

**Előterjesztés**  
**a 3279/1 hrsz-ú ingatlan adásvételéről**

1. előterjesztés száma: 248/2022.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnady Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
  - 1. melléklet – határozati javaslat
  - 2. melléklet – értébecslés
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: 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (a továbbiakban: **Étv.**); 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: **OTÉK**); 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: **Településkódex**), Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban **HÉSZ**)
9. napirendi ponthoz meghívottak: Farkasdi Edina és Farkas András

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottság!**

Farkas András a Páty zártkert 3278/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa korábban jelezte vételi szándékát a 3279/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlanra. A 237/2022. (IX.14.) képviselő-testületi határozat döntött a vételi szándék elvi elfogadásáról, valamint értébecslés bekéréséről.

Az értébecslést Várnai Tibor (PMIK 1558/2007) elkészítette (2. melléklet). Az értébecslés a Páty zártkert 3279/1 hrsz-ú, kivett saját használatú út megnevezésű, 68 m<sup>2</sup> területű ingatlan értékét 300.000 Ft-ra becsülte meg.


Dönteni szükséges arról, hogy az önkormányzat ezen az áron értékesíteni kívánja-e a fenti ingatlanrészt.

Amennyiben ajánlattevő is elfogadja az árat előzetes megállapodást kell kötni ennek rögzítéséről, valamint arról, hogy a járulékos költségeket (értébecslés díja, földhivatali eljárás díja) ajánlattevő fizeti.

A "saját használatú út" megnevezésű útterület közforgalom elől el nem zárt magánútnak minősül. Az ingatlan jelenleg nem forgalomképes. Az eladáshoz a területet forgalomképesé kell tenni. Ehhez az Önkormányzatnak meg kell kérnie az ingatlan közforgalom elől elzárt magánúttá való átminősítést a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Utügyi Osztályától.

Páty, 2022. október 13.

Tisztelettel:

  
Székely László  
polgármester

## **1. melléklet a 248 /2022. számú előterjesztéshez**

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

#### **Tárgy: a 3279/1 hrsz-ú ingatlanról**

Páty Község Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a Páty zártkert, 3279/1 hrsz-ú, kivett saját használatú út megnevezésű, 68 m<sup>2</sup> területű ingatlant Várnai Tibor e.v. (PMIK 1558/2007) 2022. október 11. napján kelt értékbecslése alapján 300.000,-Ft áron kívánja értékesíteni Farkas Andrásnak, aki korábban jelezte ezügyben vételi szándékát,
- felkéri dr. Jancsár György ügyvédet, hogy előzetes megállapodás tervezetét készítse el,
- a terület forgalom képessé tétele érdekében az Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztályánál megkéri a terület átminősítését közforgalom elől elzárt magánúttá, és ezt követően ennek ingatlannyilvántartási átvezetését.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester  
települési főépítész  
...dr. Jancsár György ügyvéd

**SZAKVÉLEMÉNY**

**a**

**2071. Páty, 3279/1 Hrsz. 68 m2**

**Zártkerti, kivett saját használatú út**

**Értébecsléséről**

**Budapest, 2022. Október**

*Várnai Tibor*

**Készítette: Várnai Tibor**

**PMIK 1558/2007**



## Megbízó Páty Község Önkormányzata részére

**Tisztelt Megbízó!**

Az Ön megbízásából Várnai Tibor E.V. Elkészítette a 2071. Páty, 3279/1 Hrsz. 68 m2 Zártkerti, kivett saját használatú út értébecslését.

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan tulajdonjoga aktuális piaci értékének meghatározása volt a **Terület értékesítése céljából**.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja által elfogadott definíció szerint:

„A **piaci érték** azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.”

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értébecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Tekintettel a kijelölt ingatlan funkciójára, a szóban forgó ingatlan piaci értékét szakértőnk piaci összehasonlító módszerrel becsülte meg.

Munkatársunk az ingatlanon 2022. 10. 10-én a megbízó felkérésére helyszíni szemlét tartott, az ingatlant bejárta és lefényképezte. Ezt az időpontot tekintjük az értébecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni viszonyait a tulajdonos elmondása alapján ellenőriztük. E szerint a 3279/1 helyrajzi számú, 68 m2 zártkerti, kivett saját használatú út bejegyzett tulajdonosai,

**Mellékelt tulajdoni lap szerint.**

Tulajdoni lap a rendelkezésünkre állt.

Az értékecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a telek tulajdoni viszonyai rendezettek, az ingatlan korlátlanul forgalomképes, szabadon eladható.

A helyszíni szemle alapján megállapítottuk, hogy a vizsgált ingatlan lankás terepen fekszik. Az ingatlanon nincs közmű.

**A piaci összehasonlító elemzést tartalmazó táblázatot a következő oldalon közöljük.**

**A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel, 2022. október 10.-i érvénnyel a 2071. Páty, 3279/1 Hrsz. 68 m2 Zártkerti, kivett saját használatú út területének értékét**

**– 4. 000.- Ft/ m2 áron kerekítve**

**300. 000.- Ft-ra becsüljük.**

**Ezek az összegek tehermentes állapotra vonatkoznak.**

Budapest, 2022. Október 11.

.....

Tulajdonos

*Várnai Tibor*

.....

ingatlanforgalmi szakértő

## **Tartalomjegyzék**

<b>1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI.....</b>	<b>5</b>
<b>2. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE.....</b>	<b>6</b>
2.1. Az ingatlan környezete .....	6
2.2. Az ingatlan részletes leírása .....	6
<b>3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE .....</b>	<b>7</b>
3.1. Értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel.....	7
3.2. Az ingatlan aktuális piaci és likvidációs értéke .....	7
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>8</b>
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	

### **1.**

## Az értékelés célja és feltételei

Páty Község Önkormányzata azzal a feladattal bízta meg Várnai Tibor E.V-t, hogy készítsen értékbecslést a 2071. Páty, 3279/1 Hrsz. 68 m2 Zártkerti, kivett saját használatú útról. Az értékbecslés során a fenti ingatlan valós piaci és forgalmi értékét határoztuk meg.

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

- Az ingatlant jelenlegi funkciójában és állapotában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges információkat szakértőnk a megbízótól kapta meg. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- Az ingatlant munkatársunk 2022. 10. 10.-én megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a megbízótól kapott információkat egyaránt figyelembe vettük.
- A megbízó nyilatkozata szerint az ingatlant tartós vagy eseti környezetkárosodás nem éri. Környezeti hatásvizsgálatot – mivel megbízásunk erre nem terjedt ki – nem végeztünk, de szemrevételezés alapján az ingatlan káros környezeti hatásoktól mentes.

## 2. Az ingatlan és környezete

### 2.1. Az ingatlan környezete

Páty község Pest megyében, a Budapest–Zsámbék közlekedési út tengelyében, a fővárost Béccsel összekötő autópálya (M1) mentén helyezkedik el. Az értékelendő ingatlan Budapesttől kb.: 30 Km-re fekszik, **2071. Páty 3279/1 Hrsz. 68 m2 Zártkerti, kivett saját használatú út. Az ingatlan Páty külterületén, lankás terepen fekszik.**

A környéken üres telkek, nyaraló és lakó házak találhatók. Az ingatlant aszfaltos úton lehet megközelíteni. Átmenő forgalom jelentéktelen.

A városrész közlekedési kapcsolata rossz, csak autóval vagy gyalog lehet eljutni az ingatlanig. Tömegközlekedési eszközök közül a közelben található a vonat állomás és a Volánbusz járata, valamint az M1 autópálya.

A környék aszfalt és vagy murvás útburkolatú és intézményi infrastruktúrája jónak mondható.

A magas átmenő forgalmú főútvonal a telektől messze helyezkedik el, ezért a zajterhelés és a levegő szennyezettsége alacsony.

### 2.2. Az ingatlan részletes leírása

A vizsgált 68 m2 területű ingatlan lankás terepen fekszik és nincs lekerítve. Az ingatlanon nincs közmű. Jelenleg zártkerti, saját használatú út, ráépíteni nem lehet. A telket korlátozottan lehet hasznosítani, azt is csak az adott új tulajdonos részére. Az utcában a víz, gáz és az áram közmű megtalálható.



### 3. Az értékebecslés eredménye

#### 3.1. Értékebecslés piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító elemzés körébe öt, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. A Pátyon elhelyezkedő 3279/1 hrsz. alatti 68 m<sup>2</sup>-es zártkerti, kivett saját használatú utat értékeltünk, a hasonlító adatokat a szűkebb környezet kínálatából igyekeztük kiválasztani.

Összehasonlítási egységnek 1 m<sup>2</sup> területet választottunk. Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a lakóterület nagysága,
- az ingatlan városon/városrészen belüli elhelyezkedése,
- közművesítettség, infrastrukturális háttér,
- környezeti jellemzők,
- műszaki tartalom, műszaki állapot,
- használhatóság, felszereltség,
- tulajdoni státusz,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei.

A vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanok között a főbb paraméterekben mutatkozó különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. Ez esetben elsősorban az áralku miatt láttuk indokoltnak a hasonlításra kiválasztott kínálati adatok kiigazítását.

#### 3.2. Az ingatlan aktuális piaci értéke

**A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel, 2022. október 10.-i érvénnyel a 2071. Páty, 3279/1 Hrsz. 68 m<sup>2</sup> Zártkerti, kivett saját használatú út területének értékét**

**– 4. 000.- Ft/ m<sup>2</sup> áron kerekítve**

**300. 000.- Ft-ra becsüljük.**

**Ezek az összegek tehermentes állapotra vonatkoznak.**

## **Mellékletek**

### **1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**

### Vállalások és korlátozó feltételek

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helyálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a terület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlan tulajdonosa szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során részletesen nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható, adásvételüket illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel mélyebben nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést a 2022. 10. 10-i állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Várnai Tibor E.V. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

**A 2071. Páty, 3279/1 Hrsz. 68 m2 Zártkerti, kivett saját használatú út  
értéke piaci összehasonlító módszerrel**

**1. táblázat**

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója címe	Zártkerti Páty, 3279/1 hrsz.	Zártkerti Páty, Mézeshegy Üres, külterületi, 10 %- beép. Közmű nélküli	Zártkerti Páty, Vadrózsa u. Üres, külterületi, 3%- beép.részben közműves	Zártkerti Páty, Mézeshegy Üres, külterületi, 3%- beép.részben közműves	Zártkerti Páty, Mézeshegy Üres, külterületi, 10 %-beép.részben közműves	Zártkerti Páty, Mézeshegy Üres, külterületi, 3%- beép.részben közműves
telek besorolása, állapota	68					
Alapterület, m <sup>2</sup>		1 036	1 045	919	877	1 514
Ajánlati ár		24 900 000	14 500 000	11 900 000	23 900 000	20 000 000
Az ajánlat ideje		2022.IV.n.év	2022.IV.n.év	2022.IV.n.év	2022.IV.n.év	2022.IV.n.év
Az ajánlat beazonosítása		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Fajlagos egységár, Ft/m <sup>2</sup>		24 000	14 000	13 000	27 000	13 000
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>		<b>Azonosító: 33111185</b>				
(1) Az ingatlan nagysága		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
(2) telek elhelyezkedése		kiseb	kiseb	kiseb	kiseb	kiseb
(3) megközelíthetőség		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(4) használhatóság, funkcionálitás		0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
(5) műszaki tartalma és állapota		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(6) telek köznyelvisítése		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(7) építészeti érték, panoráma, kerítés, extrák		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(8) Ajánlati vagy eladási ár		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
(9) Ajánlati/Eladási ideje		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A korrekció mértéke összesen		0,27	0,24	0,27	0,27	0,19
Korrigált egységárak, Ft/m <sup>2</sup>		6 000	3 000	3 000	7 000	3 000
Átlagszámításhoz használt súlyok		20%	20%	20%	20%	20%
<b>Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>Azonosító: 33084655</b>				
<b>A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft</b>		<b>Azonosító: 33108675</b>				
		<b>Azonosító: 32957188</b>				

Várnai Tibor



Vizsgált terület



Korlátozottan használható

*Várnai Tibor*

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/94081/2022

2022.09.27

PÁTY

Szektor : 53

Zártkert 3279/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fíll	

I. Kivett saját használatú út	0	68	0.00		
-------------------------------	---	----	------	--	--

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34766/2007.2005.11.28  
jogcím: tulajdonba adás  
jogállás: tulajdonos  
név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2071 PÁTY Komzuth Lajos utca 83.  
törzsszám: 15730208  
Az 57923/2005. számú beadvány rangsorában.

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 1349/2018.06.05

Önálló szöveges bejegyzés felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítása.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35196/2019.03.06  
eredeti határozat: 49521/2010.06.23  
Vezetékjog  
Vezetékjoggal érintett terület 17 m2, VMS-18. 2009. (elő.sz:48473/2010) 3-496/2009. számú  
vázrajz alapján., A 1349/2018. számú határozat alapján.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13794983  
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 35196/2019.03.06  
eredeti határozat: 41731/2011.06.29  
Vezetékjog  
VMS-28/2011 engedély számú, (2006. Páty 0,4 kV-os 3. sz. vezetékhálózatra /SAP FM rendelési  
szám: 2230004873/ vonatkozó vezetékhálózat a vázrajz szerint 1 m2-re az ingatlan területéből, A  
1349/2018. számú határozat alapján.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap