



# PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/56-14/2021.

## POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy: Javaslat a Pécel 1539/2 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Magyarország Kormánya 2020. november 4. napjától veszélyhelyzetet hirdetett ki a 478/2020. (XI. 3.) 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 köreiről, 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 üléseshetnek, 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.

2020. augusztus 14-én Nagy Krisztina Zsuzsanna (a továbbiakban: Ajánlattevő), a 2119 Pécel, Pesti út 63. szám (hrsz. 1540) ingatlan tulajdonosa elektronikus levélben (2. melléklet) vételi szándékát jelezte a 2119 Pécel, Pesti út 63. és 65. szám közötti (hrsz. 1539/2, 198 m<sup>2</sup>, kivett árok) ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) megvásárlására. Az Ingatlan Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képező, a kérelem benyújtásakor a Pécel Város Önkormányzat vagyona, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 5. § (2) bekezdése szerinti a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű forgalomképtelen vagyon törvényben vagy helyi önkormányzati rendeletben meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem, amely a Vagyonrendelet 2. mellékletében felsorolt, a törzsvagyon részét képező vagyonelemek között megtalálható.

Az Ingatlan ténylegesen része Pécel Város csapadékvíz elvezető rendszerének, tulajdoni lapja (3. melléklet) alapján „kivett árok”, s mint ilyen, nyílt színi csapadékvíz elvezetőként kellene működnie. Ez azonban már huzamos ideje nincs így. Az Ingatlanon (ma már nem azonosítható időpontban) nagy átmérőjű betonelemes csapadékvíz elvezető cső került a talajba, amelyre tisztító és búváokna is készült. A csapadékvizeket ez továbbítja a befogadó Rákospatakba. Ez a mérnöki mű Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában és a Pécel Kft. kezelésében van. Ugyancsak végighalad talajba rejtetten az Ingatlanon egy az Önkormányzat tulajdonában és a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. kezelésében lévő szennyvízcsatorna gerincág csővezetéke is. Az így felszabadult talajfelszínen részben a Pesti út 63. szám alatti ingatlant kiszolgáló burkolt behajtó épült ki, illetve maradék részén ugyancsak burkolt gépjármű parkoló található (képek 4. melléklet). Ezeket – szintén régóta – az Ajánlattevő építtette ki saját költségén. Mindezek alapján az Ingatlan valós művelési ágát nem a bejegyzett árokként, hanem a szomszédos ingatlant kiszolgáló útként, kivett beépítetlen területként kell tekinteni, az eredeti funkcióját (csapadékvíz-elvezetés nyílt árokban) tehát már nem látja el.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 11. pontja szerint az Önkormányzat kötelező feladata a helyi vízgazdálkodás, vízkárelhárítás (csapadékvíz-elvezetés), mely feladat ellátását szolgáló vagyontárgyak a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 5. § (2) bekezdése értelmében a nemzeti vagyon forgalomképtelen vagyontárgyai körébe tartoznak.

Az Ajánlattevő általi burkolat-ráépítésre, valamint behajtóként és parkolóként való használatra az Önkormányzattól engedélye az Ajánlattevőnek nincsen és a jelenlegi használatot szabályozó szerződése sincsen. Az Ingatlan elidegenítése, ha és amennyiben az Ingatlant terhelő közszolgáltatások továbbra is korlátozások nélkül fenntarthatók, egyaránt szolgálnák az Önkormányzat és az Ajánlattevő érdekét is.

Az Ingatlan a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete, Pécel Város Szabályozási terve B4/M2 szelvénye szerint belterület és a Vt-O/2 építési övezetbe tartozik, amelynek beépíthetőségi szabályait a HÉSZ 60-62. §-a és részletesen a 68. §-a tartalmazza:

„72. § A Vt-O/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m<sup>2</sup>
- c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,
- e) a telek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter,
- h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partételtől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.”

Az Ingatlan elidegenítésére azonban csak akkor kerülhet sor, ha az a törzsvagyon köréből átkerül a Vagyonrendelet 4. § (4) bekezdése és 4. melléklete szerinti üzleti vagyon körébe.

Az Nvt. 5. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

- a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

Az Nvt. 4. § (3) bekezdése szerinti, a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyon körében felsorolt vagyonelemek közé - jellegénél fogva - nem tartozik az Ingatlan.

Az Nvt. 5. § (4) bekezdése alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül a 2. mellékletben meghatározott, valamint törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem. A hivatkozott 2. melléklet felsorolása nem tartalmazza az Ingatlant. Ebből következően az Ingatlan jelenlegi törzsvagyonkénti meghatározása kizárólag a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem felhatalmazásra vezethető vissza.

Az Ingatlan kötelező önkormányzati feladat ellátását szolgálja ugyan (tekintettel, hogy terepszint alatt közmű helyezkedik el a csapadékvíz elvezetése érdekében), de az Nvt.-ben meghatározott, ezzel együttesen fennállni köteles feltételek egyike sem terheli. A törzsvagyonból való kivétele tehát lehetséges, azonban elidegenítése esetén az Ingatlant terhelő, megfelelően meghatározott és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szolgálmi joggal biztosítani szükséges a jelenleg is az Ingatlant terhelő közszolgáltatások fenntartásának korlátozásoktól mentes fenntarthatóságát. Szükséges az önkormányzati működtető (jelenleg Pécel Kft. és Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.) felügyeleti, javítási és üzemeltetési jogának, illetve kötelezettségének szerződésbe foglalása, de csak és kizárólag a vezetékek és aknák megfelelő állapotban tartása tekintetében és szükséges a mindenkori telektulajdonosnak azon kötelezettsége és joga szerződésbe foglalása is, hogy a terület burkolása, illetve annak helyre állítása az ő költsége és feladata minden esetben, valamint hogy a szolgálmi jogért anyagi ellenszolgáltatás számára nem jár. Miután ez lehetséges, ezért a szolgálmi jog (vezetékjog) ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetését az Önkormányzat M/2/2021. iktató számú megrendelésével már elindította, hogy a már szolgálmi joggal terhelt ingatlant idegeníthesse el.

Jogszabály nem zárja ki a nem önkormányzati tulajdon megterhelését az Önkormányzat tulajdonát képező közművek vezetése tekintetében, ha erről a szolgálommal terhelendő ingatlan tulajdonosával megegyezés születik. E feltételek rögzítése az Ingatlan adásvételi szerződésében lesz szükséges.

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 rendlettervezet benyújtásáig terjeszti elő, annak érdekében, hogy a tárgyévi költségvetés elkészítésekor tudható legyen, hogy mekkora összeg tervezhető a felhalmozási bevételek ingatlanértékesítés sorára.

A Képviselő-testület (veszélyhelyzetben a polgármester) a 2021. évi elidegenítési címjegyzéket még nem fogadta el. Erről és ennek okáról külön előterjesztés készült. Az Ingatlannak az elidegenítése érdekében a Címjegyzékbe vételéről gondoskodni lesz szükséges.

Fentiek alapján az Ingatlan értékesítéséhez a következő lépésekre, a következő döntések meghozatalára van szükség:

- a) az Ingatlan művelési ága megváltoztatásának (kivett árok helyett, kivett beépítetlen terület) kezdeményezése a földhivatalnál,
- b) a Vagyronrendelet módosítása, vagyis az 1539/2 helyrajzi számú ingatlanak a 2. mellékletből való törlése és a 4. mellékletben való szerepeltetése,
- c) az Ingatlan Címjegyzékben való szerepeltetése,
- d) az Ingatlanra vonatkozó értékbecslés elkészítése,
- e) az Ingatlan elidegenítése, az Önkormányzat szolgalmi jogának fenntartásával.

A rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírásainak megfelelően:

#### 1. Társadalmi hatások

A rendelet módosításának nincsenek érzékelhető társadalmi hatásai.

#### 2. Gazdasági, költségvetési hatások

Az ingatlan eladása költségvetési bevételt eredményezhet a 2021. évben.

#### 3. Környezeti következményei

A rendelettervezetben foglaltaknak nincs környezetre gyakorolt közvetlen hatása.

#### 4. Egészségi következményei

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának egészségügyi hatásai nincsenek.

#### 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelettervezetben foglaltak nem növelik az adminisztratív terheket.

#### 6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei

A jogalkotás elmaradása esetén az Önkormányzatnak el kellene tiltania a jelenlegi használót a használattól, vagy bérletbe kellene adnia a területet számára.

#### 7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek a Péceli Polgármesteri Hivatal szervezetén belül rendelkezésre állnak.

A Rendelet indokolásának közzététele mellőzhető, tekintettel arra, hogy annak társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásai nem jelentősek.

A fentiek alapján a következő határozati javaslat elfogadását és rendeletalkotási javaslat megalkotását tartom indokoltnak, melyhez kérem a Képviselő-testület és a bizottságok tagjainak véleményét.

### **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 továbbiakban: Polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata nevében a 2119 Pécel, Pesti út 63. és 65. szám közötti (1539/2 helyrajzi számú, 198 m<sup>2</sup>, kivett árok) ingatlan művelési ágát a "kivett árok" helyett „kivett beépítetlen terület” besorolásra kéri megváltoztatni és kezdeményezi az ingatlanra szolgalmi jog (vezetékjog) ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetését.

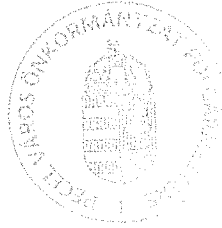
Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2021. február 15.

## Rendeletalkotási javaslat

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere megalkotja Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének .../2021. (...) önkormányzati rendeletét a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Pécel, 2021. január 22.



**Horváth Tibor**  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. rendeletervezet
2. Nagy Krisztina Zsuzsanna levele
3. Pécel, belterület 1539/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
4. ingatlanérték-meghatározó szakvélemény

Az előterjesztést készítette:

**Bene Attila**  
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben  
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.

**Oláh János**  
jegyző

**Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének  
.../2021. (... ..) önkormányzati rendelete  
a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának  
szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában és (2) bekezdésében, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.
2. § A Rendelet 4. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.
3. § E rendelet a 2119 Pécel, Pesti út 63. és 65. szám közötti (1539/2 helyrajzi számú, 198 m<sup>2</sup>, kivett árok) ingatlan művelési ágának az ingatlan-nyilvántartásban a "kivett árok" helyett a „kivett beépítetlen terület”-re való átnevezését követő 2. napon lép hatályba.

**Horváth Tibor**  
polgármester

**Oláh János**  
jegyző

A rendeletet 2021. .... napján kihirdettem.

**Oláh János**  
jegyző

## **ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól rendeletet alkotott. E rendelet mellékletei tartalmazzák a törzsvagyont, valamint a forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyontárgyak körét. E rendeletmódosítás e mellékletek közül kettő pontosítását szolgálja.

## **RÉSZLETES INDOKOLÁS**

1-2. §-hoz: A rendelet módosuló mellékleteit tartalmazza.

3. §-hoz: A hatálybalépésére vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

## 1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez

## „2. melléklet a 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelethez

Helyrajzi szám	Megnevezés	Elhelyezkedés	Terület (m <sup>2</sup> )	Önk. tul. (%)	Önk. tul. (m <sup>2</sup> )
27///	Árok	ISASZEGI ÚT	270	100	270
50///	Árok	ISASZEGI KÖZ	139	100	139
63///	Árok	ISASZEGI ÚT 42.	240	100	240
233///	Árok	TÁNCICS M. UTCA	1161	100	1161
733///	Árok	MAGLÓDI ÚT	960	100	960
767///	Árok	SZENT IMRE KRT	4101	100	4101
1194///	Árok	LÉLEK-PATAK	7016	100	7016
1198///	Árok	ZRÍNYI MIKLÓS UTCA	511	100	511
1451///	Árok	PESTI ÚTI ÁROK	146	100	146
1509///	Árok	PESTI ÚTI ÁROK	222	100	222
346/1//	Vízfolyás	HŐSÖK ÚTJA	1737	100	1737
1528///	Árok	PESTI ÚTI ÁROK	217	100	217
1558///	Árok	PESTI ÚTI ÁROK	335	100	335
1573///	Árok	PESTI ÚTI ÁROK	436	100	436
1584///	Árok	RÁKOS ÚTI ÁROK	979	100	979
1603/2//	Árok	RÁKOS ÚTI ÁROK	345	100	345
1625///	Árok	NINCS UTCA NEVE	261	100	261
1699///	Árok	RÓZSA UTCA	303	100	303
2296///	Árok	PETŐFI UTCA	8933	100	8933
3236/57//	Töltés	NINCS UTCA NEVE	6651	100	6651
3875///	Árok	NINCS UTCA NEVE	940	100	940
3906///	Árok	NINCS UTCA NEVE	753	100	753
346/1//	Vízfolyás	HŐSÖK ÚTJA	1737	100	1737
59///	Vízmű	ISASZEGI ÚT 42.	581	100	581
763///	Víztározó	MAGLÓDI ÚT	421	100	421
1612/4//	Vízmű	BAROS ÚT	2226	100	2226
1706/1//	Vízmű	RÉT UTCA	399	100	399
1712///	Szennyvízáttemelő	TOPOLYOS	226	100	226
2289///	Vízmű	PETŐFI UTCA 15/A.	401	100	401
2353/19//	Vízmű	GYÁR UTCA	3535	100	3535
3527/2//	Vízmű 14. kút	NINCS UTCA NEVE	1276	100	1276
3524/2//	Kivett Árok	NINCS UTCA NEVE	778	100	778
3551///	Vízmű	NINCS UTCA NEVE	1932	100	1932
3154///	Kivett Víztároló	NINCS UTCA NEVE	1035	100	1035
014/19//	Kivett Vízmosás	NINCS UTCA NEVE	2117	100	2117
390///	Vízmosás	TEMETŐ UTCA	1381	100	1381
076/3//	Árok	NINCS UTCA NEVE	1575	100	1575
088/2//	Árok	NINCS UTCA NEVE	3485	100	3485
089/60//	Vízmosás	NINCS UTCA NEVE	72170	100	72170
096/2//	Vízmosás	NINCS UTCA NEVE	14252	100	14252
02/274/	Szennyvíztisztító	RÁKOS-PATAK SZÉLE	13552	100	13552
4084/53//	Termál terület	NINCS UTCA NEVE	760	100	760
0372/4//	Árok	NINCS UTCA NEVE	668	100	668
0377/52//	Árok	NINCS UTCA NEVE	195	100	195
0292/2//	Rákos-patak	NINCS UTCA NEVE	2590	100	2590
2353/20//	Gyep (legelő)	NINCS UTCA NEVE	8928	100	8928
3255///	Gázfogadó	DAMJANICH U.	121	100	121
2294/4//	Udvar + Telef.	PETŐFI UTCA 17.	272	100	272
0151/2//	Árok	NINCS UTCA NEVE	6243	100	6243
0182///	Árok	NINCS UTCA NEVE	2733	100	2733
0188/1//	Árok	NINCS UTCA NEVE	6906	100	6906

0195///	Árok	NINCS UTCA NEVE	6737	100	6737
0198///	Árok	NINCS UTCA NEVE	2166	100	2166
0201///	Árok	NINCS UTCA NEVE	18613	100	18613
0216/2//	Árok	NINCS UTCA NEVE	1493	100	1493
0222///	Árok	NINCS UTCA NEVE	2316	100	2316
0236/1//	Árok	NINCS UTCA NEVE	2291	100	2291
0236/2//	Árok	NINCS UTCA NEVE	1017	100	1017
0236/3//	Árok	NINCS UTCA NEVE	605	100	605
0255///	Árok	NINCS UTCA NEVE	8454	100	8454
762/3//	Távbeszélő-köz	NINCS UTCA NEVE	365	100	365
0293/121//	Árok	NINCS UTCA NEVE	283	100	283
4042///	Beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	396	100	396
3875///	Árok	NINCS UTCA NEVE	940	100	940
3906///	Árok	NINCS UTCA NEVE	753	100	753
4025/70//	Vízmű, kez. épület	HŐSÖK ÚTJA	1020	100	1020



## „4. melléklet a 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelethez

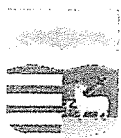
Helyrajzi szám	Megnevezés	Elhelyezkedés	Terület (m <sup>2</sup> )	Önk. tul. (%)	Önk. tul. (m <sup>2</sup> )
02/189/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	1512	100	1512
2/275/ /	út	RÉGI PATAK MEDER	1633	100	1633
11/ / /	lakóépület	RÁDAY TÉR 9	5177	3	150
11/ /A/62	lakás	RÁDAY TÉR 9. III.	60	100	60
19/2/ /	épület és udvar	BAROSS UTCA 5/B.	320	100	320
19/4/ /	épület és udvar	BAROSS UTCA 5/D.	325	100	325
19/5/ /	földterület	BAROSS UTCA 5/E.	306	100	306
19/6/ /	földterület	BAROSS UTCA 5/F.	198	100	198
012/16/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	3033	100	3033
014/16/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	2729	100	2729
024/ 68/ /	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	219	100	219
067/16/ /	erdő	NINCS UTCA NEVE	5787	32	1829
074/ / /	gyep-legelő/út	NINCS UTCA NEVE	3337	100	3337
383/2/ /	gazdasági épület, udvar	IBOLYA UTCA	5646	100	5646
384/1/ /	kivett beépítetlen	NINCS UTCA NEVE	683	100	683
384/8/ /	lakóépület	HEGYALJA UTCA 1.	2933	100	2933
384/8/0/	lakás	NINCS UTCA NEVE	80	100	80
384/8/D/	lakás	HEGYALJA UTCA 1.	126	100	126
384/17/ /	kivett lakóház, udvar	HEGYALJA UTCA	471	100	471
384/18/ /	kivett lakóház, udvar	HEGYALJA UTCA	341	100	341
384/19/ /	kivett lakóház, udvar	ÜDÜLŐ UTCA 8.	387	100	387
388/5/ /	kivett beépítetlen	NINCS UTCA NEVE	192	100	192
745/ /A/	üzlethelyiség	MAGLÓDI ÚT 73.	58	100	58
762/5/C/	egyéb helyiség	MAGLÓDI ÚT 57.	241	100	241
0123/2/ /	erdő	NINCS UTCA NEVE	12448	100	12448
0123/3/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	2336	100	2336
0125/500/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	2162	100	2162
0131/63/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	504	100	504
0132/99/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	3226	100	3226
0140/2/ /	gyep-legelő	NINCS UTCA NEVE	5400	100	5400
0173/2/ /	erdő	NINCS UTCA NEVE	2320	100	2320
0173/3/ /	erdő	NINCS UTCA NEVE	2604	100	2604
0232/8/ /	lakóház és udvar	NINCS UTCA NEVE	1727	100	1727
0238/14/ /	lakóház, udvar, gazdaság	TÁJVÉDELMI KÖRZET	2878	100	2878
0274/2/ /	tanya	NINCS UTCA NEVE	2885	100	2885
0293/99/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	185	100	185
0293/101/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	203	100	203
0293/102/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	672	100	672
0293/103/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	474	100	474
0293/109/ /	gyep (rét)	NINCS UTCA NEVE	697	100	697
0295/103/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	445	100	445
0295/110/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	826	100	826
0295/134/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	96	100	96
0295/135/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	110	100	110
0295/60/ /	gyep	NINCS UTCA NEVE	206	100	206
0311/8/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	665	100	665
0311/15/ /	szántó	NINCS UTCA NEVE	18008	100	18008
0315/6/ /	gyep	NINCS UTCA NEVE	14425	100	14425
0315/7/ /	gyep-legelő	NINCS UTCA NEVE	579	100	579
0315/8/ /	gyep-legelő	NINCS UTCA NEVE	1115	100	1115
0315/10/ /	gyep/gazdasági épület	NINCS UTCA NEVE	6726	100	6726

0315/13//	lakóház és udvar	NINCS UTCA NEVE	720	100	720
0315/14//	lakóház és udvar	ÚJTELEP UTCA 6.	1899	100	1899
0315/32//	lakóház és egyéb épület	ÚJTELEP UTCA 5.	3185	33	1061
0327/123//	szántó	NINCS UTCA NEVE	1066	100	1066
0353/17//	erdő	NINCS UTCA NEVE	6535	100	6535
0376/5//	szántó	NINCS UTCA NEVE	29454	100	29454
0377/160//	szántó	NINCS UTCA NEVE	1847	100	1847
0377/162//	szántó	NINCS UTCA NEVE	1064	100	1064
0382/12//	lakóház és udvar	NINCS UTCA NEVE	2748	100	2748
0384/78//	szennyvíztároló és udvar	NINCS UTCA NEVE	16072	100	16072
0399/15//	lakóház és udvar	NINCS UTCA NEVE	2183	71	1546
1221/2//	lakóépület	MAGLÓDI ÚT 7.	2993	100	2993
1221/3//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	1519	100	1519
1222//	lakóház, udvar és gaz.	MAGLÓDI ÚT 5.	2662	38	1020
1223//	lakóház, udvar és gaz.	MAGLÓDI ÚT 3.	2328	36	840
1224/1//	beépített terület	MAGLÓDI ÚT 1.	3094	12	384
1224/2//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	1867	100	1867
1293/1//	épület, udvar	SZEMERE PÁL UTCA 27.	2371	100	2371
1456/4//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	104	100	104
1510/1//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	579	100	579
1520/7//	parkoló	NINCS UTCA NEVE	476	100	476
1539/2//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCANEVE	198	100	198
1569//	lakóház és udvar	PESTI ÚT 9.	1297	100	1297
1574//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	430	100	430
1589/2//	lakóépület	RÁKOS UTCA 33.	800	100	800
1605/3//	lakóépület	RÁDAY TÉR 4.	3243	100	3243
1605/4//	közterület	RÁDAY TÉR	483	100	483
1612/2//	lakóépület	BAROSS UTCA 5.	814	100	814
1692//	vízmű	RÓZSA UTCA	577	100	577
1713/23//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	792	100	792
2209/2//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	34	100	34
2221/1//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	26	100	26
2295/1//	udvar és 2 egyéb épület	PETŐFI UTCA 1.	2787	100	2787
2298/4//	kivett udvar	NINCS UTCA NEVE	601	100	601
2308//	építési telek	KOSSUTH LAJOS UTCA	1423	100	1423
2309//	lakóépület	KOSSUTH LAJOS UTCA	2988	100	2988
2310//	irodák, műhely és kr.	KOSSUTH ÚT 16-2.	3768	100	3768
2352/1//	lakóépület	GYÁR UTCA 32.	1736	100	1736
2356/2//	lakóépület	GYÁR UTCA 1.	1364	100	1364
2358/1//	lakóház, udvar és ga.	GYÁR ÚT 2358/1 HRSZ	769	100	769
2550/24//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	723	100	723
2550/25//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	722	100	722
2551/3//	lakóépület	WESSELÉNYI UTCA 45.	1689	100	1689
2551/4//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	406	100	406
2603/2//	lakóépület	ERZSÉBET SÉTÁNY 11.	725	100	725
2687/2//	építési telek	NAPSUGÁR UTCA 35.	1065	100	1065
3098//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	845	100	845
3155//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	1000	100	1000
3236/2//	kivett beépítetlen terület	MARGARÉTA UTCA	95	100	95
3236/8//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	550	100	550
3236/9//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	623	100	623
3236/17//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	209	100	209
3236/28//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	202	100	202
3236/29//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	199	100	199
3236/31//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	194	100	194
3236/40//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	185	100	185
3236/41//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	165	100	165

3236/45//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	148	100	148
3236/55//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	183	100	183
3236/56//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	459	100	459
3246//	kivett beépítetlen terület	SZONDY UTCA 31.	82	100	82
3675//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	480	100	480
3676//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	459	100	459
3800//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	7403	100	7403
3898//	kivett beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	2121	100	2121
3989/18//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	1008	100	1008
3989/19//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	1006	100	1006
3989/52//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	1009	100	1009
3989/53//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	1009	100	1009
4084/1//	beépítetlen terület	SZENT ERZSÉBET KÖRÚT	5177	100	5177
4084/2//	beépítetlen terület	030-AS KÜLTERÜLETI	9999	100	9999
4084/3//	beépítetlen terület	030-AS KÜLTERÜLETI	1554	100	1554
4084/5//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	3097	100	3097
4084/8//	közterület	NINCS UTCA NEVE	2699	100	2699
4084/9//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	290	100	290
4084/10//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	283	100	283
4084/11//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	268	100	268
4084/12//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	252	100	252
4084/13//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	237	100	237
4084/14//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	275	100	275
4084/15//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	325	100	325
4084/53//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	760	100	760
4084/80//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	354	100	354
4084/81//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	354	100	354
4084/82//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	263	100	263
4084/84//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	354	100	354
4084/85//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	354	100	354
4084/86//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	262	100	262
4084/87//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	262	100	262
4084/88//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	354	100	354
4084/89//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	261	100	261
4084/90//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	323	100	323
4084/92//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/93//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/94//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/95//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/96//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/97//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/98//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/99//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/100//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/101//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/102//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/103//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/184//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/185//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/186//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/187//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/188//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/189//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/190//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/191//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/192//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4084/193//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215

4084/194//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	215	100	215
4085/1//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	442	100	442
4085/2//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	354	100	354
4085/3//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	262	100	262
4085/4//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	262	100	262
4085/5//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	354	100	354
4085/6//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	323	100	323
4085/7//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	261	100	261
4085/8//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	261	100	261
4085/9//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	323	100	323
4085/10//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	354	100	354
4085/11//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	262	100	262
4085/12//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	262	100	262
4085/13//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	354	100	354
4085/14//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	3735	100	3735
4085/15//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	440	100	440
4085/16//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	392	100	392
4085/17//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	236	100	236
4085/18//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	225	100	225
4085/19//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	264	100	264
4085/20//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	459	100	459
4085/21//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	380	100	380
4085/22//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	354	100	354
4085/23//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	262	100	262
4085/24//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	262	100	262
4085/25//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	360	100	360
4085/77//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	1018	100	1018
4085/192//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	442	100	442
4085/193//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	414	100	414
4085/194//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	10654	100	10654
4085/195//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	55000	100	55000
0370/256//	szántó	NINCS UTCA NEVE	527	100	527
3989/2//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	1002	631/7060	90
3989/21//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	1006	631/7060	90
3989/33//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	1010	631/7060	90
3989/46//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	1009	631/7060	90
3989/56//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	1009	631/7060	90
3989/130//	beépítetlen terület	NINCS UTCA NEVE	1012	631/7060	90

2. MEUTKUTY

Vá. l.  
balo. ol. l. k.

Bene, Attila &lt;bene.attila@pecel.hu&gt;

**Fwd: Nagy Krisztina**

1 üzenet

2020 AUG. 14

11/664- 1/2020 D

Bene A-

**Oláh, János** <olah.janos@pecel.hu>

2020. augusztus 14. 11:39

Címzett: Attila Bene &lt;bene.attila@pecel.hu&gt;

Másolatot kap: Attila Szabó &lt;szabo.attila@pecel.hu&gt;, Imre Sárlos &lt;sarlos.imre@pecel.hu&gt;, Tibor Horváth &lt;horvath.tibor@pecel.hu&gt;, Péter Varmuzsa &lt;varmuzsa.peter@pecel.hu&gt;, Jeno Laszlo &lt;laszlojeno@gmail.com&gt;, Ibolya Veszeli-Kállai &lt;kallai.ibolya@pecel.hu&gt;

Kedves Attila!

Biztos vagyok benne - tájékoztatásod alapján -, hogy a Hölgy részben félreértette a tegnapi szemlén Általad elmondottakat.

Az érintett - vásárolni kívánt - ingatlanrész tekintetében, nincs mód az árról történő egyeztetésre, miután az az építési telek része lesz, és a jövőbeni építési tevékenység célját is fogja szolgálni, így az építési célú, arra alkalmas ingatlanok paramétereit figyelembe vevő - önkormányzat által készített - értébecslésben lévő összeg képezheti a vétel alapját. Erre vonatkozó - Ügyfél által kért - szóbeli egyeztetés, joghatás kiváltására alkalmatlan. Kérem a fentiek alapul vételét a jövőbeni személyes egyeztetések során.

Köszönöm szépen.

Oláh János

----- Forwarded message -----

Feladó: **nagy krisztina**

Date: 2020. aug. 14., P, 8:27

Subject: Nagy Krisztina

To: &lt;jegyzo@pecel.hu&gt;

Horgászbolt

**Vételi szándéknyilatkozat.docx**

13K

## Vételi szándéknyilatkozat

Alulírott Nagy Krisztina Zsuzsanna 2119 Pécel, ..... szám alatti lakos szeretném megvásárolni a házam melletti bal oldalon található árkot.

Előzetes személyes megbeszélésünkre hivatkozva kerestem meg az önkormányzatot, melyben megvalósítható az adás-vétel kérnék egy személyes találkozót, ahol az értékét a teleknek megtudjuk beszélni. A találkozásunkkor személyesen megbeszélt pontokat elfogadom, amit majd belefoglalunk a szerződésbe.

Tisztelt Polgármester úr felajánlotta a részletfizetés lehetőségét, amivel élnék mindenképpen.

Pécel, 2020.08.14.

Köszönettel  
Nagy Krisztina Zsuzsanna

3. MELEGÍTŐ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal  
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/82057/2020

2020.09.14

Szektor : 53

PÉCEL  
Belterület 1539/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok	
			fer. kat.jöv. ha m2	k.fill
. Kivett árok	0	198	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 42203/1992.10.14  
 jogcím: 1990. évi LKV. tv.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1  
 törzesszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53188/2012.06.11  
 Vezetékjog  
 3 m2 nagyságú területre a VMB-56/2012. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 3.sz. vezetékhálózat  
 (20749) javára.  
 jogosult:  
 név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzesszám: 13804983  
 cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

H/664-5/2020

4. MELLÉKLET

Értékelt ingatlan: 2119 Pécel Pesti út 63-65.

telekhatár rendezés

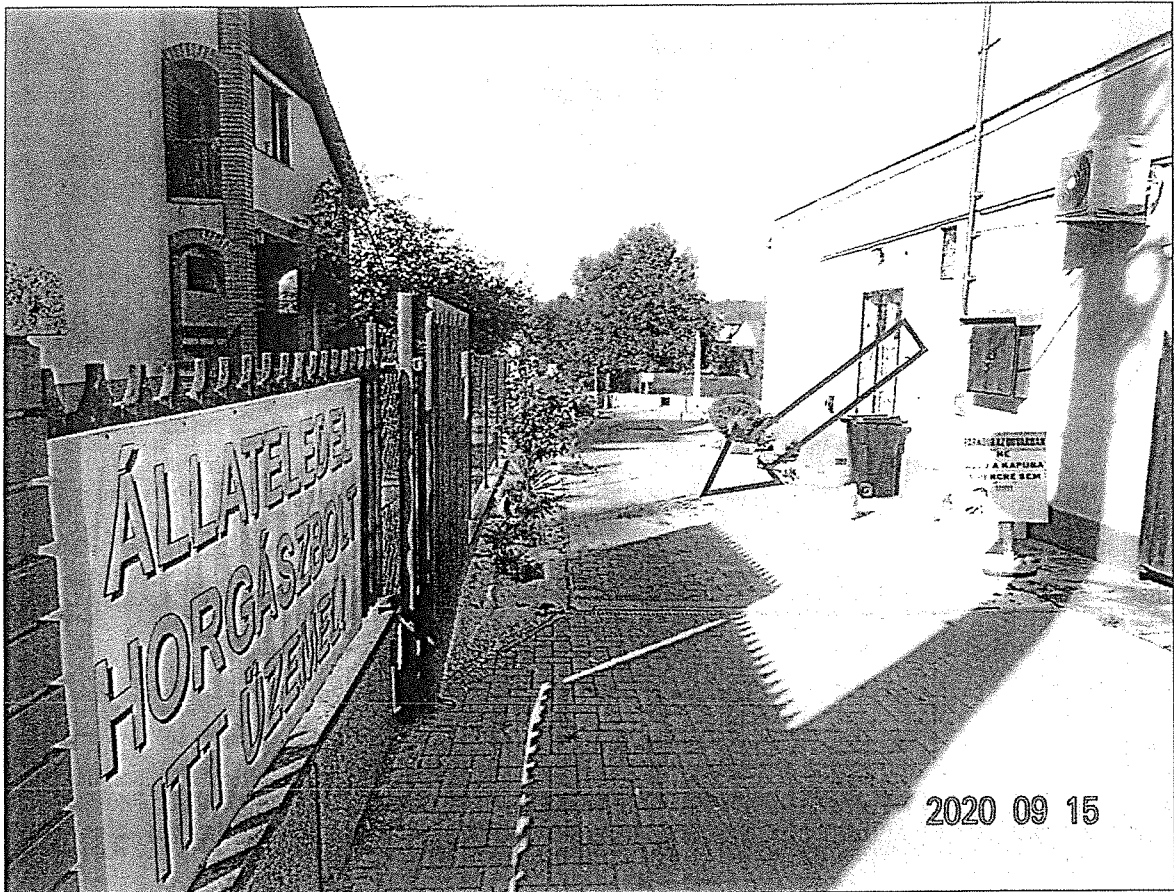
hrsz 1539/2

## INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

A

2119 PÉCEL PESTI ÚT 63-65. SZÁM  
ALATTI ÁROK - TELEKHATÁR RENDEZÉS INGATLANRÓL

1539/2  
HRSZ: 1593/2



GYÚRÓ, 2020.09.15.

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 árok**  
 Település (város, kerület): **Pécel**  
 Utca, házszám: **Pesti út 63-65.**  
 Irányítószám: **2119**  
 Hrsz.: **1539/2**

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Pécel Város Önkormányzat**  
 Tulajdoni hányad: **1/1**  
 Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Tulajdon / forgalomképes**  
 Értékelt érdekeltiség: **tulajdonjog**

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telekhatár rendezés területe összesen: **198 m<sup>2</sup>**  
 Felépítmény (nettó) területe összesen: **- m<sup>2</sup>**  
 Felépítmények hasznos (redukált) területe: **- m<sup>2</sup>**  
 Közmű-ellátottság: **Összközmű szomszédos hrsz-en**  
 Komfortfokozat: **-**

Jelenlegi funkció: **Családi ház – üzletház közötti telek határ FH rendezése**

### ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása**  
 Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító módszer**  
 Értékelés fordulónapja: **2020.09.15.**  
 Megrendelő megnevezése: **Pécel Város Önkormányzata**

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **3.080.000.- Ft, azaz  
hárommillió-nyolcvanezer forint**  
 Hitelbiztosítéki érték: **0.- Ft, azaz  
nulla forint**

Gyűró, 2020.09.15.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak !

*Kovács Barnabás*

**FUGABELLA BT.**  
 2464 Gyűró, 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

Pécel Város Önkormányzata (címe: 2119 Pécel Kossuth tér 1.) megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyűrő, Petőfi 98.) 1539/2 helyrajzi számú, 2119 Pécel Pesti út 63-65. szám alatti, 198 m<sup>2</sup>-nyi telekhatár rendezés 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja a telekhatár rendezés során átvezetésre kerülő terület 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

2020.09.15.

### 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 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 Jогnyilatkozata

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: 2020.09.14.

Település	: Pécel
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 1539/2
Megnevezése	: Beépített terület
Terület	: 198 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyezten	: Pécel Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: 1.) 3 m <sup>2</sup> vezetékjog (ELMŰ)
Széljegy	: -
Szolgáalom, egyéb	: -

## 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

<b>Ingatlan címe</b>	<b>2119 Pécel Pesti út 63-65</b>
<b>Hrsz.:</b>	<b>1539/2</b>
<b>Ingatlan általános jellemzői</b>	
Ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	árok
Értékelés jellege	telek határ rendezés
Ingatlan típusa	telek
Jelenlegi funkció	társasházak közötti telek határ üzletházhoz használt térkövezett belső út
Telek területe (m <sup>2</sup> )	198
Összes felépítmény nettó terület (m <sup>2</sup> )	nem vizsgáltuk
Összes felépítmény redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	nem vizsgáltuk
Általános állapot	karbantartott, térkövezett, parkosított
Komfort fokozat	---
Értékesíthetőség	---
Forgalomképes	önállóan nem forgalomképes
Terhelt	vezetékjog
Befogadásra javasolt	igen
<b>Engedély / Helyszínrajz</b>	
Helyszínrajznak megfelel	igen
Építési engedélytől eltér	nem
Építési engedély módosítás köteles	nem
Vélelmezett építési engedély változás	nem
<b>Település jellemzői</b>	
Település típusa	város
Lélekszám	13 500 fő
Településen belüli helye	belváros
Tömegközlekedés távolsága	200 m
Közlekedési módok	busz, vonat, gépkocsi
Utca burkolata	aszfaltozott
Megközelíthetőség	jó
Gazdasági, piaci környezet	társasházak, üzletek
<b>Telek jellemzői</b>	
Telek területe (m <sup>2</sup> )	198
Övezeti besorolás	Vt-O/2
Maximális beépíthetőség (%)	40 %
Építési tilalom, korlátozás	lásd hész melléklet
Kerítettség	körben üzletházal együtt
Kerítés leírása	---
Utcafront tájolása	D
Lejtés	sík
Alak	szabálytalan
Beépítési mód	oldalhatáros

Közmű ellátottság	Belső	Külső	Alternatív megoldás
Víz		X	
Villany		X	
Gáz		X	
Csatorna		X	
Kommunikáció		X	
Esővíz csatorna			
Egyéb			
Egyéb jellemzők	felépítmények nem értékelték, önállóan nem forgalomképes, önállóan nem beépíthető, a kialakult állapot FH rendezése miatt szükséges az értékelés		

#### 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 ÖSSZEHASONLÍTÓ 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/létér		Pesti út 63-65	Apácadomb	központnál	központnál	Páskomliget	Panoráma
Az ingatlan típusa		telek határ rendezés	telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	0
Telek alapterülete (m <sup>2</sup> )		198	900	1 262	1 000	1 006	800
SZT besorolás		Vt-O/2	Lk	Lk	Lk	Lk	Lk
HÉSZ szerinti beépíthetőség	%	40	30	30	30	30	30
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%		0	0	0	0	0
Terület mérete	%		10	10	10	10	10
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		10	10	10	10	10
Környezet (szomszédos épületek)	%		0	0	0	0	0
Ehelyezkedés	%		0	0	0	0	0
Megközelíthetőség	%		0	0	0	0	0
Közművesítettség	%		0	0	0	0	0
Egyéb :	%	árok	-40	-40	-40	-40	-40
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
Kínálati 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/m <sup>2</sup>	19 441	19 990	17 686	19 800	19 592	20 138
Összehasonlító korrekció			-20	-20	-20	-20	-20
Korrekció			80	80	80	80	80
Korrigált fajlagos érték	Ft/m <sup>2</sup>		15 992	14 149	15 840	15 674	16 110
Korrigált átlagos érték	Ft/m <sup>2</sup>	15 553					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		3 079 491					
Becsült fajlagos érték	Ft/m <sup>2</sup>	15 553					
<b>Forgalmi érték kerekén</b>							<b>3 080 000 - Ft</b>

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1539/2 helyrajzi számú, 2119 Pécel Pesti út 63-65. szám alatti, 198 m<sup>2</sup>-nyi telekhatár rendezés 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

3.080.000,- Ft.

Azaz hárommillió-nyolcvanezer 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

<b>AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK</b>	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>foralmi 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)	3 080 000 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	3 080 000 Ft
<b>Becsült forgalmi érték kerekítve</b>	<b>3 080 000 Ft</b>

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:	3 080 000 Ft
Hitelbiztosítéki szorzó	100 %
Hitelbiztosítéki érték	0 Ft
<b>Hitelbiztosítéki érték kerekítve</b>	<b>0 Ft</b>

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 1539/2 helyrajzi számú, 2119 Pécel Pesti út 63-65. szám alatti, 198 m<sup>2</sup>-nyi telekhatár rendezés 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2020.09.15. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

3.080.000,- Ft.

Azaz hárommillió-nyolcvanezer forintban,

az ingatlan tehermentes hitelbiztosítéki értékét :

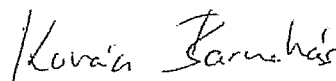
0,- Ft.

Azaz nulla forintban határozom meg.

A fenti érték áfát tartalmaz (2.425.197.- Ft+ 27% Áfa)

Gyúró, 2020.09.18.

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



Fugabella Bt.

### MELLÉKLETEK :

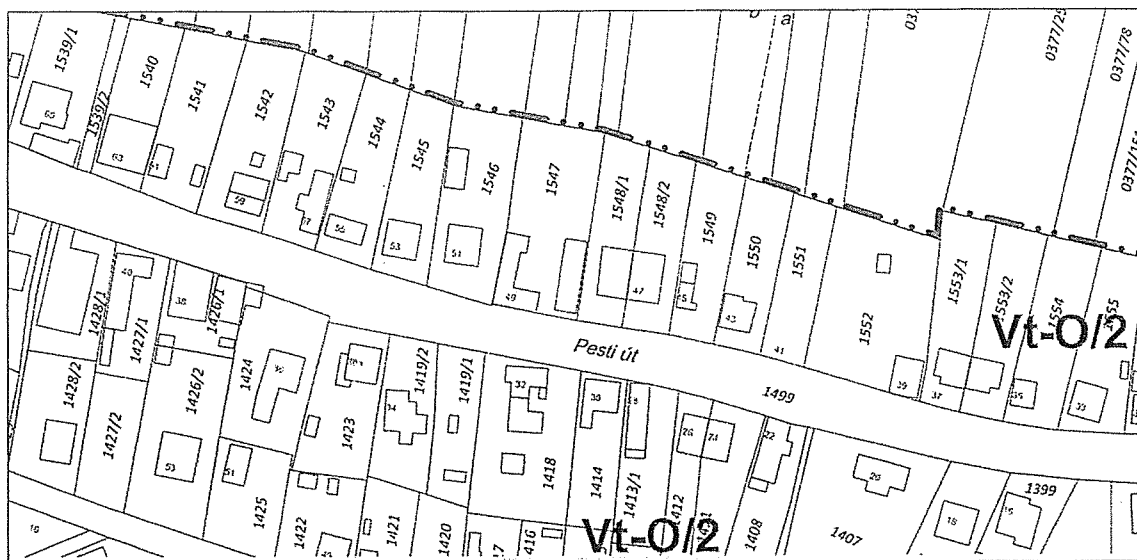
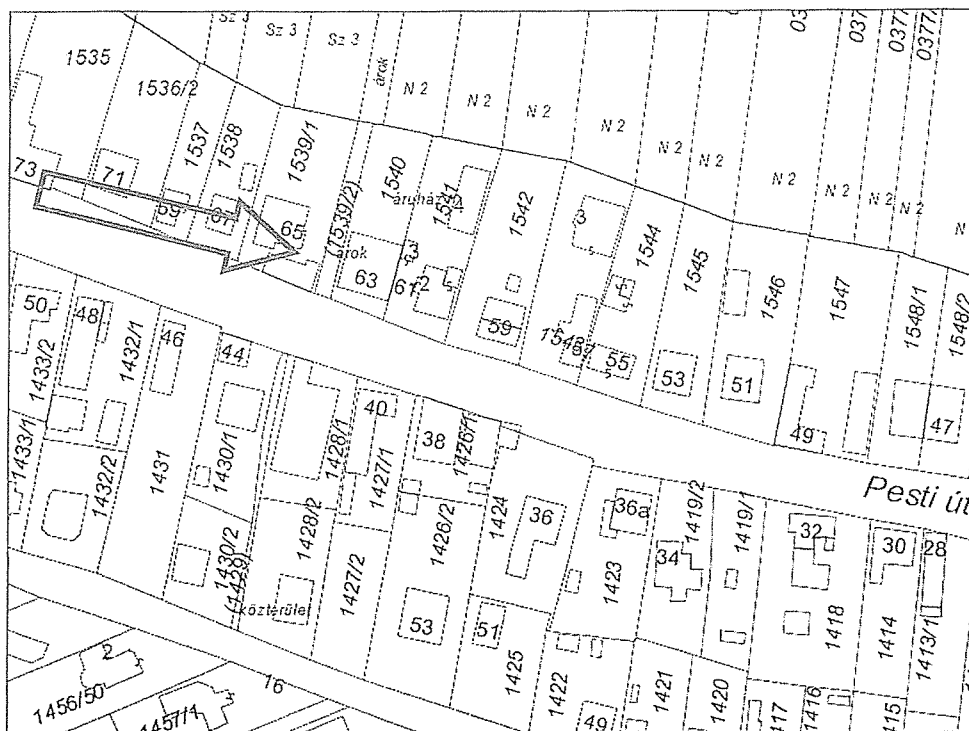
- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- TELEPÜLÉS RENDEZÉSI TERV és HÉSZ részlet
- INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE TÉRKÉPEN (Google Maps)



### A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

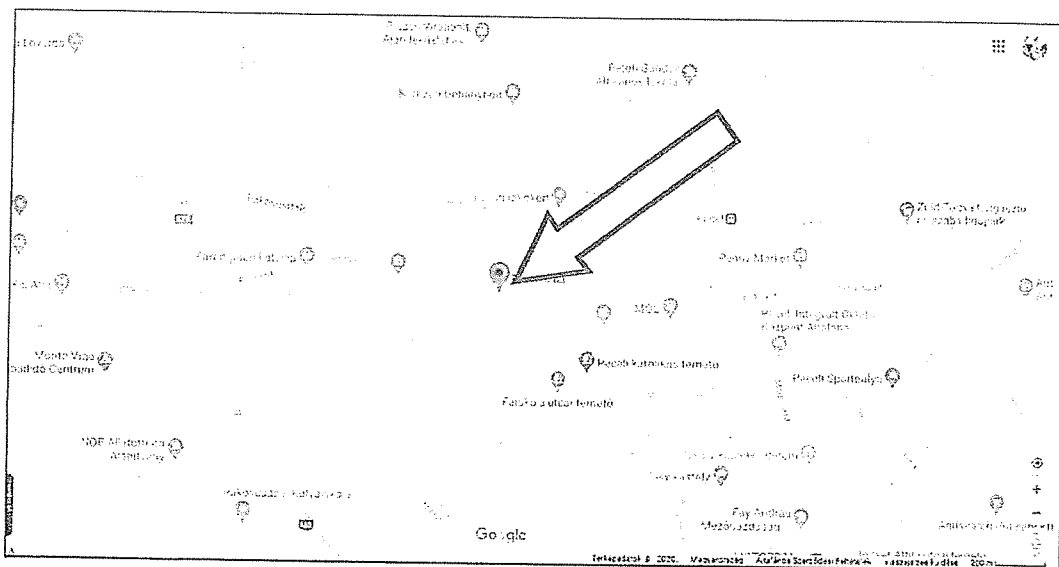
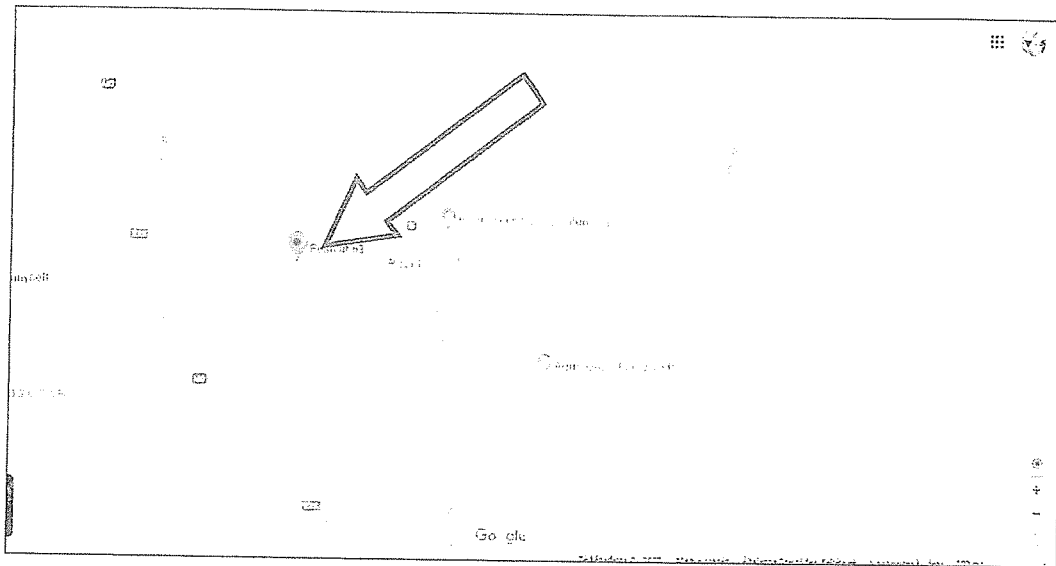
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Pécsi Községi Kormányhivatal Godólló Ádám Emléke tiszteletére Ft 300	
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Nyilvántartási szám: 3000583058/2020 2020.09.14	
Oldal: 1/1	
Szektor : 59	
PÉCEL	
Beltérület 1539/2 helyrajzi szám	
I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai: alkatrészek adatai növelési ág/kivett rész/terület név/terület ter. j. jog. al. áll. adatai név/terület ter. j. jog. al. áll.	
2. Kivett részek 0 198 0 00	
II. RÉSZ	
1. Tulajdoni kényvad: 1/1 bejegyző határozat, érvényességi idő: 42204/1992.10.14 jogtípus: 1990. évi LXXV. tv. jogállás: tulajdonos név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1 törzsszám: 15730530	
III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érvényességi idő: 52189/2012.06.11 Vezetékg jog 3 m2 nagyságú területhez a VAB-56/2012. engedélyszámú Pécel-Ú.4 kV-os 3.sz. vezetékhelyezés :207891 javára. jogosult: név: RING KALÓZATI ÉLOSZTÓ KFT. törzsszám: 13904963 cím : 1122 BUDAPEST Váci út 72-74.	
2. a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.	
TULAJDONI LAP VÉGE	
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

## Település SZT és HÉSZ részlet

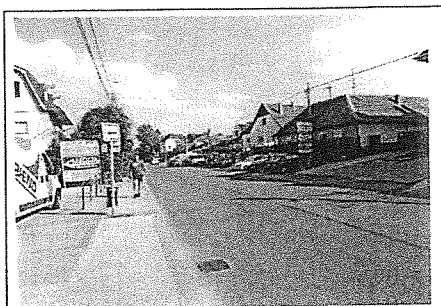


63. § Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el.
64. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10%-os lejtésű rámpával alakítható ki.
65. §<sup>42-43</sup> A Vt-SZ/1, a Vt-O/1 és a Vt-O/2 jelű övezetben, a Képviselő-testület által jóváhagyott telepítési tanulmánytervben jóváhagyott módon és mértékben el lehet térni az övezetben megadott beépítettségől és épületmagasságtól úgy, hogy a beépítettség legfeljebb 40 %-os, az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.
- 65/A. §<sup>44</sup> A Vt-SZ/6, Vt-SZ/7, Vt-SZ/8 és a Vt-Z/3 jelű övezetben el lehet térni a 63. §-ban megállapított épület számtól az övezetek előírásai szerint.

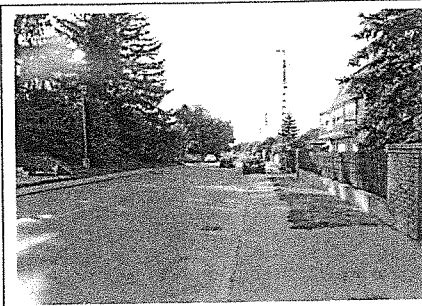
### A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Maps)



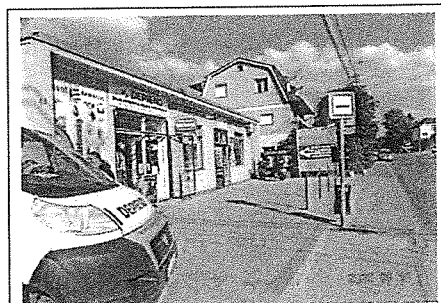
Cím:	2119 Pécel pesti út 63-65.	Dátum:	2020.09.15
hrsz:	1539/2 árok 198 m2		



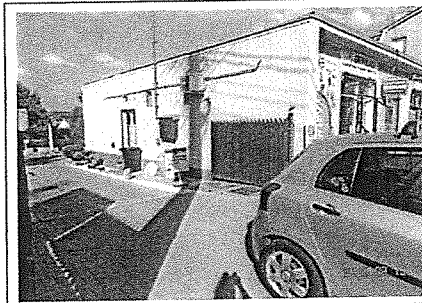
Pesti út



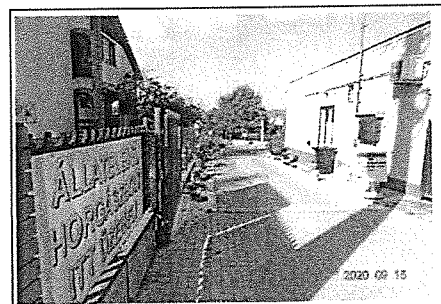
Pesti út



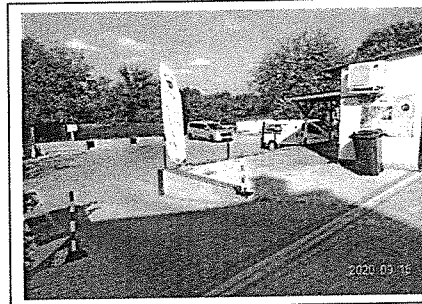
Pesti út 63. üzletház



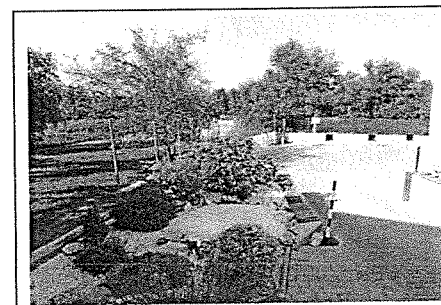
Belső használtú út, térképen árok



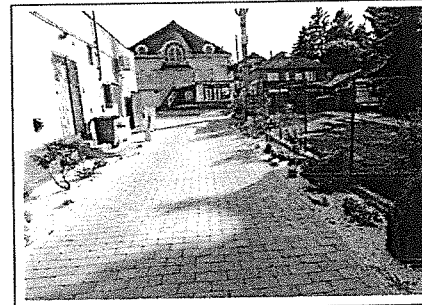
Belső út - "árok"



Parkoló az üzletház mögött



Út a parkoló felé - "árok"



Út a Pesti út felé - "árok"