



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

0/132-7/2024.

Előterjesztés a Képviselő-testület 2024. szeptember 12-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Pécel Város Önkormányzata 2024. évi elidegenítési címjegyzékének elfogadásával kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyondirektív) 15. § (2) bekezdése szerint beépítetlen terület elidegenítéséről csak éves elidegenítési címjegyzék (a továbbiakban: címjegyzék) alapján lehet dönteni. A címjegyzékre vonatkozó javaslatot a polgármester a tárgyévi költségvetési rendelettervezet benyújtásáig terjeszti be, elfogadásáról a Képviselő-testület minősített többséggel dönt. A címjegyzékben az egyes ingatlanok irányadó értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés (irányadó érték) alapján kell meghatározni.

A fenti jogszabályi rendelkezés értelmében a 2024. januári rendes képviselő-testületi ülésre előterjesztés készült, mely alapján Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 2024. január 25. napján a 16/2024. (I. 25.) Kt. határozatával arról döntött, hogy nem fogad el 2024. évi elidegenítési címjegyzéket, tekintettel arra, hogy nem volt olyan jogilag rendezett állapotban lévő beépítetlen terület (egyes ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás szerint beépítettnek minősültek, illetve törzsvagyongba tartoztak, azaz nem voltak forgalomképesek), melyet értékesíteni lehetett volna.

A Képviselő-testület ugyanezen ülésén a 17/2024. (I. 25.) Kt. határozatában felkérte a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket az ingatlanok jogi rendezése (ingatlan-nyilvántartás, forgalomképesség), az értékesítési feltételek megteremtése érdekében, majd ezt követően 2024. szeptember 30. napjáig döntésre készítse elő az elidegenítési címjegyzék elfogadását.

A 0382/12 hrsz.-ú ingatlan esetében az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés még nem történt meg. Az átvezetést követően az elidegenítési címjegyzék kiegészítése válik majd szükségessé.

Többszöri egyeztetést követően az alábbi táblázatban szereplő, önkormányzati tulajdonú, beépítetlen ingatlanokat javaslom 2024-ben elidegenítésre meghirdetni:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés
1.	1520/7	Pesti út 93, kivett parkoló
2.	2550/25	Wesselényi utca végén lévő ingatlan
3.	3236/9	Felsősor utca 619 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
4.	3236/17	Felsősor utca 2888 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
5.	3236/28	Felsősor utca 2899 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
6.	3236/29	Felsősor utca 2900 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
7.	3236/40	Felsősor utca 2910 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
8.	3236/41	Felsősor utca 2911 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
9.	3236/45	Felsősor utca 2915 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
10.	3236/56	Búzavirág utca vége
11.	3675	Csatári utcában található ingatlan

Az elidegenítési címjegyzékben szereplő beépítetlen területek értékesítéséhez szükséges az értékesítés módjának és a forgalmi értékeknek a meghatározása is. A Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet) 6. § (1) bekezdése szerint 25 millió forint értékhatárt meghaladó vagyon értékesítése, hasznosítása versenyeztetés (pályázatás vagy árverés) útján valósulhat meg.

A Vagyonrendelet 12. § (3) és (5) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére, vagyonkezelésbe adására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve üzleti értékelés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 6 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható. A Vagyonrendelet alapján megrendeltük az ingatlanok értékbecslését vagy az értékbecslés aktualizálását, amelyek az előterjesztés mellékletét képezik.

Javasolom továbbá a Pécel, 0382/12 helyrajzi számú Újtelepen lévő külterületi ingatlan értékesítését is, mely jelenleg az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett lakóház, udvar besorolású terület, így az elidegenítési címjegyzékbe nem kerülhet bele. Önkormányzatunk 2024. augusztus 23. napján kezdeményezte a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályánál a művelési ág változás átvezetését az ingatlan-nyilvántartásban. Az átvezetést követően sor kerülhet ezen ingatlan elidegenítésére is.

Az elidegenítési címjegyzék elfogadását követően – amennyiben a Képviselő-testület a címjegyzékben szereplő ingatlanok versenyeztetés, árverés útján történő elidegenítése mellett dönt - az értékesítésre árverési hirdetmény megjelentetése és árverés lebonyolítása mellett van lehetőség, melynek a 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerinti előkészítésére és lebonyolítására javaslom a polgármestert felhatalmazni. Az árverés lebonyolítását követően a 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 24. § (10) és (12) bekezdései értelmében az árverés eredményéről való döntés és a szerződés aláírása polgármesteri hatáskörbe tartozik.

Javasolom, hogy a 25 millió forint összeghatárt meg nem haladó értékű ingatlanok is, tehát valamennyi a 2024. évi címjegyzékben szereplő ingatlan nyilvános árverés útján kerüljön elidegenítésre.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslatok elfogadását.

I.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata 2024. évi elidegenítési címjegyzékét a következők szerint fogadja el:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés	Forgalmi érték, mely az ÁFÁ-t is tartalmazza
1.	1520/7	Pesti út 93, kivett parkoló	7.400.000 Ft
2.	2550/25	Wesselényi utca végén lévő ingatlan	14.000.000 Ft
3.	3236/9	Felsősor utca 619 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	2.242.800 Ft
4.	3236/17	Felsősor utca 2888 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	752.400 Ft
5.	3236/28	Felsősor utca 2899 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	727.200 Ft
6.	3236/29	Felsősor utca 2900 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	716.400 Ft
7.	3236/40	Felsősor utca 2910 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	666.000 Ft

8.	3236/41	Felsősor utca 2911 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	594.000 Ft
9.	3236/45	Felsősor utca 2915 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	532.800 Ft
10.	3236/56	Búzavirág utca vége	2.200.000 Ft
11.	3675	Csatári utcában található ingatlan	13.500.000 Ft

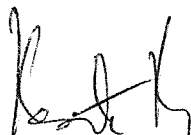
Felelős: Horváth Tibor polgármester
 Határidő: azonnal

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 24. §-a alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata nyilvános árverésen értékesíti a Pécel Város Önkormányzata 2024. évi elidegenítési címjegyzékében szereplő ingatlanokat, minimálisan az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték alapul vételével, a legmagasabb vételárat ajánló személy részére. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az árverés meghirdetésére, lebonyolítására, az árverés eredményének megállapítására és a legmagasabb vételárat megajánlóval a szerződés aláírására. A Képviselő-testület az árverés levezetésével a Péceli Polgármesteri Hivatal Műszaki és Beruházási Irodájának vezetőjét bízta meg.

Felelős: polgármester
 Határidő: 2025. március 31.

Pécel, 2024. szeptember 4.




Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a 16/2024. (I. 25.) és a 17/2024. (I. 25.) Kt. határozatok
2. az 1520/7 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
3. a 2550/25 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
4. a 3236/9, 3236/17, 3236/28, 3236/29, 3236/40, 3236/41, 3236/45 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó szakértői vélemény
5. a 3236/56 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
6. a 3675 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
7. az értékesítendő ingatlanokra vonatkozó tulajdoni lapok másolata
8. az értékesítendő ingatlanokra vonatkozó helyszínrajzok

Az előterjesztést készítette:



Veszeli-Kállai Ibolya
mb. műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
 törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János
jegyző

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

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

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. január 25-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

16/2024. (I. 25.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy 2024. évi elidegenítési címjegyzéket jelenleg nem fogad el.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. január 25-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

17/2024. (I. 25.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel 0315/13, a Pécel 0382/12 és a Pécel 1539/2 helyrajzi számú ingatlanokat (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok), azok értékesíthetőségének, jogi státuszuk rendezését követően Pécel Város Önkormányzata elidegeníti.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Ingatlanok értékesítési feltételeinek megteremtése, jogi státuszuk rendezése érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg, illetve döntésre készítse elő, majd ezen feltételek teljesülése esetén az Ingatlanok értékesítésére vonatkozó döntési javaslatát terjessze be a Képviselő-testület elé.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2024. szeptember 30.

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
AKTUALIZÁLÁSA**

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

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2024. augusztus 29.

Készítette:

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

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 5 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

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

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

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

Állapítsa meg a szakértő a Pécel Pesti út, 1520/7 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2024. augusztus) forgalmi értékét.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

7. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása (változatlan)

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

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

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

Az ingatlan ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

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

A szemle tapasztalatai alapján:

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

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

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

Az ingatlanra vonatkozó építésügyi előírások

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

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

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

A Vt-O/2 övezetre vonatkozó főbb előírások:

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

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

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

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

8. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel Pesti út, 1520/7 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2024. augusztus) forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2024. augusztus havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi (2024. augusztus) kerekített fajlagos értéke:

15.500,- Ft/m²

*Az előzőek alapján,
a Pécel Pesti út 1520/7 hrsz.-ú telekingatlan - parkoló
jelenlegi (2024. augusztus) kerekített forgalmi értéke*

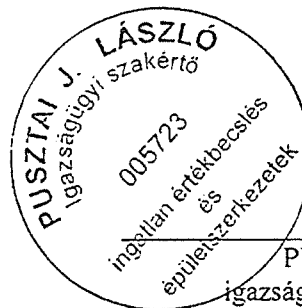
$476 \text{ m}^2 \times 15.500,- \text{ Ft/m}^2 = 7.400.000,- \text{ Ft}$

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

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

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2024. augusztus 29.



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

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

Melléklet:

- Értékelési táblázat (fajlagos telekérték meghatározása)

Pécel, Pesti út 1520/7 hrsz.-ú telekingatlan - parkoló jelenlegi (2024. augusztus) fajlagos értékének a becslése

Helyszín	K-1 Pécel Páskomliget	K-2 Pécel Kopaszhegy	K-3 Pécel Apácadomb	K-4 Pécel József Aitlia utca	K-5 Pécel Hősök útja
Leírás	Rendezett, jól beépíthető, összközműves építési telek lakóövezetben	Rendezett, jól beépíthető, összközműves építési telek lakóövezetben	Rendezett, jól beépíthető, összközműves építési telek lakóövezetben	Rendezett, jól beépíthető, összközműves építési telek lakóövezetben	Rendezett, jól beépíthető, összközműves építési telek lakóövezetben
Terület (m ²)	1000	875	1349	885	1329
Kínálati ár (Ft)	31 900 000	34 200 000	44 900 000	35 000 000	48 900 000
Adat forrása / időpontja	ingatlan.com 2024. augusztus	ingatlan.com 2024. augusztus	ingatlan.com 2024. augusztus	ingatlan.com 2024. augusztus	ingatlan.com 2024. augusztus
Fajlagos alapár (Ft/m ²)	31 900	39 086	33 284	39 548	36 795
<i>Módosító tényezők</i>					
Kínálati jelleg	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés	5%	5%	0%	0%	0%
Környezet	0%	0%	0%	0%	0%
Kiterjedés	30%	30%	35%	30%	35%
Építési övezet	5%	0%	5%	5%	5%
Beépíthetőség	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
Közművesítettség	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Egyébek	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Összes módosítás	-55%	-60%	-55%	-60%	-55%
<i>Módosított alapár (Ft/m²)</i>	14 355	15 634	14 978	15 819	16 558
<i>Kerekített fajl. telektérnek (Ft/m²)</i>	15 500				

**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
AKTUALIZÁLÁSA**

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

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2024. július 08.

Készítette:

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

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 5 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

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

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

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Wesselényi utca 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2024. július) forgalmi értékét.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás a korábbi szemlén tapasztaltak alapján készült. Jelen szakvélemény aktualizálásához a Megbízó képviselője az ingatlan 2024. 06. 17.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatát” bocsátotta a rendelkezésemre adatszolgáltatásként.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása (változatlan)

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

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

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

Az ingatlan ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

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

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

A hasznosítás lehetőségei

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

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

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

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Wesselényi utca 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2024. július) forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2024. július havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
Apácadomb	Lakótelek	1349	44.900.000,-	33.350
Városközpont	Lakótelek	700	22.500.000,-	32.142
Páskomliget	Lakótelek	1000	31.900.000,-	31.900
József Attila utca	Lakótelek	885	35.000.000,-	39.548
Hősök útja	Lakótelek	1329	48.900.000,-	36.794
Páskomliget	Lakótelek	1007	37.900.000,-	37.636
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				35.228

Az érték módosító tényezők

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

Az értékmodosító tényezők alapján a tárgyi telekingatlanra vonatkozatható jelenlegi (2024. július) fajlagos telekérték:

$$35.228,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,45) = 19.375,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján,
a Pécel Wesselényi utca, 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan
jelenlegi (2024. július) kerekített forgalmi értéke***

$$722 \text{ m}^2 \times 19.375,- \text{ Ft/m}^2 = 14.000.000,- \text{ Ft}$$

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

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

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

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2024. július 08.



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

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

Melléklet:

- Tulajdoni lap másolata

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/50175/2024

2024.06.17

Szektor: 53

PÉCEL

Belterület 2550/25 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Wesselényi utca 45/C.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett beépítetlen terület

0

722

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55526/2002.09.20

eredeti határozat: 42203/1992.10.14

jogcím: juttatás tulajdoni hányad: 0/1 852/1960

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 42203/1992.10.14

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 55526/2002.09.20

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 2550/13-17 hrsz.-ú ingatlanok összevonása során.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 33747/2012.01.25

Vezetékjog

5 m2 nagyságú területre a VMB-257/2011. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer (20650) javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A PÉCEL, FELSŐSOR UTCAI ZÁRVÁNYTELKEK
(HRSZ.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 41; 45)
JELENLEGI FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉKÉRE
VONATKOZÓAN**

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2024. július 16.

Készítette:



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

Pusztai J. László
igazságügyi szakértő

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

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 9 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. A szakértői megbízás
2. A szakértői feladat
3. Irat és dokumentációkezelés
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
6. Fogalmi magyarázatok
7. Az ingatlanok ismertetése
8. A szakértői feladatra adott válasz

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel, Felsősor utcai zárványtelkek (hrsz.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 41; 45) jelenlegi fajlagos forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Felsősor utcai zárványtelkek (hrsz.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 41; 45) jelenlegi fajlagos forgalmi értékét.

4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a töpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott iratok felhasználásával készült. Tekintettel arra, az érintett ingatlanok azonos jellemzőkkel rendelkeznek, továbbá közülük háromra 2023.-ban már készítettem szakvéleményt (azokat a helyszínen megtekintettem), így a Megbízó képviselője a helyszíni szemle megtartásától eltekintett. A korábbi szakvéleményekhez készített jellemző fényképfelvételek a mellékletekben becsatolást nyernek, az adatszolgáltatásként biztosított tulajdoni lapokkal egyetemben.

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Jogi ügyben véleményt nem alkotok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlanokkal szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közlöttem helytálló és pontos. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. Kijelentem, hogy a fajlagos forgalmi érték megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. Kijelentem továbbá, hogy a díjazásom minden tekintetben független a jelen szakértői dokumentációban általam tett megállapításoktól. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a többször módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A forgalmi érték meghatározásához három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás
- a költség alapú értékelés
- a hozamszámításon alapuló érték meghatározás

A tárgyi ingatlanok fajlagos forgalmi értékeinek a meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül csak a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam, mivel a költség alapú értékelés és a hozamszámításon alapuló érték képzés jelen esetben értelmetlen.

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat lehet tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték – fajlagos ingatlanérték majd elhelyezkedik. Az ingatlanérték – fajlagos ingatlanérték a következő algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. *A piaci környezet tanulmányozása*
2. *Fajlagos alapérték meghatározása*
3. *Értékmódosító tényezők elemzése*
4. *A fajlagos alapérték módosítása*

8. AZ INGATLANOK ISMERETÉSE

Az ingatlanok azonosítása

Az ingatlanok mindegyikével kapcsolatosan megállapítható

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

Kiterjedéseik az alábbiak

Hrsz.	Kiterjedés (m ²)
3236/9	623
3236/17	209
3236/28	202
3236/29	199
3236/40	185
3236/41	165
3236/45	148

Az ingatlanok elhelyezkedése, környezete

Az ingatlanok a település déli végében találhatóak, egy észak - déli irányban húzódós, hasonló jellegű és adottságú ingatlansor részeként. Az említett ingatlansortól keleti irányban lévő ingatlanok lakóépületekkel beépítettek, míg nyugati irányban már a település külterületi, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanjai (szántók) találhatóak. Az említett ingatlansor teljes hosszban egy földből készített töltéssel (3236/57) határos, melynek koronaszintje a vele határos ingatlanok terepszintjéhez képest kb. 2 méterrel magasabban helyezkedik el. A töltés és szántók közt egy külterületi, mezőgazdasági földesút (012/11) található.

Az említett ingatlansorban lévő önálló helyrajzi számmal rendelkező telkek gyakorlatilag a tőlük keleti irányban lévő, már lakóépületekkel beépített telkek nyugati irányú, az említett töltésig tartó folytatása. Az említett ingatlansorban lévő önálló helyrajzi számmal rendelkező telkek megközelítése kizárólag a töltésen keresztül – gyalogosan lehetséges, mivel két oldalról (észak - dél irányban) a már említett hasonló jellegű és adottságú telkek találhatóak, míg keleti irányban a már lakóépületekkel beépített telkekkel határosak.

Az említett ingatlansor megközelítése belterületi szilárd burkolatú úton lehetséges, de maga a velük határos töltés földkoronája a szélessége és az állapota miatt a gépjárművel történő közlekedésre alkalmatlan.

Az ingatlanok ismertetése

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlanokat a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telkek szabályos négyszög alakúak, felszínük jellemzően sík. A szabályozási terv alapján az ingatlanokkal kapcsolatosan az alábbiak állapíthatók meg:

- kerítetlenek, a felületük elhanyagolt, fűvel és aljnövényzettel borított
- a telkek közmű nélküliek, a közüzemi közművekre önállóan nem csatlakoztathatók
- a telkek, illetve az említett ingatlansor összes telkének kb. a középvonalában észak – dél irányban egy gázvezeték húzódik, mely védőtávolsága (szolgalmi joggal érintett területe) a telkeknek túlnyomórészt több mint a 3/4 részét érinti
- a tárgyi telkek egy részének (hrsz.: 3236/40; 41; 45) Ék.-i harmadában egy 20 kV-os elektromos légvezeték húzódik
- a korábban leírtak alapján nincs kapcsolatuk sem úttal, sem közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részével
- az ingatlanok környezetében közüzemi közművezetékek csak a Felsősor utcában vannak kiépítve, emiatt a közműellátása csak a velük szomszédos, Felsősor utcai beépített ingatlanokon keresztül lehetséges (közműátvezetési szolgalmi jog alapításával) aminek megvalósíthatósága valószínűtlen

A hasznosítás lehetőségei

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

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

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

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

Az érintett telkek piaci jellemzői

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

Építési telek: az a telek,

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

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

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

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

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

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

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

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

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Felsősor utcai zárványtelkek (hrsz.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 41; 45) jelenlegi fajlagos forgalmi értékét.

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

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

A tárgyi telekingatlanok jelenlegi átlagos, fajlagos értékének a meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2024. július havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, beépíthető, közművesíthető építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm. Tekintettel a tárgyi telekingatlanok egyedi, a korábbiakban ismertetett rendkívül kedvezőtlen jellemzőire, az értékképzés során az átlagosnál jóval nagyobb mértékű összesített korrekciós - csökkentő tényező alkalmazása indokolt.

A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
József A. utca	Lakótelek	885	35.000.000,-	39.548
Városközpont	Lakótelek	700	22.500.000,-	32.142
Apácadomb	Lakótelek	1349	44.990.000,-	33.350
Hősök útja	Lakótelek	1329	48.900.000,-	36.794
Szeder utca	Lakótelek	1000	42.000.000,-	42.000
Páskomliget	Lakótelek	1007	37.900.000,-	37.636
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				<i>36.912</i>

Az értékmódosító tényezők

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

Az értékmódosító tényezők alapján a közvetlen környezetre jellemző átlagos fajlagos telekérték.
 $36.912,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,35) = 23.993,- \text{ Ft/m}^2$

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

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

Az értékmódosító tényezők a tárgyi telekingatlanok esetében

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

***Az értékmódosító tényezők alapján,
a Pécel, Felsősor utcai zárványtelkek
(hrsz.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 41; 45)
jelenlegi (2024. július) kerekített fajlagos forgalmi értéke***

$$23.993,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,85) = 3.600,- \text{ Ft/m}^2$$

A tárgyi telekingatlanok tekintetében a fenti fajlagos forgalmi érték alapján számított forgalmi értékeket egy nyílt licites értékesítés során kiinduló áráként tartom célszerűnek feltüntetni.

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

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

Gyál, 2024. július 16.



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

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

MELLÉKLETEK

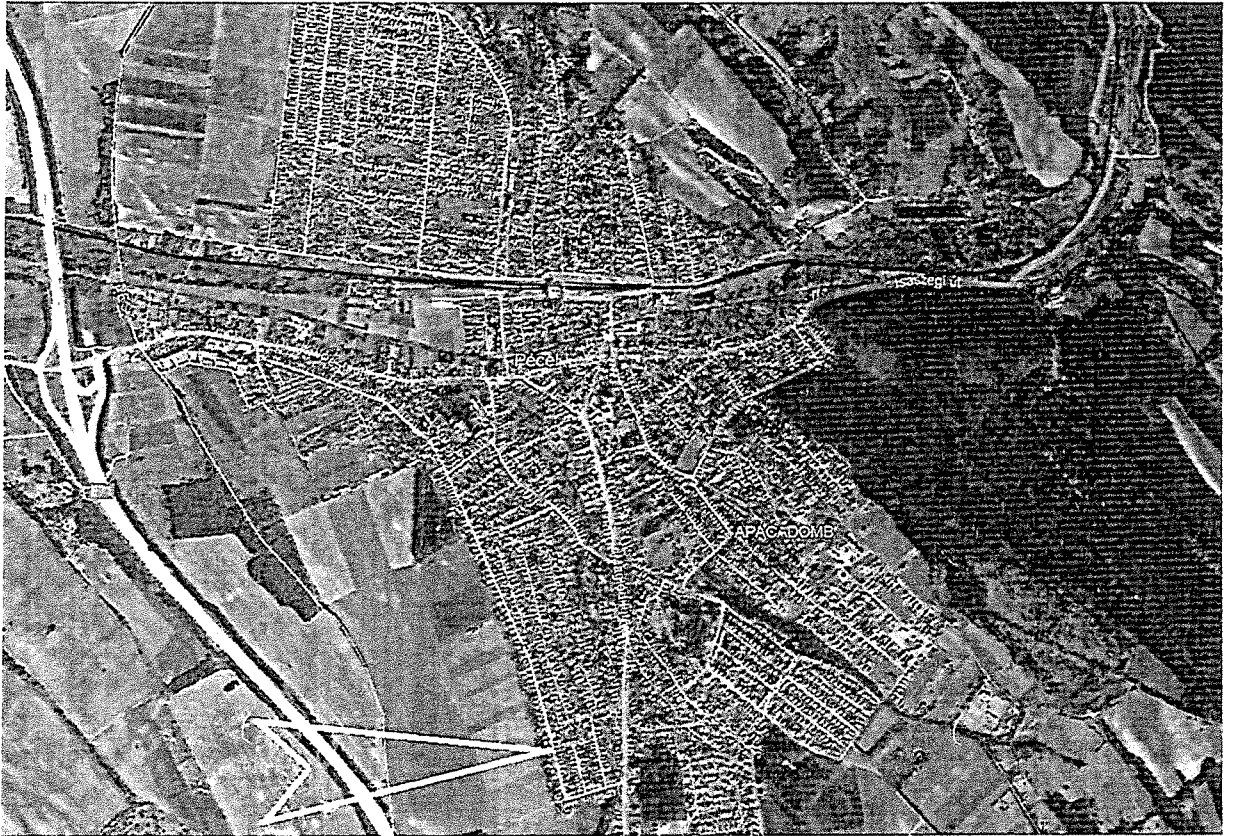
TÉRKÉP

HELYSZÍNRAJZI VÁZRAJZOK

TULAJDONI LAPOK MÁSZOLATAI

RÉSZLETEK A SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

JELLEMZŐ FOTÓK





20 M M=1:1000

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/50160/2024

2024.06.17

Szektor: 53

PÉCEL

Belterület 3236/9 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	623	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13
Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13
Gázvezetési szolgalmi jog
216 m2 területre.
jogosult:
név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/50163/2024

2024.06.17

Szektor: 53

PÉCEL

Belterület 3236/17 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	209	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13

Önálló szöveges bejegyzés a 3236-ból keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13

Gázvezetési szolgalmi jog

140 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/50168/2024

2024.06.17

Szektor: 53

PÉCEL

Belterület 3236/28 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	202	0.00	

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13

Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13

Gázvezetési szolgalmi jog

158 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/50169/2024

2024.06.17

Szektor: 53

PÉCEL

Belterület 3236/29 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	199	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13
Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13
Gázvezetési szolgalmi jog
157 m2 területre.
jogosult:
név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36506/2013.03.07
Vezetékjog
40 m2 nagyságú területre a VMB-235/2012. engedélyszámú Rákoskeresztúri alállomás 3.sz. 20 kV-os vezetékrendszer (18006) javára;.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/50170/2024

2024.06.17

PÉCEL
Belterület 3236/40 helyrajzi szám

Szektor: 53

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	185	0.00		

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13
Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13
Gázvezetési szolgalmi jog
157 m2 területre.
jogosult:
név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36517/2013.03.07
Vezetékjog
67 m2 nagyságú területre a VMB-235/2012. engedélyszámú Rákoskeresztúri alállomás 3.sz. 20 kV-os vezetékhálózat (18006) javára;
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/50171/2024

2024.06.17

Szektor: 53

PÉCEL

Belterület **3236/41 helyrajzi szám**

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett beépítetlen terület	0	165	0.00	
------------------------------	---	-----	------	--

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13

Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13

Gázvezetési szolgalmi jog

141 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36516/2013.03.07

Vezetékjog

66 m2 nagyságú területre a VMB-235/2012. engedélyszámú Rákoskeresztúri alállomás 3.sz. 20 kV-os vezetékrendszer (18006) javára;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/50172/2024

2024.06.17

Szektor: 53

PÉCEL

Belterület

3236/45 helyrajzi szám

II RÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

Kivett beépítetlen terület	0	148	0.00	
----------------------------	---	-----	------	--

III RÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzsszám: 15730538

III RÉS Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13

Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13

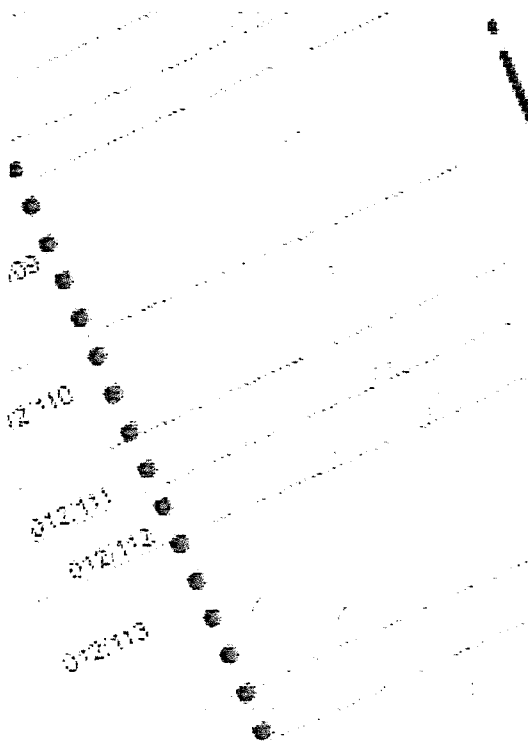
Gázvezetéki szolgálmi jog
127 m2 területre.
jogosult:
név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36522/2013.03.07

Vezetékjog
65 m2 nagyságú területre a VMB-235/2012. engedélyszámú Rákoskeresztúri alállomás 3.sz. 20
kV-os vezetérendszer (18006) javára;
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



07210
07211
07212
07213



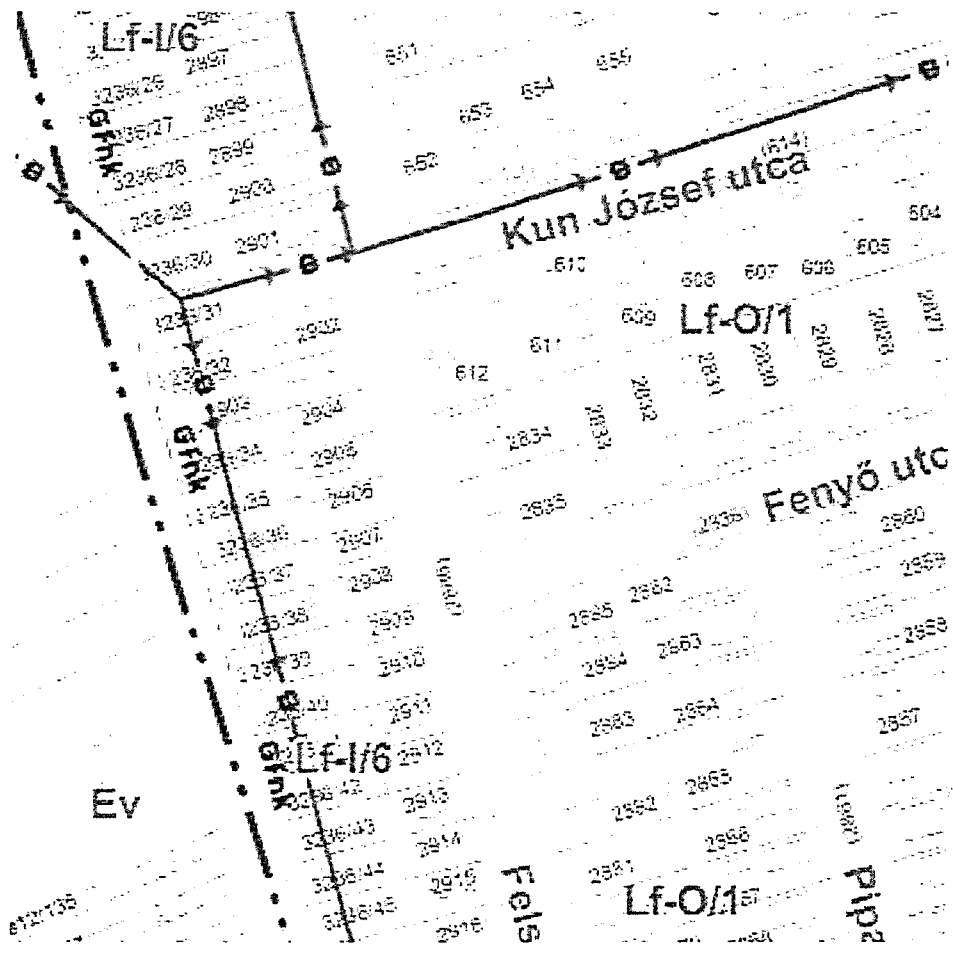
Lf-O/1

Gf-M

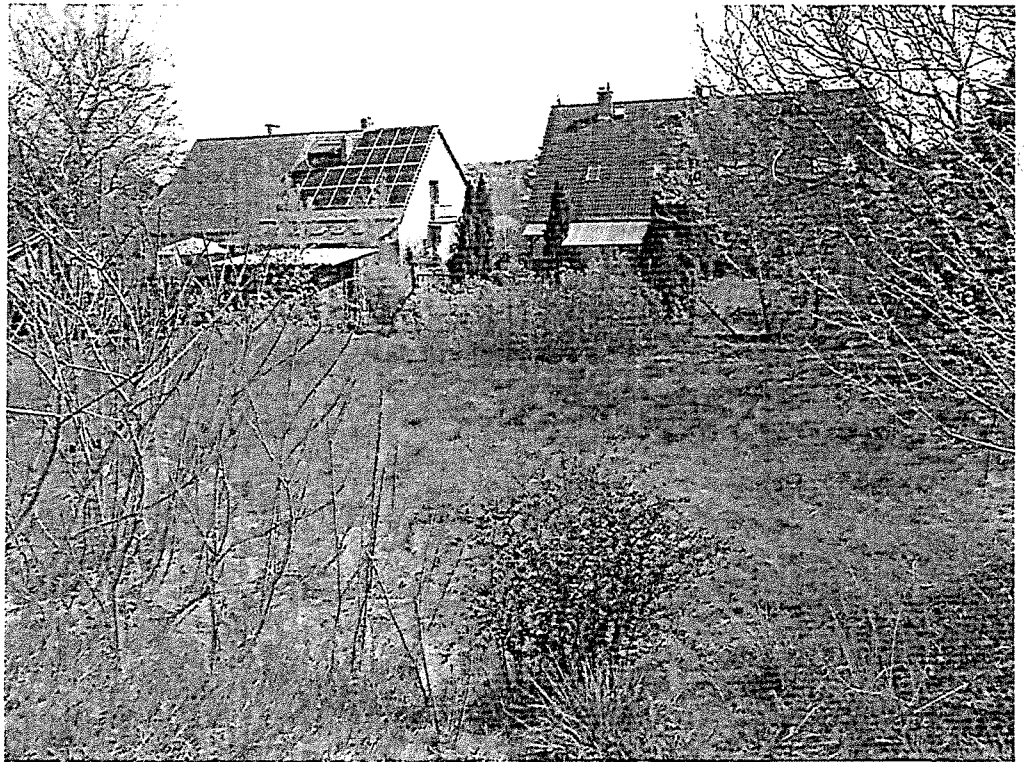
Gf-M

Gf-M

07214
07215
07216
07217
07218
07219
07220
07221
07222
07223
07224
07225
07226
07227
07228
07229
07230
07231
07232
07233
07234
07235
07236
07237
07238
07239
07240
07241
07242
07243
07244
07245
07246
07247
07248
07249
07250
07251
07252
07253
07254
07255
07256
07257
07258
07259
07260
07261
07262
07263
07264
07265
07266
07267
07268
07269
07270
07271
07272
07273
07274
07275
07276
07277
07278
07279
07280
07281
07282
07283
07284
07285
07286
07287
07288
07289
07290
07291
07292
07293
07294
07295
07296
07297
07298
07299
07300







SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

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

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2024. július 16.

Készítette:



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

Puztai J. László
igazságügyi szakértő

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

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 9 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. A szakértői megbízás
2. A szakértői feladat
3. Irat és dokumentációkezelés
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
6. Fogalmi magyarázatok
7. Az ingatlan ismertetése
8. A szakértői feladatra adott válasz

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel, 3236/56 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, 3236/56 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap, valamint helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére 2024. július 09.-én került sor. A szemle folyamán az érintett telekingatlan megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek az adatszolgáltatásként biztosított tulajdoni lappal egyetemben a mellékletekben becsatolást nyertek.

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Jogi ügyben véleményt nem alkotok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlannal szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. Kijelentem, hogy a forgalmi érték megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. Kijelentem továbbá, hogy a díjazásom minden tekintetben független a jelen szakértői dokumentációban általam tett megállapításoktól. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a többször módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valószínű piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne. A forgalmi érték meghatározásához három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás
- a költség alapú értékelés
- a hozamszámításon alapuló érték meghatározás

A tárgyi ingatlan forgalmi értékének a becsléséhez a három értékelési módszer közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam, mivel ez a módszer tükrözi legjobban a valós ingatlanpiaci viszonyokat.

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat lehet tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik. Az ingatlanérték a következő algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. *A piaci környezet tanulmányozása*
2. *Fajlagos alapérték meghatározása*
3. *Értékmódosító tényezők elemzése*
4. *A fajlagos alapérték módosítása*
5. *Értékképzés a korrigált fajlagos alapérték és a területi mérőszámmal*

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása

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

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2024. 06. 17.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

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

Az ingatlan ismertetése

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

A hasznosítás lehetőségei

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

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

Az érintett földrészlet piaci jellemzői

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

Építési telek: az a telek,

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

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

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

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

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

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

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

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, 3236/56 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

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

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

A tárgyi telekingatlan jelenlegi átlagos, fajlagos telekértékének a meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2024. július havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, közművesíthető építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

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

A Pécel belterületi lakótelekek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
József A. utca	Lakótelek	885	35.000.000,-	39.548
Városközpont	Lakótelek	700	22.500.000,-	32.142
Apácadomb	Lakótelek	1349	44.990.000,-	33.350
Hősök útja	Lakótelek	1329	48.900.000,-	36.794
Szeder utca	Lakótelek	1000	42.000.000,-	42.000
Páskomliget	Lakótelek	1007	37.900.000,-	37.636
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				36.912

Az értékmódosító tényezők

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

Az értékmódosító tényezők alapján a környezetre jellemző átlagos fajlagos telekérték

$$36.912,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,35) = 23.993,- \text{ Ft/m}^2$$

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

A szakértői gyakorlat a korlátozott forgalomképességet és a nem beépíthető jelleget is egyenként 30 – 40 % közötti mértékű értékcsökkenéssel veszi figyelembe, jelen esetben a számításnál mindkét tényező esetében 40 %-os mértéket alkalmazok.

Az értékmódosító tényezők a tárgyi ingatlan esetében

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

Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos telekérték:

$$23.993,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,80) = 4.799,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján,
a 2119 Pécel belterület 3236/56 hrsz.-ú,
kivett beépítetlen terület megnevezésű telekingatlan
jelenlegi (2024. július) kerekített forgalmi értéke***

$$459 \text{ m}^2 \times 4.799,- \text{ Ft/m}^2 = 2.200.000,- \text{ Ft}$$

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

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

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

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2024. július 16.



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

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

MELLÉKLETEK

TÉRKÉP

HELYSZÍNRAJZI VÁZRAJZ

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

RÉSZLET A SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő, Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/50173/2024

2024.06.17

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 3236/56 helyrajzi szám

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.
alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/			alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	459	0.00

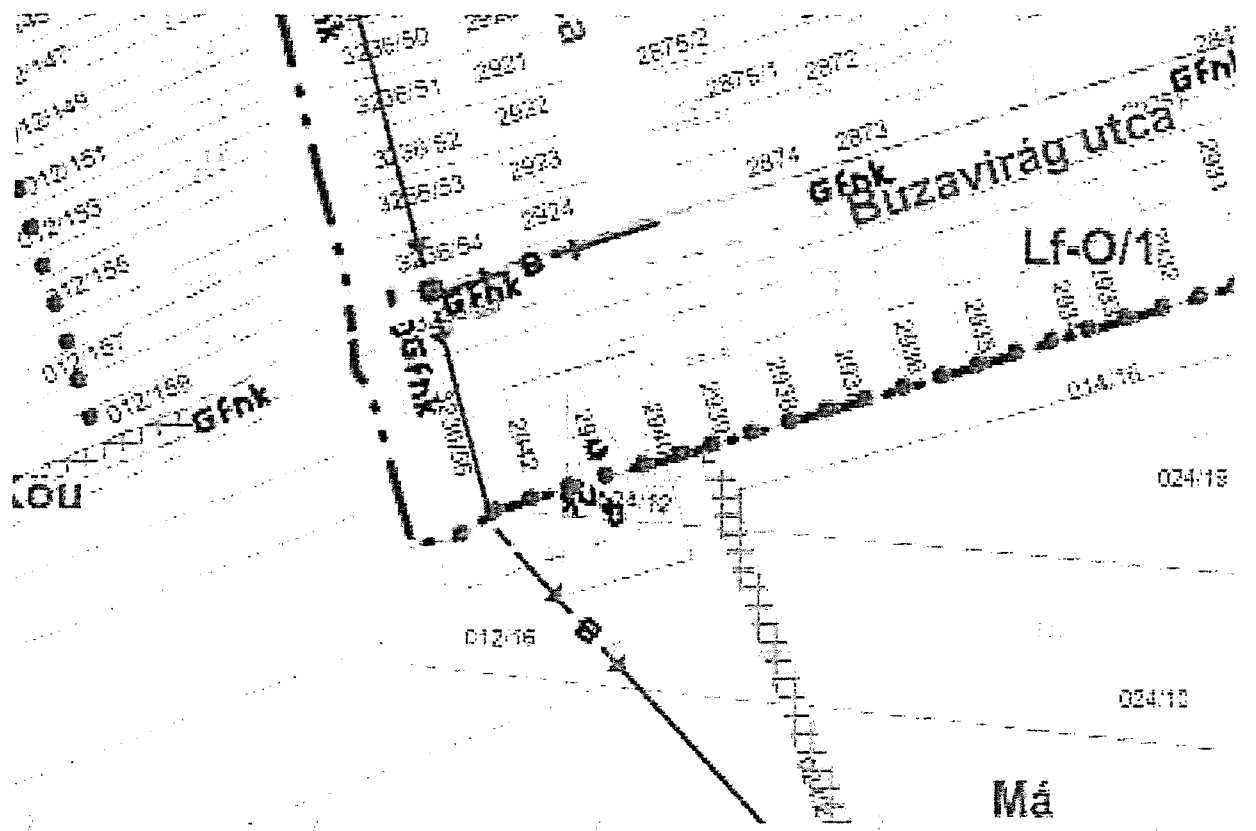
II. RÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23 jogcím: csere jogállás: tulajdonos név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1 törzsszám: 15730538	

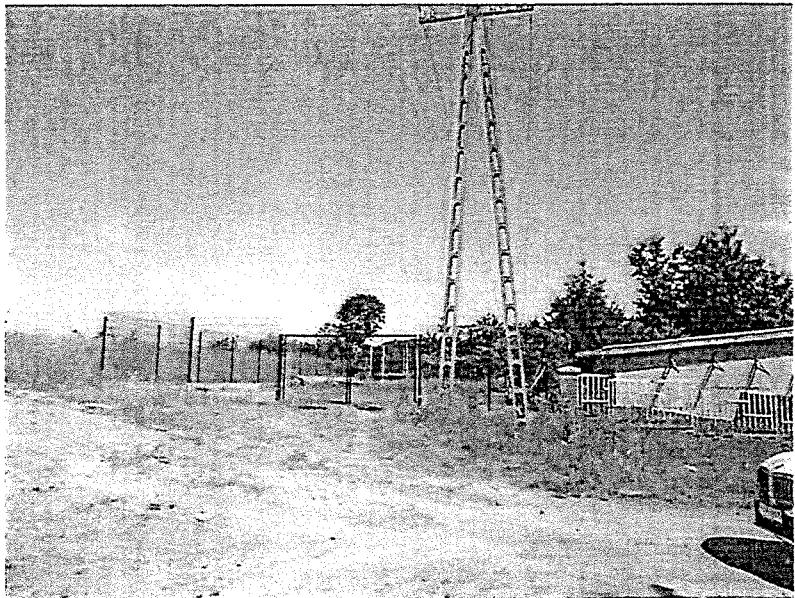
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13 Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.	
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13 Gázvezetési szolgalmi jog 383 m2 területre. jogosult: név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073 cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.	

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36533/2013.03.07 Vezetékjog 202 m2 nagyságú területre a VMB-235/2012. engedélyszámú Rákoskeresztúri alállomás 3.sz. 20 kV-os vezetékhálózat (18006) javára; jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983 cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.	
--	--

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE





6. melléklet

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

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

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2024. július 08.

Készítette:

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

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 5 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2023. január 12.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékének a meghatározása volt, aktualizálja a jelen piaci viszonyoknak megfelelően. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

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

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2024. július) forgalmi értékét.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás a korábbi szemlén tapasztaltak alapján készült. Jelen szakvélemény aktualizálásához a Megbízó képviselője az ingatlan 2024. 06. 17.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatát” bocsátotta a rendelkezésemre adatszolgáltatásként.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása (változatlan)

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

Az ingatlan elhelyezkedése. környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

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

Az ingatlan ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

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

A hasznosítás lehetőségei

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi ingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Kertvárosi lakóterületek Lke-Z/1 jelű övezetébe tartozik. Az építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület.

Az Lke-Z/1 övezetre vonatkozó főbb előírások:

A telken egy lakóépület és <u>legfeljebb egy lakás helyezhető el</u>	
- a beépítés módja:	zárt sorú
- a legkisebb kialakítható telekméret:	300 m ²
- a beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
- a maximális szintterületi mutató:	0,6 m ² /m ²
- a minimális zöldterület:	60 %
- a maximális épületmagasság:	6,0 m

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2024. július) forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2024. július havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
Apácadomb	Lakótelek	1349	44.900.000,-	33.350
Városközpont	Lakótelek	700	22.500.000,-	32.142
Páskomliget	Lakótelek	1000	31.900.000,-	31.900
József Attila utca	Lakótelek	885	35.000.000,-	39.548
Hősök útja	Lakótelek	1329	48.900.000,-	36.794
Páskomliget	Lakótelek	1007	37.900.000,-	37.636
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				35.228

Az értékmódosító tényezők

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
Kiterjedése miatt	+ 20	-
Elhelyezkedése, környezete miatt	-	- 10
Csak egy darab egylakásos lakóépület építhető rá	-	- 5
Az igen meredek telek lejtéviszonyok miatt	-	- 15
<i>Összesen</i>	+ 20	- 40
<i>Mindösszesen</i>	- 20	

Az értékmódosító tényezők alapján a tárgyi telekingatlanra vonatkoztatható jelenlegi (2024. július) fajlagos telekérték:

$$35.228,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,20) = 28.182,- \text{ Ft/m}^2$$

*Az előzőek alapján,
a Pécel, Csatári utca 3675 hrsz.-ú telekingatlan
jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

480 m² x 28.182,- Ft/m² = 13.500.000,- Ft

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

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

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

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2024. július 08.



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

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

Melléklet:

- Tulajdoni lap másolata

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/50177/2024

2024.06.17

Szektor: 53

PÉCEL

Belterület 3675 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Csatári utca 18.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

480

0.00

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36952/2002.03.08

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36952/2002.03.08

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 3482-3488 és 3490-3495 hrsz.-ú ingatlanok megosztásából.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 32539/2/2017/2016.11.18

Önálló szöveges bejegyzés eLUTASÍTÁS: Szekeres Viktória Laura tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme elutasítva.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

7 melléklet
Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70437/2024

2024.09.04

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 1520/7 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett parkoló	0	476	0.00	
------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 36874/2019.02.25

Terheli a PÉCEL Belterület 1520/5 HRSZ-t illető Gázvezetési szolgalmi jog

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36874/2019.02.25

eredeti határozat: 867/1956

jogcím: lemondás 867/1956

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36874/2019.02.25

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a PÉCEL, belterület 1520/6 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 36874/2019.02.25

eredeti határozat: 40537/2012.02.22

Önálló szöveges bejegyzés gázvezetési szolgalmi jog az ingatlan 49 m2 nagyságú területére, amely a PÉCEL-i belterület, 1520/5 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát illeti.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36874/2019.02.25

eredeti határozat: 53175/2012.06.11

Vezetékjog

21 m2 nagyságú területre a VMB-56/2012. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 3.sz. vezetékhálózat (20749) javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70437/2024

2024.09.04

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület

1520/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70450/2024

2024.09.04

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 2550/25 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Wesselényi utca 45/C.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

722

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55526/2002.09.20

eredeti határozat: 42203/1992.10.14

jogcím: juttatás tulajdoni hányad: 0/1 852/1960

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 42203/1992.10.14

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 55526/2002.09.20

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 2550/13-17 hrsz.-ú ingaltanok összevonása során.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 33747/2012.01.25

VezetékJog

5 m2 nagyságú területre a VMB-257/2011. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer (20650) javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Cödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70439/2024

2024.09.04

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 3236/9 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

623

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13

Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13

Gázvezetési szolgalmi jog

216 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70440/2024

2024.09.04

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 3236/17 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

209

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13

Önálló szöveges bejegyzés a 3236-ból keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13

Gázvezetési szolgalmi jog

140 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70442/2024

2024.09.04

PÉCEL
Belterület 3236/28 helyrajzi szám

Szektor: 53

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------------

. Kivett beépítetlen terület

0

202

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13

Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13

Gázvezetési szolgalmi jog

158 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70443/2024

2024.09.04

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 3236/29 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

199

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13

Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13

Gázvezetési szolgalmi jog

157 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36506/2013.03.07

Vezetékjog

40 m2 nagyságú területre a VMB-235/2012. engedélyszámú Rákoskeresztúri alállomás 3.sz. 20

kV-os vezetékrendszer (18006) javára;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70444/2024

2024.09.04

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 3236/40 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

. Kivett beépítetlen terület

0

185

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13

Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13

Gázvezetési szolgalmi jog

157 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36517/2013.03.07

Vezetékjog

67 m2 nagyságú területre a VMB-235/2012. engedélyszámú Rákoskeresztúri alállomás 3.sz. 20

kV-os vezetékrendszer (18006) javára;

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70447/2024

2024.09.04

PÉCEL
Belterület **3236/41 helyrajzi szám**

Szektor: 53

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

165

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13

Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13

Gázvezetési szolgalmi jog

141 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36518/2013.03.07

Vezetékjog

66 m2 nagyságú területre a VMB-235/2012. engedélyszámú Rákoskeresztúri alállomás 3.sz. 20

kV-os vezetékhálózat (18006) javára;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70448/2024

2024.09.04

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 3236/45 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

148

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13

Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13

Gázvezetési szolgalmi jog

127 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36522/2013.03.07

Vezetékjog

65 m2 nagyságú területre a VMB-235/2012. engedélyszámú Rákoskeresztúri alállomás 3.sz. 20

kV-os vezetékrendszer (18006) javára;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70449/2024

2024.09.04

PÉCEL
Belterület **3236/56 helyrajzi szám**

Szektor: 53

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

459

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13

Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13

Gázvezetéki szolgalmi jog

383 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36533/2013.03.07

Vezetékjog

202 m2 nagyságú területre a VMB-235/2012. engedélyszámú Rákoskeresztúri alállomás 3.sz. 20

kV-os vezetékrendszer (18006) javára;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70451/2024

2024.09.04

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 3675 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Csatári utca 18.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0 480 0.00

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36952/2002.03.08

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36952/2002.03.08

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 3482-3488 és 3490-3495 hrsz.-ú ingatlanok megosztásából.

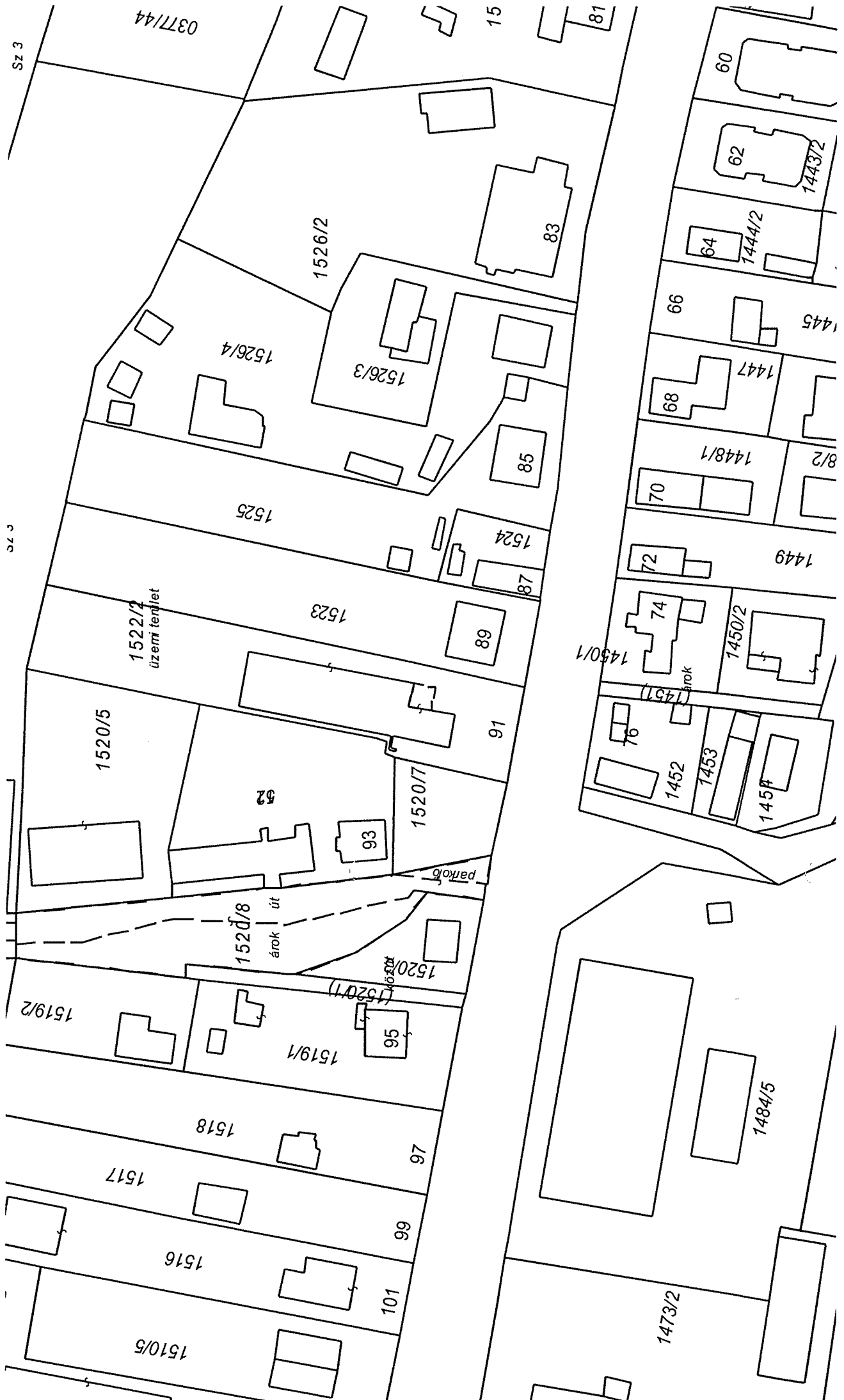
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 32539/2/2017/2016.11.18

Önálló szöveges bejegyzés eLUTASÍTÁS: Szekeres Viktória Laura tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme elutasítva.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

8. ucelllet





Kun József utca

(614) terület

(2836)

12130

sz3

sz3

sz3

sz3

sz3

sz3

sz3

sz3

