



Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő: Polgármester			X			X
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	11. 23.		HKB		PTB	
Polgármester	11. 23.					X

Meghívott személy: -

Melléklet: KT határozatok,

Térkép,

Tulajdoni lapok,

Értékbecslések.

ELŐTERJESZTÉS

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2023. december 05. napján megtartásra kerülő nyilvános, munkaterv szerinti ülésére

Tárgy: Döntés a Herceghalom 021/5, 019/17, 019/23 hrsz-ú állami tulajdonú ingatlanok térítés ellenében történő önkormányzati tulajdonba kerüléséről

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezte a Herceghalom 021/5. hrsz-ú, 019/17., 019/23. hrsz-ú állami tulajdonú külterületi ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba kerülését, tekintettel arra, hogy ez jelentősen hozzájárulhat községünk fejlesztéséhez.

Az igényérvényesítésről képviselő-testületi döntés született 77/2023.(V.02.) számmal.

A Nemzeti Földügyi Központ (NFK) tájékoztatott arról, hogy a Herceghalom 021/5., 019/17., 019/23. hrsz-ú ingatlanok térítésmentes önkormányzati tulajdonba adására nincs lehetőség, továbbá arról, hogy azok haszonbérleti szerződés útján hasznosítottak.

Amennyiben az önkormányzat vételár ellenében is meg kívánja szerezni az ingatlanokat, jelezni szükséges azt az NFK felé.

A vételi ajánlat előzetes támogatása esetén el kell készíttetnie az NFK-nak az ingatlanok értékbecslését.

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010.(XI.17.) Korm. rendelet alapján az 1 ha térmértéket meghaladó ingatlanok esetén az értékbecslés díját is az önkormányzat viseli.

Az ingatlanok adásvétele iránti kérelemhez csatolni szükséges:

- KT határozat,
- nfk.gov.hu honlapról letöltött nyomtatvány kitöltve,
- Hatályos településrendezési terv, HÉSZ kivonata,
- **Tulajdonszerzési cél részletes bemutatása.**

A Képviselő-testület 2023. október 25-i rendkívüli ülésén a napirendet tárgyalta és a mellékelt – 167/2023.(X.25) számú- határozatot hozta.

A határozat alapján Burai Zsuzsanna értékbecslő elkészítette az ingatlanok értékelését az alábbiak szerint:

019/17 hrsz.	43.000.000 FT, AZAZ NEGYVENHÁROMMILLIÓ FORINT. (38.700.000.-Ft)
019/23 hrsz	88.500.000 FT, AZAZ NYOLCVANNYOLCMILLIÓ-ÖTSZÁZEZER FORINT. (79.600.000.-Ft)
021/5 hrsz	49.400.000 FT, AZAZ NEGYVENKIELNCMILLIÓ- NÉGYSZÁZEZER FORINT. (44.400.000.-Ft)

Fenti értékek –tekintettel arra, hogy az ingatlanok tartós haszonbérlettel terheltek- 10 %-kal csökkennek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot tárgyalja meg és fogadja el!

Határozati javaslat:

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2023.(.....) számú határozata:**

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi az alábbi Herceghalomi külterületi, állami tulajdonú ingatlanok vásárlás útján történő önkormányzati tulajdonba kerülését:

HRSZ	Tulajdonszerzés célja	Ajánlati ár
Herceghalom külterület 021/5 hrsz		
Herceghalom külterület 019/17 hrsz		
Herceghalom külterület 019/23 hrsz		

2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az ingatlanokat az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés) pontjában / pontjaiban meghatározott feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni és célra kívánja felhasználni.

Konkrét felhasználási cél meghatározása:

(Megjegyzés: a Mötv-n kívül más jogszabályra való hivatkozás is elfogadható, amennyiben az rögzíti az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatát, amelynek elősegítésére igénylik az ingatlant. A felhasználási célt pontosan, a segített feladattól elkülönítve kell meghatározni.)

3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete vállalja az 1. pontban foglalt ingatlanok értékecselése költségeinek viselését. A fedezetet az önkormányzat 2024. évi költségvetésében biztosítja.
4. Az igényelt ingatlanok nem állnak (örökségvédelmi / természetvédelmi / helyi / Natura 2000) védettség alatt.
5. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Herceghalom, 021/5, 019/17, 019/23 hrsz-on felvett ingatlanok adásvételi eljárása során az ügylet megvalósulása érdekében szükséges valamennyi intézkedést tegye, a szerződéseket aláírja.
6. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a hatályos településrendezési terv és Helyi építési szabályzat kivonatát, a tulajdonszerzési cél részletes bemutatását tartalmazó, továbbá az NFK által kért további dokumentumokat az NFK részére megküldje.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester.
Határidő: azonnal.

Herceghalom, 2023. november 23.

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester

2011. évi CLXXXIX. törvény

Magyarország helyi önkormányzatairól *

13. § (1) * A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

1. településfejlesztés, településrendezés;

2. településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása);

3. a közterületek, valamint az önkormányzat tulajdonában álló közintézmény elnevezése;

4. egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítségét célzó szolgáltatások;

5. környezet-egészségügy (köztisztaság, települési környezet tisztaságának biztosítása, rovar- és rágszálóirtás);

6. óvodai ellátás;

7. kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;

8. * gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások;

8a. * szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;

9. lakás- és helyiséggazdálkodás;

10. a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása;

11. helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás;

12. honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem, helyi közfoglalkoztatás;

13. helyi adóval, gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok;

14. a kistermelők, őstermelők számára - jogszabályban meghatározott termékeik - értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is;

15. sport, ifjúsági ügyek;

16. nemzetiségi ügyek;

17. közreműködés a település közbiztonságának biztosításában;

18. helyi közösségi közlekedés biztosítása;

19. hulladékgazdálkodás;

20. távhőszolgáltatás;

21. víziközmű-szolgáltatás, amennyiben a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény rendelkezései szerint a helyi önkormányzat ellátásért felelősnek minősül.



KIVONAT

amely készült Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. május 02. napján, a Polgármesteri Hivatalban megtartott munkaterv szerinti nyílt üléséről

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 77/2023. (V.02.) számú határozata:

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-ában foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 42/O. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a Maradványvagyon-hasznosító Zrt-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában lévő Herceghalom, 021/2. helyrajzi számon felvett, „Kivett gázfogadó” megnevezésű, 156 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi továbbá a Herceghalom 021/5. hrsz-ú, 019/17., 019/23. hrsz-ú állami tulajdonú külterületi ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba kerülését is, tekintettel arra, hogy ez jelentősen hozzájárulhat községünk fejlesztéséhez.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az ingatlanokat az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1.), 15.) pontjaiban meghatározott településfejlesztés, településrendezés, sport és ifjúsági ügyek feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni és felhasználni.
4. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának, ingóság elszállításának költségét – megtérítését.
5. Az igényelt ingatlanok nem állnak (örökségvédelmi / természetvédelmi / helyi / Natura 2000) védetség alatt.
6. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Herceghalom, 021/2. helyrajzi számon, illetve a 021/5., 019/17., 019/23. hrsz-on felvett ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MVH Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon, és valamennyi nyilatkozatot megtegyen.

7. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Herceghalom, 021/2., 021/5., 019/17., 019/23. hrsz.-ú ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodásokat aláírja.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester.
Határidő: 2023. május 31.

kmf.



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester



dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

Herceghalom Község
Önkormányzata

KIVONAT

amely készült Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. október 25. napján, a Polgármesteri Hivatalban megtartott rendkívüli nyilvános üléséről

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 167/2023.
(X.25.) számú határozata:

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy árajánlatokat kér be a Herceghalom, 021/5, 019/17, 019/23 hrsz-ú ingatlanok értékebecsléseire, melyet a soron következő Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsági, valamint Képviselő-testületi ülésen újra tárgyal.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester.
Határidő: Azonnal.

kmf.



Csizmadia Zsuzsanna polgármester



dr. Szelenczy Gabriella
jegyző



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/82115/2023

2023.10.18

HERCEGHALOM

Szektor: 15

Külterület 019/17 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

. szántó községi mintatér

4

11.6211

404.41

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07

eredeti határozat: 55937/2019.12.18

jogcím: földrendezés 32121-2/2010

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07

eredeti határozat: 11071/2008.09.18

Önálló szöveges bejegyzés községi mintatér kijelölése a 11.071/2008 számú határozatban foglaltak értelmében.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan telekalakítás folytán megosztásra került a Herceghalom külterület 019/16-19 helyrajzi számú ingatlanokra a 1462/2019. (E-19/2019.) 606669/2021. számú változási vázrajz alapján.

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

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/82116/2023

2023.10.18

HERCEGHALOM

Szektor: 15

Külterület 019/23 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
a szántó	4	22.8074	793.70	
b rét	4	2.4626	85.70	
A földrészlet összes területe:		25.2700	879.40	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32850/2022/2021.10.28

eredeti határozat: 55936/2019.12.18

jogcím: földrendezés 3212-2/2010

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32850/2022/2021.10.28

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan telekalakítás folytán megosztásra került a Herceghalom 019/22-23 helyrajzi számú ingatlanokra a 1465/2019. (E-17/2019.) 606671/2021. számú változási vázrajz alapján.

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

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/34671/2023

2023.04.25

HERCEGHALOM

Szektor: 15

Külterület 021/5 helyrajzi szám

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

. szántó

3

12.3462

514.84

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55939/2019.12.18

eredeti határozat: 44935/2016.07.11

jogcím: - tulajdoni hányad: 1/1 31758/2010.01.28

jogcím: földrendezés belterületbe csatolás tulajdoni hányad: 1/1 58822/2010.10.27

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - -

A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58822/2010.10.27

eredeti határozat: 31758/2010.01.28

VezetékJog

4029 m2 nagyságú területre. (VMB-105/2009).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 58822/2010.10.27

eredeti határozat: 31758/2010.01.28

VezetékJog

6368 m2 nagyságú területre. (5- 2089/2009).

jogosult:

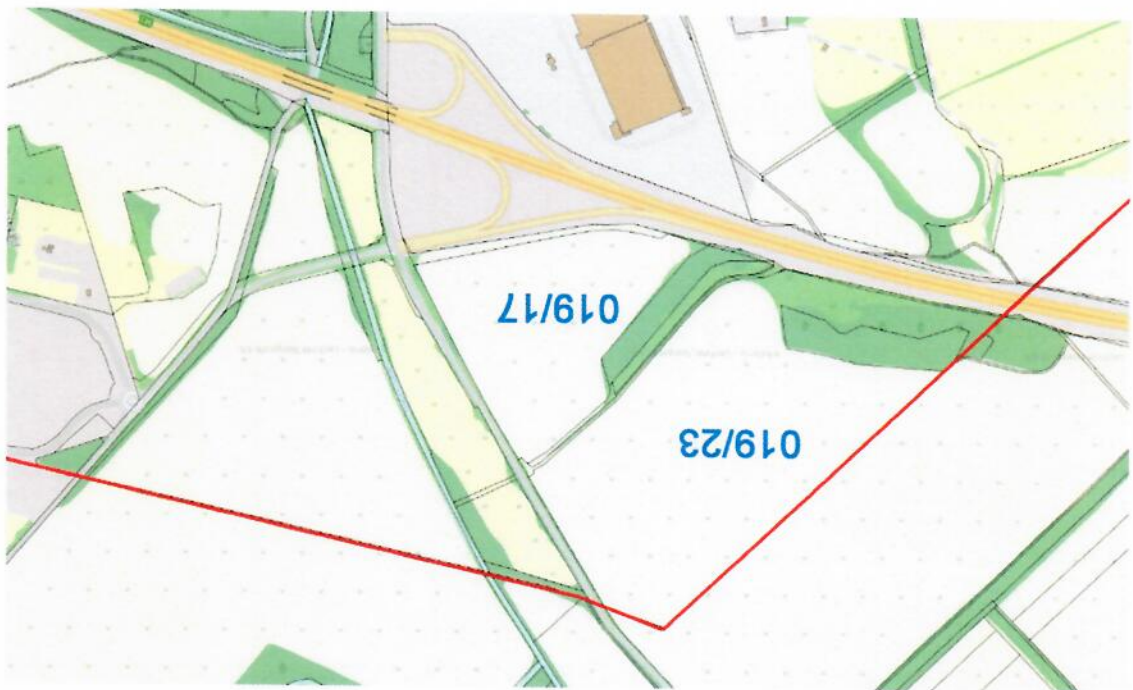
név: TIGÁZ ZRT

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 58822/2010.10.27

Önálló szöveges bejegyzés hhalom 333 hrsz visszacsatolása külterületbe 021/5 hrsz-re az 5-2699/2010. számú vázrajz alapján,.

Folytatás a következő lapon







EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, A SZAKVÉLEMÉNY CÉLJA: a fizikailag a 2053 Herceghalom. szám alatti, 019/17 helyrajzi számon, külterület, szántó, községi mintatérként nyilvántartott ingatlan piaci ingatlanforgalmi értékének megállapítása.

MEGBÍZÓ: Herceghalom Község Önkormányzata, kapcsolattartó: Csizmadia Zsuzsa polgármester, polgarmester@herceghalom.hu
HRSZ.: 019/17

INGATLAN TERÜLETE.: **11.6211 m²**

TULAJDONOS: Magyar Állam 1/1 tulajdoni hányaddal

A vizsgálatot a Megbízó által adott szóbeli információk alapján végeztük, megbontásos, vagy műszeres vizsgálat nem történt. Az ingatlan méretei a megbízó adatai és a tulajdoni lap alapján kerültek felhasználásra. **A megbízó kérésére helyszíni szemle nem történt.**

AZ INGATLAN KÖRÜLÍRÁSA:

A vizsgált ingatlan PEST VÁRMEGYÉBEN, A BUDAKESZI JÁRÁSBAN helyezkedik el.

Az ingatlan tömegközlekedéssel Budapestről vonattal és volánbusszal is elérhető. Gépjárművel a belvárosból az M1-es autópálya, illetve az 1- út felől is megközelíthető. A vizsgált ingatlan földúton érhető el. Parkolás az ingatlan előtt, illetve telken belül lehetséges.

Elemzésem ezen ingatlan **egyszerűsített piaci forgalmi értéke megállapítására** vonatkozik, feltételezve a jogilag rendezett tulajdon viszonyokat, valamint az ingatlan per-, igény- és tehermentességét.

AZ INGATLAN JELLEMZÉSE:

A telek sík terület, kerítéssel nem határolt.

Az utcai gerinchálózatról elérhető a víz, villany, gáz, csatorna közmű, a telekre egyik közmű sem került bevezetésre.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI BESOROLÁSA: **KSP-0.7**

69. Ksp jelű építési övezet 74.§ Az építési övezetekben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: sport, rekreáció, oktatási, művelődési, kulturális, közösségi.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvezet- szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m ²	%	%	m	m	m	m	
Különleges területek										
37.	Ko-1 oktatás	szabadon álló	5000	25	65	4,5	3,0	10	10	
38.	Ko-2	K	K	K	K	K	K	K	K	
39.	Kre-1 rekreációs	szabadon álló	20 000	15	70	7,5	10,0	10,0	10,0	
40.	Kte temető	szabadon álló	5000	10	75	*	10,0	10,0	10,0	Síremék max. 3,0 m; urnafel max.: 2,0 m; ravatalozó max.8,0 m, kápolna max. 15 m
41.	Kkm közút	szabadon álló	500	10	40	4,0	3,0	3,0	3,0	
42.	Ksp sport	szabadon álló	100 000	12	50	9,0	SZT	SZT	SZT	SZT – Szabályozási terv alapján

Értékmeghatározás: Az érték megállapítása piaci összehasonlító elemzéssel történik, a környezetben található, hasonló jellegű ingatlanok értékesítési adatai alapján.

Figyelembe véve a **116.211 m²** hasznos alapterületű ingatlan minőségi állapotát, és a közelben található hasonló jellegű ingatlanok értékét, beszámítva az értékmodosító tételeket – négyzetméterenként **333 Ft**-ban, azaz háromszázhetven forintban állapítom meg az ingatlan értékét.

ÍGY, AZ INGATLAN ÉRTÉKE PER-, IGÉNY- ÉS TEHERMENTES ÁLLAPOTBAN, KEREKÍTVE: 38.700.000 Ft, AZAZ HARMINCNYOLCMILLIÓ-HÉTSZÁZEZER FORINT.

A fennálló tartós haszonbérlet miatt -10%-os korrekciót számoltam el.

Az egyszerűsített szakvélemény a mai naptól 90 napig érvényes, ha a piaci viszonyokban, vagy az épület állapotában markáns változás nem történik. Jelen értékbécslés csak tájékoztatóra szolgál, hatósági eljárásban nem felhasználható, harmadik félnek nem adható ki.

BUDAPEST, 2023. NOVEMBER 02.



BURAI ZSUSZANNA EV.
1149 BUDAPEST, MOGYORÓDI ÚT 47.
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ
NYILVÁNTARTÁSI SZÁM: 900313/2021

BURAI ZSUSZANNA
INGATLANSZAKÉRTŐ-ÉRTÉKBECSLŐ
NYILVÁNTARTÁSI SZÁM: 900313/2021

Melléklet: tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/84420/2023

2023.10.26

HERCEGHALOM

Szektor: 15

Külterület 019/17 helyrajzi szám

"címképzés alatt"					
		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	
				ha m2 k.fill	

. szántó községi mintatér	4	11.6211	404.41		
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07					
eredeti határozat: 55937/2019.12.18					
jogcím: földrendezés 32121-2/2010					
jogállás: tulajdonos					
név: MAGYAR ÁLLAM					
cím: - - -					
A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07					
eredeti határozat: 11071/2008.09.18					
Önálló szöveges bejegyzés községi mintatér kijelölése a 11.071/2008 számú határozatban foglaltak értelmében.					

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07					
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan telekalakítás folytán megosztásra került a Herceghalom külterület 019/16-19 helyrajzi számú ingatlanokra a 1462/2019. (E-19/2019.) 606669/2021. számú változási vázrajz alapján.					

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.

TULAJDONILAP VÉGE

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, A SZAKVÉLEMÉNY CÉLJA: a fizikailag a 2053 Herceghalom. szám alatti, 019/23 helyrajzi számon, külterület, a) szántó, b) rétként nyilvántartott ingatlan piaci ingatlanforgalmi értékének megállapítása.

MEGBÍZÓ: Herceghalom Község Önkormányzata, kapcsolattartó: Csizmadia Zsuzsa polgármester, polgarmester@herceghalom.hu
HRSZ.: 019/23

INGATLAN TERÜLETE.: **25.2700 m²**

TULAJDONOS: Magyar Állam 1/1 tulajdoni hányaddal

A vizsgálatot a Megbízó által adott szóbeli információk alapján végeztük, megbontásos, vagy műszeres vizsgálat nem történt. Az ingatlan méretei a megbízó adatai és a tulajdoni lap alapján kerültek felhasználásra. A megbízó kérésére helyszíni szemle nem történt.

AZ INGATLAN KÖRÜLÍRÁSA:

A vizsgált ingatlan PEST VÁRMEGYÉBEN, A BUDAKESZI JÁRÁSBAN helyezkedik el.

Az ingatlan tömegközlekedéssel Budapestről vonattal és volánbusszal is elérhető. Gépjárművel a belvárosból az M1-es autópálya, illetve az 1- út felől is megközelíthető. A vizsgált ingatlan földúton úton érhető el. Parkolás az ingatlan előtt, illetve telken belül lehetséges.

Elemzésem ezen ingatlan egyszerűsített piaci forgalmi értéke megállapítására vonatkozik, feltételezve a jogilag rendezett tulajdon viszonyokat, valamint az ingatlan per-, igény- és tehermentességét.

AZ INGATLAN JELLEMZÉSE:

A telek sík terület, kerítéssel nem határolt.

Az utcai gerinchálózatról elérhető a víz, villany, gáz, csatorna közmű, a telekre egyik közmű sem került bevezetésre.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI BESOROLÁSA: **KSP-0.7**

69. Ksp jelű építési övezet 74.§ Az építési övezetekben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: sport, rekreáció, oktatási, művelődési, kulturális, közösségi.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvezetési szabvány szabvány szabvány szabvány szabvány szabvány szabvány szabvány szabvány szabvány	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m ²	%	%	m	m	m	m	
Különleges területek										
37.	Ko-1 oktatás	szabadon álló	5000	25	65	4,5	3,0	10	10	
38.	Ko-2	K	K	K	K	K	K	K	K	
39.	Kre-1 rekreáció	szabadon álló	20 000	15	70	7,5	10,0	10,0	10,0	
40.	Kte temető	szabadon álló	5000	10	75	*	10,0	10,0	10,0	Sírmérek max. 3,0 m; urnafel max.: 2,0 m; ravatalozó max. 8,0 m; kápolna max. 15 m
41.	Kkm közút	szabadon álló	500	10	40	4,0	3,0	3,0	3,0	
42.	Ksp sport	szabadon álló	100 000	12	50	9,0	SZT	SZT	SZT	SZT – Szabályozási terv alapján

Értékmeghatározás: Az érték megállapítása piaci összehasonlító elemzéssel történik, a környezetben található, hasonló jellegű ingatlanok értékesítési adatai alapján.

Figyelembe véve a **252700 m²** hasznos alapterületű ingatlan minőségi állapotát, és a közelben található hasonló jellegű ingatlanok értékét, beszámítva az értékmódosító tételeket – négyzetméterenként **315 Ft**-ban, azaz háromszáztizenöt forintban állapítom meg az ingatlan értékét.

ÍGY, AZ INGATLAN ÉRTÉKE PER-, IGÉNY- ÉS TEHERMENTES ÁLLAPOTBAN, KERÉKÍTVE: 79.600.000 Ft, AZAZ HETVENKILENCMILLIÓ-HATSZÁZEZER FORINT.

A FENNÁLLÓ HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS MIATT -10% KORREKCIÓT SZÁMOLTAM EL.

Az egyszerűsített szakvélemény a mai naptól 90 napig érvényes, ha a piaci viszonyokban, vagy az épület állapotában markáns változás nem történik. Jelen értékbecslés csak tájékoztatóra szolgál, hatósági eljárásban nem felhasználható, harmadik félnek nem adható ki.

BUDAPEST, 2023. NOVEMBER 02.



BURAI ZSUSZANNA EV.
1149 BUDAPEST, MOGYORÓDI ÚT 47.
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ
NYILVÁNTARTÁSI SZÁM: 900313/2021

BURAI ZSUSZANNA
INGATLANSZAKÉRTŐ-ÉRTÉKBECSLŐ
NYILVÁNTARTÁSI SZÁM: 900313/2021

Melléklet: tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/84421/2023

2023.10.26

HERCEGHALOM

Szektor: 15

Külterület 019/23 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

a szántó

4

22.8074 793.70

b rét

4

2.4626 85.70

A földrészlet összes területe:

25.2700 879.40

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32850/2022/2021.10.28

eredeti határozat: 55936/2019.12.18

jogcím: földrendezés 3212-2/2010

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32850/2022/2021.10.28

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan telekalakítás folytán megosztásra került a Herceghalom 019/22-23 helyrajzi számú ingatlanokra a 1465/2019. (E-17/2019.) 606671/2021. számú változási vázrajz alapján.

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

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, A SZAKVÉLEMÉNY CÉLJA: a fizikailag a 2053 Herceghalom. szám alatti, 021/5 helyrajzi számon, külterület, szántóként nyilvántartott ingatlan piaci ingatlanforgalmi értékének megállapítása.

MEGBÍZÓ: Herceghalom Község Önkormányzata, kapcsolattartó: Pál Gábor

HRSZ.: 021/5

INGATLAN TERÜLETE.: **12.3462 m²**

TULAJDONOS: Magyar Állam 1/1 tulajdoni hányaddal

A vizsgálatot a Megbízó által adott szóbeli információk alapján végeztük, megbontásos, vagy műszeres vizsgálat nem történt. Az ingatlan méretei a megbízó adatai és a tulajdoni lap alapján kerültek felhasználásra. A megbízó kérésére helyszíni szemle nem történt.

AZ INGATLAN KÖRÜLÍRÁSA:

A vizsgált ingatlan PEST VÁRMEGYÉBEN, A BUDAKESZI JÁRÁSBAN helyezkedik el.

Az ingatlan tömegközlekedéssel Budapestről vonattal és volánbusszal is elérhető. Gépjárművel a belvárosból az M1-es autópálya, illetve az 1-út felől is megközelíthető. A vizsgált ingatlan földúton úton érhető el. Parkolás az ingatlan előtt, illetve telken belül lehetséges.

Elemzésem ezen ingatlan egyszerűsített piaci forgalmi értéke megállapítására vonatkozik, feltételezve a jogilag rendezett tulajdon viszonyokat, valamint az ingatlan per-, igény- és tehermentességét.

AZ INGATLAN JELLEMZÉSE:

A telek sík terület, kerítéssel nem határolt.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI BESOROLÁSA: **LK/1.0, LKE/0.6, VT/1.2**

LK/1.0 (26. Kisvárosias lakóterület általános előírásai (Lk))

„...Az Lke-1 építési övezetben, amelyben telkenként legfeljebb 1 épület és legfeljebb 1 lakás..”

37.§ (1) Az 1. sz. országos főút északi oldala mentén fekvő lakótelkek esetén a főút felé tájolt homlokzatokon, amennyiben az akusztikai számítások alapján szükséges, zajgátló nyílászárók helyezendők el. (2) Az 1 sz. országos főút északi oldala mentén fekvő lakótelkek esetén az úttal párhuzamos telekhatár mentén a hátsókertben legalább 3 m szélességben háromszintű növénytelepítés alakítandó ki.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	teljesítmény szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m ²	%	%	m	m	m	m	
Beépítésre szánt területek										
Kisvárosi lakóterületek										
1.	Lk-1	szabadon álló	900	30	50	12	6,0	10,0	5,0	
2.	Lk-2	szabadon álló	1000	25	50	9	4,5	10,0	5,0	
3.	Lk-3	szabadon álló	2000	30	50	7,5	4,0	10,0	7,0	

LK/0.6 (26. Kisvárosias lakóterület általános előírásai (Lk))

„...az Lke-6 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 5 db, épületenként legfeljebb 4 lakásos épület helyezhető el...”

	felülvizsg. szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m ²	%	%	m	m	m	m	
Beépítésre szánt területek										
Kisvárosi lakóterületek										
7.	Lke-3	ikres	700	30	60	5,0	3,0	10,0	5,0	
8.	Lke-4	szabadon álló	900	30	60	5,0/6,5*	3,0	10,0	5,0/0,0*	* övezet közparkra nyíló telkein
9.	Lke-5	szabadon álló	900	30	60	6,5	3,0	10,0	0,0	
10.	Lke-6	szabadon álló	1200	30	60	5,0	3,0	10,0	5,0	

VT/1.2 (39. Településközpont területek általános előírásai (Vt))

44.§ (1) Településközpont területek építési övezetiben az OTÉK 16.§-ban megfogalmazott épületek helyezhetők el.

(3) A területen haszonállat tartására szolgáló épület nem helyezhető el, ilyen célra rendeltetésváltással sem alakítható ki épület.

(4) A meglévő személygépkocsi tárolására szolgáló épületek és tároló épületek megtarthatók, felújíthatók, új építése esetén csak a fő rendeltetéssel közös épületben helyezhetők el.

(5) A telek beépítésének feltétele a 16,0 m legkisebb telekszélesség megléte.

(6) A terepfeltöltés magassága a természetes terepfelszíntől nem haladhatja meg a 1,0 m-t.

(7) Az ingatlan határaitól 1,0 m-ig a természetes terepfelszint megváltoztatni nem lehet.

46.§ A Vt-2 jelű építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: lakó, igazgatási, kereskedelem, szolgáltatás, oktatási, hitéleti, kulturális, egészségügyi, közösségi-szórakoztató.

	felülvizsg. szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m ²	%	%	m	m	m	m	
13.	Lke-9	szabadon álló	720	30	50	6,5	3,0	10,0	5,0	
14.	Lke-10	szabadon álló	2000	30	50	6,0	4,0	10,0	7,0	
Településközpont vegyes területek										
15.	Vt-1	szabadon álló	1500	30	10	6,5 és a homlokzat- magasság legfeljebb 7,5	0,0	-	5,0	
16.	Vt-2	oldalhatáron álló	1500	30	30	8,0	6,0	10,0	5,0	

Értékmeghatározás: Az érték megállapítása piaci összehasonlító elemzéssel történik, a környezetben található, hasonló jellegű ingatlanok értékesítési adatai alapján.

Figyelembe véve a **123462 m²** hasznos alapterületű ingatlan minőségi állapotát, és a közelben található hasonló jellegű ingatlanok értékét, beszámítva az érték módosító tételeket – négyzetméterenként **360 Ft**-ban, azaz négyszáz forintban állapítom meg az ingatlan értékét.

ÍGY, AZ INGATLAN ÉRTÉKE PER-, IGÉNY- ÉS TEHERMENTES ÁLLAPOTBAN, KEREKÍTVE: **44.400.000 Ft**, AZAZ NEGYVENNÉGYMILLIÓ-NEGYSZÁZEZER FORINT.

A FENNÁLLÓ HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS MIATT -10%-OS KORREKCIÓT SZÁMOLTAM EL.

Az egyszerűsített szakvélemény a mai naptól 90 napig érvényes, ha a piaci viszonyokban, vagy az épület állagában markáns változás nem történik. Jelen értékbecslés csak tájékozássra szolgál, hatósági eljárásban nem felhasználható, harmadik félnek nem adható ki.

BUDAPEST, 2023. NOVEMBER 02.



BURAI ZSUSZANNA E.V.
1149 BUDAPEST, MOGYORÓDI ÚT 47.
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKBECSLŐ
NYILVÁNTARTÁSI SZÁM: 900313/2021

BURAI ZSUSZANNA
INGATLANSZAKÉRTŐ-ÉRTÉKBECSLŐ
NYILVÁNTARTÁSI SZÁM: 900313/2021

Melléklet: tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sajgó

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/84418/2023

2023.10.26

HERCEGHALOM

Szektor: 15

Külterület 021/5 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. szántó	3	12.3462	514.84	

I R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 55939/2019.12.18
eredeti határozat: 44935/2016.07.11
jogcím: - tulajdoni hányad: 1/1 31758/2010.01.28
jogcím: földrendezés belterületbe csatolás tulajdoni hányad: 1/1 58822/2010.10.27
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -
A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58822/2010.10.27
eredeti határozat: 31758/2010.01.28
Vezetékjog
4029 m2 nagyságú területre. (VMB-105/2009).
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 58822/2010.10.27
eredeti határozat: 31758/2010.01.28
Vezetékjog
6368 m2 nagyságú területre. (5- 2089/2009).
jogosult:
név: TIGÁZ ZRT
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 58822/2010.10.27

Önálló szöveges bejegyzés hhalom 333 hrsz visszacsatolása külterületbe 021/5 hrsz-re az 5-2699/2010. számú vázrajz alapján..

Folytatás a következő lapon

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/84418/2023

2023.10.26

HERCEGHALOM

Szektor: 15

Külterület

021/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

