



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslatok elfogadásához
minősített többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés a Képviselő-testület 2022. január 27-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat ingatlanértékesítéssel kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 15. § (2) bekezdése szerint beépítetlen terület elidegenítéséről csak éves elidegenítési címjegyzék (a továbbiakban: címjegyzék) alapján lehet dönten. A címjegyzékre vonatkozó javaslatot a polgármester a költségvetési rendelettervezet benyújtásáig terjeszti elő, annak érdekében, hogy a tárgyévi költségvetés elkészítésekor tudni lehessen, mekkora összeg tervezhető a felhalmozási bevételek ingatlanértékesítés sorára.

A költségvetés tervezéséhez az alábbi táblázatban – címjegyzékben – szereplő, önkormányzati tulajdonú, beépítetlen ingatlanokat javaslom 2022-ben elidegenítésre meghirdetni:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés
1.	383/6	Ibolya utcában lévő ingatlan
2.	383/7	Ibolya utcában lévő ingatlan
3.	383/9	Ibolya utcában lévő ingatlan
4.	383/10	Ibolya utcában lévő ingatlan
5.	2550/24	Wesselényi utca végén lévő ingatlan
6.	2550/25	Wesselényi utca végén lévő ingatlan
7.	3246	Szondi utca és Fáy Ferenc utca sarkán lévő ingatlan
8.	0132/99	Apácadombon lévő külterületi ingatlan
9.	3676	Csatári utcában lévő ingatlan
10.	0315/13	Újtelepen lévő külterületi ingatlan
11.	2687/2	Napsugár utcában lévő ingatlan
12.	1510/1	Pesti út és a Rákos patak között lévő ingatlan

Az elidegenítési címjegyzékben szereplő beépítetlen területek értékesítéséhez szükséges az értékesítés módjának meghatározása is. A Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése szerint 25 millió forint értékhatárt meghaladó vagyon értékesítése, hasznosítása pályázat vagy árverés útján valósulhat meg. Az értékesítés formájaként a címjegyzékben szereplő 383/6, 383/7, 383/9 és 383/10 hrsz-ú ingatlanok esetében az együttes értékesítést javaslom, első alkalommal, a 1. melléklet szerinti szakvélemény alapján, nyilvános, nem elektronikus árverés formájában. Ha az együttes értékesítés sikertelen, akkor valamennyi ingatlan esetében a nem elektronikus értékesítés kerüljön lefolytatásra és a megmaradó ingatlanok esetében elektronikus árverés keretében folytassa le az értékesítést az Önkormányzat.

A Vagyonrendelet 12. § (3) és (5) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére, vagyonkezelésbe adására irányuló

döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve üzleti értékelés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 6 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható.

A Képviselő-testület határozott kérésének megfelelően a beépítetlen ingatlanokon kívül lakások, vagy lakó funkcióval beépített ingatlanok eladására nem teszek javaslatot.

Tekintettel arra, hogy a címjegyzékben szereplő ingatlanok egy részének nincsen korábbi, más részének 6 hónapnál régebbi forgalmi értékbecslése, ezért a Vagyonrendelet fenti rendelkezéseinek megfelelően megrendeltük a fenti táblázatban megjelölt ingatlanok értékbecslését a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft-től (2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.).

A II. határozati javaslatban szereplő táblázat az egyes ingatlanokra megállapított, ismert, értékbecslésben meghatározott, általános forgalmi adót tartalmazó, forgalmi értékeket tartalmazza. Az értéktanúsítványok az előterjesztés 2-13. mellékletét képezik.

Fentiek alapján az önkormányzat 2022. évi elidegenítési címjegyzékének megállapítására, valamint az ingatlanok értékesítésére vonatkozóan a következő határozati javaslatokat terjesztem a Képviselő-testület elé elfogadásra.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelete 15. § (2) bekezdése szerint úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata 2022. évi elidegenítési címjegyzékét az alábbiak szerint fogadja el:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés
1.	383/6	Ibolya utcában lévő ingatlan
2.	383/7	Ibolya utcában lévő ingatlan
3.	383/9	Ibolya utcában lévő ingatlan
4.	383/10	Ibolya utcában lévő ingatlan
5.	2550/24	Wesselényi utca végén lévő ingatlan
6.	2550/25	Wesselényi utca végén lévő ingatlan
7.	3246	Szondi utca és Fáy Ferenc utca sarkán lévő ingatlan
8.	0132/99	Apácadombon lévő külterületi ingatlan
9.	3676	Csatári utcában lévő ingatlan
10.	0315/13	Újtelepen lévő külterületi ingatlan
11.	2687/2	Napsugár utcában lévő ingatlan
12.	1510/1	Pesti út és a Rákos patak között lévő ingatlan

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése szerint úgy határoz, hogy első körben együttes értékesítést kezdeményez a 383/6, 383/7, 383/9 és 383/10 hrsz-ú ingatlanok esetében, az 1. melléklet szerinti szakvélemény alapján, nyilvános, nem elektronikus árverés formájában. Ha az együttes értékesítés sikertelen, akkor valamennyi ingatlan esetében a nem elektronikus értékesítés kerüljön lefolytatásra és a megmaradó ingatlanok esetében elektronikus árverés keretében folytassa le az értékesítést az Önkormányzat, a kizárólagos tulajdonát képező, az alábbi táblázatban szereplő, beépítetlen területeket, az

értékbecslésben meghatározott, általános forgalmi adót tartalmazó, forgalmi érték alapul vételével a legmagasabb vételárat ajánló részére.

Sorszám	Helyrajzi szám	Általános forgalmi adót tartalmazó forgalmi érték
1.	383/6	22.600.000 Ft
2.	383/7	22.600.000 Ft
3.	383/9	25.200.000 Ft
4.	383/10	25.200.000 Ft
5.	2550/24	13.200.000 Ft
6.	2550/25	13.200.000 Ft
7.	3246	800.000 Ft
8.	0132/99	4.400.000 Ft
9.	3676	10.600.000 Ft
10.	0315/13	2.600.000 Ft
11.	2687/2	19.600.000 Ft
12.	1510/1	1.300.000 Ft

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendeletnek megfelelően az árverések meghirdetésére és lebonyolítására, valamint a legmagasabb vételárat megajánlóval a szerződés aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2022. december 31.

Pécel, 2022. január 20.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:


1. értékesítési szakvélemény a 383/6, 383/7, 383/9 és 383/10 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában
- 2-13. az elidegenítési címjegyzékben feltüntetett ingatlanok értéktanúsítványainak kivonata (a teljes értékbecslés a Műszaki és Beruházási Irodán tekinthető meg)

Az előterjesztést készítette:




Szolnoki Erzsébet Zsóka

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:



Bene Attila
Műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Pénzügyi Bizottság**, valamint a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.

Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.
 bejegyzett igazságügyi szakértői gazdasági társaság
 képviselőjében
Pusztai J. László
 igazságügyi szakértő

Horváth Tibor
 Pécel város polgármestere részére

Megtisztelő felkérésüknek eleget téve elkészítettem az Önkormányzat tulajdonában lévő, Ibolya utcai telkek jelenlegi (2022. január) forgalmi értékeinek a becslését. A szakvéleményeimben a telkek forgalmi értékeit az alábbiak szerint becsültem:

383/6 hrsz.	1069 m ²	22.600.000,- Ft
383/7 hrsz.	1068 m ²	22.600.000,- Ft
383/9 hrsz.	1370 m ²	25.200.000,- Ft
383/10 hrsz.	1370 m ²	25.200.000,- Ft
Összesen:		95.600.000,- Ft

A szakvéleményemben rögzítésre került, hogy a telkek jelenleg közmű nélküliek, az Önkormányzat saját költségén a telkek közti kis utcába bevezeti a vizet és a csatornát és a csonkokkal beáll a telkekre.

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a tárgyi telkeket az Önkormányzat nyilvános, licites árverésen értékesíteni kívánja.

A telkek értékesítésére két lehetőség adódik:

- egyenkénti értékesítés
- együttes értékesítés

Az értékesítési kiírás előtt döntéshozatal szükséges,
hogy melyik értékesítési módot választják.

Az egyenkénti értékesítés esetében bekövetkezhet az, hogy például csak egy telek kerül megvásárlásra. A többi telekre újabb árverés csak egy későbbi időpontban (hosszú hónapok múlva) az értékelés aktualizálását követően kerülhet sor.

Ettől függetlenül, a már értékesített egy telek miatt a kis utcába a víz és csatorna közműveket ki kell építeni és mind a négy telekre csonkokkal beállni. Ebben az esetben a közművesítés (víz, csatorna) Önkormányzatot terhelő költsége csak időben jelentős késéssel térülhet meg.

Az egyenkénti értékesítés esetében a becsült forgalmi értékeket lehet a licites árverésen kiindulási árként feltüntetni.

Az előzőekre való tekintettel, az Ibolya utcai telkek értékesítésével kapcsolatosan az alábbi szakértői javaslatot teszem:

Álláspontom szerint a telkeket együttesen lenne célszerű értékesíteni.

Amennyiben az árverés sikeresen megtörténik, a közművesítés Önkormányzatot terhelő költsége a vételárból gyakorlatilag előfinanszírozásként biztosított.

A lehetséges vevő ez esetben nagy valószínűséggel egy befektető – vállalkozó, aki lakásokat épít és értékesíti azokat. A négy telek egy tömbben való elhelyezkedése a kivitelezés során logisztikai szempontból kedvező.

Az együttes értékesítés esetében nyilvánvalóan nem lehet a licit kiindulási alapja a négy telek összesített egyenkénti ára, annál alacsonyabb, csökkentett összegben célszerű azt meghatározni.

Az együttes értékesítés esetében a csökkentő tényező mértékét a szakértői gyakorlatnak megfelelően 10 %-os mértékben becsülöm, tehát **az együttes értékesítés esetében a tárgyi telekingatlanok általam javasolt kerekített árverési kiindulási ára:**

$$95.600.000,- Ft \times 0,90 = 86.000.000,- Ft$$

Gyál, 2022. január 19.



Pusztai Menn...
Szakértői Iroda Kft
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető
igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

A tárgyi és a mellette lévő 383/7 hrsz.-ú telken a 30 %-os beépíthetőséget és 2 lakást alapul véve, lakásonként bruttó 160 m² földszinti lakóterületet lehet létrehozni, de ez bővíthető még tetőtérrel, illetve részbeni emelettel. Az átlagos lakhatási igényeket alapul véve ennél nagyobb beépítési lehetőségre jellemzően nincs szükség.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Ibolya utca 383/6 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A becslés során feltételezem, hogy a tárgyi telekingatlan már az Lf-O/3 építési övezetbe tartozik (a korábban leírtak alapján a HÉSZ módosítása folyamatban van). A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2022. január havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm. A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi kerekített fajlagos értéke:

21.100,- Ft/m²

*Az előzőek alapján,
a Pécel, Ibolya utca 383/6 hrsz.-ú telekingatlan
jelenlegi kerekített forgalmi értéke
Lf-O/3 építési övezeti besorolást feltételezve*

1069 m² x 21.100,- Ft/m² = 22.600.000,- Ft

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

*Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.*

Gyál, 2022. január 19.



Pusztai Mernöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető – igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

A tárgyi és a mellette lévő 383/7 hrsz.-ú telken a 30 %-os beépíthetőséget és 2 lakást alapul véve, lakásonként bruttó 160 m² földszinti lakóterületet lehet létrehozni, de ez bővíthető még tetőtérrel, illetve részbeni emelettel. Az átlagos lakhatási igényeket alapul véve ennél nagyobb beépítési lehetőségre jellemzően nincs szükség.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Ibolya utca 383/7 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A becslés során feltételezem, hogy a tárgyi telekingatlan már az Lf-O/3 építési övezetbe tartozik (a korábban leírtak alapján a HÉSZ módosítása folyamatban van). A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2022. január havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm. A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi kerekített fajlagos értéke:

21.100,- Ft/m²

*Az előzőek alapján,
a Pécel, Ibolya utca 383/7 hrsz.-ú telekingatlan
jelenlegi kerekített forgalmi értéke
Lf-O/3 építési övezeti besorolást feltételezve*

1068 m² x 21.100,- Ft/m² = 22.600.000,- Ft

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

*Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.*

Gyál, 2022. január 19.



Pusztai Mennokai
Szakértői Iroda Kft
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető – igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlanagazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

A megosztást követően kialakult ingatlanblokkban két kisebb (383/6 és 383/7 hrsz.) és két nagyobb (383/9 és 383/10 hrsz.) telek található.

A kisebb telkeken (383/6 és 383/7 hrsz.) a 30 %-os beépíthetőséget és 2 lakást alapul véve, lakásonként bruttó 160 m² földszinti lakóterületet lehet létrehozni, de ez bővíthető még tetőtérrel, illetve részbeni emelettel.

Az átlagos lakhatási igényeket alapul véve ennél nagyobb beépítési lehetőségre jellemzően nincs szükség.

Tekintettel arra, hogy a nagyobb telkeken (383/9 és 383/10 hrsz.) is csak 2 lakást lehet létesíteni, a teleknagyság gyakorlatilag csak a beépíthető lakóterület növekedésére vonatkozik (a nagyobb telkek esetében ez 90 m² beépíthető földszinti többlet bruttó területet jelent, de értelemszerűen még ez is bővíthető tetőtérrel, vagy részbeni emelettel).

Az előzőek alapján, álláspontom szerint alapvetően nincs igény a tárgyi telek nagysága miatti földszinti beépíthető többletterület kihasználására, ezért a nagyobb telkek - így a tárgyi telek - esetében is, a fajlagos telekérték becslése során ezt értékcsökkentő tényezőként veszem figyelembe.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Ibolya utca 383/9 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm.

A becslés során feltételezem, hogy a tárgyi telekingatlan már az Lf-O/3 építési övezetbe tartozik (a korábban leírtak alapján a HÉSZ módosítása folyamatban van).

A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2022. január havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi kerekített fajlagos értéke:

18.400,- Ft/m²

*Az előzőek alapján,
a Pécel, Ibolya utca 383/9 hrsz.-ú telekingatlan
jelenlegi kerekített forgalmi értéke
Lf-O/3 építési övezeti besorolást feltételezve*

1370 m² x 18.400,- Ft/m² = 25.200.000,- Ft

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

Gyál, 2022. január 19.



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető – igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

A megosztást követően kialakult ingatlanblokkban két kisebb (383/6 és 383/7 hrsz.) és két nagyobb (383/9 és 383/10 hrsz.) telek található.

A kisebb telkeken (383/6 és 383/7 hrsz.) a 30 %-os beépíthetőséget és 2 lakást alapul véve, lakásonként bruttó 160 m² földszinti lakóterületet lehet létrehozni, de ez bővíthető még tetőtérrel, illetve részbeni emelettel.

Az átlagos lakhatási igényeket alapul véve ennél nagyobb beépítési lehetőségre jellemzően nincs szükség.

Tekintettel arra, hogy a nagyobb telkeken (383/9 és 383/10 hrsz.) is csak 2 lakást lehet létesíteni, a teleknagyság gyakorlatilag csak a beépíthető lakóterület növekedésére vonatkozik (a nagyobb telkek esetében ez 90 m² beépíthető földszinti többlet bruttó területet jelent, de értelemszerűen még ez is bővíthető tetőtérrel, vagy részbeni emelettel).

Az előzőek alapján, álláspontom szerint alapvetően nincs igény a tárgyi telek nagysága miatti földszinti beépíthető többletterület kihasználására, ezért a nagyobb telkek - így a tárgyi telek - esetében is, a fajlagos telekérték becslése során ezt értékcsökkentő tényezőként veszem figyelembe.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Ibolya utca 383/10 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becslöm.

A becslés során feltételezem, hogy a tárgyi telekingatlan már az Lf-O/3 építési övezetbe tartozik (a korábban leírtak alapján a HÉSZ módosítása folyamatban van).

A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2022. január havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becslöm.

A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi kerekített fajlagos értéke:

18.400,- Ft/m²

*Az előzőek alapján,
a Pécel, Ibolya utca 383/10 hrsz.-ú telekingatlan
jelenlegi kerekített forgalmi értéke
Lf-O/3 építési övezeti besorolást feltételezve*

1370 m² x 18.400,- Ft/m² = 25.200.000,- Ft

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

Gyál, 2022. január 19.



Pusztai Mernőki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető – igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi kerekített fajlagos értéke:

18.300,- Ft/m²

*Az előzőek alapján,
a Pécel Wesselényi utca, 2550/24 hrsz.-ú telekingatlan
jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

$723 \text{ m}^2 \times 18.300,- \text{ Ft/m}^2 = 13.200.000,- \text{ Ft}$

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

Gyál, 2022. január 19.



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető – igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi kerekített fajlagos értéke:

18.300,- Ft/m²

*Az előzőek alapján,
a Pécel Wesselényi utca, 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan
jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

$722 \text{ m}^2 \times 18.300,- \text{ Ft/m}^2 = 13.200.000,- \text{ Ft}$

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

Gyál, 2022. január 19.



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető – igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

A szakértői gyakorlat a korlátozott forgalomképeséget és a nem beépíthető jelleget is egyenként 30 – 40 % közötti mértékű értékcsökkenéssel veszi figyelembe, jelen esetben a számításnál mindkét tényező esetében 30 %-os mértéket tartok indokoltnak. A közműnélküli állapota miatt további 5 %-os mértékű értékcsökkenés szükségeszerű.

Az értékmódosító tényezők a tárgyi ingatlan esetében

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Korlátozottan forgalomképes volta miatt	-	- 30
Kiterjedése miatt nem beépíthető	-	- 30
Közmű nélküli	-	- 5
<i>Összesen</i>	-	- 65
<i>Mindösszesen</i>		- 65

Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos telekérték:

$$28.000,- Ft/m^2 \times (1,00 - 0,65) = 9.800,- Ft/m^2$$

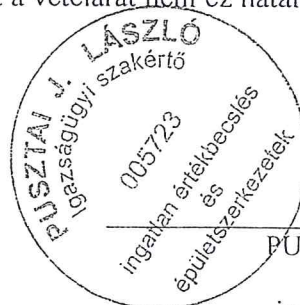
*Az előzőek alapján,
a 2119 Pécel belterület, 3246 hrsz.-ú
telekingatlan jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

$$82 m^2 \times 9.800,- Ft/m^2 = 800.000,- Ft$$

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető. Az előzőek alapján álláspontom szerint, az általam megállított forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót, amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik. A Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja által 2015. február 6-án elfogadott összefoglaló véleményében rögzíti:

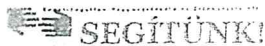
"Az ingatlan valóságos forgalmi értékét az az ár határozza meg, melyet az ingatlanért a piacon kapni lehet, tehát amennyiért az ingatlant a tulajdonos a szabad forgalomban el tudná adni. A Kúria álláspontja szerint a szabad forgalomban közömbös tényező az eladó esetleges áfafizetési kötelezettsége, illetőleg annak hiánya, mert a vételárát nem ez határozza meg, hanem a kereslet és kínálat viszonya."

Gyál, 2022. január 06.



Pusztai Mémóki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető
igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)



Fog. sz.: 000/02
 Adószám: 23169717-2-12
 Székhelyi adószám: H02319071
 Cg: 01-09-037135
 1063 Budapest,
 Szinyei Merse utca 10.
 Telefon: +361 261 2164
 Mobil telefon: +36 70 240 5516
 E-mail: info@eritekbeszlo.hu
 Web: www.eritekbeszlo.hu

1997/2011
 6032/2011/12/2011

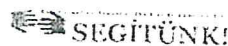
Érték Tanúsítvány

Jelenleg nincs semmilyen érdekeltségem abban az ingatlanban, amely a jelen értékelés tárgyát képezte és a jövőben sem tervezem ilyen érdekeltség megszerzését. Semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ügghöz és pártatlanságomat semmi sem befolyásolja. Legjobb tudomásom szerint a jelen értékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások, elemzések, vélemények és következtetések igazak és valóságosak. Rajtam kívül más nem vett részt az értékelésben. A jelentésben foglalt következtetések tőlem származnak.

A vizsgált, Pécel. Kültérület. Hrsz 0132/99 szántó. Természetben. 2119 Pécel. Kültérület. Hrsz 0132/99 szám alatt található, használaton kívüli, szántó besorolású, általános mezőgazdasági, ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotról vonatkozó, becsült szabadpiaci forgalmi értéke, per, teher, áfa nélkül, az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján:

2021. december 13 - án:

***4.400.000,-Ft, azaz, négy millió - négyszázezer forint.**



Budai András

Budai András, Üv. Cgt.
 +36702408616

info@eritekbeszlo.hu
 www.eritekbeszlo.hu

Budapest.2021. december 23.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építetek az Úrnak, az én Istenem nevének (...).”

(Királyok első könyve, 5:5)

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel Csatári utca, 3676 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2022. január havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm. A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi kerekített fajlagos értéke:

23.200,- Ft/m²

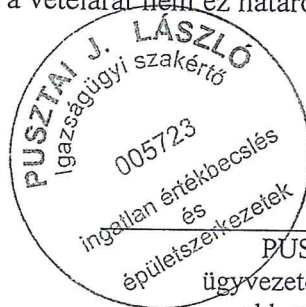
*Az előzőek alapján,
a Pécel, Csatári utca 3676 hrsz.-ú telekingatlan
jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

$459 \text{ m}^2 \times 23.200,- \text{ Ft/m}^2 = 10.600.000,- \text{ Ft}$

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető. Az előzőek alapján álláspontom szerint, az általam megállított forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót, amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik. A Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja által 2015. február 6-án elfogadott összefoglaló véleményében rögzíti:

"Az ingatlan valóságos forgalmi értékét az az ár határozza meg, melyet az ingatlanért a piacon kapni lehet, tehát amennyiért az ingatlant a tulajdonos a szabad forgalomban el tudná adni. A Kúria álláspontja szerint a szabad forgalomban közömbös tényező az eladó esetleges áfafizetési kötelezettsége, illetőleg annak hiánya, mert a vételárat nem ez határozza meg, hanem a kereslet és kínálat viszonya."

Gyál, 2022. január 19.



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1.

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető - igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A becslés során feltételezem, hogy a tárgyi ingatlan már a Kre/SZ építési övezetbe tartozik (a korábban leírtak alapján a HÉSZ módosítása folyamatban van). A fajlagos ingatlanérték (telekérték) meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2022. január havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak, mivel hasonló jellegű, beépíthető külterületi telekingatlanok a kínálatokban nem voltak fellelhetők. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi ingatlan jelenlegi kerekített fajlagos értéke:

3.600,- Ft/m²

*Az előzőek alapján,
a Pécel, Újtelep utca 0315/13 hrsz.-ú ingatlan
jelenlegi kerekített forgalmi értéke
Kre/SZ építési övezeti besorolást feltételezve*

720 m² x 3.600,- Ft/m² = 2.600.000,- Ft

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

Gyál, 2022. január 19.



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető – igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2022. január havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmazzák. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi kerekített fajlagos értéke:

18.400,- Ft/m²

*Az előzőek alapján,
a Pécel, Napsugár u. 35. szám (hrsz.: 2687/2)
alatti telekingatlan
jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

$1065 \text{ m}^2 \times 18.400,- \text{ Ft/m}^2 = 19.600.000,- \text{ Ft}$

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

Gyál, 2022. január 19.



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető – igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

*Az előzőek alapján,
a 2119 Pécel belterület, 1510/1 hrsz.-ú
telekingatlan jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

$$579 \text{ m}^2 \times 2.200,- \text{ Ft/m}^2 = 1.300.000,- \text{ Ft}$$

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető. Az előzőek alapján álláspontom szerint, az általam megállított forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót, amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik. Eltérő vélemény esetén egy független jogi – pénzügyi állásfoglalás az irányadó.

A Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja által 2015. február 6-án elfogadott összefoglaló véleményében rögzíti, hogy:

"Az ingatlan valóságos forgalmi értékét az az ár határozza meg, melyet az ingatlanért a piacon kapni lehet, tehát amennyiért az ingatlant a tulajdonos a szabad forgalomban el tudná adni. A Kúria álláspontja szerint a szabad forgalomban közömbös tényező az eladó esetleges áfafizetési kötelezettsége, illetőleg annak hiánya, mert a vételárat nem ez határozza meg, hanem a kereslet és kínálat viszonya."

Gyál, 2021. november 22.



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1.

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető
igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)