



# PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

## Előterjesztés a Képviselő testület 2022. június 30-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat a Pécel 02/148 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlásával összefüggő döntés meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Pécel külterület, 02/148 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2526 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett telephely” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában, a tulajdoni lap (1. melléklet) III. részén feltüntetett hivatkozás szerint Pécel Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

Kiss Gusztáv, Bábel Gyula Lászlóné, Bessenyei Józsefné, Kaszás Ferenc Jánosné, Gönczöl Marianna és Timár Judit mint eladók (a továbbiakban együttesen: Eladók) adásvételi szerződést (2. melléklet) kötöttek Hegedűs Lászlóval mint vevővel (a továbbiakban: Vevő) az Ingatlan vonatkozásában. Az Ingatlan szerződés szerinti vételára 10.500.000 Ft.

Az adásvételi szerződés 1.2. pontja értelmében a szerződő felek felkérték a szerződést készítő ügyvédet, hogy a szerződés egy másolati példányát küldje meg Pécel Város Önkormányzata részére, annak érdekében, hogy az nyilatkozzon az elővásárlási jogának gyakorlása tekintetében.

Pécel Város Önkormányzatának nem fűződik érdeke az Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez, valamint az Ingatlan megvásárlásához a pénzügyi fedezet sem áll rendelkezésre a költségvetésben, ezért javaslom, hogy az önkormányzatunk ne éljen elővásárlási jogával az Ingatlan tekintetében.

A Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (2) bekezdése szerint Pécel Város Önkormányzata nevében a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

A Vagyonrendelet 10. § (8) bekezdése alapján az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásánál a jognyilatkozat megtételére jogosult személyt a vagyontárgy értéke alapján kell meghatározni. A 02/148 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában készítettett értékbecslés jelen előterjesztés 4. mellékletét képezi.

A Vagyonrendelet 15. § (1) bekezdés b) pontja értelmében forgalomképes vagyontárgy megszerzéséről 2 millió forint értékhatárt meghaladó vagyontárgy esetében a Képviselő-testület dönt.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslat elfogadását.

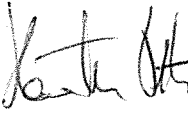
### **Határozati javaslat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 10. § (2) és (8) bekezdése, valamint 15. § (1) bekezdés b) pontja alapján úgy határoz, hogy a Pécel külterület, 02/148 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2526 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett telephely” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában nem kíván élni az elővásárlási jogával.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Ingatlan elidegenítésére vonatkozó, a 2022. április 25. napján kelt ingatlan adásvételi szerződést készítő, szerkesztő ügyvédet értesítse a Képviselő-testület döntéséről.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: azonnal, az értesítésre 2022. július 8.

Pécel, 2022. június 23.

  
Horváth Tibor  
polgármester


Az előterjesztés mellékletei

1. 02/148 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
2. helyszínrajz
3. adásvételi szerződés
4. 02/148 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó értékbecslés


Az előterjesztést készítette:

  
Szolnoki Zsóka

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.

  
Veszeli-Kállai Ibolya  
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben  
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.

  
Oláh János jegyző

Az előterjesztés véleményezésére a Városfejlesztési Bizottság illetékes.

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

TAKARNET V.S. J.	Felhasználó:	GTN H 209 (Létféle 2021. 01. 10.) Közpénz
------------------	--------------	--

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42924/2022

2022.04.25

Szektor : 63

PÉCEL

Külterület 02/148 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ha m2 kat.jöv

k.fill

Kivett telephely

0

2526

D:80

## 2. bejegyző határozat: 52582/1998.12.18

Kárpótlás

## II. RÉSZ

## 2. tulajdoni hányad: 88/528

bejegyző határozat, érkezési idő: 52582/1998.12.18

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kiss Gusztáv

sz.név:

szül.:

a.név:

cím:

## 5. tulajdoni hányad: 88/528

bejegyző határozat, érkezési idő: 52582/1998.12.18

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név : Bábel Gyula Lászlóné

sz.név:

szül.:

a.név:

cím:

## 6. tulajdoni hányad: 88/528

bejegyző határozat, érkezési idő: 34385/2002.2001.12.03

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Bessenyei Józsefné

sz.név:

szül.:

a.név:

cím:

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42924/2022

2022.04.25

PÉCEL

Szektor : 61

Külterület 02/148 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 176/528  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32835/2009.01.13  
jogcím: birtályos egyezés és öröklés  
utalás: II /4.  
jogállás: tulajdonos  
név : Kaszás Ferenc Jánosné  
sz.név: :  
szül. : :  
a.név : :  
cím : :

8. tulajdoni hányad: 44/528  
bejegyző határozat, érkezési idő: 52750/2019.08.01  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Gónczöl Marianna  
sz.név: :  
szül. : :  
a.név : :  
cím : :

9. tulajdoni hányad: 44/528  
bejegyző határozat, érkezési idő: 52750/2019.08.01  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Timár Judit  
sz.név: :  
szül. : :  
a.név : :  
cím : :

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 52582/1998.12.18

Önálló szöveges bejegyzés készült a 02/143 - 02/145 helyrajzi számú ingatlanok összevonásából és meg-ötéséből.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 71917/2008.12.08  
Elővásárlási jog  
jogosult:  
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730538  
cím : 2119 PÉCEL Kosuth tér 1

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42924/2022

2022.04.25

PÉCEL

Szektor : 65

Külterület 02/148. helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 58659/2015.12.17

Vezeték jog

5 m<sup>2</sup> nagyságú területre a VM-396/2015. engedélyszámú "Barátság I. kőolajvezeték (Hont-Tököl) Budapest 138602/4 hrsz. 20 kV-os földkábel letesítés" határozat alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 237901/2/2021.06.14

eredeti határozat: 36427/1987.10.29

Bányászolgalmi jog

211 m<sup>2</sup> nagyságú területre "Barátság I. DN450 kőolajvezeték hajtóerőági övezetére", A III/1. sorszám alatt törölt -36427/1987.10.29.- bejegyzés rangsorában.

jogosult:

név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT. törzsszám: 10623790

cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Október 23-a utca 18.

TULAJDONI LAP VÉGE

2. melléklet



## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől

**Kiss Gusztáv** (születési családi és utóneve: .....), született .....  
neve: ..... magyar állampolgár, személyi azonosító: ..... , adóazonosító jel:  
lakik: .....

**Bábel Gyula Lászlóné** (születési családi neve: .....), született .....  
személyi azonosító: ..... , magyar állampolgár, adóazonosító:  
lakik: 1 .....

**Bessenyei Józsefné** (születési családi neve: .....), született .....  
személyi azonosító: ..... , magyar állampolgár, adóazonosító:  
lakik: .....

**Kaszás Ferenc Jánosné** (születési családi neve: .....), született .....  
személyi azonosító: ..... magyar állampolgár,  
adóazonosító: ..... lakik: .....

**Gönczöl Marianna** (születési családi neve: .....), született .....  
személyi azonosító: ..... magyar állampolgár, adóazonosító:  
lakik: .....

**Timár Judit** (születési családi neve: .....), született .....  
személyi azonosító: ..... , magyar állampolgár, adóazonosító:  
lakik: .....

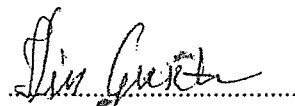
másfelől

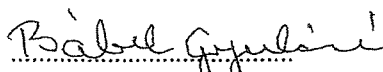
**Hegedűs László** (születési családi és utóneve: .....), született .....  
adóazonosító: ..... , magyar állampolgár, lakik:  
vevő

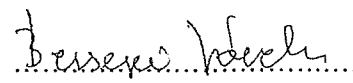
(a továbbiakban együttesen: Felek) között ahálított napon és helyen az alábbi feltételekkel:

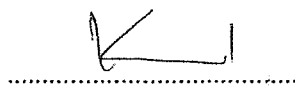
A felek között 2020. november 6. napján kötött adásvételi szerződés, az ügyintéző ügyvéd által a TakarNet rendszerből lekért és bemutatott tulajdoni lap másolat és egyéb okiratok alapján megállapítják a következőket.


1. **Kiss Gusztáv, Bábel Gyula Lászlóné és Bessenyei Józsefné Eladók 88/528 – 88/528 – 88/528 –ad, Kaszás Ferenc Jánosné Eladó 176/528-ad, Gönczöl Marianna és Timár Judit Eladók 44/528 – 44/528 -ad arányú tulajdonát képezi a Pécel külterület 02/148 hrsz. alatt nyilvántartott, 2526 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett telephely” megnevezésű ingatlan.**


  
Kiss Gusztáv  
Eladó

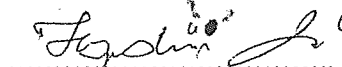
  
Bábel Gyula Lászlóné  
Eladó

  
Bessenyei Józsefné  
Eladó


  
Kaszás Ferenc Jánosné  
Eladó

  
Gönczöl Marianna  
Eladó

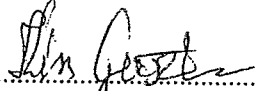
  
Timár Judit  
Eladó

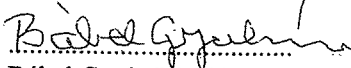
  
Hegedűs László  
Vevő

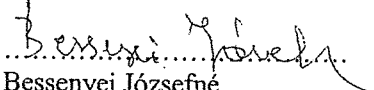
Készítettem és ellenjellel szem.  
(Budapest, 2022. április 25.)  
KASZ36060668

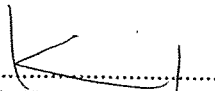
 GERI ZOLTÁN ÜGYVÉDI IRODA  
DR. GERI ZOLTÁN MIKLÓS  
ÜGYVÉD  
1064 BUDAPEST, VÖRÖSMARTY U. 43. III/1.  
LEVÉLCÍM: 1363 BUDAPEST, POSTAFIÓK 100.  
TEL./FAX: 418-58-98 MOBIL: 06-30/311-7772  
E-MAIL: GERIZOLTAN@DRGERI.HU

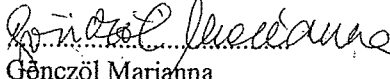
- 1.1. A tulajdoni lap III. részére 36427/1987.10.29 határozatszámmal a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. jogosult javára bányászolgalmi jog, 71917/2008.12.08 határozatszámmon Pécel Város Önkormányzata jogosult javára elővásárlási jog, 58659/2015.12.17 határozatszámmon az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. jogosult javára, 5 m2 nagyságú területre vezetékjog van feljegyezve, egyebekben a tulajdoni lapból megállapíthatóan az ingatlan per-, teher- és igénymentes, melyért az **Eladók** jogszatavossággal tartoznak.
- 1.2. Az **Eladók** kijelentik, hogy az 1.1. pontban írtakon túl harmadik személyeknek nincsen olyan joga, mely a **Vevő** tulajdonszerzését akadályozná vagy kizárná. A felek jelen okirat aláírásával megbízzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy az elővásárlásra jogosult Pécel Város Önkormányzatát ajánlott, térítvevényes levélben keresse meg a szerződés egy másolati példányának a megküldésével, 8 napos nyilatkozattételi határidővel az elővásárlással kapcsolatos nyilatkozata megtételére. **Vevő** kijelenti, hogy az ingatlan állagát ismeri, azt a szerződés megkötése előtt megtekintette. Az **Eladók** kijelentik, hogy általuk ismert rejtett hibája nincs az ingatlanoknak. Az ingatlan nincs körbekerítve, közművekkel nem ellátott.
2. Az **Eladók** eladják, **Vevő** 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlant a kialakult, **10.500.000,- Ft, azaz Tízmillió-ötszázezer forint** vételárért.
3. A Felek a vételár megfizetéséről a következőképpen rendelkeznek:
- 3.1. A **Vevő** az előszerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizetett az **Eladók** részére **2.000.000,- Ft-ot, azaz Kétmillió forintot foglalo** jogcímén, melynek hiánytalan megfizetését az **Eladók** jelen szerződés aláírásával is elismerik. A foglaló összegének megfizetése a következőképpen történt:
- Kiss Gusztáv, Bábel Gyula Lászlóné és Bessenyei Józsefné részére fejenként 333.333,- Ft-ot,
  - Kaszás Ferenc Jánosné részére 666.667,- Ft-ot,
  - Gönczöl Marianna és Timár Judit részére fejenként 166.667,- Ft-ot kapott kézhez.
- 3.2. A **Vevő** az ingatlan vételárából fennmaradt **8.500.000,- Ft-ot, azaz Nyolcmillió-ötszázezer forintot** jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg köteles **Eladóknak** – készpénzben megfizetni. A hátralékos vételárat **Eladók** a tulajdoni hányaduk arányában kérik megfizetni:
- Kiss Gusztáv, Bábel Gyula Lászlóné és Bessenyei Józsefné részére fejenként 1.416.667,- Ft-ot,
  - Kaszás Ferenc Jánosné részére 2.833.333,- Ft-ot,
  - Gönczöl Marianna és Timár Judit részére fejenként 708.333,- Ft-ot kap.


  
Kiss Gusztáv  
Eladó

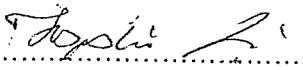
  
Bábel Gyula Lászlóné  
Eladó


  
Bessenyei Józsefné  
Eladó

  
Kaszás Ferenc Jánosné  
Eladó

  
Gönczöl Marianna  
Eladó


  
Timár Judit  
Eladó

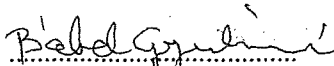
  
Hegedűs László  
Vevő

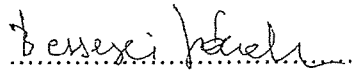
  
Készítettem és ellenjegyzem.  
(Budapest, 2022. 10. 18.)  
KASZ36060668  
GERI ZOLTÁN ÜGYVÉDI IRODA  
DR. GERI ZOLTÁN MIKLÓS  
ÜGYVÉD  
BUDAPEST, VÖRÖSMARTY U. 43. III/1.  
LEVÉLCÍM: 1363 BUDAPEST, POSTAFIÓK 100.  
TEL./FAX: 418-56-98 MOBIL: 06-30/311-7772  
E-MAIL: GERIZOLTAN@DRGERI.HU

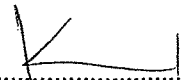



4. Az ingatlan birtokba adására jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg kerül sor a Vevő által megtekintett, ismert állapotban. A birtokba adás napjától a Vevő viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait, a birtokba adással száll át rá a kárveszély is
5. Az ingatlannal kapcsolatos terhek fizetése a mai naptól a Vevő kötelezettsége.
6. Az Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Hegedűs László 1/1 arányú tulajdonjogát vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba a Földhivatal bejegyezze.
7. A felek magyar állampolgárok és kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.
8. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonszerzési és bejegyzési illetéket továbbá a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a Vevő viseli.
9. Felek kijelentik, hogy a szerződés megkötésével kapcsolatosan keletkező adó- és illetékfizetési kötelezettségükről szóló ügyvédi felvilágosítást tudomásul vették.
10. A szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazást adnak dr. Geri Zoltán Miklós ügyvédnek (irodája: 1064 Budapest, Vörösmarty u. 43. III. em. 1.), hogy e szerződést a Földhivatalhoz benyújtsa, a feleket a földhivatali eljárás során képviselje, valamint a jelen szerződést ellenjegyezze. Az ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
11. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a *pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény* (a továbbiakban: „Pmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevő adatai tekintetében. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Az Eladók és a Vevő jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügyet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során az Eladók és a Vevő által bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben

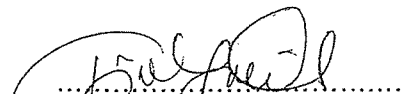
  
 Kiss Gusztáv  
 Eladó

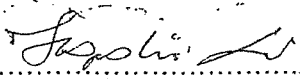
  
 Bábel Gyula Lászlóné  
 Eladó

  
 Bessenyei Józsefné  
 Eladó

  
 Kaszás Ferenc Jánosné  
 Eladó

  
 Gönczöl Marianna  
 Eladó

  
 Timár Judit  
 Eladó

  
 Hegedűs László  
 Vevő


GERI ZOLTÁN ÜGYVÉDI IRODA  
 DR. GERI ZOLTÁN MIKLÓS  
 ÜGYVÉD  
 Készítettem és ellenjegyeztem:  
 (Budapest, 2022. április 25.)  
 KASZ36060668  
 BUDAPEST, VÖRÖSMARTY U. 43. III/1.  
 LEVÉLCÍM: 1362 BUDAPEST, POSTAFIÓK 100.  
 TEL/FAX: 418-56-98 MOBIL: 08-30/311-7772  
 E-MAIL: GERIZOLTAN@DRGERI.HU

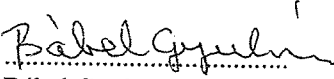
foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult a Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői-engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. A Felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak.

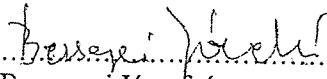
12. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. A szerződés bármilyen módosítása csak írásban érvényes.


A jelen ingatlan adásvételi szerződést az azt kötő felek elolvasták az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták. Kijelentik a felek továbbá, hogy a jelen szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják és annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és az nem tér el a felek megállapodására irányadó rendelkezésektől és minden tekintetben összeegyeztethető az ingatlan adásvételi szerződés tárgyával és rendeltetésével, az abban foglaltakat indokoltnak tartják és ezért, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták. Felek aláírásukkal elismerik, hogy minden szerződő fél a szerződés 1 eredeti példányát átvette. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a JÜB jogszabályok rendelkezései szerint adataikat a szerződést készítő ügyvéd ellenőrizze. A felek és az okiratszerkesztő ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés egyben tényvázlatként is szolgál, annak külön íven történő felvételét nem kérik. A felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, az ingatlan adásvétellel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről, a foglaló jogintézményéről, az illeték- és adójogszabályokról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. Az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződésben meghatározott ügyvédi tevékenységgel összefüggésben okozott kár megtérítéséért az Ügyvédi Iroda kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegének erejéig felelősséggel tartozik. Az Ügyvédi Iroda, illetve az okiratszerkesztő ügyvéd a kötelező felelősségbiztosítás által nem fedezett károkért, illetve a szerződésszegéssel okozott károknak a felelősségbiztosítás káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részéért nem tartozik felelősséggel, kivéve, ha a kárt szándékosan vagy egyébként a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétes módon vagy az ügyvédi letét szabályainak megszegésével okozta, vagy a szerződésszegés emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító következménnyel járt. A Vevő a szerződés megkötésével egyidejűleg az ügyvédi iroda megbízási díját számla ellenében megfizeti. A felek nyilatkoznak, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) szerint az okiratot szerkesztő ügyvéd a személyes adataikat jogszerűen kezeli, és az adásvételi szerződés aláírásával ahhoz kifejezetten hozzájárulnak.


Budapest, 2022. április 25.

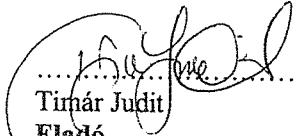
  
Kiss Gósztv  
Eladó

  
Bábel Gyula Lászlóné  
Eladó

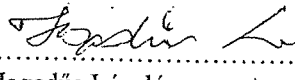
  
Bessenyei Józsefné  
Eladó

  
Kaszás Ferenc Jánosné  
Eladó

  
Gönczöl Marjanna  
Eladó

  
Timár Judit  
Eladó

GERI ZOLTÁN ÜGYVÉDI IRODA  
DR. GERI ZOLTÁN MIKLÓS  
ÜGYVÉD

  
Hegedűs László  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:  
(Budapest, 2022. április 25.)  
KASZ36060668

1054 BUDAPEST, VÖRÖSMARTY U. 43. III/1.  
LEVÉLCÍM: 1983 BUDAPEST, POSTAFIÓK 100.  
TEL/FAX: 418-56-99 MOBIL: 06-30/311-7772  
E-MAIL: GERIZOLTAN@DRGERI.HU

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL 02/148 HRSZ.-Ú (HATÁR UTCA)  
KIVETT TELEPHELY MEGNEVEZÉSŰ ÜRES TELEKINGATLAN  
JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE  
VONATKOZÓAN

Megbízó:

**Pécel Város Önkormányzat**  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2022. június 23.

Készítette:



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

**Puztai J. László**  
igazságügyi szakértő  
okl. építőmérnök  
okl. igazságügyi szakmérnök  
okl. ingatlangazdálkodó

**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 7 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, 02/148 hrsz.-ú (Határ utca) kivett telephely megnevezésű üres telekingatlan jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen egyszerűsített szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel, 02/148 hrsz.-ú (Határ utca) kivett telephely megnevezésű üres telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.*

## 3. 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 3 példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány az irattárban kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott 2 példány szakvéleménnyel a saját belátása szerint rendelkezik.

## 4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény a rendelkezésre bocsátott iratok, valamint helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A rendelkezésre bocsátott iratok:

- tulajdoni lap
- helyszínrajzi vázrajz

A helyszíni szemlére 2022. június 20.-án került sor, mely során az érintett ingatlan és annak környezete megtekintésre és bejárásra került, fényképfelvételeket készítettem. A szemle alkalmával készített fényképfelvételek és az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott iratok a mellékletekben becsatolást nyertek.

## 5. 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.

## 6. 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 – valóságos 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 és 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*

## 7. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

### Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Pécel külterület (Határ utca)
Megnevezése	kivett telephely
Helyrajzi száma	02/148
Területe	2526 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosai	88/528 tul. hányad arányában: Kiss Gusztáv 88/528 tul. hányad arányában: Babel Gyula Lászlóné 88/528 tul. hányad arányában: Bessenyei Józsefné 176/528 tul. hányad arányában: Kaszás Ferenc Jánosné 44/528 tul. hányad arányában: Gönczöl Marianna 44/528 tul. hányad arányában: Timár Judit
Terhek, széljegyek	Elővásárlási jog, vezetékjog és bányaszolgalmi jog a tulajdoni lap szerint
Széljegyek	Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem (Hegedűs László)

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az érintett ingatlan Pécel település külterületén, annak az M0-ás autópályához közeli nyugati szélén található, a Határ út mentén. Az ingatlantól nyugati irányban már a Budapest XVII. kerület mezőgazdasági hasznosítású ingatlanjai találhatóak. Az ingatlantól északi és nyugati irányban kisebb – nagyobb, régebbi és új építésű telephelyek, üzemek találhatóak (a szomszédos MECTEC Kft. csarnoképülete a google térképen még fel sincs tüntetve). Az ingatlan végig aszfaltozott úton (Határ út) közelíthető meg, a dny.-i szélén húzódó közterület rossz állapotú földesút.

Az ingatlan ismertetése

Az üres, beépítetlen és kerítetlen ingatlan formája közel szabályos négyszög, felszíne a nyugati irányban enyhén lejtős. Az ingatlan hossz tengelye a Határ utcával párhuzamos, a területe elhanyagolt, füves (egy kisebb területen megkezdett gépi földmunkák nyomai észlelhetők). A szemle tapasztalatai és az e-közmű nyilvántartás alapján a tárgyi ingatlanra semmilyen közüzemi közmű nem került bevezetésre, de a vele határos Határ utcában a közüzemi elektromos, víz és szennyvízhálózat kiépített, az azokra való rácsatlakozásnak elvileg nincs akadálya.

A hasznosítás lehetőségei

A tárgyi ingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek Gksz-SZ/3 jelű övezetébe tartozik. Az építési övezet területén létesíthető épületekben mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási funkció, kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási funkciók, igazgatási, irodai, sportfunkciók, valamint szállás- és lakófunkció helyezhető el.

A Gksz-SZ/3 övezetre vonatkozó főbb előírások:

- a beépítés módja:	szabadon álló
- a beépítettség legnagyobb mértéke:	50 %
- a maximális szintterületi mutató:	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- a minimális zöldterület:	30 %
- a maximális épületmagasság:	15,0 m
- elő, oldal és hátsó kert mérete:	7,5 m

Az érintett földrészlet piaci jellemzői

Noha a tárgyi ingatlanra vonatkozó beépítési előírások viszonylag kedvezőek, a Szabályozási tervlap és a tulajdon lap alapján az alábbi értéket befolyásoló (korlátozó, értékcsökkentő) tényezők merülnek fel érdemben:

- A szabályozási vonal a telken belül található, az előírt elő, oldal és hátsó kertet alapul véve, a telek területének kb. csak a 25 %-a építhető be.
- A telek Ék-i részét érinti egy régészeti lelőhely területének a határvonala.
- Az ingatlant terheli a MOL Nyrt. javára bejegyzett bányászolgalmi jog.

## 8. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel, 02/148 hrsz.-ú (Határ utca) kivett telephely megnevezésű üres telekingatlan jelenlegi 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 2022. június havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Tekintettel arra, hogy Pécel területén összesen 3 darab összehasonlításra alkalmas adat volt található, így a közeli Ecser és Vecsés településekről is I – I érdemben felhasználható ingatlanadat kerül felhasználásra. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmazzák. 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 fajlagos értéke:

3.867,- Ft/m<sup>2</sup>

*Az előzőek alapján,  
a Pécel 02/148 hrsz.-ú (Határ utca)  
kivett telephely megnevezésű üres telekingatlan  
jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

$2526 \text{ m}^2 \times 3.867, - \text{ Ft/m}^2 = 9.800.000, - \text{ Ft}$

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 megállított forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót, amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik. A Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja által 2015. február 6-án elfogadott összefoglaló véleményében rögzíti, hogy:

"Az ingatlan valóságos forgalmi értékét az az ár határozza meg, melyet az ingatlanért a piacon kapni lehet, tehát amennyiért az ingatlant a tulajdonos a szabad forgalomban el tudná adni. A Kúria álláspontja szerint a szabad forgalomban közömbös tényező az eladó esetleges áfafizetési kötelezettsége, illetőleg annak hiánya, mert a vételárat nem ez határozza meg, hanem a kereslet és kínálat viszonya."

Gyál, 2022. június 23.



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)  
MEK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)  
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)



## MELLÉKLETEK

---

TÉRKÉP

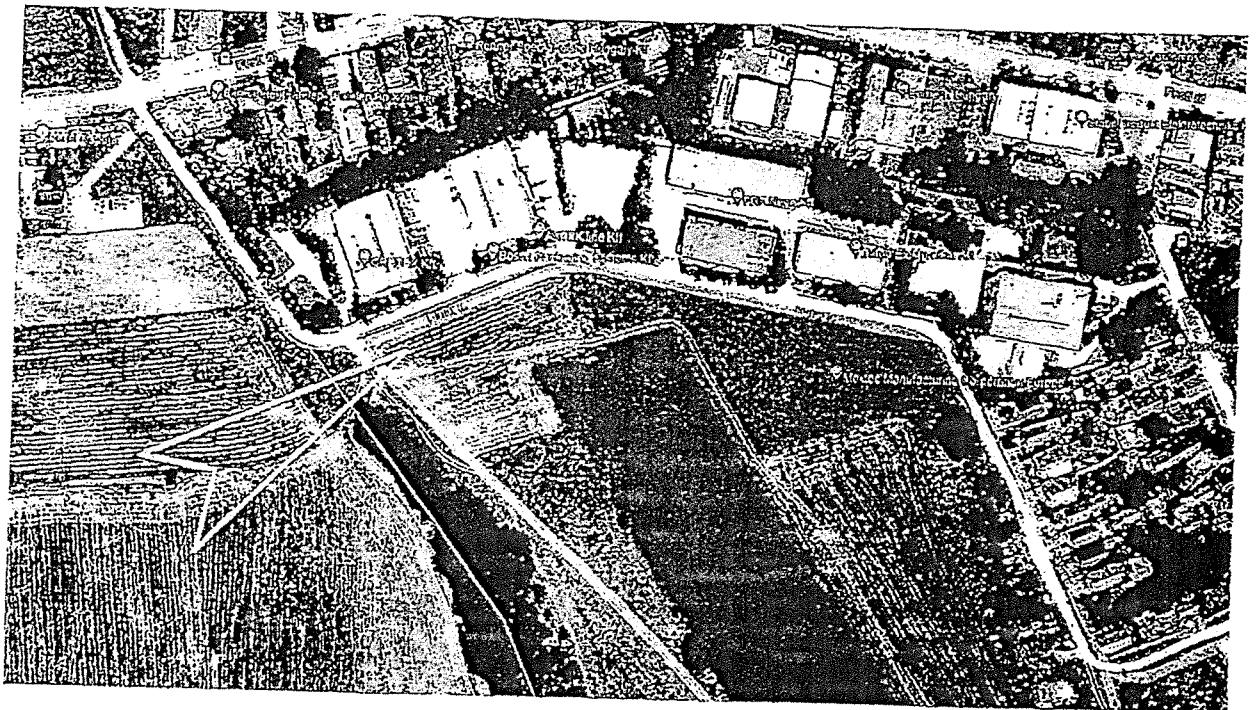
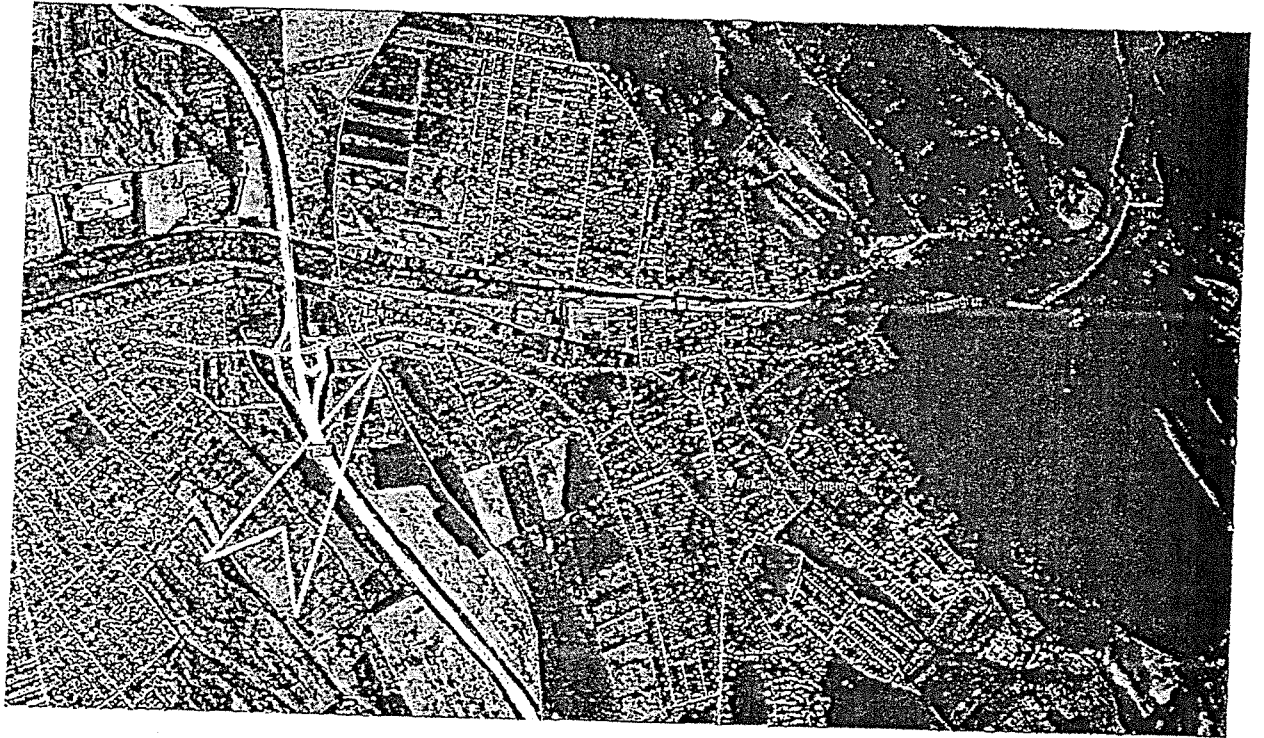
TÉRKÉPRÉSZLET

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

ÉRTÉKELÉSI TÁBLÁZAT  
(FAJLAGOS TELEKÉRTÉK)

RÉSZLET A SZABÁLYOZÁSBÓL  
(SZÖVEGES ÉS RAJZI RÉSZ)

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/64643/2022

2022.06.16

PÉCEL

Szektor : 63

Külterület 02/148 helyrajzi szám

Széljegy: 232751/2022 2022.04.27

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Hegedűs László sz.név: Hegedűs László a.név: Balla Ilona cím: 2119 PÉCEL Felsősor utca 21.

I. RÉSZ

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 telephely

0

2526

0.00

2. bejegyző határozat: 52582/1998.12.18  
Kárpótlás

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 88/528

bejegyző határozat, érkezési idő: 52582/1998.12.18

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kiss Gusztáv

sz.név:

szül.:

a.név:

cím:

5. tulajdoni hányad: 88/528

bejegyző határozat, érkezési idő: 52582/1998.12.18

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név : Bábel Gyula Lászlóné

sz.név:

szül.:

a.név:

cím:

6. tulajdoni hányad: 88/528

bejegyző határozat, érkezési idő: 34385/2002 2001.12.03

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Bessenyei Józsefné

sz.név:

szül.:

a.név:

cím:

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/64643/2022

2022.06.16

PÉCEL

Szektor : 61

Külterület 02/148 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 176/528  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32835/2009.01.13  
jogcím: osztályos egyezség és öröklés  
utalás: II /4.  
jogállás: tulajdonos  
név : Kaszás Ferenc Jánosné  
sz.név:  
szül. :  
a.név :  
cím :

8. tulajdoni hányad: 44/528  
bejegyző határozat, érkezési idő: 52750/2019.08.01  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Gönczöl Marianna  
sz.név:  
szül. :  
a.név :  
cím :

9. tulajdoni hányad: 44/528  
bejegyző határozat, érkezési idő: 52750/2019.08.01  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Timár Judit  
sz.név:  
szül. :  
a.név :  
cím :

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 52582/1998.12.18

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 02/143 - 02/145 helyrajzi számú ingatlanok ösztévonásából és meg-örökségéből.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 71917/2008.12.08  
Elővásárlási jog  
jogosult:  
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15720538  
cím : 2149 PÉCEL Kossuth tér 1

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/64643/2022

2022.06.16

PÉCEL

Szektor : 60

Külterület 02/148 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 58659/2015.12.17

Vezetékgjog

5 m2 nagyságú területre a VM-396/2015. engedélyszámú "Barátság I. közlekvetékek (Hont-Tököl)  
Budapest 138602/4 hrsz. 20 kV-os földkábel létesítés" határozat alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 237901/2/2021.06.14

eredeti határozat: 36427/1987.10.29

Bányászati jog

211 m2 nagyságú területre "Barátság I. DN450 közlekvetékek biztonságai üzemeltetése", A III/1.  
sorozás alatt törölt -36427/1987.10.29.- bejegyzés rangsorában

jogosult:

név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT. törzsszám: 10623790  
cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Október 23-a utca 18.

En a tulajdoni lap közigazgatási hatóság eljárás céljából került kiadásra. Már nem  
használandó.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pécel 02/148 hrsz.-ú kivett telephely megnevezésű ingatlan fajlagos értékének a becslése

Helyszín	K-1 Pécel Vasútállomásnál	K-2 Pécel M0 közelében	K-3 Pécel 31-es főútnál	K-4 Ecsér M0 lehajtó közelében	K-5 Vecsés M0 közelében
Leírás	Pécel 02/148 hrsz. (Határ utca)	Pécel M0 közelében	Pécel 31-es főútnál	Ecsér M0 lehajtó közelében	Vecsés M0 közelében
Territtele (m2)	Enyhén lejtős terepen lévő, korlátozottan beépíthető, köznyitvesíthető, kerítetlen külterületi tres telek Gksz övezetben	Rendezett, jól beépíthető, köznyitvesíthető kerítetlen külterületi telek Vt övezetben (jelenleg még szántó)	Enyhén lejtős terepen lévő, jól beépíthető, köznyitvesíthető kerítetlen külterületi telek Gksz övezetben 2 gazdasági építéssel	Rendezett, jól beépíthető, köznyitvesíthető kerítetlen külterületi telek Gksz övezetben	Rendezett, jól beépíthető, köznyitvesíthető kerítetlen külterületi telek Gksz övezetben (jelenleg még szántó)
Kínálási ár (Ft)	875	16000	29535	35000	6731
Adat forrása / időpontja	11 900 000	88 000 000	165 000 000	220 000 000	29 900 000
Fajlagos alapár (Ft/m2)	ingatlan.com 2022. június	ingatlan.com 2022. június	ingatlan.com 2022. június	ingatlan.com 2022. június	ingatlan.com 2022. június
Módosító tényezők	13 600	5 500	5 583	6 286	4 442
Kínálási jelleg					
Elhelyezkedés	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Kiterjedés	25%	0%	5%	-10%	-10%
Beépíthetőség	-10%	5%	10%	-10%	-10%
Köznyitvesíthetőség	-20%	-20%	-20%	10%	5%
Egyebek	0%	0%	0%	-20%	-20%
Egyebek	-5%	-5%	0%	0%	0%
Egyebek	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Egyebek	5%	5%	-5%	-5%	-5%
Egyebek	0%	0%	0%	0%	5%
Összes módosítás	-75%	-35%	-10%	0%	0%
Módosított alapár (Ft/m2)	3 867	3 575	3 629	6 286	2 443

**Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
33/2014. (X.10.) önkormányzati rendelete  
Pécel Város helyi építési szabályzatáról**  
(Egységes szerkezetbe foglalva. 2018. október 31. napjától hatályos állapot)

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az érintett partnerek közreműködésével lefolytatott véleményezési eljárás eredményeként a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya és fogalom-meghatározások**

1. § A rendelet területi hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.
2. § Az SZT-1. jelű szabályozási terv a rendelet 1. mellékletét képezi.
3. §<sup>1</sup> Az országosan védett épített értékek és régészeti lelőhelyek listája a rendelet 2. mellékletében kerül megállapításra.
4. § A település helyi jelentőségű természetvédelmi területeinek és egyedi tájértékeinek jegyzéke a rendelet 3. mellékletét képezi.
5. § A település útjainak tervezési kategóriák szerinti besorolása a rendelet 4. mellékletét képezi.
6. §<sup>2</sup> E rendelet alkalmazásában szinterületi mutató: az épület összes bruttó szinterületének és a telek területének hányadosa.

**2. A szabályozási terv tartalma**

7. § A szabályozási tervlap kötelező elemei:
- a) a tervezett szabályozási vonal,
  - b) a szabályozásra vonatkozó méretek,
  - c) az építési övezet előírásai,
  - d) az építési övezet határvonala,
  - e) az építési hely,
  - f) az építési vonal,
  - g) a kötelező telekhatár,
  - h) a kötelező megszüntető jel,
  - i) a meglévő és a tervezett belterülethatár,
  - j) a beültetési kötelezettségű terület határa.

**3. Telekalakításra vonatkozó általános szabályok**

8. § Nyúlványos telek kialakítása csak úgy alakítható ki, hogy a megosztani kívánt telek szélessége legalább 20 méter maradjon.
9. § Magánutak kialakítását telekalakítási terv során kell meghatározni, a közforgalom elől el nem zárt magánutakat a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A gazdasági vegyes vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 12 méternek kell lennie, a négynél több lakás vagy üdülő megközelítését biztosító magánutak

<sup>1</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 3. §-a a 14/2018. (V. 31.) önkormányzati rendelet 1. §-ával módosított szöveg. Hatályos 2018. június 1.

<sup>2</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 6. §-a a 14/2018. (V. 31.) önkormányzati rendelet 2. §-ával módosított szöveg. Hatályos 2018. június 1.



- c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- d) a szinterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,
- e) a telek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>57</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter.
- h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

73. § A Vt-Z/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek zárt sorúan építhetők be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 200 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- d) a szinterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
- e) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>58</sup>az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter,
- h) az építési övezetben a kialakítható tetőhajlásszög legfeljebb 5° lehet.

74. § A Vt-Z/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek zárt sorúan építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 45 % lehet,
- d) a szinterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,2 lehet,
- e) a telek legalább 10 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>59</sup>az épületmagasság legfeljebb 15 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter.

## 10. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) előírásai

75. § Az építési övezet területe nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

76. § A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) igazgatási, iroda- és szociális épület,
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- d) sportépület és -építmény,
- e) egyéb közösségi szórakoztató épület, lakóterülettől legalább 200 méter távolságra,
- f) a gazdasági tevékenységet kiszolgáló szállásjellegű és lakóépület, legfeljebb egy lakással, a tulajdonos illetve a dolgozók számára.

77. § Az épületekben a következő funkciók helyezhetők el:

- a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási funkció,
- b) kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási funkciók,
- c) igazgatási, irodai, sportfunkciók,
- d) szállás- és lakófunkció.

78. § A lakóterülettel szomszédosan elhelyezkedő üzem saját telkén, a lakóterület felé, minimum 10 méter szélességben kétszintes, és 3 méter széles háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.

79. §<sup>60</sup> Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas kerítéssel keríthetők le.

80. § A település szerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.

<sup>57</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 72. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>58</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 73. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>59</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 74. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>60</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 79. §-a a 14/2018. (V. 31.) önkormányzati rendelet 3. §-ával módosított szöveg. Hatályos 2018. június 1.

81. § Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell betartani.

82. § A Gksz-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e) a telek legalább 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>61</sup>az épületmagasság legfeljebb 10 méter,
- g) az elő-, oldal-, hátsókeret mérete 5 méter.

83. § A Gksz-SZ/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 5000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>62</sup>az épületmagasság legfeljebb 10 méter,
- g) az elő-, oldal-, hátsókeret mérete 5 méter.

84. § A Gksz-SZ/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) <sup>63</sup>az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 2000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 50 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>64</sup>az épületmagasság legfeljebb 15 méter,
- g) az elő-, oldal-, hátsókeret mérete 7,5 méter.

85. § A Gksz-SZ/4 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 20 000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 50 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>65</sup>az épületmagasság legfeljebb 12,5 méter,
- g) az elő-, oldal-, hátsókeret mérete 6,5 méter.

85/A. §<sup>66</sup> A Gksz-SZ/5 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 55 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az épületmagasság legfeljebb 15 méter

<sup>61</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 82. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>62</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 83. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

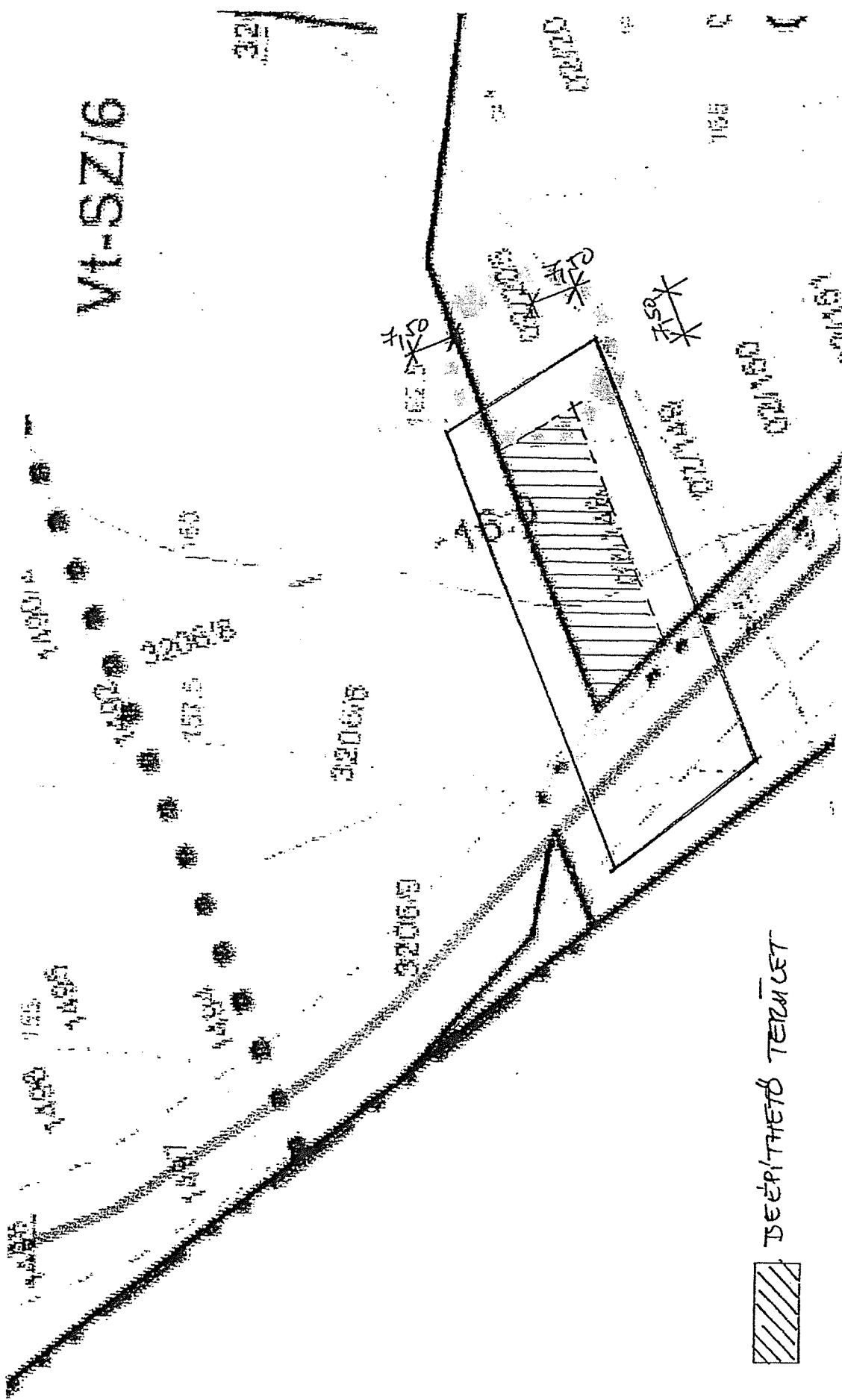
<sup>63</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 84. § b) pontja a 25/2017. (XI. 14.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2017. 12. 14.

<sup>64</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 84. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>65</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 85. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>66</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 85/A. §-a a 14/2017. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 11. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2017. június 23.

Wt-SZ/6



DEÉRÍTHETŐ TERÜLET

