



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

0/330-33/2025.

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

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY a Képviselő-testület 2025. június 26-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékével kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt 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: Vagyonrendelet) 15. § (2) bekezdése szerint beépítetlen terület elidegenítéséről csak éves elidegenítési címjegyzék alapján lehet dönteni.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 61/2025. (II. 27.) Kt. határozatával (1. melléklet) fogadta el Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékét (a továbbiakban: címjegyzék), mely a 109/2025. (III. 27.) Kt. határozattal (2. melléklet) módosításra került.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 62/2025. (II. 27.) Kt. határozatával (3. melléklet) a Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 24. §-a alapján úgy határozott, hogy Pécel Város Önkormányzata nyilvános árverésen értékesíti a Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékében (a továbbiakban: címjegyzék) szereplő ingatlanokat.

2025. május 6. napján az árverés lefolytatásra került. Az árverésen a címjegyzékben szereplő ingatlanok közül mindössze két ingatlan (3236/41 és 0382/12 hrsz.-ú) vonatkozásában volt jelentkező, mely ingatlanok értékesítése megtörtént, a címjegyzékben szereplő áron.

A Vagyonrendelet 13. § (2) bekezdése értelmében az Önkormányzat tulajdonában álló bruttó 25 millió forint értékhatár feletti vagyontárgyat elidegeníteni, hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés (árverés vagy pályázat) útján, összességében a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A versenyeztetési eljárás mellőzhető a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (17) és (18) bekezdéseiben felsorolt, valamint az Vagyonrendelet 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetekben (nem kötelező versenyeztetni, ha a hasznosítás az államháztartási körbe tartozó szervezet vagy jogszabályban előírt állami, önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik).

Tekintettel arra, hogy a címjegyzékben szereplő ingatlanok közül a versenyeztetés (árverés) során mindössze két ingatlant sikerült értékesíteni, ezért javaslom, hogy a 25 millió Ft alatti értékű ingatlanokat ne árverés, hanem a versenyeztetés másik fajtája, azaz pályázati úton próbálja meg önkormányzatunk elidegeníteni. Ennek érdekében szükséges a 62/2025. (II. 27.) Kt. határozat visszavonása és új határozat meghozatala a Képviselő-testület részéről.

A Vagyonrendelet 12. § (3) és (5) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 6 hónapnál régebben készült forgalmi értébecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható. A Vagyonrendelet alapján megrendeltük az ingatlanok értébecslésének aktualizálását, amelyek az előterjesztés mellékletét képezik. Mivel az aktualizálás szerint több, a címjegyzékben szereplő ingatlan forgalmi értéke megváltozott, így szükséges a 61/2025. (II. 27.) Kt. határozat visszavonása és új határozat meghozatala a Képviselő-testület részéről.

Az előterjesztés sürgősséggel történő megtárgyalásának indoka, hogy a Pécel Város Önkormányzata 2025. évi költségvetéséről szóló 4/2025. (II. 27.) önkormányzati rendeletben egyes pénzügyi kiadások fedezetének biztosítása a címjegyzékben szereplő ingatlanok értékesítéséből származó bevételekből történne.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslatok elfogadását.

I.**Határozati javaslat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékének elfogadásáról szóló 61/2025. (II.27.) Kt. határozatot, valamint az azt módosító 109/2025. (III.27.) Kt. határozatot visszavonja.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: azonnal

II.**Határozati javaslat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékét a következők szerint fogadja el:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés	Forgalmi érték, mely az ÁFÁ-t is tartalmazza
1.	1520/7	Pesti út 93. szám előtt lévő kivett parkoló	8.300.000 Ft
2.	2550/25	Wesselényi utca 45/C szám alatti ingatlan	15.300.000 Ft
3.	3236/9	Felsősor utca 619 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	2.367.400 Ft
4.	3236/17	Felsősor utca 2888 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	794.200 Ft
5.	3236/28	Felsősor utca 2899 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	767.600 Ft
6.	3236/29	Felsősor utca 2900 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	756.200 Ft
7.	3236/40	Felsősor utca 2910 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	703.000 Ft
8.	3236/41**	Felsősor utca 2911 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	594.000 Ft
9.	3236/45	Felsősor utca 2915 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	562.400 Ft
10.	3236/56	Búzavirág utca vége	2.300.000 Ft
11.	3675	Csatári utca 18. szám alatti ingatlan	21.000.000 Ft
12.	3989/2*	Százszorszép utca 3. szám alatti ingatlan	34.700.000 Ft
13.	3989/21*	Csillagfürt utca 5. szám alatti ingatlan	34.800.000 Ft
14.	3989/33*	Százszorszép utca 17. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
15.	3989/46*	Százszorszép utca 43. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
16.	3989/52	Százszorszép utca 55. szám alatti ingatlan	37.700.000 Ft
17.	3989/53	Százszorszép utca 57. szám alatti ingatlan	37.700.000 Ft
18.	3989/56*	Százszorszép utca 63. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
19.	3989/130*	Csillagfürt utca 43. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
20.	0382/12**	Külterület, Újtelep városrészben található ingatlan	1.400.000 Ft

*: A *-gal jelölt ingatlanokra vonatkozó forgalmi értékekből Pécel Város Önkormányzata esetében csak a tulajdoni hányadának megfelelő összeg értendő forgalmi értéken.

** : A **-gal jelölt ingatlanok már elidegenítésre kerültek.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: azonnal

III.

Határozati javaslat:

1. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy visszavonja a Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékében szereplő ingatlanok értékesítéséről szóló 62/2025. (II.27.) Kt. határozatot.

2. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 7-23. §-a, valamint 24-25. §-a alapján Pécel Város Önkormányzata nyilvános árverésen értékesíti a Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékében (a továbbiakban: címjegyzék) szereplő bruttó 25.000.000 Ft értékhatár feletti ingatlanokat, minimálisan az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték alapul vételével, a legmagasabb vételárat ajánló személy részére; a címjegyzékben szereplő bruttó 25.000.000 Ft értékhatárt el nem érő ingatlanokat pedig pályázati úton (nyilvános pályázat) kívánja értékesíteni, elidegeníteni, minimálisan az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték alapul vételével, a legmagasabb vételárat ajánló személy részére.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az árverés meghirdetésére, lebonyolítására, az árverés eredményének megállapítására és a legmagasabb vételárat megajánlóval a szerződés aláírására.

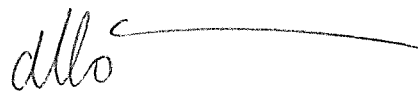
A Képviselő-testület az árverés levezetésével a Péceli Polgármesteri Hivatal Műszaki és Beruházási Irodájának vezetőjét bízta meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati dokumentáció (pályázati felhívás, pályázati kiírás) Rendelet előírásai szerinti összeállítására, a pályázat meghirdetésére, a pályázat eredményének megállapítására és a legmagasabb vételárat megajánló pályázóval a szerződés aláírására.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: 2025. október 31.

Pécel, 2025. június 15.



dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

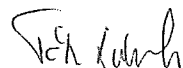
1. a 61/2025. (II. 27.) Kt. határozat
2. a 109/2025. (III. 27.) Kt. határozat
3. a 62/2025. (II. 27.) Kt. határozat
4. a címjegyzékben szereplő ingatlanok aktualizált értékbecslései
5. a 3675 hrsz.-ú ingatlan értékbecslése

Az előterjesztést készítette:



Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Tóth László
jegyző

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

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. február 27-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 11 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

61/2025. (II. 27.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékét a következők szerint fogadja el:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés	Forgalmi érték, mely az ÁFÁ-t is tartalmazza
1.	1520/7	Pesti út 93. szám előtt lévő kivett parkoló	7.800.000 Ft
2.	2550/25	Wesselényi utca 45/C szám alatti ingatlan	14.500.000 Ft
3.	3236/9	Felsősor utca 619 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	2.242.800 Ft
4.	3236/17	Felsősor utca 2888 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	752.400 Ft
5.	3236/28	Felsősor utca 2899 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	727.200 Ft
6.	3236/29	Felsősor utca 2900 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	716.400 Ft
7.	3236/40	Felsősor utca 2910 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	666.000 Ft
8.	3236/41	Felsősor utca 2911 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	594.000 Ft
9.	3236/45	Felsősor utca 2915 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	532.800 Ft
10.	3236/56	Búzavirág utca vége	2.200.000 Ft
11.	3675	Csatári utca 18. szám alatti ingatlan	14.000.000 Ft
12.	3989/2*	Százsorszép utca 3. szám alatti ingatlan	34.700.000 Ft
13.	3989/21*	Csillagfűrt utca 5. szám alatti ingatlan	34.800.000 Ft
14.	3989/33*	Százsorszép utca 17. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
15.	3989/46*	Százsorszép utca 43. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
16.	3989/52	Százsorszép utca 55. szám alatti ingatlan	37.700.000 Ft

17.	3989/53	Százsorszép utca 57. szám alatti ingatlan	37.700.000 Ft
18.	3989/56*	Százsorszép utca 63. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
19.	3989/130*	Csillagfűrt utca 43. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
20.	0382/12	Külterület, Újtelep városrészen található ingatlan	1.400.000 Ft

*: A *-gal jelölt ingatlanokra vonatkozó forgalmi értékekből Pécel Város Önkormányzata esetében csak a tulajdoni hányadának megfelelő összeg értendő forgalmi értéken.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Tóth László
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. március 27-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 11 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

109/2025. (III. 27.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékének elfogadásáról szóló 61/2025. (II. 27.) Kt. határozatot (a továbbiakban: Határozat) az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat részét képező táblázat 11. sora helyébe a következő szöveg lép:

11.	3675	Csatári utca 18. szám alatti ingatlan	21.000.000 Ft
-----	------	---------------------------------------	---------------

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Tóth László
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. február 27-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 11 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

62/2025. (II. 27.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 24. §-a alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata nyilvános árverésen értékesíti a Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékében szereplő ingatlanokat, minimálisan az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték alapul vételével, a legmagasabb vételárat ajánló személy részére.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az árverés meghirdetésére, lebonyolítására, az árverés eredményének megállapítására és a legmagasabb vételárat megajánlóval a szerződés aláírására.

A Képviselő-testület az árverés levezetésével a Péceli Polgármesteri Hivatal Műszaki és Beruházási Irodájának vezetőjét bízta meg.

A Képviselő-testület visszavonja a 2024. évi elidegenítési címjegyzékben szereplő ingatlanok árverés útján történő értékesítése tárgyában hozott 216/2024. (IX. 12.) Kt. határozatát.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: 2025. július 31.

k.m.f.

P.H.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Tóth László
jegyző

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ISMÉTELT AKTUALIZÁLÁSA

**A PÉCEL PESTI ÚT, 1520/7 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN
JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE
VONATKOZÓAN**

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. június 23.

Készítette:

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

A szakvélemény 6 számozott oldalt tartalmaz
Kapja: a Megbízó elektronikus úton

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2023. január 12.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a Pécel Pesti út, 1520/7 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékének a meghatározása volt, aktualizálja a jelen piaci viszonyoknak megfelelően. Az alapszakvélemény az idők folyamán többször aktualizálásra került, utoljára 2025. január 14.-i dátummal. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az újbóli aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi telekingatlanra 2023. január 12.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a Pécel Pesti út, 1520/7 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. június havi) forgalmi értékét.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, tájékoztatása alapján sem a tárgyi ingatlan állapotában, sem a környezetében változás az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt. Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás a korábbi szemlén tapasztaltak alapján készült.

A Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlan ingatlannyilvántartási adatai változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményhez csatolt tulajdoni lapon rögzítettekkel.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

7. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása (változatlan)

Az ingatlan címe	Pécel belterület (Pesti út)
Megnevezése	kivett parkoló
Helyrajzi száma	1520/7
Területe	476 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek	Gázvezetési szolgalmi jog 49 m ² területre jogosult: a 1520/5 hrsz.-ú ingatlan mindenkor tulajdonosa Vezetékjog 21 m ² területre jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az érintett ingatlan Pécel település belterületén, annak az M0-ás autópályához közeli szélén található, a Pesti út mentén, azzal határosan. A környezet hasznosítása vegyes, a közvetlen közelben a családi házakon kívül kereskedelmi és szolgáltató jellegű épületek is találhatóak (az ingatlan mögött kereskedelmi, szolgáltató funkciójú ingatlanok, valamint mellette egy autómosó helyezkedik el). Az ingatlan megközelíthetősége a főúttal határos elhelyezkedése miatt kiválóan minősíthető.

Az ingatlan ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az üres, beépítetlen, nagyrészt kerítetlen (csak a vele határos ingatlanok telekhatárainak egy részén létesültek kerítések) ingatlan formája közel szabályos négyszög, felszíne jellemzően sík, a Pesti úttól a Rákos patak felé enyhén lejtős. Az ingatlan területe részben aszfaltburkolattal részben kőzúzalékkal fedett, a kevés szabad földrészlet füves - földes, de említést érdemlő növényzet nincs a területén.

A szemle tapasztalatai alapján:

- a kerítetlen ingatlan jelenleg közterületként funkcionál
- az ingatlan jelenlegi funkciója – parkoló – alapvetően megegyezik az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett megnevezéssel
- az ingatlannal határos, 1521 hrsz.-ú ingatlan megközelítése a tárgyi ingatlanon belül kialakított úton keresztül lehetséges

A szemle tapasztalatai alapján az ingatlan előtti közterületeken az összes közüemi közműhálózat kiépített, de a tárgyi ingatlan azokra nem lett rácsatlakoztatva – megjegyzendő, hogy az ingatlan parkoló funkciója miatt a teljes közművesítése nem is indokolt, legfeljebb közvilágítás céljából villannyal célszerű ellátni.

Az adatszolgáltatásként biztosított közmű nyomvonal térkép - felmérés alapján gyakorlatilag az ingatlan teljes területét érintik a csapadék, szennyvíz, gáz és elektromos vezetékek nyomvonalai (a tulajdoni lapra ezek közül csak a gáz és elektromos vezetékjogai lettek bejegyezve).

Az ingatlanra vonatkozó építésügyi előírások

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi ingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a településközpont vegyes területek Vt-O/2 jelű övezetébe tartozik. Az építési övezet területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szállásjellegű, sport és egyéb, lakóterületet nem zavaró gazdasági funkciók lakófunkcióval vegyesen történő elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el. A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,

A Vt-O/2 övezetre vonatkozó főbb előírások:

- a beépítés módja:	oldalhatáron álló
- a legkisebb kialakítható telekméret:	800 m ²
- a beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
- a maximális szintterületi mutató:	0,7 m ² /m ²
- a minimális zöldterület:	40 %
- a maximális épületmagasság:	6,0 m
- az előkert mérete:	5,0 m

A tárgyi ingatlan a megnevezésétől és a használat módjától függetlenül egy építési telek. A már kialakult állapotúnak tekinthető telek elvileg beépíthető, a kiterjedésétől függetlenül.

A beépítési korlátokat alapvetően az ingatlan szinte teljes területét érintő közművezetékek nyomvonalai jelentenek. A beépítéshez szükséges közművezetékek áthelyezésének költségei a gazdaságos beépíthetőséget kérdésessé teszik.

Hivatkozva arra, hogy a tárgyi ingatlan a megnevezésétől és a használat módjától függetlenül egy építési telek, az értékelés során az összehasonlító kínálati adatok belterületi, jól beépíthető építési telkek közül kerülnek felhasználásra. Tekintettel az ingatlan egyedi – rendkívül kedvezőtlen jellemzőire, az értékképzés során az átlagosnál jóval nagyobb mértékű korrekció - csökkentő tényezők alkalmazása indokolt.

8. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

<i>Állapítsa meg a szakértő a Pécel Pesti út, 1520/7 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. június havi) forgalmi értékét.</i>
--

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 2025. június 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 Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
Bem utca	Lakótelek	849	30.000.000,-	35.335
József Attila utca	Lakótelek	885	37.000.000,-	41.807
Városcsözpont	Lakótelek	950	35.000.000,-	36.842
Városcsözpont	Lakótelek	1281	50.000.000,-	39.032
Hősök útja	Lakótelek	1100	43.900.000,-	39.909
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				38.535

Az értékmódosító tényezők

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
A közmű nélküli állapota miatt	-	- 5
A korlátozott beépíthetősége miatt	-	- 50
Az ingatlant érintő közművezetékek miatt	-	- 30
Elhelyezkedése, környezete miatt	+ 15	-
Kiterjedése miatt	+ 25	-
<i>Összesen</i>	+ 40	- 95
<i>Mindösszesen</i>	- 55	

Az értékmódosító tényezők alapján a tárgyi telekingatlanra vonatkoztatható jelenlegi (2025. június havi) fajlagos telekérték:

$$38.535,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,55) = 17.341,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján,
a Pécel Pesti út 1520/7 hrsz.-ú telekingatlan - parkoló
jelenlegi (2025. június havi) kerekített forgalmi értéke***

$$476 \text{ m}^2 \times 17.341,- \text{ Ft/m}^2 = 8.300.000,- \text{ Ft}$$

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

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2025. június 23.



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

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
igazságügyi szakértő - ügyvezető
igazolvány száma: 280682
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ISMÉTELT AKTUALIZÁLÁSA

**A PÉCEL, WESSELÉNYI UTCA 2550/25 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN
JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE
VONATKOZÓAN**

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. június 23.

Készítette:

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

A szakvélemény 5 számozott oldalt tartalmaz
Kapja: a Megbízó elektronikus úton

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2023. április 25.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a Pécel, Wesselényi utca, 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékének a meghatározása volt, aktualizálja a jelen piaci viszonyoknak megfelelően. Az alapszakvélemény az idők folyamán többször aktualizálásra került, utoljára 2025. január 14.-i dátummal. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az újbóli aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi telekingatlanra 2023. április 25.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Wesselényi utca 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. június havi) forgalmi értékét.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, tájékoztatása alapján sem a tárgyi ingatlan állapotában, sem a környezetében változás az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt. Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás a korábbi szemlén tapasztaltak alapján készült.

A Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlan ingatlannyilvántartási adatai változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményhez csatolt tulajdoni lapon rögzítettekkel.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása (változatlan)

Az ingatlan címe	Pécel belterület (Wesselényi utca)
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	2550/25
Területe	722 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek	Vezetékjog 5 m ² nagyságú területre <i>jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft</i>
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan elhelyezkedése. környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlan a település Északi végében található, vegyes állapotú és használatú környezetben. Az elhelyezkedése miatt, az infrastruktúrális ellátottsága jónak nem nevezhető. Az ingatlan megközelítése szinte végig szilárd burkolatú úton lehetséges, de közvetlenül az ingatlan előtti útszakasz rossz állapotú, burkolat nélküli földesút. A közvetlen környezetben vegyes állapotú lakóingatlanok, beépítetlen és fás ligetes földrészletek találhatók, de tárgyi ingatlan Ék.-i telekhatára már a település külterületi, mezőgazdasági művelés alatt álló (szántó) földrészletével határos.

Az ingatlan ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlant a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telek szabályos négyszög alakú, felszíne sík, enyhén lejtős. A szemle tapasztalatai alapján:

- a kerítetlen, a hátsó vége fákkal és bozóttal borított, felülete elhanyagolt
- a telek közmű nélküli, de a Wesselényi utcában az összes közüzemi közműhálózat kiépített, az azokra való rácsatlakozás lehetősége elvileg biztosított
- a telek nyugati sarkában egy villany és hírközlési segédoszlop található, melyről a szomszédos, 2550/18 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület lakásaiba vezetnek jelentős számú vezetékek
- a telekből az Ény.-i telekhatár melletti, kb. 6 m szélességű sávját a telek teljes hosszában a szomszédos 2550/18 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület tulajdonosai útként használják

A hasznosítás lehetőségei

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi telekingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Falusias lakóterületek Lf-O/2 jelű övezetébe tartozik, melyre a vonatkozó főbb előírások:

- a telken egy lakóépület helyezhető el és abban legfeljebb 2 lakás alakítható ki
- a beépítés módja: oldalhatáron álló
- a legkisebb kialakítható telekméret: 800 m²
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m²/m²
- a minimális zöldterület: 50 %
- a maximális épületmagasság: 5,0 m

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Wesselényi utca 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. június havi) 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 2025. június 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 tartalmazznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai

<i>Hely</i>	<i>Jelleg</i>	<i>Telek ter. (m²)</i>	<i>Kínálati ár (Ft)</i>	<i>Fajl. telekérték (Ft/m²)</i>
Bem utca	Lakótelek	849	30.000.000,-	35.335
József Attila utca	Lakótelek	885	37.000.000,-	41.807
Városházponton	Lakótelek	950	35.000.000,-	36.842
Városházponton	Lakótelek	1281	50.000.000,-	39.032
Hősök útja	Lakótelek	1100	43.900.000,-	39.909
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				38.535

Az értékmódosító tényezők

	<i>Növelő (%)</i>	<i>Csökkentő (%)</i>
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
Elhelyezkedése, környezete miatt	-	- 25
Az elektromos és hírközlési segéd oszlop miatt	-	- 5
A jelenleg útként használt telekrésze miatt	-	- 5
<i>Összesen</i>	-	- 45
<i>Mindösszesen</i>	- 45	

Az értékmódosító tényezők alapján a tárgyi telekingatlanra vonatkozatható jelenlegi (2025. június havi) fajlagos telekérték:

$$38.535,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,45) = 21.194,- \text{ Ft/m}^2$$

*Az előzőek alapján,
a Pécel Wesselényi utca, 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan
jelenlegi (2025. június havi) kerekített forgalmi értéke*

$$722 \text{ m}^2 \times 21.194,- \text{ Ft/m}^2 = 15.300.000,- \text{ Ft}$$

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

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Szakértői megjegyzés:

A korábban már leírtak alapján, a telekből az Ény.-i telekhatár melletti, kb. 6 m szélességű sávját a telek teljes hosszában a szomszédos 2550/18 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület tulajdonosai útként használják. **A szakértői álláspontom szerint** ahhoz, hogy a tárgyi telekingatlant a szabadpiaci feltételek mellett lehessen értékesíteni, a tárgyi ingatlanból a szomszédos ingatlan tulajdonosai által használt terület rendezése szükséges. Ehhez a tulajdonos Önkormányzatnak a birtokában álló tárgyi teljes ingatlant akár egyszerű kerítéssel indokolt és szükséges lenne elhatárolni, hogy az esetleges vevők és a szomszédos ingatlan tulajdonosai közti későbbi területrendezési vitákat el lehessen kerülni.

Gyál, 2025. június 23.



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

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
igazságügyi szakértő - ügyvezető
igazolvány száma: 280682
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ISMÉTELT AKTUALIZÁLÁSA

**A PÉCEL, FELSŐSOR UTCAI ZÁRVÁNYTELKEK
(HRSZ.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 45)
JELENLEGI FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉKÉRE
VONATKOZÓAN**

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. június 23.

Készítette:

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

A szakvélemény 7 számozott oldalt tartalmaz
Kapja: a Megbízó elektronikus úton

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2024. július 16.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a Pécel, Felsősor utcai zárványtelkek (hrsz.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 45) fajlagos forgalmi értékének a meghatározása volt, aktualizálja a jelen piaci viszonyoknak megfelelően. Az alapszakvélemény 2025. január 14.-i dátummal már egyszer aktualizálásra került. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi zárványtelkekre 2024. július 16.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Felsősor utcai zárványtelkek (hrsz.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 45) jelenlegi (2025. június havi) fajlagos forgalmi értékét.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, tájékoztatása alapján sem a tárgyi ingatlanok állapotában, sem a környezetükben változás az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt. Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás a korábbi szemlén tapasztaltak alapján készült.

A Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlanok ingatlannyilvántartási adatai változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményhez csatolt tulajdoni lapokon rögzítettekkel.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

8. AZ INGATLANOK ISMERETÉSE

Az ingatlanok azonosítása

Az ingatlanok mindegyikével kapcsolatosan megállapítható

- Fekvésük Pécel belterületi
- Megnevezésük „kivett beépítetlen terület”
- Tulajdonosuk Pécel Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad arányában
- Mindegyiket terhel szolgalmi jog (vagy gázvezeték, vagy 20 kV-os elektromos vezeték, vagy mindkettő)
- Széljegyek a tulajdoni lapokon nincs feltüntetve

Kiterjedéseik az alábbiak

Hrsz.	Kiterjedés (m ²)
3236/9	623
3236/17	209
3236/28	202
3236/29	199
3236/40	185
3236/45	148

Az ingatlanok elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlanok a település déli végében találhatók, egy észak - déli irányban húzódós, hasonló jellegű és adottságú ingatlansor részeként. Az említett ingatlansortól keleti irányban lévő ingatlanok lakóépületekkel beépítettek, míg nyugati irányban már a település külterületi, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanjai (szántók) találhatók. Az említett ingatlansor teljes hosszban egy földből készített töltéssel (3236/57) határos, melynek koronaszintje a vele határos ingatlanok terepszintjéhez képest kb. 2 méterrel magasabban helyezkedik el. A töltés és szántók közt egy külterületi, mezőgazdasági földesút (012/11) található. Az említett ingatlansorban lévő önálló helyrajzi számmal rendelkező telkek gyakorlatilag a tőlük keleti irányban lévő, már lakóépületekkel beépített telkek nyugati irányú, az említett töltésig tartó folytatása. Az említett ingatlansorban lévő önálló helyrajzi számmal rendelkező telkek megközelítése kizárólag a töltésen keresztül – gyalogosan lehetséges, mivel két oldalról (észak - dél irányban) a már említett hasonló jellegű és adottságú telkek találhatók, míg keleti irányban a már lakóépületekkel beépített telkekkel határosak. Az említett ingatlansor megközelítése belterületi szilárd burkolatú úton lehetséges, de maga a velük határos töltés földkoronája a szélessége és az állapota miatt a gépjárművel történő közlekedésre alkalmatlan.

Az ingatlanok ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlanokat a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telkek szabályos négyszög alakúak, felszínük jellemzően sík.

A szabályozási terv alapján az ingatlanokkal kapcsolatosan az alábbiak állapíthatók meg:

- kerítetlenek, a felületük elhanyagolt, fűvel és aljnövényzettel borított
- a telkek közmű nélküliek, a közüzemi közművekre önállóan nem csatlakoztathatók
- a telkek, illetve az említett ingatlansor összes telkének kb. a középvonalában észak – dél irányban egy gázvezeték húzódik, mely védőtávolsága (szolgalmi joggal érintett területe) a telkeknek túlnyomórészt több mint a 3/4 részét érinti
- a tárgyi telkek egy részének (hrsz.: 3236/40; 45) Ék.-i harmadában egy 20 kV-os elektromos légvezeték húzódik
- a korábban leírtak alapján nincs kapcsolatuk sem úttal, sem közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részével
- az ingatlanok környezetében közüzemi közművezetékek csak a Felsősor utcában vannak kiépítve, emiatt a közműellátása csak a velük szomszédos, Felsősor utcai beépített ingatlanokon keresztül lehetséges (közműátvezetési szolgalmi jog alapításával) aminek megvalósíthatósága valószínűtlen

A hasznosítás lehetőségei

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi telekingatlanok a település Helyi Építési Szabályozása alapján egy telek kivételével (3236/9 hrsz.) a Falusias lakóterületek Lf-I/6 jelű övezetébe tartoznak, melyekre a vonatkozó főbb előírások:

- az övezet telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb 1 lakás létesíthető
- a beépítés módja: ikres
- a legkisebb kialakítható telekméret: 600 m²
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m²/m²
- a minimális zöldterület: 50 %
- a maximális épületmagasság: 6,0 m

A 3236/9 hrsz.-ú telekingatlan ugyan szintén zárványtelek, mely a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Falusias lakóterületek Lf-O/1 jelű övezetébe tartozik, melyre a vonatkozó főbb előírások:

- az övezet telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb 1 lakás létesíthető
- a beépítés módja: oldalhatáron álló
- a legkisebb kialakítható telekméret: 600 m²
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m²/m²
- a minimális zöldterület: 50 %
- a maximális épületmagasság: 5,0 m

Az érintett telkek piaci jellemzői

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi telekingatlanok úttal, közlekedés céljára szolgáló közterülettel jelenleg nem határosak (zárványtelkek). A velük érintkező keskeny 3236/57 hrsz.-ú ingatlan megnevezése és a használati módja is „töltés”. Az építési telek megfogalmazása és előírásai az OTÉK alapján az alábbiak:

Építési telek: az a telek,

- a) amely beépítésre szánt területen fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. sz. melléklet 30. §].

Az előzőek miatt, a tárgyi telekingatlanok építési teleknek nem minősíthetők mivel:

- *nincs közterületi kapcsolatuk, önálló közművesítésük nem megoldható*
- *egy kivétellel a méretük a minimális teleknagyságot nem éri el*
- *az alattuk húzódó gázvezeték és annak védőtávológa miatt nem beépíthetők*

A 3236/9 hrsz.-ú telekingatlan kiterjedése (623 m²) ugyan az övezeti besorolásának (Lf-O1) megfelel, de önállóan ez sem minősíthető építési teleknek, önállóan nem hasznosítható, nem beépíthető, jellegénél fogva szintén zárványtelkeknek minősíthető.

A korábbiakban a forgalmi érték definíciója az alábbiak szerint került meghatározásra:

A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne.

A tárgyi telekingatlanok tekintetében a szabadpiaci értékesítés feltételei sérülnek, mivel az esetleges egyetlen érdemleges vevőként kizárólag a tárgyi ingatlanokkal határos / szomszédos / mögöttes, Felsősor utcai beépített ingatlanok tulajdonosaira korlátozódik. Az esetleges adásvételeket követő telekegyesítések után kialakuló nagyobb telkek nagyobb beépíthetősége lehetővé teszi a Felsősor utcai beépített ingatlanokon álló lakóépületek hátsókert irányú bővítését. Megjegyzendő, hogy a Felsősor utcai beépített ingatlanok tulajdonosai nincsenek vételi kényszerben, mivel azok az ingatlanok a jelenlegi övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelelnek.

Attól függetlenül, hogy jogi szempontból **a tárgyi telekingatlanok** forgalomképesek, de piaci feltételek sérülése miatt ingatlanforgalmi szempontból **gyakorlatilag korlátozott forgalomképességűnek minősíthetők.**

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Felsősor utcai zárványtelkek (hrsz.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 45) jelenlegi (2025. június havi) fajlagos forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlanok jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. Értékesítésre felkínált, a tárgyi telekingatlanokhoz hasonló adottságú, nem beépíthető építési telkek az ingatlankínálatokban nem voltak fellelhetők.

Ezen ok miatt, első lépcsőben a Pécel településen lévő, beépíthető, közművesíthető építési telkek átlagos fajlagos ára kerül meghatározásra, majd további korrekciós tényezők alkalmazásával becsülöm a tárgyi telekingatlanok jelenlegi fajlagos forgalmi értékét.

A tárgyi telekingatlanok jelenlegi átlagos, fajlagos értékének a meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2025. június havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, beépíthető, közművesíthető építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmazznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm. Tekintettel a tárgyi telekingatlanok egyedi, a korábbiakban ismertetett rendkívül kedvezőtlen jellemzőire, az értékképzés során az átlagosnál jóval nagyobb mértékű összesített korrekciós - csökkentő tényező alkalmazása indokolt.

A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
Bem utca	Lakótelek	849	30.000.000,-	35.335
József Attila utca	Lakótelek	885	37.000.000,-	41.807
Városcsözpont	Lakótelek	950	35.000.000,-	36.842
Városcsözpont	Lakótelek	1281	50.000.000,-	39.032
Hősök útja	Lakótelek	1100	43.900.000,-	39.909
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				38.535

Az értékmódosító tényezők

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
Elhelyezkedése, környezete miatt	-	- 25
<i>Összesen</i>	-	- 35
<i>Mindösszesen</i>	- 35	

Az értékmódosító tényezők alapján a környezetre jellemző átlagos fajlagos telekérték

$$38.535,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,35) = 25.048,- \text{ Ft/m}^2$$

A tárgyi telekingatlanok jelenlegi fajlagos forgalmi értékét a fenti átlagos fajlagos telekértékből kiindulva határozom meg.

A szakértői gyakorlat a korlátozott forgalomképességet és a nem beépíthető jelleget is egyenként 30 – 40 % közötti mértékű értékcsökkenéssel veszi figyelembe, jelen esetben a számításnál mindkét tényező esetében 40 %-os mértéket alkalmazok. A közművesítés esetleges megvalósíthatóságával kapcsolatos nehézségek miatt további 5 %-os mértékű értékcsökkenést tartok indokoltnak.

Az értékmódosító tényezők a tárgyi telekingatlanok esetében

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Korlátozottan forgalomképesek	-	- 40
Nem beépíthetők	-	- 40
Csak szolgalmi joggal közművesíthetők	-	- 5
Összesen	-	- 85
Mindösszesen	- 85	

***Az értékmódosító tényezők alapján,
a Pécel, Felsősor utcai zárványtelkek
(hrsz.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 45)
jelenlegi (2025. június havi) kerekített fajlagos forgalmi értéke***

$$25.048,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,85) = 3.800,- \text{ Ft/m}^2$$

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 fajlagos forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2025. június 23.



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

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
igazságügyi szakértő - ügyvezető
igazolvány száma: 280682
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ISMÉTELT AKTUALIZÁLÁSA

**A PÉCEL, BÚZAVIRÁG UTCA 3236/56 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN
JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE
VONATKOZÓAN**

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. június 23.

Készítette:

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

A szakvélemény 6 számozott oldalt tartalmaz
Kapja: a Megbízó elektronikus úton

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2024. július 16.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a Pécel, Búzavirág utca, 3236/56 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékének a meghatározása volt, aktualizálja a jelen piaci viszonyoknak megfelelően. Az alapszakvélemény 2025. január 14.-i dátummal már egyszer aktualizálásra került. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az újbóli aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi telekingatlanra 2024. július 16.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Búzavirág utca 3236/56 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. június havi) forgalmi értékét.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, tájékoztatása alapján sem a tárgyi ingatlan állapotában, sem a környezetében változás az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt. Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás a korábbi szemlén tapasztaltak alapján készült.

A Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlan ingatlannyilvántartási adatai változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményhez csatolt tulajdoni lapon rögzítettekkel.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása (változatlan)

Az ingatlan címe	Pécel belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	3236/56
Területe	459 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek	Gázvezetési szolgalmi jog 383 m ² nagyságú területre <i>jogosult: OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt.</i> Vezetékjog 202 m ² nagyságú területre <i>jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.</i>
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlan a település déli végében található, a Búzavirág utcának Dny.-i végében, mint utolsó belterületi telek. A tárgyi ingatlantól keleti irányban lévő ingatlanok lakóépületekkel beépítettek, míg déli és nyugati irányokban már csak a település külterületi, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanjai találhatók. Az ingatlan megközelítése a szilárd burkolatú Búzavirág utcából biztosított. A Búzavirág utcában az összes közüzemi hálózat kiépített, azokra a tárgyi ingatlan elvileg rácsatlakoztatható.

Az ingatlan ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlant a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telek szabályos négyszög alakú, felszíne sík. A szemle tapasztalatai a telekingatlan kerítetlen, felülete műveletlen – füves, a területét földesútként használják a rajta lévő gépjármű nyomsávok alapján. Az ingatlan szélessége az e-közműterkép alapján átlag 11,5 m. A tárgyi telek középvonalában észak – dél irányban egy gázvezeték húzódik, mely védőtávolsága (szolgalmi joggal érintett területe) a teleknek több mint 3/4 részét érinti.

A hasznosítás lehetőségei

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi telekingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Falusias lakóterületek Lf-O/1 jelű övezetébe tartozik, melyre a vonatkozó főbb előírások:

- az övezet telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb 1 lakás létesíthető
- a beépítés módja: oldalhatáron álló
- **a legkisebb kialakítható telekméret:** **600 m²**
- **a legkisebb telekszélesség:** **14 m**
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m²/m²
- a minimális zöldterület: 50 %
- a maximális épületmagasság: 5,0 m

Az érintett földrészlet piaci jellemzői

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az építési telek megfogalmazása és előírásai az OTÉK alapján az alábbiak:

Építési telek: az a telek,

- a) amely beépítésre szánt területen fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. sz. melléklet 30. §].

Az előzőek miatt, a tárgyi telekingatlan építési teleknek nem minősíthető mivel:

- mérete a HÉSZ szerinti minimális teleknagyságot nem éri el
- szélessége a HÉSZ szerinti minimális telekszélességet nem éri el
- az alatta húzódó gázvezeték és annak védőtávolsága miatt nem beépíthető

A korábbiakban a forgalmi érték definíciója az alábbiak szerint került meghatározásra:

A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne.

A tárgyi telekingatlan a jelenlegi állapotában önállóan nem beépíthető, legfeljebb szabadtéri tárolás céljára használható. A tárgyi telekingatlan tekintetében a szabadpiaci értékesítés feltételei sérülnek, mivel az esetleges egyetlen érdemleges vevőként kizárólag a tárgyi ingatlannal szomszédos 2942 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai jöhetnek szóba. Egy esetleges adásvételt követő telekegyesítés után kialakuló nagyobb telek jelenlegi 2942 hrsz.-ú ingatlan nagyobb beépíthetőségét teszi lehetővé. Megjegyzendő, hogy a 2942 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai nincsenek vételi kényszerben, mivel ez az ingatlan a jelenlegi övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.

Attól függetlenül, hogy jogi szempontból **a tárgyi telekingatlan** forgalomképes, de piaci feltételek sérülése miatt ingatlanforgalmi szempontból **gyakorlatilag korlátozottan forgalomképességűnek minősíthető.**

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Búzavirág utca 3236/56 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. június havi) forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. Értékesítésre felkínált, a tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú – nem beépíthető telekingatlan az ingatlankínálatokban nem volt fellelhető.

Ezen ok miatt, első lépésben a Pécel településen lévő, jól beépíthető, közművesíthető építési telkek átlagos fajlagos ára kerül meghatározásra, majd további korrekciós tényezők alkalmazásával becsülöm a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A tárgyi telekingatlan jelenlegi átlagos, fajlagos telekértékének a meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2025. június 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.

Tekintettel az ingatlan egyedi, a korábbiakban ismertetett kedvezőtlen jellemzőire, az értéképzés során az átlagosnál jóval nagyobb mértékű összesített korrekciós - csökkentő tényező alkalmazása indokolt.

A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
Bem utca	Lakótelek	849	30.000.000,-	35.335
József Attila utca	Lakótelek	885	37.000.000,-	41.807
Városház utca	Lakótelek	950	35.000.000,-	36.842
Városház utca	Lakótelek	1281	50.000.000,-	39.032
Hősök útja	Lakótelek	1100	43.900.000,-	39.909
Átlagos fajlagos kínálati telekérték				38.535

Az értékmódosító tényezők

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
Elhelyezkedése, környezete miatt	-	- 25
<i>Összesen</i>	-	- 35
<i>Mindösszesen</i>	- 35	

Az értékmódosító tényezők alapján a környezetre jellemző átlagos fajlagos telekérték

$$38.535,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,35) = 25.048,- \text{ Ft/m}^2$$

A tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékeit a fenti átlagos fajlagos telekértékből kiindulva határozom meg.

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 40 %-os mértéket alkalmazok.

Az értékmódosító tényezők a tárgyi ingatlan esetében

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Korlátozottan forgalomképes	-	- 40
Nem beépíthető	-	- 40
<i>Összesen</i>	-	- 80
<i>Mindösszesen</i>	- 80	

Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos telekérték:

$$25.048,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,80) = 5.010,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján,
a 2119 Pécel, Búzavirág utca 3236/56 hrsz.-ú,
kivett beépítetlen terület megnevezésű telekingatlan
jelenlegi (2025. június havi) kerekített forgalmi értéke***

$$459 \text{ m}^2 \times 5.010,- \text{ Ft/m}^2 = 2.300.000,- \text{ Ft}$$

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

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2025. június 23.



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

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
igazságügyi szakértő - ügyvezető
igazolvány száma: 280682
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

N y i l a t k o z a t

Pécel Város Önkormányzat megkeresésére megvizsgáltam a péceli 3989/2 hrsz-ú ingatlan vagyoneértékelését. A felülvizsgálat során megállapítottam, hogy a 2025.02.10-én készített értébecslés értékehez képest visszaesés nem tapasztalható, az akkori áron becsült és meghirdetett ingatlan értéki stagnálása tapasztalható.

A megállapításomra hivatkozva Fülöp Anna ingatlan értébecslő nyilatkozom, hogy a **péceli 3989/2 hrsz-ú 1002 m2 nagyságú ingatlan** piaci, kerekített, becsült **bruttó 34,7 millió Ft értéke** (azaz Harmincnégymillió hétszázezer forint) - **nem változott**.

Az értékre vonatkozó nyilatkozatom 90 napig érvényes.

Az ingatlan értékének felülvizsgálatára és aktualizálására vonatkozó nyilatkozatomat - az önkormányzat kérésére – az érvényességi idő meghosszabbítása érdekében adtam ki.

Tura, 2025. 06. 18.



Fülöp Anna
ingatlanvagyon értébecslő
Váll.lg.szám: ES - 245173
OKNYIR szám:900927/2023

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

N y i l a t k o z a t

Pécel Város Önkormányzat megkeresésére megvizsgáltam a péceli 3989/21 hrsz-ú ingatlan vagyoneértékelését. A felülvizsgálat során megállapítottam, hogy a 2025.02.10-én készített értébecslés értékehez képest visszaesés nem tapasztalható, az akkori áron becsült és meghirdetett ingatlan értéki stagnálása tapasztalható.

A megállapításomra hivatkozva Fülöp Anna ingatlan értébecslő nyilatkozom, hogy a **péceli 3989/21 hrsz-ú 1006 m2 nagyságú ingatlan** piaci, kerekített, becsült **bruttó 34,8 millió Ft értéke** (azaz Harmincnégymillió nyolcszázezer forint) - **nem változott**.

Az értékre vonatkozó nyilatkozatom 90 napig érvényes.

Az ingatlan értékének felülvizsgálatára és aktualizálására vonatkozó nyilatkozatomat - az önkormányzat kérésére – az érvényességi idő meghosszabbítása érdekében adtam ki.

Tura, 2025. 06. 18.



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

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

N y i l a t k o z a t

Pécel Város Önkormányzat megkeresésére megvizsgáltam a péceli 3989/33 hrsz-ú ingatlan vagyoneértékelését. A felülvizsgálat során megállapítottam, hogy a 2025.02.10-én készített értékbecslés értékehez képest visszaesés nem tapasztalható, az akkori áron becsült és meghirdetett ingatlan értéki stagnálása tapasztalható.

A megállapításomra hivatkozva Fülöp Anna ingatlan értékbecslő nyilatkozom, hogy a **péceli 3989/33 hrsz-ú 1010 m2 nagyságú ingatlan** piaci, kerekített, becsült **bruttó 35 millió Ft értéke** (azaz Harmincötmillió forint) - **nem változott**.

Az értékre vonatkozó nyilatkozatom 90 napig érvényes.

Az ingatlan értékének felülvizsgálatára és aktualizálására vonatkozó nyilatkozatomat - az önkormányzat kérésére – az érvényességi idő meghosszabbítása érdekében adtam ki.

Tura, 2025. 06. 18.



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

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

N y i l a t k o z a t

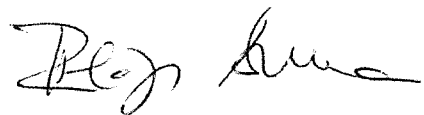
Pécel Város Önkormányzat megkeresésére megvizsgáltam a péceli 3989/46 hrsz-ú ingatlan vagyonértékelését. A felülvizsgálat során megállapítottam, hogy a 2025.02.10-én készített értébecslés értékehez képest visszaesés nem tapasztalható, az akkori áron becsült és meghirdetett ingatlan értéki stagnálása tapasztalható.

A megállapításomra hivatkozva Fülöp Anna ingatlan értékbecslő nyilatkozom, hogy a **péceli 3989/46 hrsz-ú 1009 m2 nagyságú ingatlan** piaci, kerekített, becsült **bruttó 35 millió Ft értéke** (azaz Harmincötmillió forint) - **nem változott**.

Az értékre vonatkozó nyilatkozatom 90 napig érvényes.

Az ingatlan értékének felülvizsgálatára és aktualizálására vonatkozó nyilatkozatomat - az önkormányzat kérésére – az érvényességi idő meghosszabbítása érdekében adtam ki.

Tura, 2025. 06. 18.



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

N y i l a t k o z a t

Pécel Város Önkormányzat megkeresésére megvizsgáltam a péceli 3989/52 hrsz-ú ingatlan vagyonértékelését. A felülvizsgálat során megállapítottam, hogy a 2025.02.10-én készített értékbecslés értékehez képest visszaesés nem tapasztalható, az akkori áron becsült és meghirdetett ingatlan értéki stagnálása tapasztalható.

A megállapításomra hivatkozva Fülöp Anna ingatlan értékbecslő nyilatkozom, hogy a **péceli 3989/52 hrsz-ú 1009 m2 nagyságú ingatlan** piaci, kerekített, becsült **bruttó 37,7 millió Ft értéke** (azaz Harminchétmillió hétszázezer forint) - **nem változott**.

Az értékre vonatkozó nyilatkozatom 90 napig érvényes.

Az ingatlan értékének felülvizsgálatára és aktualizálására vonatkozó nyilatkozatomat - az önkormányzat kérésére – az érvényességi idő meghosszabbítása érdekében adtam ki.

Tura, 2025. 06. 18.



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

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

N y i l a t k o z a t

Pécel Város Önkormányzat megkeresésére megvizsgáltam a péceli 3989/53 hrsz-ú ingatlan vagyonértékelését. A felülvizsgálat során megállapítottam, hogy a 2025.02.10-én készített értékbecslés értékehez képest visszaesés nem tapasztalható, az akkori áron becsült és meghirdetett ingatlan értéki stagnálása tapasztalható.

A megállapításomra hivatkozva Fülöp Anna ingatlan értékbecslő nyilatkozom, hogy a **péceli 3989/53 hrsz-ú 1009 m2 nagyságú ingatlan** piaci, kerekített, becsült **bruttó 37,7 millió Ft értéke** (azaz Harminchétmillió hétszázezer forint) - **nem változott**.

Az értékre vonatkozó nyilatkozatom 90 napig érvényes.

Az ingatlan értékének felülvizsgálatára és aktualizálására vonatkozó nyilatkozatomat - az önkormányzat kérésére – az érvényességi idő meghosszabbítása érdekében adtam ki.

Tura, 2025. 06. 18.



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

N y i l a t k o z a t

Pécel Város Önkormányzat megkeresésére megvizsgáltam a péceli 3989/56 hrsz-ú ingatlan vagyoneértékelését. A felülvizsgálat során megállapítottam, hogy a 2025.02.10-én készített értébecslés értékehez képest visszaesés nem tapasztalható, az akkori áron becsült és meghirdetett ingatlan értéki stagnálása tapasztalható.

A megállapításomra hivatkozva Fülöp Anna ingatlan értébecslő nyilatkozom, hogy a **péceli 3989/56 hrsz-ú 1009 m2 nagyságú ingatlan** piaci, kerekített, becsült **bruttó 35 millió Ft értéke** (azaz Harmincötmillió forint) - **nem változott**.

Az értékre vonatkozó nyilatkozatom 90 napig érvényes.

Az ingatlan értékének felülvizsgálatára és aktualizálására vonatkozó nyilatkozatomat - az önkormányzat kérésére – az érvényességi idő meghosszabbítása érdekében adtam ki.

Tura, 2025. 06. 18.



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

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

N y i l a t k o z a t

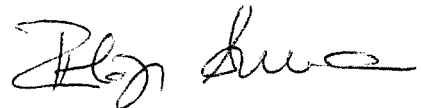
Pécel Város Önkormányzat megkeresésére megvizsgáltam a péceli 3989/130 hrsz-ú ingatlan vagyoneértékelését. A felülvizsgálat során megállapítottam, hogy a 2025.02.10-én készített értébecslés értékehez képest visszaesés nem tapasztalható, az akkori áron becsült és meghirdetett ingatlan értéki stagnálása tapasztalható.

A megállapításomra hivatkozva Fülöp Anna ingatlan értébecslő nyilatkozom, hogy a **péceli 3989/130 hrsz-ú 1012 m2 nagyságú ingatlan** piaci, kerekített, becsült **bruttó 35 millió Ft értéke** (azaz Harmincötmillió forint) - **nem változott**.

Az értékre vonatkozó nyilatkozatom 90 napig érvényes.

Az ingatlan értékének felülvizsgálatára és aktualizálására vonatkozó nyilatkozatomat - az önkormányzat kérésére – az érvényességi idő meghosszabbítása érdekében adtam ki.

Tura, 2025. 06. 18.



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

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

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ISMÉTELT AKTUALIZÁLÁSA

**A PÉCEL CSATÁRI UTCA, 3675 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN
JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE
VONATKOZÓAN**

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. március 17.

Készítette:

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

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 6 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízására a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda szakértői véleményt (alapszakvélemény) készített 2023. január 12.-i dátummal a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékékre vonatkozóan (alapszakvélemény). Az alapszakvélemény az idők folyamán többször aktualizálásra került, utoljára 2025. január 14.-i dátummal. Az alapszakvélemény és az összes aktualizálás a készítésük során érvényben lévő előírásoknak (Szabályozási terv és HÉSZ) megfelelően készült el.

A kapott információk alapján, a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelete módosította a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendeletet, mely módosítás a tárgyi ingatlant és annak közvetlen környezetét is érintette.

A tárgyi ingatlan tekintetében a megváltozott beépítési paraméterek miatt, szükségessé vált a tárgyi ingatlanra vonatkozó alapszakvéleménynek az újabb aktualizálása.

Az előzőek miatt, Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2023. január 12.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékének a meghatározása volt, aktualizálja a jelen állapotnak és a jelenlegi piaci viszonyoknak megfelelően, alapvetően az időközben megváltozott szabályozási előírások miatt.

A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az újbóli aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi telekingatlanra 2023. január 12.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. március havi) forgalmi értékét, a jelenlegi időpontban hatályos szabályozási előírások figyelembevételével.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, tájékoztatása alapján sem a tárgyi ingatlan állapotában, sem a környezetében változás az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt.

Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás az alapszakvélemény készítéséhez tartott szemlén tapasztaltak alapján, de a jelenlegi szabályozási előírásoknak megfelelően készült.

A Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlan ingatlannyilvántartási adatai változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményhez csatolt tulajdoni lapon rögzítettekkel.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása (változatlan)

Az ingatlan címe	Pécel belterület (Csatári utca)
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	3675
Területe	480 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában Pécel Város Önkormányzata
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlan a település nyugati szélének közelében található, rendezett környezetben. Az elhelyezkedése miatt az infrastruktúráis ellátottsága jónak nem minősíthető. Az ingatlan két utcára nyílik, a Csatári út szilárd burkolatú (beton), míg a telek Ék.-i végénél húzódó, burkolat nélküli földesút. A Csatári útnak az ingatlannal határos szakasza igen meredek, téli időszakban a gépjárművel való közlekedés nehézkes. A környezetben a gyalogos közlekedést szolgáló járdák nem lettek kiépítve. A közvetlen környezetben lévő ingatlanok lakóépületekkel beépítettek, de tárgyi és a szomszédos telkek északkeleti végében lévő földesút túloldalán egy belterületi erdősáv található.

Az ingatlan ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel és kiegészítésekkel az alábbiak szerint:

Az üres, beépítetlen, a két utca és az egyik szomszédos telek felé kerítetlen ingatlan formája szabályos négyszög, hossz tengelye a Csatári utcára merőleges. A felülete füves, aljnövényzettel borított, említést érdemlő egyéb növényzet nincs a területén. A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlant a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telek szabályos négyszög alakú, hossz tengelye a Csatári utcára merőleges. Az e-közmű térkép alapján az átlagos geometriai mérete 41,0 m / 11,7 m. A szemle tapasztalatai alapján a telek igen meredek lejtéviszonyokkal rendelkezik, a lejtés mértéke a Csatári utcától a hátsó telekhatárig a 30 %-ot meghaladja. Az igen erősen lejtős terep a telek beépítését kedvezőtlenül befolyásolja (kivitelezési tevékenység során a munkavégzés, a gépesítés, az anyagszállítás – a telekre a tehergépkocsival való behajtás – nehézkes. A tárgyi telek jelenleg közmű nélküli, de a Csatári utcában az összes közüzemi közműhálózat kiépített, az azokra való rácsatlakozás lehetősége elvileg biztosított.

A hasznosítás lehetőségei

A tárgyi ingatlan a település Helyi Építési Szabályzata alapján a Kertvárosias lakóterületek építési övezetébe tartozott és tartozik jelenleg is, mely építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület.

A tárgyi ingatlan korábban a Kertvárosias lakóterületek Lke-Z/1 jelű, viszonylag kedvezőtlen beépítési paraméterekkel rendelkező építési övezetébe tartozott.

A tárgyi ingatlant és annak közvetlen környezetét a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelete az Lk-Z/12 építési övezetbe sorolta, melynek beépítési paraméterei a korábbi övezeti besorolásához képest jóval kedvezőbbek.

A módosult főbb jellemzők változása táblázatos formában:

	<i>Változás előtti (2025. 03. 03.) előírások</i>	<i>Változás utáni (2025. 03. 03.) jelenlegi előírások</i>	<i>Minősítés a változás előtti állapothoz képest</i>
Beépítés módja	zárt sorú	zárt sorú	változatlan
Létesíthető	egy lakóépület, és legfeljebb egy lakás	két fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás + melléképület, vagy szállás rendeltetésű épület	jóval kedvezőbb
Beépítettség:	30 %	50 %	jóval kedvezőbb
Zöldfelület	60 %	25 %	jóval kedvezőbb
Szintterületi mutató	0,6 m ² /m ²	0,8 m ² /m ²	jóval kedvezőbb
Épületmagasság	6,00 m	6,50 m	kedvezőbb

Összefoglalás:

A Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelete következtében a tárgyi telekingatlan hasznosíthatósága a módosult előírások miatt jelentős mértékben javult, az ingatlanpiaci pozíciója jóval kedvezőbbé vált.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. március havi) forgalmi értékét, a jelenlegi időpontban hatályos szabályozási előírások figyelembevételével.

A tárgyi telekingatlan jelenlegi - aktualizált forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com kínálati adatai közül kerülnek felhasználásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak, melyek pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó fajlagos telekérték az ingatlan.com 2025. január havi kínálati adatai alapján a 2025. január 14.-i keltezésű aktualizálás során az alábbiak szerint került meghatározásra:

A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
Levendula utca	Lakótelek	1000	38.000.000,-	38.000
József Attila utca	Lakótelek	885	35.000.000,-	39.548
Pihenő utca	Lakótelek	1000	42.000.000,-	42.000
Cseresznyevirág utca	Lakótelek	1000	30.000.000,-	30.000
Napsugár utca	Lakótelek	1065	39.900.000,-	37.464
Apácadomb	Lakótelek	1028	33.000.000,-	32.101
Átlagos fajlagos kínálati telekérték				36.519

Tekintettel arra, hogy az ingatlanpiaci elemzők állásfoglalásai alapján a településen a fajlagos telekértékek az elmúlt két hónap alatt érdemben nem változtak, a fenti átlagos fajlagos kínálati telekérték jelenleg is megfelelőnek minősíthető. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát, különös tekintettel a módosult – kedvezőbb beépítési paraméterekre szakértői mérlegelés útján becsülöm.

Az értékmódosító tényezők a jelenleg hatályos szabályozásnak megfelelően

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt (változatlan)	-	- 10
Elhelyezkedése, környezete miatt (változatlan)	-	- 10
Az igen meredek telek lejtéviszonyok miatt (változatlan)	-	- 15
Kiterjedése miatt (változatlan)	+ 20	-
Beépíthetősége, szinterületi mutatója miatt	+ 25	-
Egylakásos lakóépületen kívül egy melléképület is építhető	+ 5	-
Szállásfunkció is létesíthető	+ 5	-
Összesen	+ 55	- 35
Mindösszesen	+ 20	

Az értékmódosító tényezők alapján a tárgyi telekingatlanra vonatkoztatható jelenlegi (2025. január) fajlagos telekérték:

$$36.519,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 + 0,20) = 43.823,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján,
a Pécel, Csatári utca 3675 hrsz.-ú telekingatlan
jelenlegi (2025. március havi)
aktualizált kerekített forgalmi értéke a módosult,
jelenleg hatályos szabályozási előírások következtében***

$$480 \text{ m}^2 \times 43.823,- \text{ Ft/m}^2 = 21.000.000,- \text{ Ft}$$

*A fenti összeget a tárgyi telekingatlan nyílt licites értékesítése során
kiinduló árként tartom célszerűnek feltüntetni.*

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.**

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2025. március 17.



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

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
igazságügyi szakértő - ügyvezető
igazolvány száma: 280682
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

Melléklet: HÉSZ módosítása és Szabályozási terv részlet