ft
		58 673 918 Ft	58 700 000 Ft			

Az alaphalmazban szereplő ingatlanok sok tekintetben hasonlóak a vizsgált ingatlanhoz, hiszen már a válogatáskor is erre törekedtem. Néhány tekintetben azonban eltérések is mutatkoznak, ahogy fentebb már említettem, például a HÉSZ övezeti besorolásában.

korrekció megnevezése	érték
megközelítés – kiépítetlen úton	-5 %
közművek távolsága (övezeten belül)	-5 %
természetes környezet	0 %
a tulajdonos más ingatlanával összefüggő terület	0 %
átlagosnál magasabb AK érték	5 %
általános piaci kockázat	-10 %
gondozottság, bekerítettség	5 %
fejlesztési lehetőségek	5 %
Összesen	-5 %

Az így kapott korrekciós értékkel számolva az ingatlan értéke a következők szerint alakul.

$$58\,700\,000 \text{ Ft} * 0,95 = 55\,765\,000 \text{ Ft}$$

A szántó piaci alapú kerekített forgalmi értéke 55 800 000 Ft

Hozamszámításon alapuló érték meghatározás

Termőföldek esetében az 54/1997. FM rendelet előírja, hogy a piaci alapú értékelésen kívül számítsuk ki az ingatlanok hozamszámításon alapuló értékét is. Ez tulajdonképpen nem jelent mást, mint az ingatlan jellemzői alapján megbecsült jövedelmezőség figyelembevételével történő érték meghatározás. Ennek során a helyi termőföld piac jellemzőin kívül a rendeletnek megfelelően egyéb adatokat is figyelembe kell venni, így például az ingatlanok aranykorona értékét, az elmúlt időszak jellemző bérleti díjait, és egyéb a később bemutatott képlethez szükséges adatokat. A vizsgálat során egyértelműen kiderült, hogy a forgalmi érték növekedése magával húzta a bérleti díjakat is. Ebben a megmérettetésben a középmezőnyben találjuk Pest megyét, a megyék közti rangsorban 50 000 Ft körüli összeggel.

A szántó esetében az alábbi képletek alapján számítható ki az adott ingatlan forgalmi értéke.

A tőkésítési ráta meghatározása		
alapkamatláb	hosszútávú államkötvény kamata (2022)	16,0%
	fogyasztói árindex (2022)	14,5%
alapkamatláb infláció	kamat–infláció	1,5%
kockázati pótlék	ingatlanpiac általános kockázati rátája	2,0%
	az ingatlan funkciója miatti kockázat	1,0%
	az ingatlan elhelyezkedése miatti kockázat	2,0%
	ingatlanspecifikus kockázat	1,0%
	becsült hozam bizonytalansági kockázata	2,0%
	valószínűségi változó	1,0%
Összesen:		10,5%

A szántó aranykorona alapú értékének megállapításához az alábbi képletet használjuk.

Az egyes betűk jelentését a számítási táblázat tartalmazza.

$$F_{t\acute{e}} = \frac{(P_j + B) * P * (1+k)}{2 * i}$$

A hozamszámítás alapján kapott értéke az alábbi táblázatban található.

Hrsz.	Számított érték	Kerekített érték
0109/45.	3 312 151 Ft	3 300 000Ft

Nettó hozamszámításon alapuló módszer (bérleti díj alapján)

A vizsgált ingatlant a tulajdonos jelenleg maga műveli, ugyanakkor később tervezik bérbe adni, így a bérleti konstrukció elképzelhető lenne hosszabb távon is. A Pest Vármegyére jellemző KSH bérleti adatait figyelembe véve és a piacot megvizsgálva megállapítottam, hogy a szántó művelési ágú ingatlanok bérleti díja évi 60 – 80 000 Ft/ha között mozognak. Az ingatlan adottságait figyelembe véve, ha ezt veszem figyelembe, akkor az évi 100 000 Ft is elérhető.

A jövedelmezőség megállapításához szükség van a tőkésítési rátára.

A tőkésítési ráta meghatározása		
alapkamatláb	hosszútávú államkötvény kamata (2022)	16,0%
	fogyasztói árindex (2022)	14,5%
alapkamatláb infláció	kamat-infláció	1,5%
kockázati pótlék	ingatlanpiac általános kockázati rátája	2,0%
	az ingatlan funkciója miatti kockázat	1,0%
	az ingatlan elhelyezkedése miatti	2,0%
	ingatlanspecifikus kockázat	1,0%
	becsült hozam bizonytalansági kockázata	2,0%
	valószínűségi változó	1,0%
	Összesen:	10,5%

A nettó bevétel és a tőkésítési ráta alapján a 0109/45. hrsz. ingatlan értéke:

➤ Éves nettó bevétel: 100 000 Ft A tőkésítési ráta: 10,5 %

Nettó bevétel / tőkésítési ráta = hozam alapú érték:

100 000 Ft / 10,5 % = 952 000 Ft, kerekítve – 950 000 Ft

**Az ingatlan piaci összehasonlító módszer alapján kapott értéke
55 800 000 Ft.**

**Az ingatlan kataszteri jövedelme alapján kapott értéke
3 300 000 Ft.**

**Az ingatlan bérleti díj alapján kapott értéke
950 000 Ft.**