



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat ingatlanértékesítéssel kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya 2020. március 11-én 15 órától veszélyhelyzetet hirdetett ki a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése értelmében tehát veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja az ott megjelölt kivétellel. Mindezek alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok nem ülésezhetnek, nem hozhatnak döntéseket.

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) feladat- és hatáskörében meghozandó polgármesteri döntéseim előtt indokoltnak és fontosnak tartom a Képviselő-testület és az illetékes bizottságok tagjai véleményének kikérését, megismerését.

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelete 16. § (2) bekezdése szerint beépítetlen terület elidegenítéséről csak éves elidegenítési címjegyzék (a továbbiakban: Címjegyzék) alapján lehet dönteni. A Címjegyzékre vonatkozó javaslatot a polgármester a költségvetési rendelettervezet benyújtásáig terjeszti elő, annak érdekében, hogy a tárgyévi költségvetés elkészítésekor tudható legyen, hogy mekkora összeg tervezhető a felhalmozási bevételek ingatlanértékesítés sorára.

A Képviselő-testület a 2020. január 30-i rendes képviselő-testületi ülésén a 2020. évi elidegenítési címjegyzéket a 11/2020. (I. 30.) Kt. határozattal (1. melléklet), a Címjegyzékbe foglalt ingatlanok nyilvános árverésen történő értékesítését a 12/2020. (I. 30.) Kt. határozattal (2. melléklet) elfogadta.

A polgármester a 131/2020. (IV. 30.) számú határozat szerinti döntésével (3. melléklet) határozott a Pécelen megépítendő új 8 csoportos óvoda épülete létesítésének végleges helykijelöléséről a 2119 Pécel, Maglódi út 5. szám alatti ingatlan megvásárlásával. E döntései a korábban a 8 csoportos óvoda létesítésének helyszínéül kijelölt Pécel, 383/2 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Ibolya utca 2. szám alatti „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű 5.646 m² alapterületű ingatlan kikerült a hasznosítani szándékozott ingatlanok köréből, s mint ilyen, célszerűnek tűnik elidegenítése és ezen keresztül forrás bevonása a költségvetésbe.

A Pécel Kft. tevékenységének ellátására sürgős a Pécel, 2308 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16. szám alatti „kivett lakóház, udvar” (természetben beépítetlen terület) megnevezésű 1.423 m² alapterületű ingatlan, amely így szintén kikerült a hasznosítani szándékozott ingatlanok köréből, s mint ilyen, célszerűnek tűnik elidegenítése és ezen keresztül forrás bevonása a költségvetésbe.

A fentiek alapján javasoljuk a 2020. évi Címjegyzék kiegészítését, a 383/2 és a 2308 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanoknak a Címjegyzékbe történő felvételét.

A 2020. évi költségvetés egyensúlyának megtartásához szükséges a Címjegyzék kiegészítése és az abban szereplő beépítetlen területek értékesítése, az értékesítés módjának meghatározása. A Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (3) és (4) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére, vagyonkezelésbe adására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 3 hónapnál nem régebbi forgalmi

értékbecslés, illetve üzleti értékelés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 3 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható. A Vagyonrendelet fenti rendelkezéseinek megfelelően megrendeltük a 383/2 helyrajzi számú és a 2308 helyrajzi számú két ingatlan értékbecslését a Fugabella Bt.-től (2464 Gyúró, Petőfi út 98.). A határozati javaslatban szereplő táblázat az ingatlanokra megállapított forgalmi értéket tartalmazza. Az értéktanúsítványok az előterjesztés 4. és 5. mellékletét képezik.

Az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése szerint 25 millió forint értékhatárt meghaladó vagyon értékesítése, hasznosítása pályáztatás vagy árverés útján valósulhat meg.

A fentiek alapján javaslom 11/2020. (I. 30.) és a 12/2020. (I. 30.) Kt. határozatok módosítását, melyhez kérem a Képviselő-testület véleményét.

I.

Határozati javaslat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzetet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata 2020. évi elidegenítési címjegyzékének elfogadása tárgyú 11/2020. (I. 30.) Kt. határozatot (A továbbiakban: Határozat) az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat táblázatos része kiegészül a következő 4. és 5. sorral:

4.	383/2	2119 Pécel, Ibolya utca 2.
5.	2308	2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16.

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

II.

Határozati javaslat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzetet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel úgy határoz, hogy a beépítetlen területek értékesítése tárgyában hozott 12/2020. (I. 30.) Kt. határozatot (a továbbiakban: Határozat) az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat táblázatos része kiegészül a következő 4. és 5. sorral:

4.	383/2	bruttó 49.800.000 Ft
5.	2308	bruttó 26.500.000 Ft

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

Pécel, 2020. május 22.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

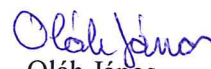
1. a 11/2020. (I. 30.) Kt. határozat
2. a 12/2020. (I. 30.) Kt. határozat
3. a 131/2020. (IV. 30.) számú határozatba foglalt polgármesteri döntés
4. a Pécel, 383/2 helyrajzi számú, 2119 Pécel, Ibolya utca 2. szám alatti ingatlan értékbecslése
5. a Pécel, 2308 helyrajzi számú, 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16. szám alatti ingatlan értékbecslése

Az előterjesztést készítette:



Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2020. január 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

11/2020. (I. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV.30.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata 2020. évi elidegenítési címjegyzékét az alábbiak szerint fogadja el:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés
1.	3989/19	3989 hrsz. telektömbben a Maglódi út mentén
2.	3989/52	3989 hrsz. telektömbben a Maglódi út mentén
3.	3989/53	3989 hrsz. telektömbben a Maglódi út mentén

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2020. január 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

12/2020. (I. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV.30.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy nyilvános árverésen értékesíti az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező az alábbi táblázatban szereplő beépítetlen területeket, minimálisan az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték alapul vételével, a legmagasabb vételárat ajánló részére.

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés	Forgalmi érték
1.	3989/19	3989 hrsz. telektömb	bruttó 16.200.000 Ft
2.	3989/52	3989 hrsz. telektömb	bruttó 16.300.000 Ft
3.	3989/53	3989 hrsz. telektömb	bruttó 16.300.000 Ft

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV.30.) önkormányzati rendeletnek megfelelően az árverés meghirdetésére és lebonyolítására, valamint a legmagasabb vételárat megajánlóval a szerződés aláírására.

A Képviselő-testület az árverés levezetésével a Műszaki és Beruházási Iroda vezetőjét bízta meg.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2020. december 31.

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

S. KUCSEK

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

131/2020. (IV. 30.) számú határozat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel úgy határoz, hogy a 8 csoportos óvoda megépítéséhez szükséges telek létrehozása érdekében megvásárolja a Pécel 1222 hrsz.-ú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 5. szám alatti „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1642/2662 tulajdoni hányadát Garamszegi Zsolttól és Garamszegi Évától és aláírja a határozat mellékletét képező, értékbecslésen alapuló adásvételi szerződést.

A polgármester úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata a vételár pénzügyi fedezetét a 2021. évi önkormányzati költségvetésben biztosítja.

A polgármester felkéri a jegyzőt, hogy Pécel Város Önkormányzata 2021. évi költségvetésének előkészítése során gondoskodjon az adásvételi szerződésben szereplő 35.000.000 Ft összegű vételár pénzügyi fedezetének tervezéséről.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: a szerződéskötésre 2020. május 15.
a fedezet tervezésére 2021. február 15.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

**INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ
SZAKVÉLEMÉNY**

A

**2119 PÉCEL IBOLYA UTCA 2. SZÁM
ALATTI GAZDASÁGI ÉPÜLET UDVAR INGATLANRÓL**

HRSZ: 383/2



GYÚRÓ, 2020.05.06.

FUGABELLA Bt. 2464 Gyúró Petőfi út 98.

Tel.: 06 70 33 60 255 e-mail: kovbar ny@gmail.com

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett gazdasági épület udvar**
Település (város, kerület): **Pécel**
Utca, házszám: **Ibolay utca 2.**
Irányítószám: **2119**
Hrsz.: **383/2**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Pécel Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdon / forgalomképes
Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 5646 m²
Felépítmény (nettó) területe összesen: - m²
Felépítmények hasznos (redukált) területe: - m²
Közmű-ellátottság: Összközmű közelben
Komfortfokozat: -
Jelenlegi funkció: Beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2020.05.06.
Megrendelő megnevezése: Pécel Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **49.800.000.- Ft, azaz**
negyvenkilencmillió-nyolcszázezer forint
Hitelbiztosítéki érték: **44.800.000.- Ft, azaz**
negyvennégymillió-nyolcszázezer forint

Gyúró, 2020.05.06.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak !

Kovács Barnabás

FUGABELLA BT.
 2464 Gyúró, Petőfi u. 98.
 Adószám: 21504310-2-07
 K&H Bank:
 10403174-50526777-75851001

Kovács Barnabás

Készítette

Fugabella Bt.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Tulajdonos megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyúró, Petőfi 98.) **383/2 helyrajzi számú, 2119 Pécel Ibolay utca 2. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.**

Az ingatlanértékelés célja banki és egyéb követelés vásárlási fedezetek forgalmi értékének és hitelbiztosítéki értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11) PM, és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2020.05.06.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat, település rendezési terv és HÉSZ részlet.

2.5. Tanúsítványok

- **A szakvélemény személyiségi jogokat érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.**
- **A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.**
- **A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.**
- **Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.**
- **A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelőséggel nem tartozunk.**
- **A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelőséget nem vállalunk.**

- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárásra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.
- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igénnyel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

Értékbecslő Jognyilatkozata

Alulírott Kovács Barnabás az OKJ 52343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Kovács Barnabás

.....
Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2020.04.28.

Település	: Pécel
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 383/2
Megnevezése	: gazdasági épület udvar
Terület	: 5646 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Pécel Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: -
Széljegy	: -
Szolgálatom, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Ingatlan címe Hrsz.:	2119 Pécel Ibolya utca 2. 383/2
Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	gazdasági épület udvar
Értékelés jellege	telek értékelés
Ingatlan típusa	üres telek
Jelenlegi funkció	elhanyagolt üres telek
Telek területe (m2)	5646
Összes felépítmény nettó terület (m2)	0
Összes felépítmény redukált alapterület (m2)	0
Általános állapot	elhanyagolt
Komfort fokozat	---
Értékesíthetőség	normális
Forgalomképes	igen
Terhelt	nem
Befogadásra javasolt	igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	igen
Építési engedélytől eltér	nem
Építési engedély módosítás köteles	nem
Vélelmezett építési engedély változás	nincs
Település jellemzői	
Település típusa	város
Lélekszám	13 500 fő
Településen belüli helye	belváros közeli
Tömegközlekedés távolsága	350 m
Közlekedési módok	busz, vonat
Utca burkolata	aszfaltozott, Ibolya utca kavicssal szórt
Megközelíthetőség	jó
Gazdasági, piaci környezet	társasházak, családi házak
Telek jellemzői	
Telek területe (m2)	5646
Övezeti besorolás	Lf O/3
Maximális beépíthetőség (%)	30%
Építési tilalom, korlátozás	lásd HÉSZ melléklet
Kerítettség	nem kerített
Kerítés leírása	---
Utcafront tájolása	D
Lejtés	enyhén lejtős
Alak	téglalap
Beépítési mód	nem beépített

Közmű ellátottság	Belső	Külső	Alternatív megoldás
Víz		X	
Villany		X	
Gáz		X	
Csatorna		X	
Kommunikáció		X	
Esővíz csatorna			
Egyéb			
Egyéb jellemzők	nem beépített		
EGYÉB	tagolt terepviszony, elbontott épület maradványai nem látszanak, nem karbantartott		

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –

4.2 Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert tartottuk célravezetőnek.

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS							
Ingatlan azonosítója			29808716	31348537	29936213	31348999	28714196
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel
Utca/út/tér		Kossuth	vasúton túl	Jókai	Maglódi	Jókai	Páskomliget
Az ingatlan típusa		telephely	telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		0	1	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		0	260	0	0	0	0
Telek alapterülete (m2)		5646	3 455	2 415	1 800	1 000	1 050
SZT besorolás		Lf O/3	Lke	Lke	Lke	Lke	Lke
HÉSZ szerinti beépíthetőség	%	30	30	30	30	30	30
Építés, felújítás éve		0	1960	0	0	0	0
Beépítettség	%		10	0	0	0	0
Terület mérete	%		-5	-5	-5	-10	-10
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		0	0	0	0	0
Környezet (szomszédos épületek)	%		0	0	0	0	0
Ehelyezkedés	%		5	0	0	0	0
Megközelíthetőség	%		0	0	0	0	0
Közművesítettség	%		-5	-5	0	-5	-5
Egyéb :	%		0	0	0	0	0
Eladási ár	Ft		32 000 000	24 150 000	19 900 000	10 000 000	13 900 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		28 800 000	21 735 000	17 910 000	9 000 000	12 510 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	9 640	8 336	9 000	9 950	9 000	11 914
Összehasonlító korrekció			5	-10	-5	-15	-15
Korrekció			105	90	95	85	85
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		8 753	8 100	9 453	7 650	10 127
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	8 816					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		49 777 592					
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	8 816					
Forgalmi érték kerekén							49 800 000 - Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként 383/2 helyrajzi számú, 2119 Pécel Ibolay utca 2. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

49.800.000,- Ft.

Azaz negyvenkilencmillió-nyolcszáz ezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt érték figyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszert és a hozam módszert ellenőrzésként alkalmaztuk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint	49 800 000 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	49 800 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	49 800 000 Ft
<i>A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak</i>	
A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA	
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés	
A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.	
180-360 nap között a likvidációs érteken várhatóan értékesíthető, forgalomképes ingatlan	
A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.	
Becsült piaci érték:	49 800 000 Ft
Hitelbiztosítéki szorzó	10 %
Hitelbiztosítéki érték	44 820 000 Ft
Hitelbiztosítéki érték kerekítve	44 800 000 Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 383/2 helyrajzi számú, 2119 Pécel Ibolay utca 2. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2020.05.06. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

49.800.000,- Ft.

Azaz *negyvenkilencmillió-nyolcszázézer forintban,*

az ingatlan tehermentes **hitelbiztosítéki értékét :**

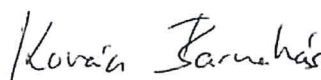
44.800.000,- Ft.

Azaz *negyvennégymillió-nyolcszázézer forintban* határozom meg.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak ! (forgalmi érték 39.212.598.- Ft+27% Áfa)

Gyúró, 2020.05.06.

FUGABELLA BT.
2464 Gyúró, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-50526777-75851001



Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

- **FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK**
- **TULAJDONI LAP**
- **TÉRKÉPMÁSOLAT**
- **TELEPÜLÉS RENDEZÉSI TERV és HÉSZ részlet**
- **INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE TÉRKÉPEN (Google Maps)**

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

Nem hiteles tulajdoni	Pest Megyei Közműnyilvánlat Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.		Oldal: 1/1											
	Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat Megrendelés szám: 30005/36306/2020 2020.04.28													
Nem hiteles tulajdoni lap	PÉCEL Belterület 383/2 helyrajzi szám		Szektor : 53											
	2119 PÉCEL Ibolay utca 2.													
I. RÉSZ														
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok														
mővelési ág/kivett megnevezés/														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>min.o</th> <th>terület ha m2</th> <th>kat.t.jöv. k.fáll</th> <th>alosztály adatok ter. ha m2</th> <th>kat.jöv. k.fáll</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>5646</td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fáll	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv. k.fáll	0	5646	0.00		
min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fáll	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv. k.fáll										
0	5646	0.00												
II. RÉSZ														
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 69278/2016.12.20 jogcím: csere jogállás: tulajdonos név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1 törzsszám: 15730539														
III. RÉSZ														
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50139/2/2016.06.29														
Ónálló szöveges bejegyzés tetszkalakítás során a PÉCEL, belterület 383, 387/3 és 387/4 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából keletkeztek a 383/1, 383/2, 383/3, 383/4 és 383/5 helyrajzi számú ingatlanok.														
TULAJDONI LAP VÉGE														
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.														

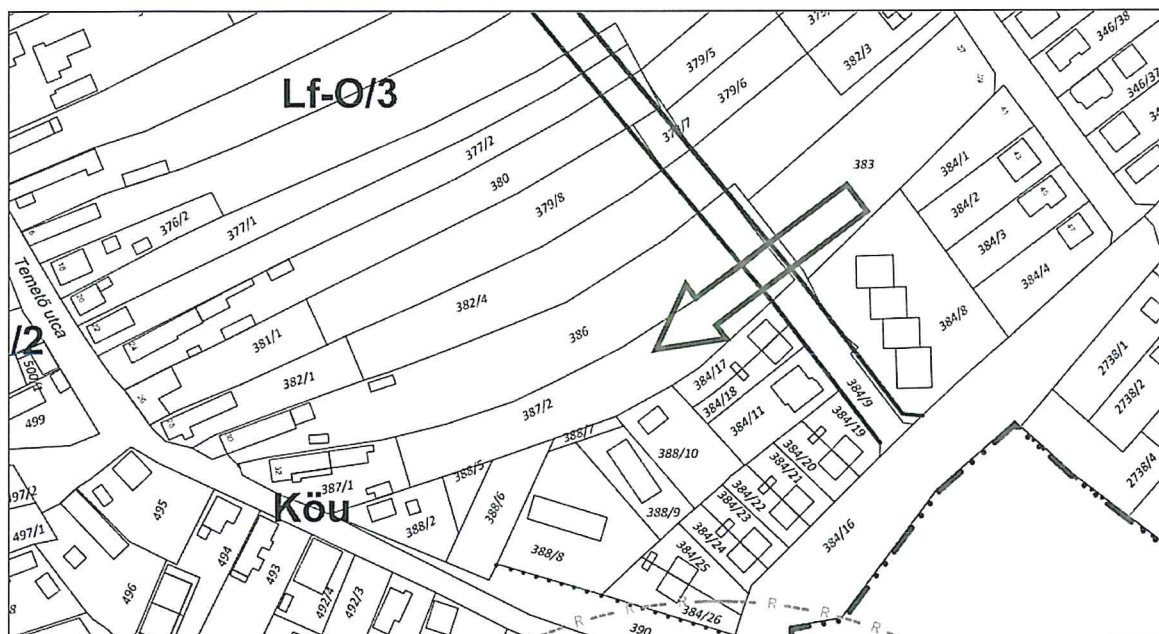
Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

A vizsgált ingatlan térképmásolata



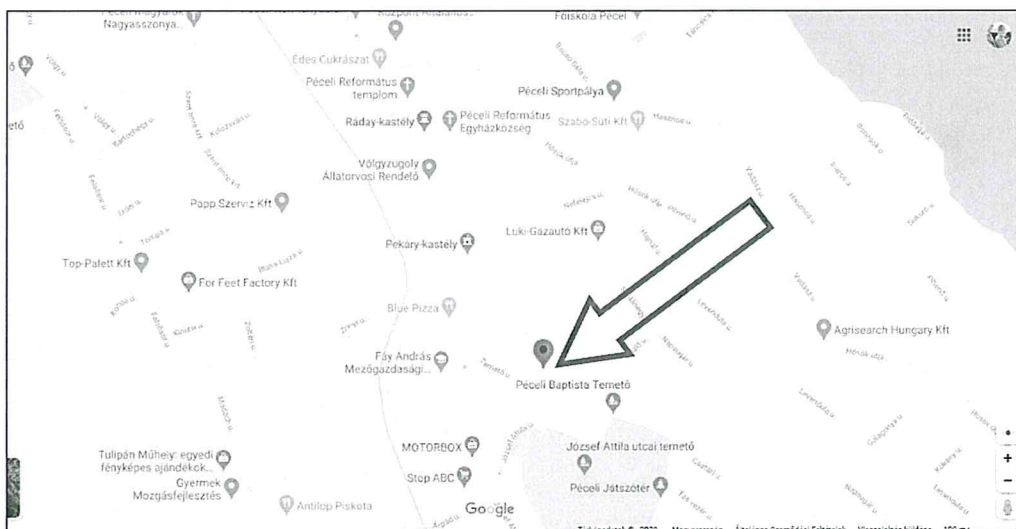
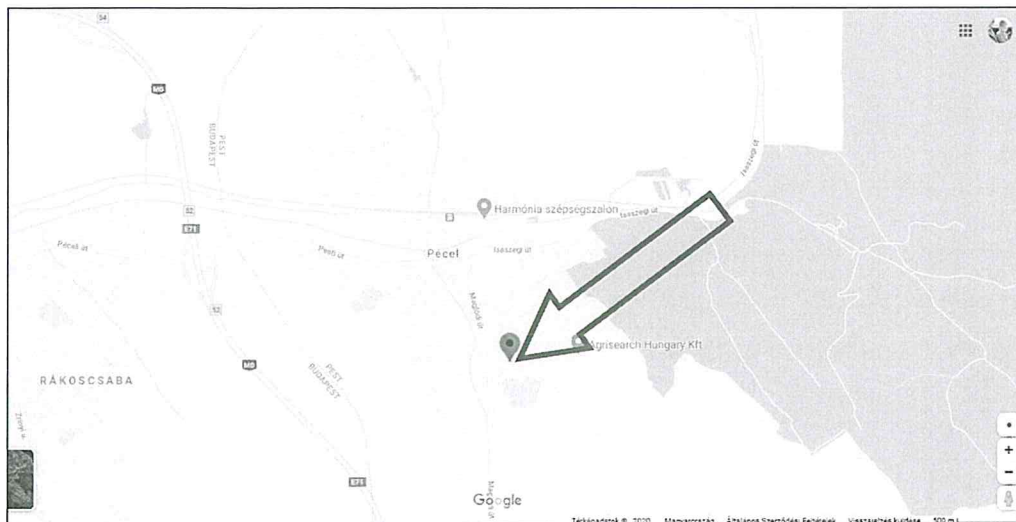
Település rendezési terv és HÉSZ részlet




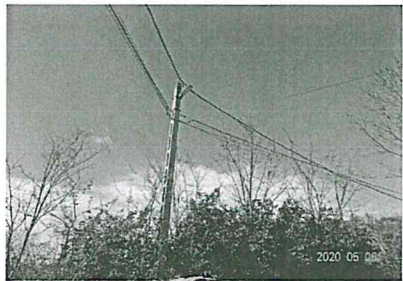





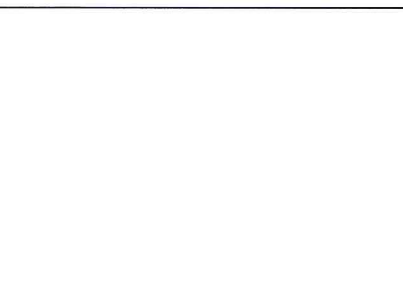


57. § Az Lf-O/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szinterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) ¹⁶az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Maps)



Cím:	2119 Pécel Ibolya utca 2.		
hrsz:	383/2	Dátum:	2020.05.06
			
Ibolya utca	Ibolya utca		
			
Telek bejárat	Telek előtt villany vezeték		
			
Telek	Telek		
			
	Szemben épületknél vízóra akna		
			
Szemközi épületen gázcső			

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

A

2119 PÉCEL, KOSSUTH LAJOS UTCA 16. SZÁM
ALATTI LAKÓHÁZ, UDVAR (TERMÉSZTBEEN BEÉPÍTETLEN TERÜLET)
INGATLANRÓL

HRSZ: 2308



GYÚRÓ, 2017.11.23. AKTUALIZÁLÁS 2020.03.17.

FUGABELLA BT. 2464 Gyúró Petőfi út 98.

Tel.: 06 70 33 60 255

e-mail: kovbarny@gmail.com

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Lakóház, udvar
Település (város, kerület): Pécel
Utca, házszám: Kossuth Lajos utca 16.
Irányítószám: 2119
Hrsz.: 2308

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Pécel Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdon / forgalomképes
Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 1423 m²
Felépítmény (nettó) területe összesen: - m²
Felépítmények hasznos (redukált) területe: - m²
Közmű-ellátottság: Összközműves
Komfortfokozat: -
Jelenlegi funkció: Beépítetlen terület, felépítmény elbontva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Hitelbiztosítéki érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2020.03.17.
Megrendelő megnevezése: Pécel Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: 26.500.000.- Ft, azaz
huszonhatmillió-ötszázezer forint
Hitelbiztosítéki érték: 23.900.000.- Ft, azaz
huszonhárommillió-kilencszázezer forint

Gyúró, 2020.03.25.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak !

Kovács Zsuzsanna

FUGABELLA BT.
 2464 Gyúró, Petőfi u. 98.
 Adószám: 21504310-2-07
 K&H Bank:
 10403174-50526777-75851001

Kovács Zsuzsanna

Készítette

Fugabella Bt.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Pécel Város Önkormányzata (lakcím:2119 Pécel, Kossuth tér 1.) megbízta a Fugabella Bt.-t (2464 Gyúró, Petőfi 98.) 2308 helyrajzi számú, 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja hitelfedezet céljára történő forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11) PM, és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2017.10.24. aktualizálás 2020.03.17.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat, település rendezési terv részlet.

2.5. Tanúsítványok

- A szakvélemény személyiségi jogokat érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.
- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.
- Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.
- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelőséggel nem tartozunk.
- A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelőséget nem vállalunk.

- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.
- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igénnyel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

Értékbecslő Jognyilatkozata

Alulírott Kovács Barnabás az OKJ 52343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU

Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Kovács Barnabás

.....
Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2020.03.16.

Település	: Pécel
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 2308
Megnevezése	: lakóház, udvar
Terület	: 1423 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Pécel Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: III/2. Jelzálogjog: 143 000Ft tőke és járulékai erejéig az utalás szerinti illetőségre. Jogosult: Budapesti Asztalosok Adóközössége
Széljegy	: -
Szolgálat, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Ingatlan címe	2119 Pécel Kossuth utca 16
Hrsz.:	hrsz 2308
Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	lakóház udvar
Jellege	beépítetlen terület
Típusa	beépítetlen terület
Jelenlegi funkció	beépítetlen terület, leégett, elbontott épülettel
Telek területe (m2)	1423
Összes nettó terület (m2)	---
Összes redukált alapterület (m2)	---
Általános állapot	rendezett terület
Komfort fokozat	---
Értékesíthetőség	3-6 hónap
Forgalomképes	forgalomképes
Terhelt	nem, 1949-es keletkezésű jelzálog terheli, elbirtoklásból maradt, nem törölt bejegyzés, rendezendő! Aktuális bejegyzés 2009 !
Befogadásra javasolt	igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	nem, a területen egy helyi védettségű épület volt, amely leégett, statikailag indokolt volt a bontása, a bontás tény nem szerepel a tulajdoni lapon, sem a térképen.
Építési engedélytől eltér	---
Építési engedély módosítás köteles	---
Építési engedély változás	---
Település jellemzői	
Település típusa	Város
Lélekszám	14.261 (2007)
Településen belüli helye	település központ közeli
Tömegközlekedés távolsága	1000 méteren belül
Utca burkolata	aszfalt
Megközelíthetőség	MO, autó, BKV busz, vonat,
Gazdasági, piaci környezet	a vasútvonaltól nem messzire közintézmények közelében, részben családi házas övezet
Telek jellemzői	
Telek területe (m2)	1423 m2
Övezeti besorolás	Lk-O/1
Maximális beépíthetőség (%)	30%
Építési tilalom, korlátozás	lásd mellékletek
Kerítettség	részben bekerített
Utcafront tájolása	K
Lejtés	sík
Alak	téglalap
Beépítési mód	---

Közművesítettség	Belső Külső
Víz	X
Villany	X
Gáz	X
Csatorna	X
Kommunikáció	X
Esővíz csatorna	
Egyéb	
Egyéb jellemzők	
Parkolás/ gépkocsi tároló jellege	---
Szobák száma	---
Félszobák száma	---
Felépítmény részletes adatai	NINCSEN FELEPÍTMÉNY

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –

4.2 Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert tartottuk célravezetőnek.

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

TELEK PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS							
Ingatlan azonosítója		30951532	27973589	30750391	30503710	24565173	
	Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5	
Település neve	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	
Utca/út/tér	Kossuth	Apácadomb	központnál	központnál	Páskomliget	panoráma	
Az ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek	telek	
Épület szintszáma	0	0	0	0	0	0	
Felépítmény alapterülete	0	0	0	0	0	0	
Telek alapterülete (m2)	1423	900	1 262	1 000	1 006	800	
SZT besorolás	Lk O/1	Lk	Lk	Lk	Lk	Lk	
HÉSZ szerinti beépíthetőség	% 30	30	30	30	30	30	
Építés, felújítás éve	0	0	0	0	0	0	
Beépítettség	%	0	0	0	0	0	
Terület mérete	%	-5	0	-5	-5	-10	
Övezeti besorolás - funkció	%	0	0	0	0	0	
Beépíthetőségi paraméterek	%	0	0	0	0	0	
Környezet (szomszédos épületek)	%	0	-5	-5	0	0	
Ehelyezkedés	%	0	0	0	0	0	
Megközelíthetőség	%	0	0	0	0	0	
Közművesítettség	%	0	5	0	10	0	
Egyéb :	%	0	0	0	0	0	
Eladási ár	Ft	19 990 000	24 800 000	22 000 000	21 900 000	17 900 000	
Értékesítés éve		Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	
Kínálattal ár korrekció	-%	10	10	10	10	10	
Jelen ár	Ft	17 991 000	22 320 000	19 800 000	19 710 000	16 110 000	
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	19 441	19 990	17 686	19 800	19 592	20 138
Összehasonlító korrekció			-5	0	-10	5	-10
Korrekció		95	100	90	105	90	90
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2	18 991	17 686	17 820	20 572	18 124	
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	18 639					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		26 522 594					
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	18 639					
Forgalmi érték kerekben		26 500 000 - Ft					

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 2308 helyrajzi számú 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

26.500.000,- Ft.

Azaz huszonhatmillió-ötszázezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>forgalmi értéket a telek piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszeren belül a telek piaci összehasonlítást használtuk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint (telek piaci ÖH)	26 500 000 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	26 500 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	26 500 000 Ft

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

180-360 nap között a likvidációs értéken várhatóan értékesíthető, forgalomképes ingatlan

A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.

Becsült piaci érték:	26 500 000 Ft
Hitelbiztosítéki szorzó	10 %
Hitelbiztosítéki érték	23 850 000 Ft
Hitelbiztosítéki érték kerekítve	23 900 000 Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 2308 helyrajzi számú 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2020.03.17. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

26.500.000,- Ft.

Azaz huszonhatmillió-ötszázezer forintban,

az ingatlan tehermentes hitelbiztosítéki értékét :

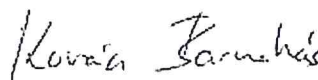
23.900.000,- Ft.

Azaz huszonhárommillió-kilencszázezer forintban határozom meg.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak ! A forgalmi érték 20.866.141.- Ft + 27% Áfa.

Gyúró, 2020.03.25.

FUGABELLA BT.
2464 Gyúró, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
Kéfi Bank:
10403174-50526777-75851001



Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- TELEPÜLÉS RENDEZÉSI TERV
- INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE TÉRKÉPEN



„tűzvész után” kép az épületről (forrás Google Earth)

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fer Megyei Kormányhivatal
Csalás Ány Emléi tány 60. Pl. 390

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 30005/25990/2020
2020.03.15

Szektor : 53

PÉCEL
Helyrajzi szám: 2308 helyrajzi szám
2119 PÉCEL Kossuth Lajos utca 16B HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak névelési ág/kivett névvezetés/	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll	adóterheltség m2	adatok kat.jöv k.fíll
Kivett lakóház, udvar	0	0,00	1423	0,00

II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 305/420
bejegyzé határozat, érkezési idő: 37479/2009.02.19
jogcím: elbirtoklás
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÉNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzesszám: 15730538

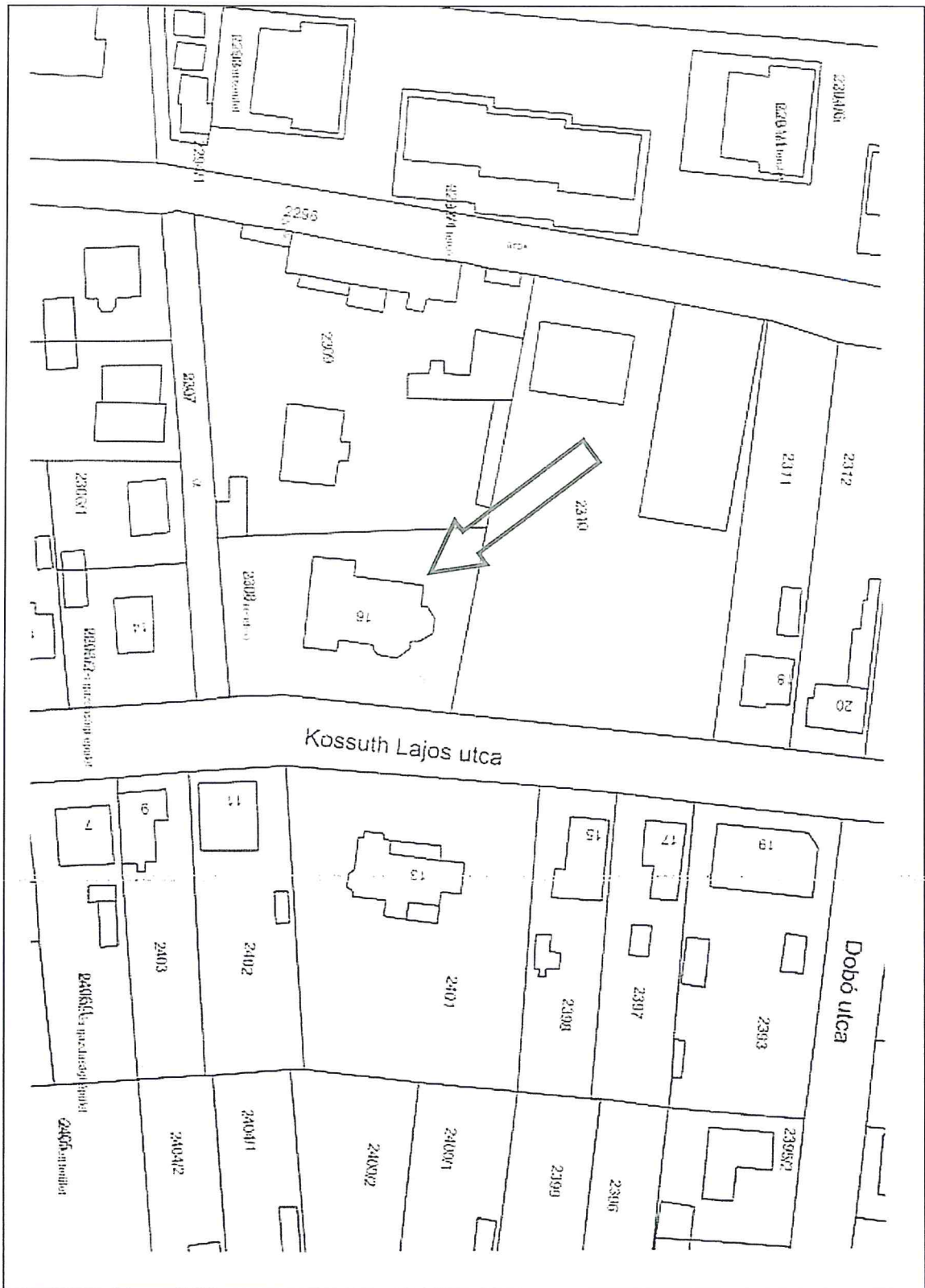
9. tulajdoni hányad: 114/420
bejegyzé határozat, érkezési idő: 37479/2009.02.19
jogcím: elbirtoklás
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÉNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzesszám: 15730538

2. bejegyzé határozat, érkezési idő: 37479/2009.02.19
eredeti határozat: 13712/1949.06.25
Jelzálogjog 143 000 Ft, azaz az államnyelvényhatóság Ft tőke és járuléka erejéig. , az utalás szerinti illetőségére. .
A III/1. sz. szám alatti bejegyzés részlete.
utalás: II /0.
jogtul: .
név: BUDAPESTI ÁSZTALOGOS ADÓKÖZÉPÍTŐ
cím : 1081 BUDAPEST Bérkocsis utca 17

Ez a tulajdoni lap a vizsgálat hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP-TÉGE

A vizsgált ingatlan térképmásolata



Település rendezési terv részlet



Helyi Építési Szabályzat

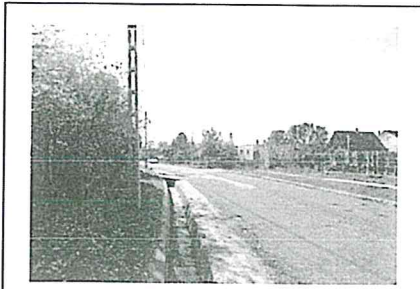
6. Kisvárosias lakóterületek (L_k) előírásai

20. § Az építési övezet jellemzően családi házas, intenzív beépítésű lakóterület.
21. § A kisvárosias lakóterületen lakóépületek helyezhetők el.
22. § A lakóépületben a lakófunkcióval vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30 %-án kiskereskedelmi és szolgáltatási funkció is elhelyezhető.
23. § Kisvárosias lakóterületen önállóan lakófunkciótól eltérő egyéb funkciók nem helyezhetők el.
24. § Az épületek tetőfedőanyagok hajlászöge 30°-45° közötti kell, hogy legyen, kivéve a 31. és 32. § által előírt övezetekben.
25. § Az épületek kialakításánál természetes anyagokat (cserep, kő, tégl, fa, vakolt felületek) kell alkalmazni.
26. § Az építési övezet épületeinél az épületek tetőfedő anyagaként csak a kiselmes égetett agyag-, beton-, fémanyagokból készült cserep, a természetes pala, a bitumenes zsindely alkalmazható, a tetőfedő anyagok színe csak a természetes anyagok színei és azok árnyalatai, a vörös, a barna és a sötétszürkalahatnak. Egyéb szarkazatok színezésénél a természetes anyagok színei alkalmazhatók, kék, zöld, lila és rózsaszín kizáráásával.
27. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10 %-os lejtésű rámpával alakítható ki.
28. § Az L_kSZ.1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy épület és legfeljebb 4 lakás helyezhető el,
 - b) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 500.m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 50 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,4 lehet,
 - f) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az épületmagasság legfeljebb 12,5 méter,
 - h) az előkert mérete 5.méter.
29. § Az L_kQ.1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
 - b) a telek oldallhatáronálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 500.m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,0 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az épületmagasság legfeljebb 12,5 méter,
 - h) az előkertet az OTEK szerint kell meghatározni, kivéve azokban az övezetekben, ahol ezt a rendelet másképp szabályozza.

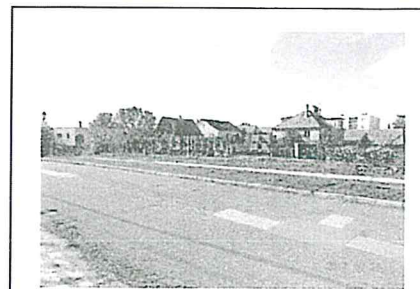
A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek



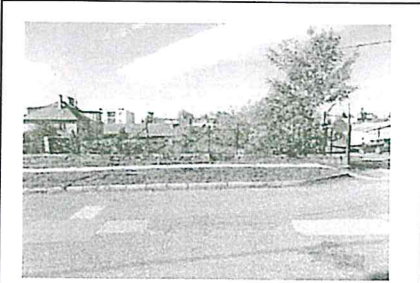
Cím:	2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16.		
hrszt:	2308	Dátum:	2017.10.24. aktualizálás 2020.03.17.



Kossuth utca



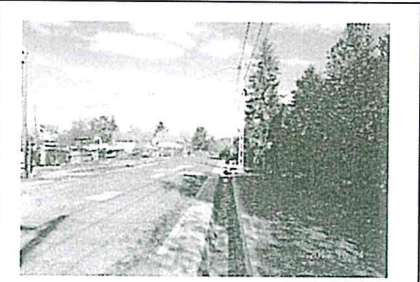
Kossuth utca 16



Kossuth utca 16



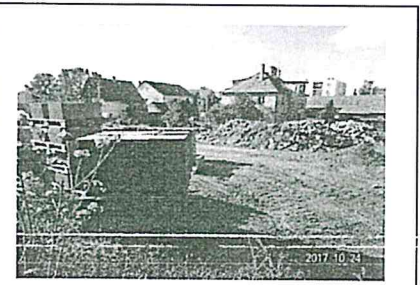
Kossuth utca 18 telephely bejárat



Kossuth utca



Értékelt ingatlan telephelyhez használt



Értékelt ingatlan telephelyhez használt



Telek melletti bal oldali út



telek



Kerítés, járda, utca