



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/238-13/2025.

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2025. április 24-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat természetes személyek tulajdonában lévő ingatlan (Pécel, 4080 hrsz.) önkormányzati tulajdonba való átvételére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pécel belterület 4080 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 2119 Pécel, Damjanich utcában található, 169 m² alapterületű, „kivett gazdasági épület, út” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) (a továbbiakban együttesen: Tulajdonosok, mindketten) tulajdonát képezi. A Tulajdonosok az Ingatlan tulajdonjogának ingyenes átadásával kapcsolatban kérelmet nyújtottak be (1. melléklet) Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) részére.

Az Ingatlan a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező SZT-B4 szelvényén szereplő „Tervezett szabályozási vonal” szerint kiszélesíti a Damjanich utcát (2. melléklet). Az Ingatlan jelenleg is útként funkcionál.

A Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. § (9) bekezdése alapján a vagyontárgy tulajdonjogának ingyenes megszerzéséről forgalmi értékbecslés birtokában, a polgármester javaslatára, a Fejlesztési Bizottság állásfoglalását követően a Képviselő-testület dönt. A határozatnak tartalmaznia kell a vagyontárgy pontos megnevezését (ingatlan esetén helyrajzi számát is), az ingyenes tulajdonjogszerzés jogcímét, az Önkormányzat által vállalt, a tulajdonjogszerzésből adódó esetleges adó- vagy járulékkötelezettséget és annak megfizetése határidejét, továbbá a vagyontárgynak – ha az ingatlan – a forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes vagy üzleti vagyon minősítésének meghatározását.

E döntés meghozatala érdekében, a Vagyonrendelet fenti rendelkezésének megfelelően megrendeltük az Ingatlanra vonatkozó értékbecslés elkészítését Fülöp Anna egyéni vállalkozótól (2194 Tura, Katona utca 6.). Az értékbecslés alapján az Ingatlan bruttó forgalmi értéke 800.000 Ft. Az értéktanúsítvány az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

Az Ingatlant, annak önkormányzati tulajdonba való kerülése esetén célszerű a Vagyonrendelet 5. § (1) bekezdése szerinti, a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező törzsvagyon forgalomképtelen vagyontárgyai között szerepeltetni. Az Ingatlan funkciójának kialakítása az Önkormányzatra sem anyagi, sem más értelemben kötelezettséget nem ró.

Dr. László Jenő önkormányzatunk jogi képviselője elkészítette az Ingatlanra vonatkozó ajándékozási szerződés tervezetét, mely az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló

17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyondirektum) 13. § (9) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata a jelen határozat mellékletét képező ajándékozási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) alapján ingyenes (térítésmentes) tulajdon-átruházás (ajándékozás) keretében elfogadja a Pécel, 4080 helyrajzi számú, kivett gazdasági épület, út megnevezésű, 169 m² területű ingatlan (forgalmi értéke bruttó 800.000 Ft) 1/1 aránvú tulajdonát (a továbbiakban: Ingatlan, (mindkettő

... szám alatti lakosok) ajándékozóktól (a továbbiakban együttesen: Ajándékozók).

Az Ingatlant – annak tulajdonjoga megszerzését követően – a Képviselő-testület Pécel Város Önkormányzata forgalomképtelen törzsvagyoni között kívánja szerepeltetni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Ingatlan megszerzését és annak tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését követően a Vagyondirektum módosítását terjessze be a Képviselő-testület elé.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata vállalja a tulajdonjog megszerzésből adódó esetleges adó- vagy járulékfizetési kötelezettséget és annak határidőre történő teljesítését.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat mellékletét képező Szerződés aláírására.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti döntéséről értesítse az Ajándékozókat.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: az értesítésre 2025. május 9.

a szerződés aláírására 2025. május 31.

Pécel, 2025. április 16.

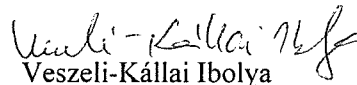


dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. az Ajándékozók nyilatkozata
2. szabályozási tervlap kivonat
3. értékbecslés (értéktanúsítvány)
4. ajándékozási szerződés tervezete (egyben a határozati javaslat melléklete is)
5. az Ingatlan tulajdoni lapja
6. az Ingatlanra vonatkozó térképi kivonat

Az előterjesztést készítette:



Veszeli-Kállai Ibolya

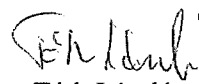
Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető



Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Tóth László
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Fejlesztési Bizottság** illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

1. melléklet

11.11.17

04.04

D

2025.04.03

OK

Tisztelt Polgármester Asszony,

Tisztelt Jegyző Úr!

Alulírott alatti lakosok) kijelentjük, hogy a 2009-ben tett nyilatkozatunkat azóta is fenntartjuk, miszerint Pécel Város Önkormányzata részére kívánjuk ajándékozni a tulajdonunkban álló Pécel, 4080 hrsz.-ú ingatlant.

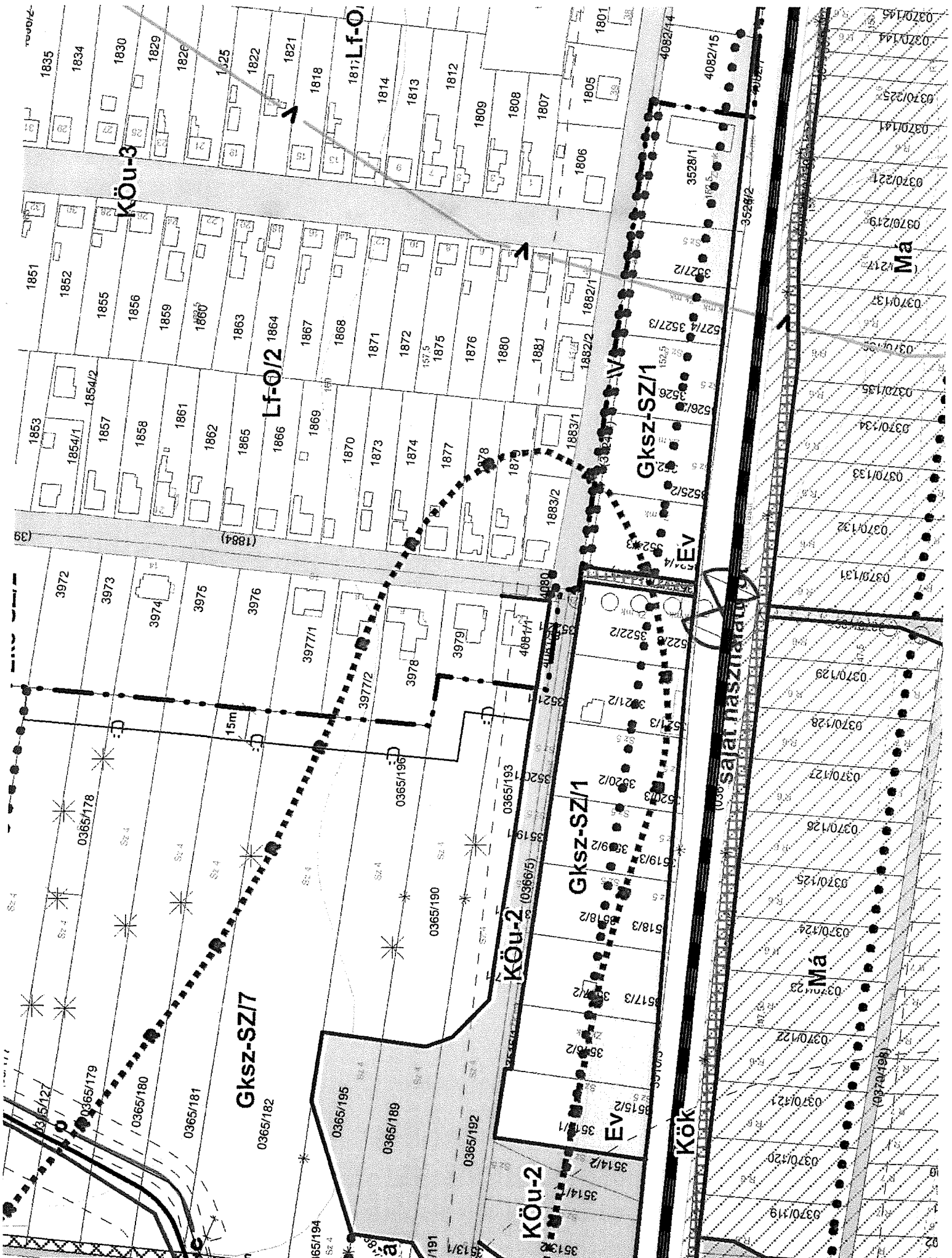
Kérjük az ügyben a szükséges intézkedések mielőbbi megtételét.

Kérjük továbbá, személyazonosító adataink zártan történő kezelését, valamint az ügy zárt ülésen való megtárgyalását.

Pécel, 2025.04.03.

Köszönettel:

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	Érkezett:	
2025 APR. 03.	7682	
Iktatószám:	Iktatta:	
4/413-4/2025	W1	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
		OK



3. melléklet

Ingatlanvagyon értékelés



2119 Pécel, Damjanich u. 4080 hrsz.-ú ingatlanról

Az ingatlanvagyon értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: -

@:

Tura, 2025. április

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:

- a tulajdoni lap,
- Szabályozási Terv kivonat **a vagyonértékelésbe beépítve!**

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 4080 hrsz.-ú kivett gazdasági épület, út megnevezésű ingatlan vagyon értékelésére.

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

Az ingatlan magánszemélyek tulajdonában van, a csatolt tulajdoni lap alapján.

Az értékelendő terület Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint közlekedési övezetbe sorolt terület.

Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek kertvárosias építési övezetbe sorolt területek, illetve helyi közút. Régen az építési telek része volt az érintett terület, ami már külön hrsz-szel rendelkezik, a Szabályozási Terven a közút része a szabályozási vonallal jelölve, útszélesítés céljából. A hrsz-en lévő gazdasági épület lebontásra került, a 169 m² nagyságú terület az értékbecslés tárgya, ami jelenleg közterületi funkciót tölt be.

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a Ny-i részén található.

Fekvésének sajátossága, hogy a lüktető, mozgalmas főváros alig néhány percre van autóval, a település azonban megőrizte nyugodt, kisvárosias légkörét. Éppen ezért egyre többen fedezik fel és használják ki az ebben rejlő adottságokat és költöznek ide.

A település jó infrastruktúrája, Budapest közelsége évről évre egyre nagyobb számú lakossági betelepülést idéz elő.

Pécel egy jól élhető, jó közlekedéssel, jó közbiztonsággal bíró település.

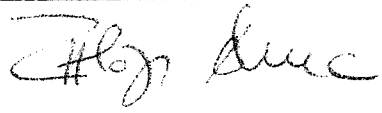
Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát piaci összehasonlító módszerrel végzem.

A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi piaci értéke kerekítve 800.000 forint.

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

A vizsgált ingatlan	Pécel belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett gazdasági épület, út
Helyrajzi száma	4080
Az ingatlan tulajdonosai (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. április 7.
Az ingatlan területe	169 m ²
Terhelés	a tulajdoni lap bejegyzése szerint
Fajlagos bruttó m ² ár	5.012 Ft/m ²
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	800.000 Ft azaz Nyolcszázezer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette Fülöp Anna Telefon:	
 Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 4080 hrsz. – ú belterületi ingatlan, kivett gazdasági épület, út művelési ágban lévő terület felértékelése, becsült értékének meghatározására.

Megbízó: Pécel Önkormányzat Polgármestere, 2119 Pécel, Kossuth tér 1.

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

Helyszíni szemle időpontja 2025. április 7.

Megbízó biztosította a helyszín megtekintését, átadta a rendelkezésére álló iratanyagot.

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

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A **péceli 4080 hrsz-ú** ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett gazdasági épület, út” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

Területe. 169 m²

Tulajdonosai

Az ingatlant érinti a szabályozási vonal, ami a Szabályozási Terven jól látható, hogy útszélesítés miatt volt már a korábbi telekalakítás is lefolytatva. A gazdasági épület már elbontásra került, igazából az út részét képező széles közterületi rész látható a valóságban.

3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet

Pécel város Pest vármegyében, a Gödöllői járásban, a budapesti agglomerációban helyezkedik el.

Pécel a Gödöllői-dombság nyugati peremén, a Rákos-patak völgyében fekszik. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, északkeleti irányban Isaszeggel, északnyugati irányban Nagytarcsával és Kistarcsával, délről pedig Maglóddal határos.

Pécel területe - a határában talált régészeti leletek tanúsága szerint - már jóval az időszámítás előtti korszakban is lakott volt. A község belterületén többek között kő- és rézkori csontvázas sír, a Várhegyen bronzkori urnatemetőt találtak, a Tó-malom melléke és a Lebuki-dűlő feltehetően szarmata sírok emlékét őrzi. Régészeti lelőhelyei közül kiemelkedő jelentőségű az a Kárpát-medencét egészében kitöltő késő rézkori kultúra, amelyet a magyar régészet itt figyelt meg és különített el legelőször, és ezért a péceli kultúra nevet kapta.

A honfoglalás korában Pécel szomszédsága, Locsod-pusztá a szláv népesség telephelyének déli határa volt. A faluszerkezet a 11. században szilárdult meg és a vármegye területén a Tarján törzs vetette meg lábát, amit tervszerű telepítési akció követett. Ekkor gyorsult fel valójában a kereszténnyé válás folyamata is. A település első okleveles említése Péceli Demeter, Pest vármegyei szolgabíró családnévében tűnik fel 1335-ben, akinek földbirtoka és valószínűleg állandó lakóhelye is itt volt. Oklevélben, mint falu, első említése Peczel alakban 1338-ra datálható, amikor Károly Róbert király a település egy részét Drugerth Vilmos nádornak adományozta. A nádor itteni részbirtokát még abban az évben továbbadta. A falu tehát már ekkor több birtokos kezén volt. Ezek közül kiemelkedik a valószínűleg nem helyi eredetű Péczeli család, akik Zsigmond király egyik 1437-ben kelt oklevele szerint fele részben birtokolták a települést. A család leghíresebb tagja Péczeli Benedek, Mátyás király jogügyi igazgatója és a magyar jogásztársadalom magánpraxist is folytató első ügyvédje. A város első iskoláját 1345-ben alapították.

A 14. században a nem helyi eredetű Péceliek birtoka. Ebben az időben a Rákos-patakon már több vízimalom is működött.

Buda és Pest 1541. évi török kézre kerülésével Pécel is oszmán kézre került. Ekkor a lakosság egy része elbujdosott, az 1546-os török szandzsák-összeírás szerint 46 családfő és felnőtt, de még nőtlen férfi alkotta a férfi lakosságát. A település 1647–1683 között egyportás, 1686-ban lakatlan és 1689-től települt újra. 1715-ben 26, 1728-ban 71, 1744-ben 62, 1760-ban már 147 adófizető család regisztrálására került sor. Pécel 1675-től kálvinista község, első prédikátora Váczi Pál volt.

A 17. századi Habsburg-ellenes szervezkedésben a Fáy-fivérek is részt vállaltak, s ennek következményeként a község javadalmának fele a kincstárra szállt. Ez idő tájt Pécel lélekszáma 150-200 főre tehető. A Ráday család házasság révén jutott Pécel fele területének birtokába a másik fele pedig a Fáyak tulajdonában volt.

Ráday Pál, II. Rákóczi Ferenc erdélyi fejedelem kancellárja a szatmári békekötés után költözött ide, ahol 1733-ban halt meg. Ő alapította a később nevezetessé vált Ráday Könyvtárat. Fia, Ráday Gedeon (1713–1792) a neves író és irodalomszervező Pest-Pilis-Solt vármegye követeként vett részt az 1764. évi országgyűlésen. 1782-ben grófi rangra

emelkedett, s ő építette - a gödöllői Grassalkovich-kastély mintájára - Pécelen a Ráday-kastélyt.

Az anyakönyvezés 1719-ben kezdődött meg. Pécel 1841-től önálló jegyzővel rendelkező nagyközségnek számított. A község 1856. évi lakosszáma a Locsod és Szigetpusztákkal együtt 1881 fő, 1870-ben pedig 2206 főt tett ki. A Rákos-patak völgyében áthaladó Budapest–Hatvan–Salgótarján-vasútvonalat 1867-ben adták át a forgalomnak, majd a Hatvan–Miskolc-vonalat 1870-ben nyitották meg, melyek összeköttetést teremtettek a fővárossal és az ország különböző részeivel, utat nyitva a település dinamikus fejlődésének. A polgárosodás kialakulását a közlekedés, a kereskedelem fejlődése, a Pestről kirándulni, nyaralni érkezők segítették elő elsődlegesen. A nyaralóházak megépítése szakképzett iparos réteg jelenlétét is indokolta. A település lakosságát akkor földművesek, kis- és középparasztok, valamint iparos és kereskedő réteg képezte. Négy malom üzemelt a Rákos vizén, ebből kettő ipari hasznosításra. A kereskedelem képviselői gabona- és termékkereskedők, tej- és vegyeskereskedők, továbbá kocsmárosok voltak. 1894-ben 46 iparos mestert és 24 kereskedőt tartottak számon. Pécel a 19. század közepén veszítette el városi rangját, amelyet 1996-ban kapott vissza.

A település és az ingatlan megközelítése

A város Budapest irányából a Rákoskeresztúrról induló Péceli úton (amelynek folytatása Isaszegen át Gödöllő felé a 3103-as számot viseli), a 31-es főútról Maglód határában kiágazó bekötőúton (31 102-es számú mellékút), valamint az M0-s autóról letérve közelíthető meg.

Közösségi közlekedése is jó a településnek: A Budapest–Sátoraljaújhely-vasútvonalon és a 169E jelzésű autóbusszal, amely Budapest Örs vezér tere és Pécel, Kun József utca között közlekedik.

A Damjanich utca több irányból is megközelíthető, de a legcélszerűbb a pormentes Rákóczi útról, mivel ő egy sarki telekrész. A megközelítése jó.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Pécel település Ny-i részén helyezkedik el.

A felértékelendő ingatlan belterületi, szilárd burkolatú utakon át közelíthető meg.

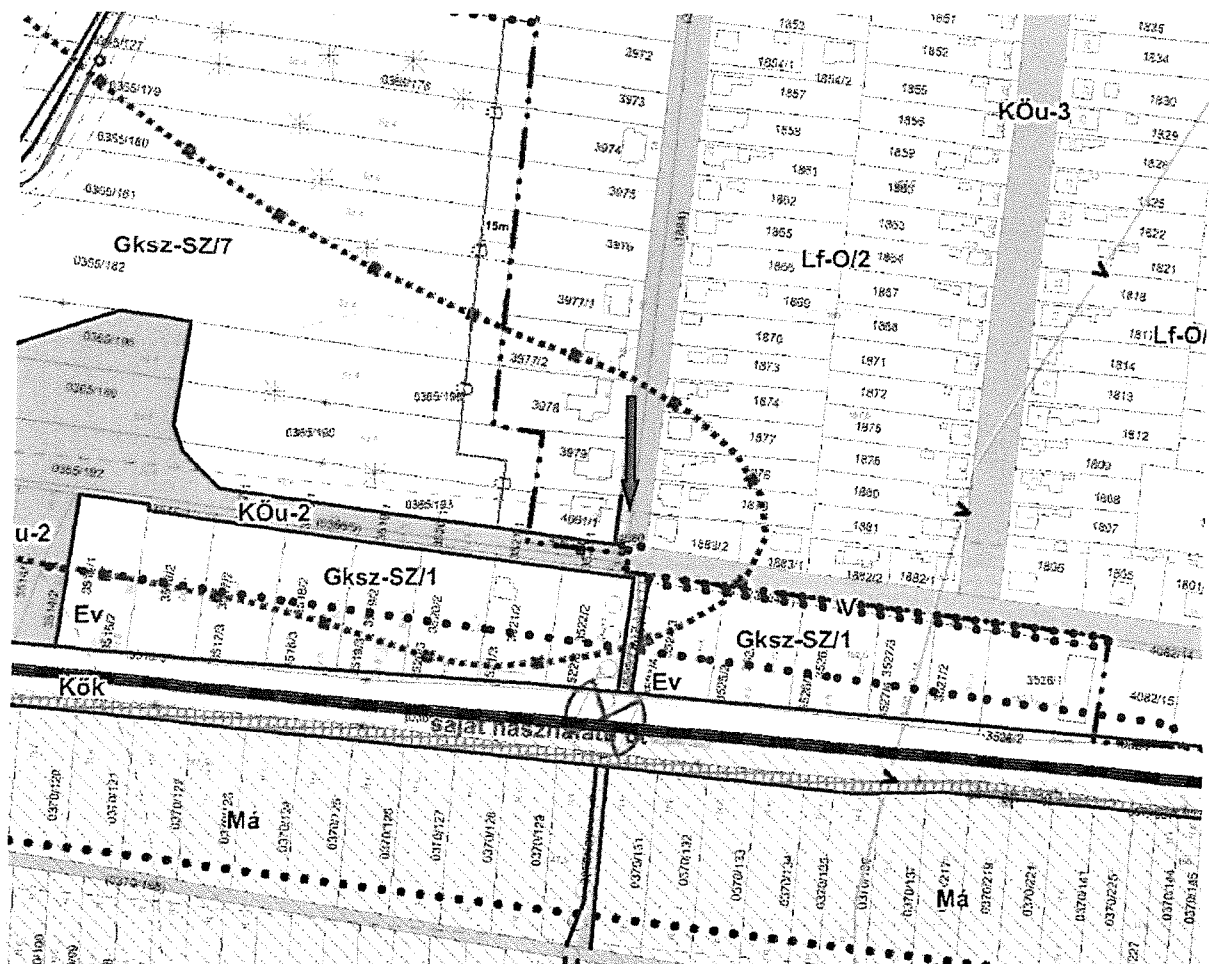
Az értékelendő terület alatt, az út alatt a közművek bekötő vezetékai kiépítésre kerültek. A terület nincs lekerítve, szabadon használható gyalogos és gépjármű közlekedésre egyaránt.

A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Kö övezet.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, vasút állomás 1,5 km-en belül találhatóak.

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022.(VI.30.) önkormányzati rendelete Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terv bemutatja, a szóban forgó ingatlan Szabályozási terven jelölt közlekedési övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett terület közlekedési övezetbe sorolt ingatlan, ami részben megegyezik a tulajdoni lapon olvasható megnevezéssel.

Az ingatlannak az önkormányzati tulajdonba kerülését követően, rendzeni kell a terület jogi helyzetét, törölni a gazdasági épületet a tulajdoni lapról földmérő bevonásával.

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

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

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítás tehető:
a település életében meghatározó szerepet játszik, mivel egy közlekedési útvonal része.

Módszertani megfontolások:

Az ü Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyoneértékelési 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:

MŰSZAKI SZEMPONTOK

károsodások
kivitelezési hibák
alapterületek megszokottól el-térő nagy-sága
alapozás módja
fő teherhordó szerkezetek megoldásai
födémek megoldásai

ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK

felépítmény célja
helyiségek száma
belső elrendezés

komfortfokozat
műemléki védettség

vízbázisvédelmi védőövezet

HASZNÁLATI SZEMPONTOK

építés, felújítás éve
komolyabb káresemények
karbantartás helyzete

üzemeltetés
rendeltetésszerű használat

JOGI-, HATÓSÁGI

tetőszerkezet kialakítása	egyéb építészeti előírások	SZEMPONT tulajdonviszonyok rendezettsége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelek
határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák	ALTERNATÍV HASZNOSÍTH. funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	OÉSZ és helyi szabályozás
épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok	TELEKADOTTSÁGOK telek alakja tájolás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok	INFRASTRUKTÚRA villany víz gázellátás csatorna(csapadék és szennyvíz) szemétszállítás megközelíthetőség ellátás, oktatás, szabadidős létesítmény, telekommunikáció
KÖRNYEZETI SZEMPONTOK szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmak		

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

kitartana, az eurózóna 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 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 lépcsőfokként a befektetési lakáspiac és végül a lakossági szektor kaphat nagy ütet. Keresletben és árcsökkenésben egyaránt.

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy 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 ingatlan forgalmi értékének meghatározásához a hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait veszem figyelembe.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékebecslés 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.

Az elemzés során a hasonló színvonalat, minőséget veszem alapul.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz

- ezek elemezésre 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 ingatlanokhoz hasonló adottságú, hasonló műszaki állapotú Péceli ingatlanok összehasonlító adataival kell dolgoznom.

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: közlekedési övezeti besorolás, terület nagysága + 10%

Értékcsökkentő tényezők: önkormányzatra váró plusz feladat, kínálati adatok használata – 10%

Pécel településen található eladó beépítetlen, hasonló besorolású ingatlanok:

1.006 m² nagyságú telek 35,5 M Ft részleges közművel

1.033 m² nagyságú telek 29,5 M Ft közmű bekötések nélkül

1.014 m² nagyságú beépítetlen terület 35 M Ft közmű bekötések nélkül

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 eltűzött szórás.

Az ingatlan érték megállapításánál az értéknövelő és értékcsökkenő tényezők összességére figyelemmel, az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m² ára 33.415 Ft/m².

Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m² ára ekkora összeg nem lehet, mivel út céljára használandó területről beszélünk, így ezáltal két ízben szükséges érték csökkenést alkalmazni egy 40 és 45 %-t, aminek következtében így a fajlagos bruttó m² ár 5.012 Ft/m².

Település neve	A kialakuló Hrsz	A terület nagysága m ²	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	4080	169	5.012	847.028	800.000 Ft azaz Nyolcszázezer forint

A péceli kialakuló 4080 hrsz.-ú kivett gazdasági épület, út megnevezésű terület becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 800.000 Ft azaz nyolcszázezer forint.

Az 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 vállalom 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.

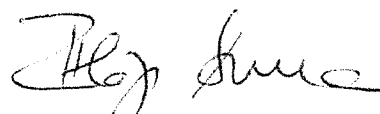
A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatban.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2025. április 10.



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

Fülöp Anna e.v.
2194 Tura, Katona utca 6.
Adószám: 77581295-1-33

AJÁNDÉKOZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

(születési neve: _____, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____,
, személyi azonosítója: _____, lakóhelye: _____), mint ajándékozó
(továbbiakban: **Ajándékozó1**), és

(születési neve: _____, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____,
, személyi azonosítója: _____, lakóhelye: _____), mint
ajándékozó (továbbiakban: **Ajándékozó2**) (Ajándékozó1 és Ajándékozó2 a továbbiakban úgy is mint
Ajándékozó vagy **Ajándékozók**), másrészről

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító
szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: dr.
Kővári Alexandra polgármester), megajándékozott, (továbbiakban: **Megajándékozott**),
együttesen: Felek között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. Felek előzményként rögzíti, hogy egymással 2009. szeptember 10. napján átruházási megállapodást (továbbiakban: **Megállapodás**) kötöttek, melyben többek közt megállapodtak arról, hogy a 2. pontban körülírt Ingatlant Ajándékozók térítésmentesen Megajándékozott tulajdonába adják. Tekintettel arra, hogy – valószínűleg adminisztratív okokból – a megállapodás teljesítése nem ment teljesedésbe, azaz nem került Megajándékozott tulajdonába a 2. pontban körülírt Ingatlan, valamint arra, hogy jogszabályváltozások okán a Megállapodás nem alkalmas a Felek akaratának ingatlan-nyilvántartási átvezetésre, Felek megállapodnak abban, hogy a Megállapodás végrehajtása érdekében a 2. pontban körülírt Ingatlan tekintetében jelen szerződést kötik.
2. Jelen szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) tárgyát képezi Ajándékozó1 II/1. sorszám alatt felvett 1/2 arányú, Ajándékozó2 II/2. sorszám alatt felvett 1/2 arányú tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban **Pécel belterület 4080 hrsz.** alatt felvett 169 m² alapterületű, „Kivett gazdasági épület, út” megnevezésű Ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányada.
A TAKARNETRŐL lehívott tulajdoni lap másolat alapján az Ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes.
3. Ajándékozók az Ingatlant térítésmentesen, megismert állapotban, tehermentesen Megajándékozott tulajdonába adják, azaz Megajándékozottnak ajándékozzák, melyet Megajándékozott a Szerződés aláírásával köszönettel elfogad.
4. Felek a Szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy az **Ingatlan** Ajándékozó1 II/1. sorszám alatt felvett 1/2 arányú, és Ajándékozó2 II/2. sorszám alatt felvett 1/2 arányú tulajdonjoga ajándékozás jogcímén Megajándékozott részére az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön, Ajándékozók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.**
5. Ajándékozók kijelentik, hogy a Szerződés tárgyát képező Ingatlan per-, teher- és igénymentes, adók és adók módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások nem terhelik, valamint harmadik személynek az Ingatlanon nincs olyan joga, vagy követelése, amely a Megajándékozott tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná.
6. Felek megállapítják, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján Megajándékozott teljes személyes illetékmentességben részesül, így a Szerződéssel kapcsolatosan Megajándékozott számára illetékfizetési kötelezettség nem keletkezik.
7. Ajándékozók kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok. Megajándékozott kijelenti, hogy Magyarország Önkormányzata, magyar jogi személy, tulajdonszerzési képességét, tulajdonszerzését

- jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, illetve nem akadályozza, átlátható szervezetnek minősül. Felek kijelentik, hogy ügyletkötési képességük nem korlátozott vagy kizárt.
8. A Szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget a Megajándékozott viseli.
 9. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény ajándékozásra vonatkozó rendelkezései irányadóak.
 10. Ajándékozók jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosultságát Megajándékozott részére ruházzák át. Felek megállapodnak abban, hogy Megajándékozottat jelen Szerződés megkötésével illetik meg a tulajdonjogból eredő jogok, illetőleg terhelik a tulajdonjoggal járó kötelezettségek, ideértve a kárveszélyt is.
 11. Felek adatai a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezései alapján a Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek az iroda adatkezelési és iratkezelési szabályzatát megismerték, továbbá a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
 12. Ajándékozók kijelentik, hogy az ajándékozásra, illetve a Szerződés aláírására önálló akarat-elhatározásukból, mindenféle kényszertől mentesen került sor.
 13. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. előtti képviselőtük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (**Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918**) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Megajándékozó és Megajándékozott kéri a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.
 14. Felek a Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Pécel, 2025.

Ajándékozó1

Ajándékozó2

Pécel, 2025.

Pécel Város Önkormányzata
Megajándékozott
Képv.: dr. Kővári Alexandra polgármester

Pénzügyi ellenjegyző:

Ajándékozó1

Ajándékozó2

dr. László Jenő
ügyvéd

Pécel Város Önkormányzata
Megajándékozott
Képv.: dr. Kővári Alexandra
polgármester

.....
Pécel, 2025.

A jelen okiratot ellenjegyzem: Pécel, 2025.

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szignó

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

5. melléklet

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/25883/2025

2025.03.28

PÉCEL

Szektor: 61

Belterület 4080 helyrajzi szám

I. RÉSZ

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

. Kivett gazdasági épület, út

0 169 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 43542/2010.04.01

eredeti határozat: 50053/2009.07.13

jogcím: adásvétel 39072/1994.05.04

jogállás: tulajdonos

név :

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 43542/2010.04.01

eredeti határozat: 50053/2009.07.13

jogcím: adásvétel 39072/1994.05.04

jogállás: tulajdonos

név :

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43542/2010.04.01

Önálló szöveges bejegyzés 0365/184 helyrajzi szám belterületbe csatolása.

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

