

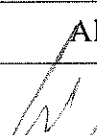
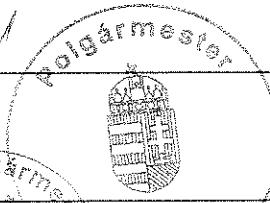
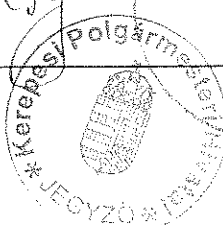


Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

*E l ő t e r j e s z t é s*

14. napirendi pont

Javaslat Kerepes 468/4 hrsz-ú (Szerűskert) ingatlan értékesítésére

<b>Ülés dátuma:</b>	2023.06.29.	
<b>Ülés típusa:</b>	nyílt	
Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján.		
<b>Munkaterv szerint:</b>	nem	
<b>Előterjesztő:</b>	Gyuricza László Róbert polgármester	
<i>Az Önkormányzat és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2019. (X.24.) önkormányzati rendelet 21. § (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján</i>		
<b>Készítette, közreműködött:</b>	Dr. Ivicz Mihály Zsolt pénzügyi és - adóügyi osztályvezető és Szotáné Farkas Ildikó műszaki ügyintéző	<b>ügyiratszám:</b> 5334/2023
<b>Tárgyaló bizottság:</b>	Pénzügyi, Ügyrendi és Fejlesztési Bizottság	
<b>Nemzetiségi önkormányzat joga:</b>	nem kell nyilatkoznia	
<b>Szükséges szavazati arány:</b>	egyszerű többség	
Kerepes, 2023.06.22.		
Aláírások		
Gyuricza László Róbert Polgármester	 	
Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek. dr. Udvarhelyi István Gergely jegyző		
		



Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A költségvetés egyensúlya miatt szükséges egy ingatlan értékesítése (468/4 hrsz), amelynek telekredezése folyamatban van, és e hónap végére várható, amiről a Pénzügyi, Ügyrendi és Fejlesztési Bizottság korábbi ülésén szó esett. A fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a 468/4 hrsz-ú ingatlan értékesítését a Szerűskertben.

Kerepes Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított 15/2012. (IV.27.) számú, az Önkormányzati vagyonról, a vagyon hasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló rendeletében foglaltak alapján – az értékbecslést elkészült. Fülöp Anna ingatlanvagyon-értékelő 2023. június 5-én érkezett értékbecslésben az 468/4 hrsz-ú ingatlant bruttó 29.100.000 Ft, állapította meg.

A fenti ingatlanok (Szerűskert) a Vagyonrendeletünk szerint „Forgalomképes” vagyontárgyak.

A vagyonrendeletünk értelmében az ingatlanokat a helyben szokásos módon helyi lapban, és egy országos napilapban is meg kell hirdetni. A beérkező ajánlatokról a Képviselő-testület fog dönteni.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését.

**.../2023. (VI.29.) Kt. határozati javaslat:**

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a 468/4 hrsz.-ú ingatlan értékesítését. Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete megbízza a Polgármestert, hogy pályázat útján történő ajánlati felhívás kibocsátásával, az értékbecslésben szereplő bruttó 29.100.000.-Ft értéken hirdesse meg.

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Ajánlati felhívást a helyben szokásos módon helyi lapban és egy országos napilapban jelentesse meg.

A beérkező pályázatokról és az ingatlan értékesítéséről a Képviselő-testület dönt.

Határidő: 2023.08.31.

Felelős: Gyuricza László Róbert polgármester

Gyuricza László Róbert sk  
polgármester

Kerepesi

## Ingyatlanvagyon értékelés

IKTATÓISA ÉRKEZETT  
2023 JÚN 05.

Ø 5513

Kerepesi Polgármesteri Hivatal
IKTATVA 2023 JÚN 05.
553h - h/1 h/2 h/3 - ué



a Kerepes 468/4, 468/5, 468/6, 468/7 és a 468/27 hrsz.-ú ingatlanokról

Az ingatlanvagyron értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

Tura, 2023. június

## **Tartalomjegyzék:**

Vezetői összefoglaló  
Értékelési Bizonyítvány

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok
2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete
3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése,  
környezetének leírása
4. Az ingatlan bemutatása, közművek
5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú  
forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

### **Mellékletek:**

Tulajdoni lap másolatok

A Szabályozási terv kivonat, változási vázrajz részlet beépítésre kerül az ingatlanvagyon értékelésbe.

## *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Kerepes Város Polgármesterétől a Kerepes, Szérűskertben található 468/4, 468/5, 468/6, 468/7 és a 468/27 hrsz.-ú ingatlanok értékelésére.

A vizsgálat célja: Az ingatlanok valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlanok Kerepes Város Önkormányzat tulajdonában vannak.

Az értékelendő ingatlanok építési telkek.

Kerepes jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, az érintett területek Lke-1 építési övezetben találhatóak.

A szűkebb környezetében lakó övezet található.

A vizsgált ingatlan szerinti település, Kerepes Város a fővárostól Észak-keletre, Gödöllő városától Ny-i irányba eső település.

Az értékelendő ingatlanok egy nemrég kialakított és elnevezett csendes kis lakó utcában, a Horváth László utcában találhatóak, mely utca merőleges a Madarász János utcára, és párhuzamos a Mező utcával. Az Önkormányzat, az önkormányzati döntés értelmében az ingatlanok értékesítése mellett döntött.

Kerepes város Pest Vármegyében, a Gödöllői járásban és a Budapesti agglomerációban található.

A település jó infrastruktúrája, különleges domborzati adottságai, panorámás telkei, Budapest és Gödöllő közelsége évről évre egyre nagyobb számú lakossági betelepülést idéz elő.

A fejlődő település egy jól élhető, jó közlekedéssel, és egyre jobb közbiztonsággal bíró település.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát, piaci összehasonlító módszerrel végzem.

A vizsgált ingatlanok piaci bruttó forgalmi értékei az Értéktanúsítványban olvashatóak, egyenként, helyrajzi számok szerint.

Az érték az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

## Értéktanúsítvány

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Kerepes belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>468/4</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosa</b> (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	<b>Kerepes Város Önkormányzata</b> <b>2144 Kerepes, Vörösmarty u.2.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2023. június 3.</b>
<b>Az ingatlan területe</b>	<b>703 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>nincs</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke</b>	<b>41.356 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>29,1 millió Ft</b> <b>azaz Huszonkilencmillió</b> <b>egyszázezer forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p style="text-align: center;">Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	

## Értéktanúsítvány

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Kerepes belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>468/5</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosa</b> (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	<b>Kerepes Város Önkormányzata</b> <b>2144 Kerepes, Vörösmarty u.2.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2023. június 3.</b>
<b>Az ingatlan területe</b>	<b>751 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>nincs</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke</b>	<b>41.356 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>31,1 millió Ft</b> <b>azaz Harmincegymillió</b> <b>egyszázezer forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p style="text-align: center;">Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	

## Értéktanúsítvány

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Kerepes belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>468/6</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosa</b> (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	<b>Kerepes Város Önkormányzata</b> <b>2144 Kerepes, Vörösmarty u.2.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2023. június 3.</b>
<b>Az ingatlan területe</b>	<b>750 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>nincs</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke</b>	<b>41.356 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>31 millió Ft</b> <b>azaz Harmincegymillió forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
Az értékbecslést készítette Fülöp Anna Telefon: +36/30/5537213 monyoka63@gmail.com	



## Értéktanúsítvány

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Kerepes belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>468/7</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosa</b> (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	<b>Kerepes Város Önkormányzata</b> <b>2144 Kerepes, Vörösmarty u.2.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2023. június 3.</b>
<b>Az ingatlan területe</b>	<b>751 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>nincs</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke</b>	<b>41.356 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>31,1 millió Ft</b> <b>azaz Harmincegymillió</b> <b>egyszázezer forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p style="text-align: center;">Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	

## Értéktanúsítvány

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Kerepes belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>468/27</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)</b>	<b>Kerepes Város Önkormányzata 2144 Kerepes, Vörösmarty u.2.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2023. június 3.</b>
<b>Az ingatlan területe</b>	<b>820 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>nincs</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke</b>	<b>41.356 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>33,9 millió Ft azaz Harminchárommillió kilencszázezer forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p style="text-align: center;">Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a Kerepes 468/4, 468/5, 468/6, 468/7 és a 468/27 hrsz.-ú ingatlanok forgalmi értékbecslése

Megbízó: Kerepes Város Polgármestere

A vizsgálat célja: Az ingatlanok valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása

Helyszíni szemle időpontja 2023. június 3.

Megbízó biztosította a helyszín megtekintését, és előzetesen elektronikusan megküldte a rendelkezésére álló iratanyagot.

A helyszíni szemlén az ingatlanokat jól betudtam határolni, az épített környezetben elhelyezni, valamint módomb volt a szűkebb és távolabbi környezetet is tanulmányozni.

### 2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

Az értékelendő kerepesi ingatlanok a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel bírnak.

A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2023. június 1 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap – szemle másolata alapján az ingatlanok adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: **468/4 hrsz**

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 703 m<sup>2</sup>

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Kerepes Önkormányzata (2144 Kerepes, Vörösmarty u.2)

Terhelés: nincs

Az ingatlan helyrajzi száma: **468/5 hrsz**

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 751 m<sup>2</sup>

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Kerepes Önkormányzata (2144 Kerepes, Vörösmarty u.2)

Terhelés: nincs

Az ingatlan helyrajzi száma: **468/6 hrsz**

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 750 m<sup>2</sup>

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Kerepes Önkormányzata (2144 Kerepes, Vörösmarty u.2)

Terhelés: nincs

Az ingatlan helyrajzi száma: **468/7 hrsz**

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 751 m<sup>2</sup>

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Kerepes Önkormányzata (2144 Kerepes, Vörösmarty u.2)

Terhelés: nincs

Az ingatlan helyrajzi száma: **468/27 hrsz**

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 820 m<sup>2</sup>

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Kerepes Önkormányzata (2144 Kerepes, Vörösmarty u.2)

Terhelés: nincs

### 3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

#### *Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet*

Igen sok régészeti lelőhelyet tártak fel itt, leleteik az újkőkortól kezdődnek. A Csörsz-árok egy szakasza a településtől északra húzódik.

Első okleveles említése 1148-ban, „Kerepesi-rév”-ként (kerep: régi magyar szó; jelentése: hajó, csónak). Az 1400-as évek elején épülhetett a Szent Miklós templom.

Az 1596-os tatárdúlás során a lakosság teljes egészében kihalt vagy elmenekült, s csak később, 1620-ban települt újra a falu. Az 1690-es évektől kezdett megint benépesülni magyar és német telepeseikkel. Kerepes németsége több vonulatban került a településre. Mária Terézia idején, de már korábban is éltek itt németek. Biztosan állíthatjuk, hogy az 1686 utáni hadszíntérré és átvonulási területté vált környék elnéptelenedett, lakossága ismét elmenekült. Kerepesre német családok érkeztek 1690 után. Benkovics Ágoston 1691. április 3-án kelt leveléből kiténik, hogy kezdetét vették Kerepesen az építkezések. Dwornikowich Mihály váci püspök már 1695. június 14-én kelt utasításában letiltja a kerepesieket a Pusztatarcsai birtokok használatától. Az 1699-es összeírásban a német családfők száma 57%, a magyaroké 43%. Kerepes német és magyar lakossága elhagyta faluját 1703-ban, aminek súlyos indítékát ma még csak sejtjük. Gondolunk a Szentendre–Buda–Ráckeve környéki rácok pusztító portyáira, amelyek Vácig, Veresegyházig, Fótig, Kókáig, Tápiószecsőig és Szentmártonkátáig hatoltak el. A Rákóczi-szabadságharc alatt a lakosság megint csak elmenekült.

Csak a váci járásból az 1703-as évhez képest 15 falu hiányzik, főleg Pest körül hatalmas ívben: Dunakeszi, Kerepes, Nagytarcsa, Pécel, Maglód, Ecser stb. mind lakatlan. És ez már így is maradt az 1711. április 30-án megkötött szatmári békéig, addig is a falu üresen állt, elhagyott volt. A régi lakosok közül Ellenpocher Tamásék, Horváth Andrásék, Schempigi Györgyék és Spielman Gáspárék, mindössze négy család tért vissza Kerepesre. Az egyik legrégebbi, ma is megtalálható kerepesi családnév az Ellenbacher.

Az 1690 után elkezdődött szervezett telepítési programok során magyar, német és tót családok jöttek ide. 1719-től Grassalkovich Antal tulajdonába kerül Kerepes. Ekkortól kezdődött az egyházi anyakönyvezés is. A három nyelv viszonya a 18. század második felében úgy alakult, hogy a magyar egyre inkább előtérbe került, tekintet nélkül arra, hogy a nevek alapján a lakosságnak csak 45 százaléka volt eredetileg is magyar. Ezt támasztja alá a helyi közigazgatás magyar és latin nyelve. A szlovák nyelv tartotta pozícióit mintegy egyharmad részben, bár nyilván a szlovák lakosság ekkorra már szintén kétnyelvűvé vált. Az 1779-es és 1842-es canonica visitatiók szerint Kerepes egyházi nyelve 1830-ig német és szlovák volt ezt követően magyar is. A környéken éltek Petőfi Sándor rokonai, s maga a költő is többször megfordult a faluban (ezt emléktábla őrzi). Az 1848–49-es forradalom és szabadságharc alatt Klapka György és Aulich Lajos tábornokok állomáshelye volt Kerepes.

1867-ben magyar királyi koronabirtok lett. 1882-ben megépült a HÉV-vonal a Keleti Pályaudvar és Kerepes között. 1911-ben villamosították a HÉV vonalát, és a vonalat kibővítették. Az új végállomás Gödöllő lett. 1970-től a HÉV pesti végállomása az Örs vezér tere lett.

1978. december 31-én Kistarcsát és Kerepest Kerepestarcsa néven egyesítették. 1994. december 11-étől Kerepes és Kistarcsa ismét önálló települések lettek. Kerepes az ezredfordulót követő években sokáig hiába próbálkozott a városi cím megszerzésével, végül 2013. július 15. napjával nyilvánították várossá.

### *Az ingatlan megközelítése*

Kerepes város a 3-as főút mellett található Budapest és Gödöllő között félúton. Legnagyobb önálló nevű településrésze Szilasliget. A várost a Gödöllői HÉV és a vasútvonal fölött magasodó dombokon eredő Szilas-patak völgye is keresztezi. A Gödöllői-dombság erdői veszik körbe.

A környező dombok közt találjuk a település legmagasabb pontját, a 328 méter magas Bolnokát.

Az értékelendő ingatlan Kerepes közigazgatási területén belül, a település K-i részén helyezkedik el. Megközelíthetősége Gödöllő felől, a Szabadság útról lekanyarodva jobbra a Madarász János utcába, majd innen a Horváth László utcában találjuk a telkeket. A Mező utcából és az Alföldi útról is megközelíthetőek a telkek, több lehetőség is van a megközelíthetőségükre.

Az értékelendő ingatlanok nem szilárd burkolatú út mentén találhatóak.

Az értékelendő területek merőlegesen helyezkednek el a Horváth László utcára.

A szűkebb környezetre családi házak jellemzőek, az Lke-I övezetben.

### 4. Az ingatlanok bemutatása, közművek

A felértékelendő ingatlanok felszíne közel sík, enyhén emelkednek a Mező utca irányába.

A közműhálózatok vezetékrendszere részben ki van építve, a telkek nem műveltek, nincsenek bekerítve. A telkek gazosak, újra sarjadó akácok látható az ingatlanokon.

Változási vázrajz részlet



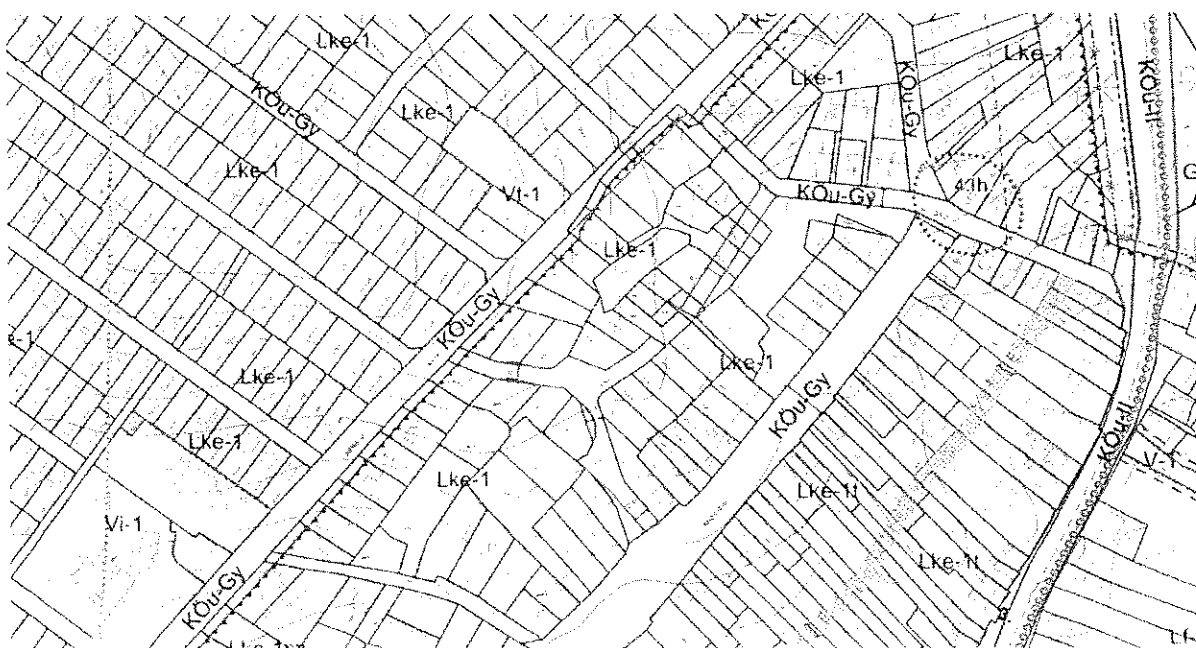
A területeken sarjádó akácok láthatóak. A telkeken belül víz- és szennyvíz bekötés van.

A víz- és szennyvízhálózat kiépítése az utcában megtörtént, a villanyhálózat kiépítése folyamatban van. A gázhálózat nincs tervezési szakaszban sem.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, között. HÉV megálló 1,5 km-en belül találhatóak.

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított, egységes szerkezetbe foglalt 23/2014.(XI.18.) önkormányzati rendelete Kerepes Város Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) térképszelvénye tartalmazza az önkormányzat által kialakított kellő szélességű utakat, melyek jelölése piros vonallal ábrázolt. A szerint kialakításra kerültek az utak és a telekalakítások is.

#### Szabályozási Terv kivonat



Kerepes Város jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terven látható, hogy az érintett telkek Lke-1 építési övezetben találhatóak, a telektömb mindkét oldalán Lke-1 övezetbe sorolt telkek találhatóak.

A HÉSZ övezeti előírásai szerint a telkek beépíthetősége, a táblázat 4. sorában feltüntetett műszaki paraméterek szerint történhet.

45. §<sup>2</sup>

## Az Lke jelű építési övezetek egyedi előírásai

1) <sup>2</sup> A kerthárosás lakóterület építési övezetén a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

1	2	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
		Építési övezet jel	legkiseb terület	legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
4	Lke-1	700		O	30	(3,0) 6,0	50	-
5	Lke-11	550	14/-	O	30	(3,0) 6,0	50	-
6	Lke-1sz	700		SZ	30	(3,0) 6,0	50	-
7	Lke-2	400		Z	30	(3,0) 6,0	50	-
8	Lke-3	700	16/30	SZ	25	(3,0) 5,0	50	-
9	Lke-3*	700		SZ	25	(3,0) 5,0	50	-
10	Lke-4	700		SZ	30	(3,0) 5,5	50	0,6
11	Lke-5	700		O	20	(3,0) 5,5	50	-
12	Lke-6	700	14/0	O	30	(3,0) 6,0	50	-

### 5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke

*Az értékelés célja:* Az ingatlanok valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelendő ingatlanok ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítások tehetők: a település életében meghatározó szerepet nem játszik, településen belüli elhelyezkedése jó.

#### *Módszertani megfontolások:*

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyonértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetők.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuations Standards - EVS) elkészítéséhez ösztönzést nyújtott a "TEGoVA"-nak az európai jogrendszer részét képező, az Európa Tanács - 1978. július 25 - én megalkotott - Direktívája (78/660/EEC).

Az EVS nem jogszabály, hanem a TEGoVA - és tagszervezetei - által elkötelezetten alkalmazott szabvány. Ha az EVS bármely része ellentétben áll a nemzeti jogszabályokban



meghatározottakkal, vagy az Európai Unió jogszabályokban - nagyszámú Európa Tanácsi Direktíva - foglaltakkal, ott az EVS vonatkozó része nem tekintendő irányadónak.

Az EVS-2003 három fő részből áll, úgymint Szabványok, Útmutatók és Függelékek. A "piaci érték" fogalmával az értékelés alapjairól szóló 4. szabvány (S4.) foglalkozik.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk,

*a) piaci összehasonlító elemzése,*

*b) költségalapú értékelés,*

*c) hozamszámításon alapuló értékelés,*

módszereinek lehetséges kombinációjaként.

Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk:

*a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára,*

*b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*

*c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*

*d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).*

Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott EVS 2003 szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az EVS 2003 alábbi előírásait és irányelveit:

S4.07. Piaci érték

S4.11. Piaci bérleti érték

S4.63. Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót

*A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)*

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

*A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.*

A piaci adatok elemzésén alapuló módszer során használt értékmódosító tényezőket az alábbi szempontok szerint alkalmazom:

<p><b>MŰSZAKI SZEMPONTOK</b> károsodások kivitelezési hibák alapterületek megszokottól eltérő nagysága alapozás módja fő teherhordó szerkezetek megoldásai földemlakások megoldásai</p> <p>tetőszerkezet kialakítósa</p> <p>határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák</p> <p>épületgépezet, felszereltség, minőség épületfartozékok</p> <p><b>KÖRNYEZETI SZEMPONTOK</b> szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmak</p>	<p><b>ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK</b> felépítmény célja helyiségek száma belső elrendezés</p> <p>komfortfokozat műemléki védetség</p> <p>vízbázisvédelmi védőövezet</p> <p>egyéb építészeti előírások</p> <p><b>ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.</b></p> <p>funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség</p> <p><b>TELEKADOTTSÁGOK</b> telek alakja fajloítás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok</p>	<p><b>HASZNÁLATI SZEMPONTOK</b> építés, felújítás éve komolyabb káresemények karbantartás helyzete</p> <p>üzemeltetés rendeltetésszerű használat</p> <p><b>JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT</b> tulajdonviszonyok rendezettsége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelemények</p> <p>OÉSZ és helyi szabályozás</p> <p><b>INFRASTRUKTÚRA</b> villany víz gázellátás csatorna(csapadék és szennyvíz) szemétszállítás megközelíthetőség ellátás, oktatás, szabadidős létesítmény, telekommunikáció</p>
---	---	---

### ***Ingatlanpiaci környezet bemutatása***

A pénzügyi és gazdasági válság kiheverése után első ízben 2017-ben érte el a piac a válság előtti árszintet, de 2019-re meghaladva azt, jelentős ingatlanpiaci boom állt be.

Mindez úgy jelenik meg az ingatlanpiacon, hogy a kínálat ugyan még mindig nagyobb, de a kiegyenlítődés irányába halad. A vizsgált ingatlan környezete enyhe fellendülő, értéktartó pozícióban van, ugyanakkor meg kell említeni és ki kell térni a szakvélemény készítésekor kialakult ingatlanpiaci változásokra.

Jelen értékelésben meg kell említeni és vizsgálni a világméretű talán lecsengőben lévő korona-vírus lehetséges hatásait, az orosz és ukrán háború hatásait, a lakás-, illetve ingatlanpiaci vonatkozásait. Ahogy a gazdaság egészére, úgy az ingatlanpiacra is nyomást gyakorolhatnak a felsorolt események, főleg abban az esetben, ha elhúzódik a jelenléte és terjedése. A lefutási idő a központi kérdés, mind a keresletben, mind az árakban és nem mellesleg az egész piac átrendeződésében, valamint a kialakulható közvetett hatás, vagyis a gazdasági aktivitás csökkenéséből átgűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

A koronavírus közvetett ingatlanpiaci hatásánál még indokoltabb a feltételes mód használata, a legkülönbélebb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózána, Japán) összesen 2%-ot meghaladó évesített GDP-csökkenést várnak a Deutsche Bank elemzői, leginkább Kína visszaeső gazdasági teljesítménye miatt. Amennyiben a GDP csökkenése két negyedéven át is kitarzana, az eurózána recessziójáról beszélénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

Ha rövid, néhány hónapos lefutása lesz a koronavírusnak, várhatóan nem fogja érdemben befolyásolni a lakás és egyéb ingatlan árakat. A tranzakciók száma visszaeshet, de a helyzet gyorsan visszaállhat a vírus előtti állapotra.

Ha viszont elhúzódik (hosszú hónapokra, vagy akár évekre), és a gazdaság teljesítményében is negatív nyomot hagy, akkor a kereskedelmi ingatlanok piacára várható az első begyűrűző hatás, főleg a logisztikában a gyártó cégek leállásai miatt, illetve a retail piacon a turizmus csökkenésével, majd következő lépcsőfókként a befektetési lakáspiac és végül a lakossági szektor kaphat nagy ütést. Keresletben és áresökkenésben egyaránt.

Az áremelkedés már hetedik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tünik ugyanakkor, hogy a vírushelyzet miatt felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

Mindezen tényeket figyelembe véve, a szakvélemény 90 napos érvényességi ideje után, ha szükséges, mindenképp aktualizálást, korrekciót kell végrehajtani.

### *Ingatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján*

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait vettem figyelembe. A térségben hasonló funkciójú és hasznosíthatósági ingatlanok fellelhetőek, így a vizsgálati módszerekben építési telkeket vizsgállok.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékbecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz (5 -10 adat)
- ezek elemzésre kerülnek és megállapításra, hogy mely tulajdonságok alapján végzem el a szükséges korrekciókat, mint például: műszaki állapot, épület telken belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési megállótól való távolsága, telekméret, zajhatás stb.
- a korrekciók skálájának a meghatározása a kínálati – keresleti adatbázis függvényében
- a százalékos érték meghatározása a korrekciókhoz

A tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú, hasonló műszaki állapotú Szadai ingatlanok összehasonlító adataival kellene dolgoznom, de mivel közlekedési területet nem nagyon tartalmaz egyik adatbázis sem, építési területet kell alapul vegyek és ahhoz szükséges a korrekciós tényezők alkalmazása.

Az értékbecsléseket az ingatlan piaci forgalmi ár, érték meghatározását, a szakmai normának megfelelően, az Európai Unióban elfogadott szabványok szerint, az Európai értékelési szabvány (EVS) módszertani elveit követve készítettem, figyelembe véve a 25/1997 (PM) rendeletben rögzített módszertani elveket is. (forrás: EVS, TEGOVA, 25/1997 (PM) rendelet)

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, amelyek befolyásolják a fajlagos érték megállapítását.

Értéknövelő tényezők: autópálya közelsége, településen belüli jó elhelyezkedése, víz- és szennyvízhálózat kiépítettsége +20%.

Értékesökkentő tényezők: kínálati adatok ismerete, villanyhálózat hiánya, szilárd burkolatú út hiánya -15%

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni. Az értékbecsléshez kínálati telekárakból indulok ki, összevetem az értékesökkentő és értéknövelő tényezőket, aminek alapján +5% korrekciós tényezővel számolok

Kerepesen található építési ingatlanok:

700 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek, összközművel 35 M Ft

337 m<sup>2</sup> nagyságú telek, összközművel 27 M Ft

755 m<sup>2</sup> nagyságú telek, közművek nélkül 29,9 M Ft.

715 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek, közművek nélkül 29,9 M Ft

1.574 m<sup>2</sup> nagyságú telek, közművekkel 38,9 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás.

A telek érték megállapításánál korrekciós tényezőt alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 39.387 Ft/m<sup>2</sup>.

A korábban említett és súlyozott értéknövelő és értékesökkentő tényezőkre figyelemmel, + 5%-os korrekciót alkalmazok, ezáltal a bruttó fajlagos m<sup>2</sup> ár 41.356 Ft/m<sup>2</sup>

**Az értékelendő ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 41.356 Ft/m<sup>2</sup>.**

Település neve	Hrsz	Az összesen terület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos érték bruttó (Ft/m <sup>2</sup> )	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Kerepes	468/4	703	41.356	29.073.268	29.100.000
	468/5	751	41.356	31.058.356	31.100.000
	468/6	750	41.356	31.017.000	31.000.000
	468/7	751	41.356	31.058.356	31.100.000
	468/27	820	41.356	33.911.920	33.900.000

**A Kerepes 468/4 hrsz-ú ingatlan piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke  
összesen: 29,1 millió Ft, azaz Huszonkilencmillió egyszázezer forint**

**A Kerepes 468/5 hrsz-ú ingatlan piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke  
összesen: 31,1 millió Ft, azaz Harmincegymillió egyszázezer forint**

**A Kerepes 468/6 hrsz-ú ingatlan piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke  
összesen: 31 millió Ft, azaz Harmincegymillió forint**

**A Kerepes 468/7 hrsz-ú ingatlan piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke  
összesen: 31,1 millió Ft, azaz Harmincegymillió egyszázezer forint**

**A Kerepes 468/27 hrsz-ú ingatlan piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke  
összesen: 33,9 millió Ft, azaz Harminchárommillió kilencszázezer forint**

Ingatlan értékének megállapítása a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel és a költségalapú értékelési módszerrel nem kerül elvégzésre.

#### **6. Korlátozó feltételek nyilatkozata**

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam. Nem vállalok felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán. A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor. Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2023. június 5.

**Fülöp Anna**  
ingatlanvagyon értékbecslő  
Váll.ig.szám: ES – 245173  
OKNYIR szám: 900927/2023