

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

Sürgősségi indítvány a Képviselő-testület 2022. szeptember 29-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat a Pécel, külterület 0370/190 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának megszerzésével
kapcsolatos döntés meghozatalára**

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a Pécel területén elhelyezkedő Topolyosban, a tulajdonát képező Pécel, külterület 0376/5 hrsz.-ú ingatlanon és az alatta elhelyezkedő, jelenleg magántulajdonban lévő Pécel, külterület 0370/190 hrsz.-ú ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) sportcélú fejlesztést kíván megvalósítani. A területen egy sportszarnok, egy tanuszoda, kosárlabdapálya és 2 db sportpálya kerülne megépítésre és elhelyezésre, továbbá egy játszótér és szabadidőpark gördeszkapályával. A terület megközelítése érdekében parkolók is kialakításra kerülnének a területen.

A fentiek miatt az Önkormányzat az Ingatlan tulajdonjogát meg kívánja szerezni, ezért arra vonatkozóan 2021 márciusában független ingatlan érték-meghatározó szakvéleményt (értékbecslést) készíttetett, melynek értelmében az Ingatlan becsült forgalmi értéke 8.900.000 Ft (4. melléklet). Az értékbecslés alapján az Ingatlan tulajdonosait megkereste az Önkormányzat vételi szándékával, akik nem éretettek egyet az ingatlan forgalmi értékével, ezért 2021 szeptemberében készíttetek egy új ingatlanforgalmi értékbecslést. Az értékbecslés alapján az Ingatlan piaci forgalmi értéke 12.660.000 Ft (5. melléklet).

Az Ingatlan tulajdonosaival egyeztetés történt a vételár tekintetében, melynek során az ingatlantulajdonosok (illetve azok képviselője) írásban nyilatkozott arról, hogy az általuk elfogadott vételár összege 10.780.000 Ft (6. melléklet).

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (3) bekezdése értelmében a vagyon elidegenítésére, hasznosítására, megterhelésére, vagyonkezelésbe adására, valamint az önkormányzati tulajdonba kerülő ingatlan vagy ingóvagyontárgy megszerzésére irányuló döntést, továbbá vagyontárgy vagyonleltárba történő felvételét megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni, kivéve az ingyenes vagyonszerzést. Ingyenes vagyonszerzés esetén a 13. § (9) bekezdése szerint kell eljárni. A fenti jogszabályi rendelkezés értelmében az Önkormányzat új értékbecslést készíttetett 2022 augusztusában, mely szerint az Ingatlan becsült forgalmi értéke 10.800.000 forint (7.melléklet).

A Vagyonrendelet 13. § (8) bekezdése értelmében vagyontárgy tulajdonjogának visszerhes megszerzéséről a 12. § (2)-(3) bekezdése szerinti érték-meghatározás birtokában a polgármester javaslatára, a Városfejlesztési Bizottság állásfoglalását követően a Képviselő-testület dönt.

A határozatnak tartalmaznia kell:

- a) a vagyontárgy pontos megnevezését,
- b) az ingatlan helyrajzi számát,
- c) az ajánlati árat,

- d) a tulajdonjogszerzés módját,
- e) az Önkormányzat által vállalt fizetési feltételeket,
- f) az ajánlati kötöttség időtartamát,
- g) rendelkezést a vagyontárgynak forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes vagy forgalomképes minősítésének meghatározásáról.

Tekintettel arra, hogy a Pécel Város Önkormányzata 2022. évi költségvetéséről szóló 4/2022. (II. 18.) önkormányzati rendelet 20. mellékletének 29. során az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésére csak 10.000.000 Ft összegű pénzügyi fedezet biztosított, így szükséges a hiányzó 780.000 Ft pénzügyi fedezet biztosítása a költségvetésben, melyet átcsoportosítással javaslok megoldani.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

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 (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. § (8) bekezdése alapján úgy határoz, hogy adásvétel útján meg kívánja vásárolni a Pécel, külterület 0370/190 helyrajzi számú, jelenleg szántó művelési ágú ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) 10.780.000 Ft összegért, az alábbi feltételekkel:

- az ajánlati ár összege 10.780.000 Ft
- a vételár megfizetése a szerződés aláírását követően egyösszegben történik
- Pécel Város Önkormányzata az ajánlatát 2023. június 30. napjáig tartja fenn.

A Képviselő-testület az Ingatlan vételárának pénzügyi fedezetét az alábbiak szerint biztosítja:

- 10.000.000 Ft összeg pénzügyi fedezete a Pécel Város Önkormányzata 2022. évi költségvetéséről szóló 4/2022. (II. 18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 20. mellékletének 29. során biztosított,
- 780.000 Ft összeg pénzügyi fedezete átcsoportosítással kerül biztosításra, miszerint a Képviselő-testület a Rendelet 2. melléklet Kiadások 2.1. Beruházások soráról (részletezve: 20. melléklet 62. soráról) átcsoportosít 780.000 Ft-ot a Rendelet 2. melléklet Kiadások 2.1. Beruházások sorára (részletezve: 20. melléklet 29. sor).

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jegyző útján gondoskodjon a fenti átcsoportosítás költségvetési rendeleten való átvezetésének előkészítéséről.

Az Ingatlant – annak tulajdonjoga megszerzését követően – a Képviselő-testület Pécel Város Önkormányzatának a forgalomképes vagyontárgyai között kívánja szerepeltetni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Ingatlan megszerzését és annak tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését követően a Vagyonrendelet módosítását terjessze be a Képviselő-testület elé.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata vállalja a tulajdonjog megszerzésből adódó esetleges adó- vagy járulékfizetési kötelezettséget és annak határidőre történő teljesítését.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az adásvételi szerződés elkészítésére és felhatalmazza annak aláírására.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről értesítse az Ingatlan tulajdonosait.

Felélős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: a tulajdonosok értesítésére 2022. október 14.
az adásvételi szerződés előkészítésére és aláírására: 2022. november 30.
az átcsoportosítás átvezetésének előkészítésére 2022. december 31.
a vagyonrendelet módosításának betérjesztésére 2023. február 28.


Pécel, 2022. szeptember 23.


Horváth Tibor
polgármester

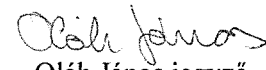
Az előterjesztés mellékletei:

1. a Pécel 0376/5 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
2. a Pécel 0370/190 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
3. helyszínrajz
4. Ingatlan érték-meghatározó szakvélemény (2021. 03. 05.)
5. Ingatlanforgalmi értékbecslés (2021. 09. 26.)
6. a 0370/190 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak levele
7. Szakértői vélemény, értékbecslés (2022. augusztus 05.)
8. a Városfejlesztési Bizottság állásfoglalása (később kerül csatolásra)

Az előterjesztést készítette:


Veszei-Kállai Ibolya
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János jegyző

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

1. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/90309/2022

2022.09.02

Szektor : 53

PÉCEL

Külterület 0376/5 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alórészlet adatak kat.jöv. k.fill.
szántó	3	2.9454	81.88	

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55399-2/2001.10.26

eredeti határozat: 42203/1992.10.14

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 42203/1992.10.14

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 55399-2/2001.10.26

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0376/1 helyrajzi számú ingatlan megozottsából.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. melléklet

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/98601/2022

2022.09.23

PÉCEL

Szektor : 61

Külterület 0370/190 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alozttály ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. szántó	3	7240	2013	

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 337/2013
bejegyző határozat, érkezési idő: 55696/2005.09.09
jogcím: egyezség
jogállás: tulajdonos
név : Ambrus László Jánosné
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

6. tulajdoni hányad: 167/2013
bejegyző határozat, érkezési idő: 55696/2005.09.09
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Horváth - Ambrus Szilvia
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

7. tulajdoni hányad: 167/2013
bejegyző határozat, érkezési idő: 55696/2005.09.09
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Ambrus Krisztina
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

8. tulajdoni hányad: 335/2013
bejegyző határozat, érkezési idő: 40955/2015.05.19
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Schád Péter
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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/98601/2022

2022.09.23

PÉCEL

Szektor : 61

Külterület 0370/190 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 336/2013
bejegyző határozat, érkezési idő: 40955/2015.05.19
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Schád Éva
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

Nem hiteles tulajdoni lap

10. tulajdoni hányad: 671/2013
bejegyző határozat, érkezési idő: 240526/2021.04.22
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Zsarnóczy Péterné
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32704/2000/1999.12.20

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0370/23 hrsz megosztásából.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

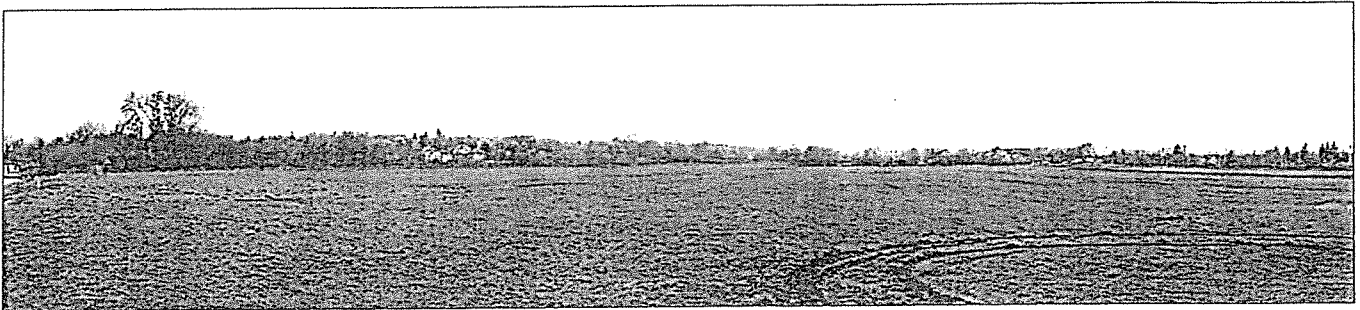
Bizonyító erővel nem rendelkezik

**INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ
SZAKVÉLEMÉNY**

A

**2119 PÉCEL TOPOLYOS SZÁM
ALATTI SZÁNTÓ INGATLANRÓL**

HRSZ: 0370/190



PÉCEL, 2021.03.05.

FUGABELLA Bt. 2464 Gyúró Petőfi út 98.

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

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: szántó
Település (város, kerület): Pécel
Utca, házszám: Topolyos Erkel Ferenc utca
Írányítószám: 2119
Hrsz.: 0370/190

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: 6 tulajdonos (lásd tulajdoni lap melléklet)
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdon / forgalomképes
Értékelt érdekeltég: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 7240 m²
Felépítmény (nettó) területe összesen: - m²
Felépítmények hasznos (redukált) területe: - m²
Közmű-ellátottság: Összközmű közelben
Könnyűfokozat: -
Jelenlegi funkció: kaszáló

ÉRTÉKELÉS

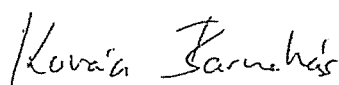
Értékelés célja: Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2021.03.05.
Megrendelő megnevezése: Pécel Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

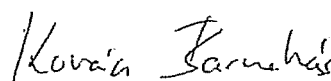
Forgalmi érték: 8.900.000.- Ft, azaz
nyolcmillió-kilencszázezer forint
Hitelbiztosítéki érték: 5.300.000.- Ft, azaz
ötmillió-háromszázezer forint

Komárom, 2021.03.11.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak!



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



Készítette

Fugabella Bt.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Pécel Város Önkormányzata (címe: 2119 Pécel Kossuth tér 1.) megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyúró, Petőfi 98.) *0370/190 helyrajzi számú, 2119 Pécel Topolyos alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.*

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2021.03.05.

2.4 Felhasznált dokumentumok

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

2.5. Tanúsítványok

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

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

Értékbecslő Jогnyilatkozata

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

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

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

Kovács Barnabás

.....
Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2021.03.03.

Település	: Pécel
Besorolás	: külterület
Helyrajzi szám	: 0370/190
Megnevezése	: szántó
Terület	: 7240 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: 6 tulajdonos összesen 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: -
Széljegy	: -
Szolgálatom, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Ingatlan címe Hrsz.:	2119 Pécel Topolyos 0370/190
Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	külterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	szántó
Értékelés jellege	telek értékelés
Ingatlan típusa	mezőgazdasági terület
Jelenlegi funkció	kaszáló
Telek területe (m ²)	7240
Összes felépítmény nettó terület (m ²)	0
Összes felépítmény redukált alapterület (m ²)	0
Általános állapot	karbantartott
Komfort fokozat	---
Értékesíthetőség	normális
Forgalomképes	igen
Terhelt	nem
Befogadásra javasolt	igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	igen
Építési engedélytől eltér	---
Építési engedély módosítás köteles	---
Vélelmezett építési engedély változás	
Település jellemzői	
Település típusa	város
Lélekszám	13 500 fő
Településen belüli helye	központ közeli
Tömegközlekedés távolsága	500 m
Közlekedési módok	busz, vonat
Utca burkolata	aszfaltozott
Megközelíthetőség	jó
Gazdasági, piaci környezet	Topolyos külterületi „sziget” a város központ közelében, családi házas belterület mellett
Telek jellemzői	
Telek területe (m ²)	7240
Övezeti besorolás	Zkp 1
Maximális beépíthetőség (%)	2%
Építési tilalom, korlátozás	lásd HÉSZ melléklet
Kerítettség	nem kerített
Kerítés leírása	---
Utcafront tájolása	É
Lejtés	sík
Alak	téglalap
Beépítési mód	nem beépített

Közmű ellátottság	Belső	Külső	Alternatív megoldás
Víz		X	
Villany		X	
Gáz		X	
Csatorna		X	
Kommunikáció		X	
Esővíz csatorna			
Egyéb			
Egyéb jellemzők	nem beépített		

4. ÉRTÉKEKELÉS

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

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

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

TELEK PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS		hrsz 0370/190					
Ingatlan azonosítója		31555693	27973589	30415033	31194061	30415123	
	Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5	
Település neve	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	
Utca/út/tér	Topolyos	Páskomliget	Völgy utca	Páskomliget	Pihenő	Páskomliget	
Az ingatlan típusa	szántó	telek	telek	telek	telek	telek	
Épület szintszáma	0	0	0	0	0	0	
Felépítmény alapterülete	0	0	0	0	0	0	
Telek alapterülete (m ²)	7240	1 103	1 262	1 015	650	1 036	
SZT besorolás	Zkp 1	Lk	Lk	Lk	Lk	Lk	
HÉSZ szeinti beépíthetőség	%	2	30	30	30	30	
Építés, felújítás éve	0	0	0	0	0	0	
Beépítettség	%		0	0	0	0	
Terület mérete	%		-10	-10	-10	-10	
Övezeti besorolás - funkció	%		-10	-10	-10	-10	
Beépíthetőségi paraméterek	%		-28	-28	-28	-28	
Környezet (szomszédos épületek)	%		0	0	0	0	
Elhelyezkedés	%		-5	-5	-5	-5	
Megközelíthetőség	%		0	0	0	0	
Közművesítettség	%		-10	-10	-10	-10	
Egyéb:	%	külterület	-30	-30	-30	-30	
Eladási ár	Ft		19 800 000	24 500 000	18 900 000	12 900 000	22 000 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		17 820 000	22 050 000	17 010 000	11 610 000	19 800 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m ²	17 472	16 156	17 472	16 759	17 862	19 112
Összehasonlító korrekció			-93	-93	-93	-93	-93
Korrekció			7	7	7	7	7
Korrigált fajlagos érték	Ft/m ²		1 131	1 223	1 173	1 250	1 338
Korrigált átlagos érték	Ft/m ²	1 223					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		8 854 843					
Becsült fajlagos érték	Ft/m ²	1 223					
Forgalmi érték kerekén							8 900 000 - Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 0370/190 helyrajzi számú, 2119 Pécel Topolyos alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

8.900.000,- Ft.

Azaz nyolcmillió-kilencszázezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni. A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

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

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>forgalmi értéket a telek piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszeren belül a telek piaci összehasonlítást használtuk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint (telek piaci ÖH)	8 900 000 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	8 900 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	8 900 000 Ft

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

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

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

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

A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.

Becsült piaci érték:	8 900 000 Ft
Hitelbiztosítéki szorzó	40 %
Hitelbiztosítéki érték	5 340 000 Ft
Hitelbiztosítéki érték kerekítve	5 300 000 Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 0370/190 helyrajzi számú, 2119 Pécel Topolyos alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2021.03.05. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

8.900.000,- Ft.

Azaz nyolcmillió-kilencszázezer forintban,

az ingatlan tehermentes hitelbiztosítéki értékét :

5.300.000,- Ft.

Azaz ötmillió-háromszázezer forintban határozom meg.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak (forgalmi érték 7.007.874.- Ft+ 27% Áfa)

Komárom, 2021.03.11.

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

Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

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

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Cádéllás Ady Endre sétány 60. Pf. 391.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle társolat
Magyarországi száma: 30005/24503/2021
2021.03.03PÉCEL,
Községi terület 0370/190 helyrajzi szám

Szektor:

Nem hiteles tulajdoni lap

1. az ingatlan adatai:		LEÉSZ	
alételek adatai	min.e	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.
adóterület adatok			
adóterület ág/kivett megnevezés/			
szántó	3	7240	2033

2. tulajdoni hányad: 671/2013	
bejegyző határozat, érzékeny idő: 30791/2001.01.16	
jogcím: részvény kiadás	
jogállás: tulajdonos	
név: Dr. Zsuzsanna Péter	
szül.:	
a.név:	
cím:	

5. tulajdoni hányad: 337/2013	
bejegyző határozat, érzékeny idő: 55095/2005.09.09	
jogcím: egyetem	
jogállás: tulajdonos	
név: Ambrus László Jánosné	
szül.:	
a.név:	
cím:	

6. tulajdoni hányad: 167/2013	
bejegyző határozat, érzékeny idő: 55095/2005.09.09	
jogcím: öröklés	
jogállás: tulajdonos	
név: Horváth - Ambrus Szilvia	
szül.:	
a.név:	
cím:	

7. tulajdoni hányad: 167/2013	
bejegyző határozat, érzékeny idő: 55095/2005.09.09	
jogcím: öröklés	
jogállás: tulajdonos	
név: Ambrus Szilvia	
szül.:	
a.név:	
cím:	

Folytatás a következő lapon.	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420210303095557tq-162640710-1-162640722...> 2021.03.03.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelési szám: 30005/24568/2021
2021.03.03

Szektor : 6

PÉCEL
Külterület 0370/190 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H.R.E.S.Z

0. tulajdoni hányad: 335/2013
bejegyző határozat, érkezési idő: 40955/2015.05.19
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Schid Péter
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

9. tulajdoni hányad: 326/2013
bejegyző határozat, érkezési idő: 40955/2015.05.19
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Schid Éva
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32700/2000/1998.12.20
Önálló szővegő bejegyzés keletkezett a 0370/23 hrsz megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30780/2001.01.20
Önálló szővegő bejegyzés 143029,14/350,14/3504 sz. részarány tethére kiadott föld.

Er a tulajdoni lap jogszabályi hatásköri eljárási eljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

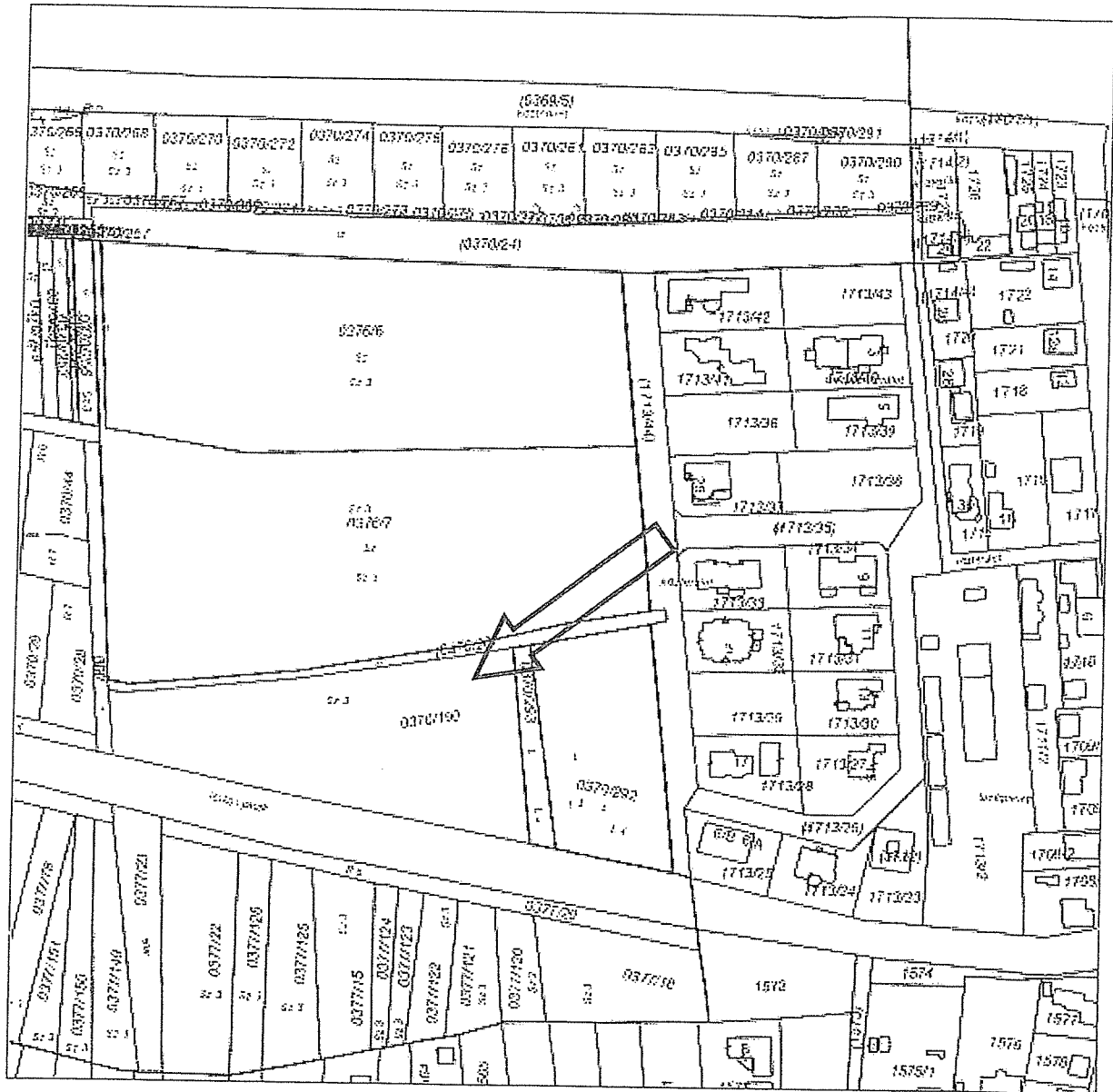
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

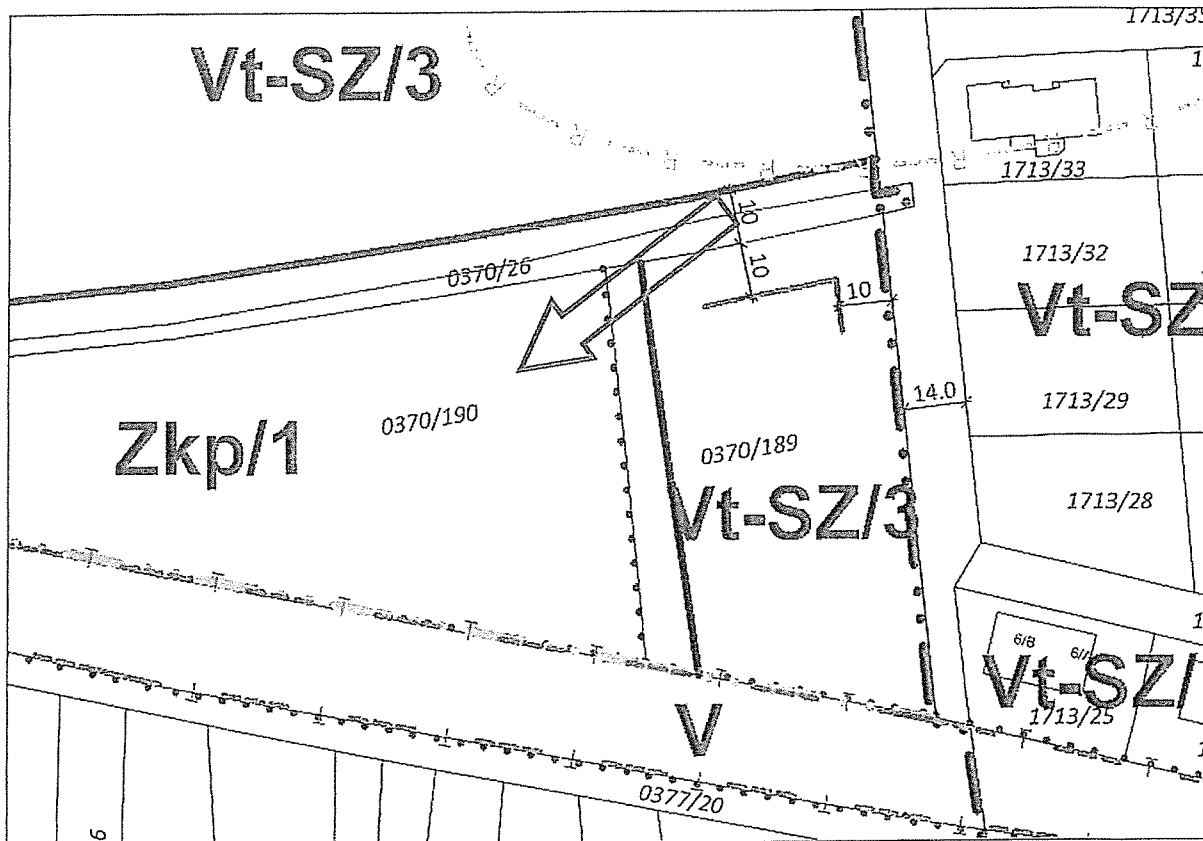
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térkép



Település rendezési terv és HÉSZ részlet



25. Zöldterületek, zöldfelületek kialakítása (Z)

165. § Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett közterületek.

166. § Zkk/1 jelű közkert övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

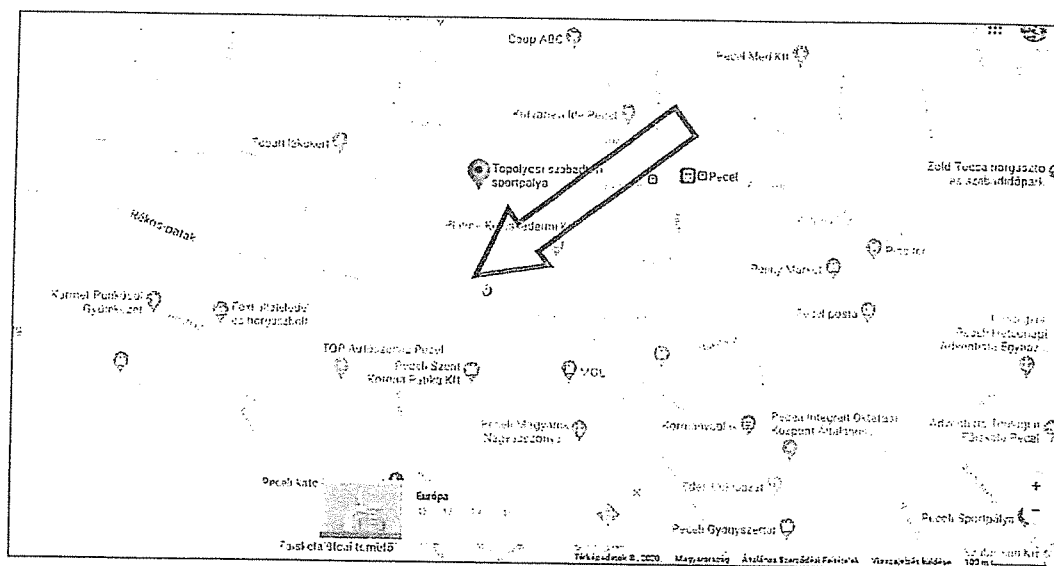
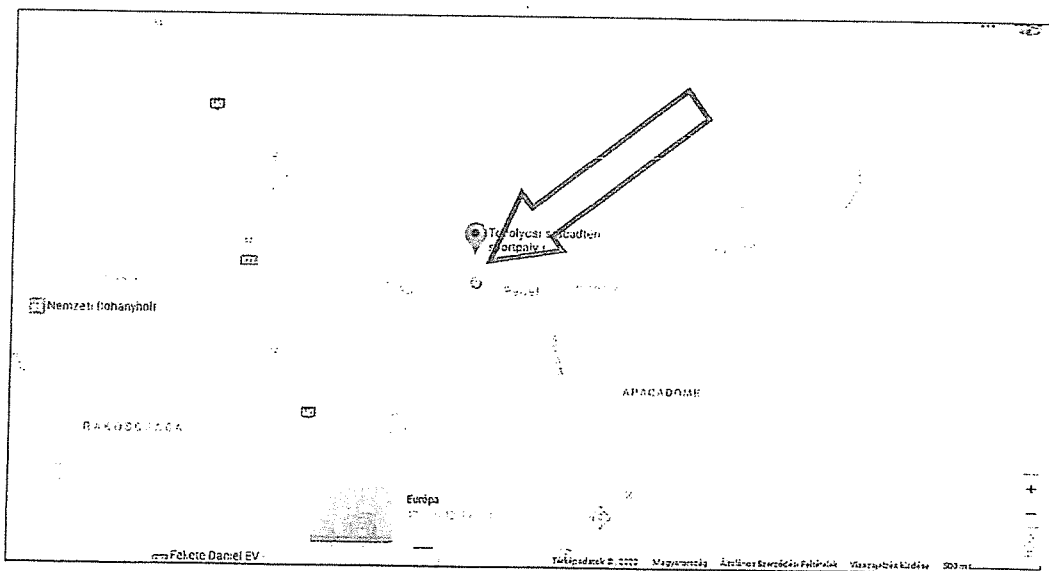
- a) beépítési mód: szabadonálló,
- b) legnagyobb beépítettség: 2 % ,
- c) ⁹⁴legnagyobb épületmagasság: 3,5 méter,
- d) legkisebb alakítható telekterület: 800 m²,
- e) megengedett legkisebb zöldfelület: 60 %,
- f) elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játszótér, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.

167. § Zkp/1 jelű közpark övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

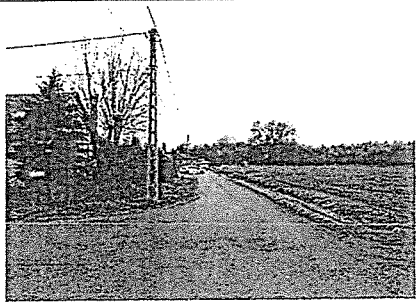

- a) beépítési mód: szabadonálló,
- b) legnagyobb beépítettség: 2 %,
- c) ⁹⁵legnagyobb épületmagasság: 3,5 méter,
- d) legkisebb alakítható telekterület: 800 m²,
- e) megengedett legkisebb zöldfelület: 70 %,
- f) elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játszótér, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.



168. § A zöldterületek kialakítása és felhasználása csak kertépítészeti terv alapján történhet.

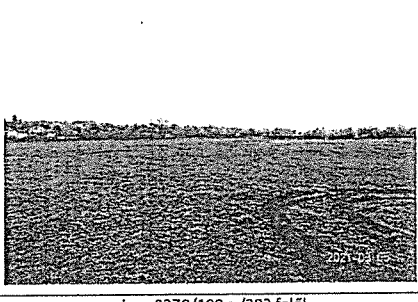
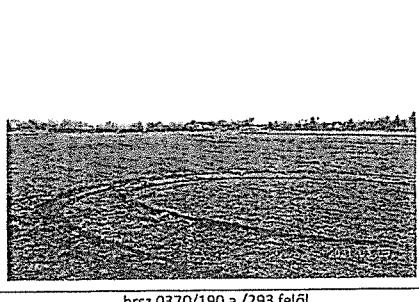
A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Maps)

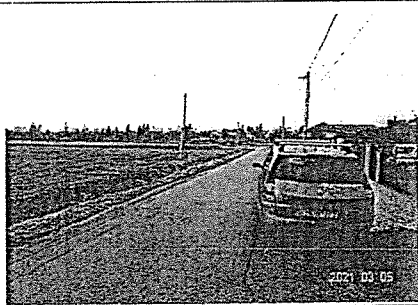
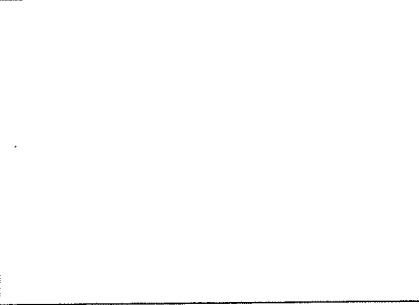


Cím:	2119 Pécel Topolyos		
hrsz:	0370/190	Dátum:	2021.03.05

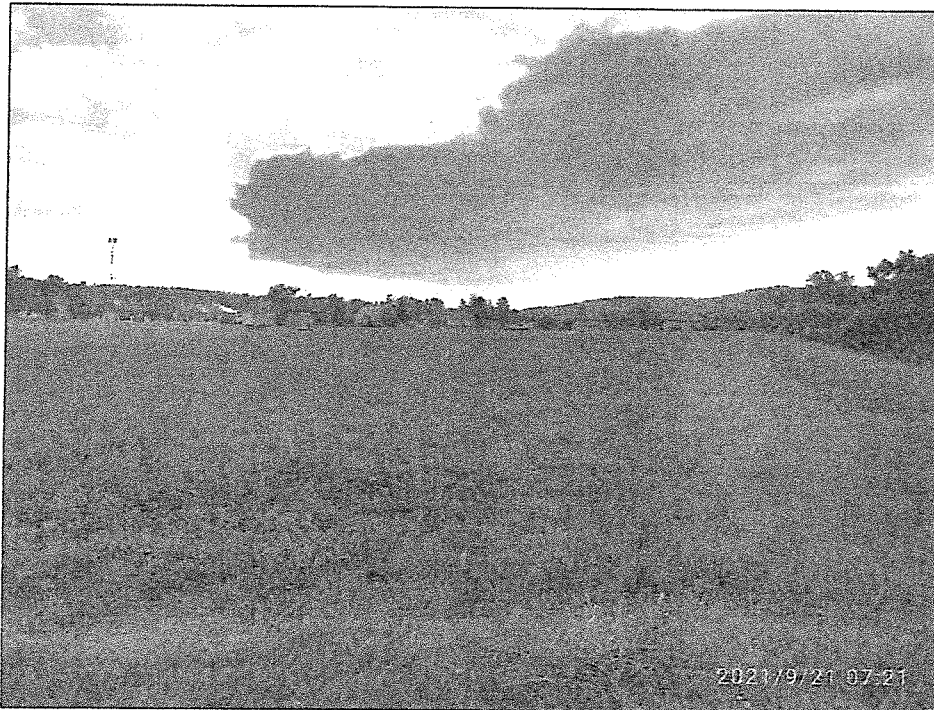
	
Erkel Ferenc utca Rákos patak felé	Erkel Ferenc utca, Topolyos szántók

	
hrsz 0370/190 a /293 felől	hrsz 0370/190 a /293 felől

	
hrsz 0370/190 a /293 felől	hrsz 0370/190 a /293 felől

	
Erkel Ferenc utca a vasút felé	

Ingyanfanforgalmi Értékbecslés a Pécel 0370/190 helyrajzi számú ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározásáról



Megbízó megnevezése: Zsarnóczay Sándor

Értékbecslés tárgya: A Dr. Zsarnóczai Péterné résztulajdonát képező Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály által Pécel külterület, 0370/190 helyrajzi számú ingatlan.

Megbízott értékbecslő: Agro Consult Igazságügyi Szakértő Bt.
(Nyilvántartási száma: 010734)

Szakvélemény kézirat lezárásának időpontja: 2021. 09. 26.

A szakvélemény 3 azonos nyomtatott példányban készült.

Készítette:

[Handwritten signature]

Agro Consult Igazságügyi Szakértő Bt.
1121 Budapest, Dózsa György u. 10.
Levelezési cím: 1121 Budapest, Dózsa György u. 10.
Telefon: +36 (1) 465 1111
E-mail: info@agroconsult.hu
Számlaszám: 11700001-11700001-11700001

Tóth Nándor Péter

okleveles ingatlan-nyilvántartási szervező
ingatlanvagyon-értékelő
nysz.:00955/16

Tartalomjegyzék

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	3
2. Szakértői megbízás.....	4
3. A megbízás tartalma	4
4. Az értékelés során felhasznált adatok	4
5. A piaci forgalmi érték megállapítására vonatkozó jogszabályok.....	4
6. A szakértői vizsgálat.....	5
6.1. Helyszíni szemle	5
6.2. Az ingatlan ismertetése	5
6.3. Az övezetben alkalmazandó előírások.....	8
7. Az érték megállapítás általános jellemzése	8
7.1. Az értékelés általánosan elfogadott módszerei.....	8
7.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:	8
7.1.2. Hozamszámításon alapuló megközelítés:.....	9
8. Az értékelési módszer kiválasztása:.....	10
9. Értékelés piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer alkalmazásával.	10
10. Végső értékelés.....	11
11. Feltételezések és korlátozó feltételek	12

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Zsarnóczay Sándor megbízása alapján az Agro Consult Igazságügyi Szakértő Kft. által a szakfeladatra kijelölt Tóth Nándor Péter ingatlanvagyon-értékelő elkészítette a

Pécel külterület 0370/390 helyrajzi számú ingatlan piaci forralmi érték becslését

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült kerekített

piaci forralmi értéke 2021 szeptember 26.-i érvénnyel:

Pécel külterület 0370/190 hrsz esetében:

12.660.000,-Ft

ú

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Az összefoglaló értékek reálisan becsült forralmi értékeken alapulnak, azonos funkcióban való további működést feltételezve, figyelembe véve az ingatlan övezeti besorolását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, eladásra kínált ingatlanok adatait is. Az alábbi ingatlanforralmi értékbecslésben azonosítom az ingatlant, ismertetem a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, illetve ismertetem a szakmai elvárásoknak megfelelő érték meghatározási módszerek alkalmazásával elért eredményeket.

2. Szakértői megbízás

A szakértői vizsgálat tárgyát képező ingatlan a Dr. Zsarnóczai Péterné (1172 Budapest, Mátka utca 3.) résztulajdonát képezi. Zsarnóczay Sándor megbízást adott az Agro Consult Igazságügyi Szakértő Bt.-nek.

3. A megbízás tartalma

Az ingatlan értékbecslésére értékelővizsgálat kapcsán az ingatlan piaci értékének felmérése céljából kerül sor. Értékelőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

A szakvéleményben bemutatásra kerül az érték meghatározáshoz alkalmazott módszertan és leírásra kerülnek a figyelembe vett szempontok.

4. Az értékelés során felhasznált adatok

A Földhivatal online rendszeréből lekérdezésre kerültek a vizsgált ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap, illetve beszerzésre kerültek az ingatlanra vonatkozó térképi állományok és ortofotók a Lechner Tudásközpont által vezetett közműtérkép alkalmazásából.

Beszerzésre kerültek továbbá;

- Pécel Város Településszerkezeti Terve (TSZT)
- Pécel Város Szabályozási Terv
- Pécel Város Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

5. A piaci forgalmi érték megállapítására vonatkozó jogszabályok

A piaci forgalmi érték meghatározására a vonatkozó jogszabályok, illetve a hazai és nemzetközi szakmai előírások betartásával került sor, különös tekintettel a TEGOVA The European Group of Valuers' Associations EVS szabványaira, az egyetlen Magyarországon jogszabályi szintre emelt szakmai előírásokra, a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre és az 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletre, továbbá a Kúria érték megállapítás tárgyban hozott elvi határozataira.

Termőföld értékének meghatározása jellemzően két módszerrel történhet;

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszerrel
- a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Amennyiben kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre, úgy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alkalmazása indokolt.

54/1997. (VIII.1.) FM rendelet 1. számú melléklete;

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.

Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

Ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt - nem állapítható meg, indokolt az ingatlan hozamtermelő képességéből és becsülhető hozamain, vagy az ingatlan újraelőállítás költségein alapuló módszerek alkalmazása. Termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

6. A szakértői vizsgálat

Megtörténik az ingatlan forgalmi értékének meghatározása tekintettel az ingatlan jogi jellegére, illetve azok tényleges használatára. A meghatározás során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke kerül vizsgálatra.

6.1. Helyszíni szemle

A helyszíni szemlére 2021. szeptember 21-én került sor. A szemlét Tóth Nándor Péter ingatlanvagyon-értékelő tartotta.

A helyszínen az ingatlan megközelíthetőségét, környezetét, az ingatlan állapotát, funkcionális jellemzőit és más értékbecsítő tényezőket vizsgáltam. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatoltam.

6.2. Az ingatlan ismertetése

A település bemutatása

Pécel a fővárostól keletre a Gödöllői-dombság nyugati peremvidéke és a Pesti-síkság találkozásának határfelületén fekszik, 43,62 km² területet foglal el. Domborzati adottságait tekintve halomvidéki jellegű. A település belterületét nyugati – keleti irányban a Rákos-patak medre, északi – déli irányban a Csunya-árok és a Lélek-patak szeli át. Közigazgatási területe táji - természeti értékekben gazdag.

A település első okleveles említése Péceli (Pechel-i) Demeter, Pest megyei szolgabíró családnevében tűnik fel 1335-ben, akinek földbirtoka, s valószínűleg állandó lakóhelye is itt volt. Oklevélben, mint falu, első említése Peczel alakban 1338-ból való, amikor Károly Róbert király a település egy részét Drugerth Vilmos nádornak adományozta.

Pécel 1841-től önálló jegyzővel rendelkező nagyközségnek számított. A község 1856. évi lakos száma Locsod és Szigetpusztákkal együtt 1881 fő, 1870-ben pedig 2206 főt tett ki. A Rákos-völgyében áthaladó Budapest-Hatvan-Salgótartján vasútvonalat 1867-ben adták át a forgalomnak, majd a Hatvan-Miskolc vonalat 1870-ben nyitották meg, melyek összeköttetést teremtettek a fővárossal és az ország különböző részeivel, utat nyitva a település dinamikus fejlődésének. A polgárosodás kialakulását a közlekedés, a kereskedelem fejlődése, a Pestről kirándulni, nyaralni érkezők segítették elő elsődlegesen. A nyaralóházak megépítése szakképzett iparos réteg jelenlétét is indokolta. A település lakosságát akkor földművesek, kis- és középparasztok, valamint iparos és kereskedő réteg képezte.

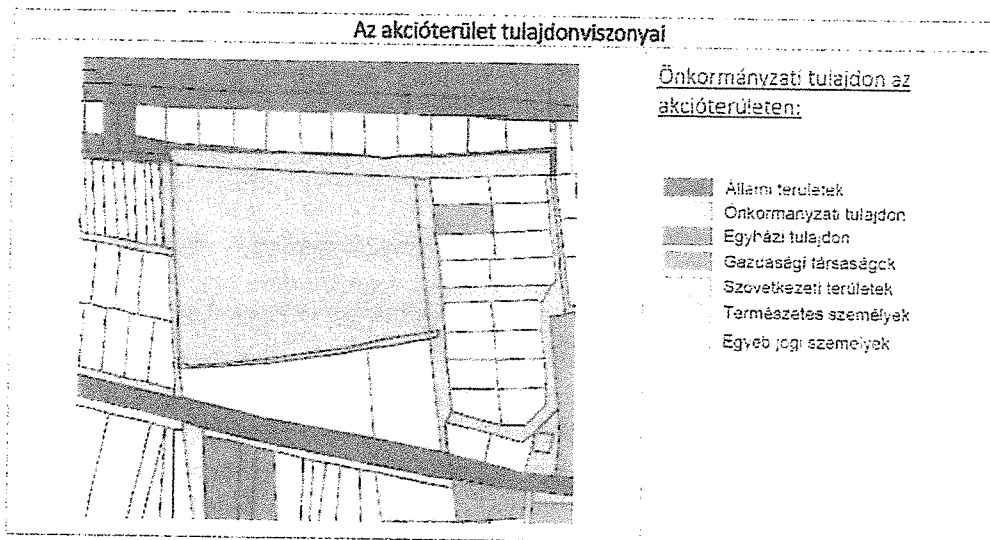
A XIX. század végétől a Kelecsényi-családnak is volt birtoka Pécelen, 1898-tól még a Ráday-kastély is tulajdonukat képezte, amit 1919-ben a Péceli Munkások, Katonák és Parasztok Tanácsa foglalt el és nyilvánított Népházzá. 1944-ben 7581 katasztrális holdon terült el, s 7372 lelket számlált, akik 1522 házban laktak. A II. Világháború végén 1944. október 2-től december 30-ig - Pécel a frontvonal része volt. A község tanácsa 1950-ben alakult, ekkor lakóinak száma 7500 főtt tett ki: 2200 lakásban. A település nagyközséggé nyilvánítása 1970-ben történt, amikor népessége már megközelítette a 10 ezer főt.

Fejlesztési terv (Városközpont-Topolyos)

A terület a történelmi településmagot valamint a hozzá szervesen kapcsolódó, újabban beépült igazgatási, intézményi és kereskedelmi funkciójú területeket foglalja magába. A Városközpont rehabilitációja során a városi piac és környezetének fejlesztése szükséges a városközponti arculat megteremtése érdekében. A Rákos-patak városközponti szakaszának mederrendezése és rekreációs fejlesztése mellett az újonnan épülő vasúti átjárók és felüljáró a városrészek közötti közlekedési kapcsolatok javítását célozza. A volt Ráday gimnázium és a szintén önkormányzati tulajdonban lévő Maglódi úti intézményi terület fejlesztése során ingatlanhasznosítási tervek elkészítése szükséges. A Városközpont peremén található Topolyos területén sport, rekreációs és intézményi (óvoda) fejlesztések szerepelnek a célok között.

Külterületi fejlesztéssel érintett területek a Rákos-patak menti, valamint barnamezős (katonai radarállomás) területek.

Pécel zöldfelületi rendszerét számos probléma, hiányosság jellemzi. A település növekedésével párhuzamosan nem történt meg a zöldinfrastruktúra tervszerű fejlesztése, ami mára nagyon jelentős hiányosságokat eredményezett: mind mennyiségi, mind minőségi szempontból a gyenge zöldterületi ellátottság jellemző. A település kiemelt célja, hogy a város jó területi eloszlásban biztosítson sokrétű szabadidős, sportolási helyszíneket lakosainak. Ennek a célnak a megvalósítása érdekében a település eddig érintetlen területén a Topolyos területén kíván az önkormányzat közparkot kialakítani. A közpark mellett a területen kaphat helyet Pécel új óvodája.

A kerület közlekedése:

Pécel Budapest egyik keleti szomszédja, köztük vezet az M0 autópályát. A város területén kelet-nyugati irányban halad végig a két fő közlekedési tengelye a 80. sz. vasútvonal, a 3103. j. út, illetve kettejük között a Rákospatak. Ezen elemek összességében komoly elválasztó hatást jelentenek a város helyi kapcsolataira tekintetében.

A település úthálózatának gerincét az országos utak alkotják, ezekhez csatlakozik a helyi gyűjtőhálózat. A belterületi helyi kiszolgáló úthálózat bővítése a területfejlesztésekhez kapcsolódik. A külterületi utakon, mező-és erdőgazdasági utakon a járművek akadálymentes közlekedését, valamint a későbbiekben esetlegesen szükségessé váló útszélesítés lehetőségét az út menti beépítés szabályozásával biztosítja az önkormányzat.

Pécel területén igen sokrétű közösségi közlekedési szolgáltatás működik, amelyeknek nagymértékű igényt szükséges kiszolgálni. A település tömegközlekedési ellátását jelenleg a Budapest-Hatvan-Miskolc-Mezőzombor országos törzshálózati vasútvonal, valamint BKK és Volán buszok biztosítják.

A BKK 169E jelű buszjárata Pécel, Kun József utca – Örs vezér tere viszonylatban közlekedik. A városban helyi autóbuszjárat működik Pécel Város Önkormányzatának megbízásából, amit a Hamsza Kft. üzemeltet. A járat két részből áll: északi és déli oldali útvonalakból. Az északi oldal járat tanítási időszakban munkanapokon csúcsidőben 25-40 percenként jár, hétvégén 4 darab járat közlekedik. A déli oldallal összevont járat munkanapon naponta négy, hétvégén három alkalommal jár. Jelenleg a vonalon MAN midi autóbusz teljesít szolgálatot.

A város kiemelt célja az Integrált közlekedésfejlesztési koncepció kidolgozása, tudatos közlekedésfejlesztés megvalósítása szükséges Pécelen, egy inkluzív, közösségi tervezésen alapuló, integrált közlekedési rendszer létrehozása és üzemeltetése érdekében. Vasúti közlekedés (Bp. Rákos-Hatvan vasútvonal) korszerűsítése, új megálló építése, átkelők kialakítása, vasútállomás épületének megújítása.

Statistikai adatok:

A település jogállása:	város
Területe (2020.01.01)	43,63 km ²
Lakosok száma (2020.01.01):	16.537 fő

Az ingatlan leírása:

A 0370/190 hrsz-ú ingatlan Pécel belterületbe ékelődő külterületén, a Városközpont Rákos-patak melletti részén, Topolyosos található. MEPAR-ban (Mezőgazdasági Parcellaazonosító Rendszer) a QE39LK19 blokkazonosítóhoz tartozó blokk tagja.

Ingatlan-nyilvántartási állapot:

Az ingatlan címe:	Pécel	0370/190 hrsz
Az ingatlan megnevezése:	szántó	7240 m ²
Az ingatlan összes alapterülete:		7240 m ²
Tulajdoni viszonyok:	Ambrus László Jánosné	tul.h.
	Horváth-Ambrus Szilvia	tul.h.
	Ambrus Krisztina	tul.h.
	Schád Péter	tul.h.
	Schád Péter	tul.h.
	Dr. Zsarnóczay Péterné	tul.h.
Bejegyzett terhek:	nincs	

Természetbeni állapot leírása:

Megközelítése:	Megközelítése a belterület felől az Erkel Ferenc utcáról nyíló 0370/26 hrsz-ú réttel fedett úton lehetséges.
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Az ingatlan közelében belterületi lakóövezet található.
Alak, forma:	A telek észak-dél tájolású, közel szabályos trapéz alakú.
Domborzat és lejtésvizonyok:	A telek közel sík, vízszintes terület.
Meglévő közművek:	Az ingatlanon közművek nem kiépítettek.
Beépítettség:	Az ingatlan beépítetlen.
Kerítettség:	Az ingatlan kerítetlen.
Jelenlegi hasznosítás:	Az ingatlan jelenleg rétként hasznosított.

Építéshatósági előírások:

Övezeti besorolás:	Zkp/1 közpark terület
A telek beépíthetősége:	2%
Beépítési mód:	szabadon álló
Legnagyobb építménymagasság:	3,5 m
Minimális teleknagyság:	800 m ²
Szabályozási tartalom:	Elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játsszótér, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.

6.3. Az övezetben alkalmazandó előírások

167. § Zkp/1 jelű közpark övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) beépítési mód: szabadonálló,
- b) legnagyobb beépítettség: 2 %,
- c)[95] legnagyobb épületmagasság: 3,5 méter,
- d) legkisebb alakítható telekterület: 800 m²,
- e) megengedett legkisebb zöldfelület: 70 %,
- f) elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játsszótér, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.

7. Az érték megállapítás általános jellemzése

Az értékelés a TEGoVA által javasolt irányelveknek (EVS) megfelelően készült. A piaci-forgalmi érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő hirdetés és értékesítési időt követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

7.1. Az értékelés általánosan elfogadott módszerei

A nemzetközi ingatlan értékbecslő szakmában csak úgy, mint a hazai gyakorlatban hagyományosan és jogszabályokkal alátámasztottan a termőföld ingatlan értékének megállapítására két módszer használatos:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer
- a hozamszámításon alapuló értékelési módszer

7.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmódosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alphalmaz adatainak átlagától eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatók.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.
5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

7.1.2. Hozamszámításon alapuló megközelítés:

Az ingatlan forgalmi értéke meghatározásának a hozamszámításon alapuló módszere

1. Az ingatlan értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{\text{t}} = \frac{(P_j + B) * p}{2 * i} * (1 + k)$$

ahol

F_t: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

P_j: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium 1997. július 20-ig megyei bontásban közzétesz. P_j aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett értéknek a szorzata adja (étkezési búza kg)

B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza kg/AK haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

p: az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i: tőkésítési kamatláb

k: a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (százalékláb)

A termőföld forgalmi értékének (F_t) a fentiek szerint számított értékét az alábbi ismérvek alapján korrigálni kell (az egyes ismérvek forgalmi értékre gyakorolt egyedi hatását százaléklábbal kell jellemezni, melyek előjelhelyesen összevont értéke megegyezik a „k” korrekciós tényezővel):

- | | |
|--|---|
| - alak, forma, területi méret, | - fekvés, |
| - elhelyezkedés, | - megközelíthetőség, |
| - útviszonyok, | - domborzati és lejtésvizonyok, |
| - vízjárás rendezettsége, | - művelést gátló tereptárgyak, |
| - esztétikai benyomás, | - fagy-, jég-, vadkár valószínűség, |
| - öntözés, öntözhetőség, | - kerítettség, |
| - üzemszerű művelést szolgáló építmények, | - gazdasági környezet, |
| - megélhetési kereseti viszonyok, | - a föld művelése iránti hajlandóság, |
| - demográfiai viszonyok, | - tápa.gazdálkodás, agrok. beavatkozás, |
| - kultúrállapot, | - a földterület természeti védettsége, |
| - környezeti szennyezettség és környezetkárosodás, | - melioráció. |

8. Az értékelési módszer kiválasztása:

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni, ezért tárgyi ingatlannál a piaci összehasonlító módszer alkalmazása indokolt.

9. Értékelés piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer alkalmazásával.

A vizsgált ingatlan a helyi átlagos adottságú ingatlanoktól némely tekintetben eltérhetnek. Ezek az eltérések a fajlagos értékben olykor igen komoly különbségek kialakulásához vezethetnek, ezért fontos, hogy ezeket részletesen elemezzük. Az ingatlan releváns eltérései a következők;

Legfontosabb értéknövelő tényezők

- Az ingatlan elhelyezkedése jó, a városközpont közelében, a déli oldalán található.
- Az ingatlan kataszteri tiszta jövedelme (27,8 Ak/ha) az átlagosnál jobb termőképességre utal. (Pest Megye átlagos földminősége 19,4 Ak/ha)

Legfontosabb értékcsökkentő tényezők

- Az ingatlan a helyi építési szabályzat és szabályozási terv alapján Zkp/1 közpark területen fekszik. Az övezetben épület nem helyezhető el.
- Az ingatlan közműellátással nem rendelkezik.

A vizsgált szegmensben kialakult ingatlanpiaci árakat, az ingatlanok értékét befolyásoló, különböző értékmódosító tényezők figyelembevételével korrigáltam az értékelt ingatlanra. A vizsgált ingatlan összehasonlító elemzésen alapuló piaci forgalmi értéke I. számú melléklet szerint;

Pécel külterület 0370/190 hrsz esetében: 12.655.520,-Ft

10. Végső értékelés

Az ingatlan elhelyezkedése és jellege miatt a piaci összehasonlító elemzésen alapuló módszer eredményét vettem figyelembe.

Pécel külterület 0370/190 hrsz esetében:

Mindösszesen, kerekítve: 12.660.000,-Ft

A Pécel külterület 0370/190 hrsz-ú ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának becsült végső piaci forgalmi értéke 2021 szeptember 26.-án kerekítve:

12.660.000,-Ft

azaz

Tizenkettőmillió-hatszázhatvan ezer forint

11. Feltételezések és korlátozó feltételek

Szakértői társaság nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják. Megbízó tudomásul veszi, hogy a szakértő geológiai, környezetvédelmi vizsgálatokat nem végzett, az értékelést szemrevételezés alapján végezte.

Az értékelés során értékelő feltételezi, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség.

Értékelő nem nyilvánít véleményt jogi ügyekben, tulajdonjogi vizsgálatot nem végzett. A tulajdonjogra vonatkozó megállapításokat a tulajdoni lap bejegyzései és a Megbízó tájékoztatása alapján tette. Értékelő minden számára megadott információt megbízhatónak tekintett, de valóságukért nem vállal felelősséget. Nem vizsgálta az adatszolgáltatóktól kapott adatok valóságtartalmát.

Szakértő veszélyes anyagok jelenlétét nem tapasztalta, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

A feladat elvégzésére megbízott értékbecslő nem áll megbízó közvetlen alkalmazásában. /EVS S.2,13/ A megbízást a szakértői társaság elvállalta. A megbízás összhangban van az objektivitási körülményekkel, a díjazás független a megállapítottaktól, illetve a megállapítások felhasználásából eredő következményektől. A szakértői vizsgálatot külső behatás vagy utasítás nem befolyásolta.

Jelen értékbecslés előzetes írásbeli engedély nélkül sem egyben sem részeiben nem publikálható, a megbízási céltól eltérő célra nem használható.

A megállapított értéket 90 napig tartjuk fenn.

Pázmánd, 2021. szeptember 26.

Tóth Nándor Péter

okleveles ingatlan-nyilvántartási szervező,
ingatlanvagyon-értékelő
nysz.:00955/16

MELLÉKLETEK:

- | | | |
|------|------------------|--|
| I. | számú melléklet: | Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés |
| II. | számú melléklet: | Tulajdoni lap |
| III. | számú melléklet: | Térképi állományok, ortofotók, övezeti térképek |
| IV. | számú melléklet: | Helyszíni szemle során készült fényképfelvételek |

Placi összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás

		művelési ágú ingatlanra			
		0370/190 hrsz-ú		szántó	
		kültérület		Pécel	
Megnevezés	Pécel	0365/70 hrsz	0132/110 hrsz	0119/11 hrsz	0119/10 hrsz
Adat forrása	Megvalósult adósvétel	Megvalósult adósvétel	Megvalósult adósvétel	Megvalósult adósvétel	Megvalósult adósvétel
1					
2	Rövid jellemzés	Pécel kültéri terület, a beépített részen, a Maglóci úton felelő talajon, földön megkezelésű, szik, kőművelési számú. MEPAK-ban (Művelési ágú Parcella Áronosi Rendezés) ÖNKP19 számú blokkhoz tartozó területre megépített blokk tagja. "Mk" általános mezőgazdasági terület.	Pécel kültéri terület, a beépített részen, a Pécseti úton felelő talajon, földön megkezelésű, szik, kőművelési számú. MEPAK-ban (Művelési ágú Parcella Áronosi Rendezés) ÖNKP19 számú blokkhoz tartozó területre megépített blokk tagja. "Mk" általános mezőgazdasági terület.	Pécel kültéri terület, a beépített részen, a Pécseti úton felelő talajon, földön megkezelésű, szik, kőművelési számú. MEPAK-ban (Művelési ágú Parcella Áronosi Rendezés) ÖNKP19 számú blokkhoz tartozó területre megépített blokk tagja. "Mk" általános mezőgazdasági terület.	Pécel kültéri terület, a beépített részen, a Pécseti úton felelő talajon, földön megkezelésű, szik, kőművelési számú. MEPAK-ban (Művelési ágú Parcella Áronosi Rendezés) ÖNKP19 számú blokkhoz tartozó területre megépített blokk tagja. "Mk" általános mezőgazdasági terület.
3	Érték	25 000 000 Ft	23 000 000 Ft	2 900 000 Ft	2 900 000 Ft
4	Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
5	Ingatlan területe	11 672 m ²	7 766 m ²	2 204 m ²	2 155 m ²
6	Földmérték	36,05 AK	5,44 AK	4,96 AK	4,96 AK
7	Ár/ha	30,89 AK/ha	33,91 AK/ha	22,60 AK/ha	22,60 AK/ha
8	Számított fajlagos alapérték (ár/terület)	2 142 Ft/m ²	2 962 Ft/m ²	1 497 Ft/m ²	1 321 Ft/m ²
9	Ingatlanpecsét átváltozás	2020	2021	2021	2021
10	Számított fajlagos alapérték (ár/terület)	2 389 Ft/m ²	2 962 Ft/m ²	1 497 Ft/m ²	1 321 Ft/m ²
11	Alak, forma	szabályos	szabályos	szabályos	szabályos
12	Területi méret	5%	0%	0%	0%
13	Felvás, földrajzi elhelyezkedés	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
14	Megjelenés, látványosság	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
15	Domborzati és lejtési viszonyok	hasonló	kedvezőbb	hasonló	hasonló
16	Földminőség	hasonló	gyengébb	hasonló	hasonló
17	Művelési ágú terület, használati korlátozások	nincs	nincs	nincs	nincs
18	Infrastruktúra, közlekedési viszonyok	nincs	teljesen teljes	teljesen teljes	teljesen teljes
19	Vízjel, vízvezeték	rendezett	rendezett	rendezett	rendezett
20	Övezeti besorolás, beépítési szabályok	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb	hasonló
21	Jogi jelleg	1/1 tulajdoni szerződés	1/1 tulajdoni szerződés	1/1 tulajdoni szerződés	1/1 tulajdoni szerződés
22	Összegzett korrekción	-5%	30%	0%	0%
23					
24	Korrektív szám az összegzett korrekció alapján	0,95	1,30	1,00	1,00
25	Korrigált fajlagos forgalmi érték	2 279 Ft/m ²	1 568 Ft/m ²	1 497 Ft/m ²	1 321 Ft/m ²
26	Átlagos korrigált fajlagos érték		1 748 Ft/m ²		
27	Ingatlan számított alapértéke	12 655 520 Ft	12 655 520 Ft	12 655 520 Ft	12 655 520 Ft
28	1. előzetes egyéb korrekció	0%	1 748 Ft	12 655 520 Ft	12 655 520 Ft
29	Vizsgált ingatlan értéke				

Dátum	Adat forrása	Település	Hrsz	Művelési ág	Terület [m ²]	Forgalmi érték	Fajl. érték [Ft/m ²]	Tul. hányv.
1 2020	Megvalósult adósvétel	Pécel	030/29	szántó	11 672	25 000 000 Ft	2142	1/1
2 2021	Megvalósult adósvétel	Pécel	0365/70	szántó	11 672	1 430 192 Ft	1206	1/1
3 2021	Megvalósult adósvétel	Pécel	0132/110	szántó	7766	23 000 000 Ft	2962	1/1
4 2021	Megvalósult adósvétel	Pécel	0119/11	szántó	2204	3 300 000 Ft	1497	1/1
5 2021	Megvalósult adósvétel	Pécel	0119/10	szántó	2155	2 900 000 Ft	1321	1/1

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1920008/4/2021

2021.09.26

PÉCEL
Külterület 0370/130 helyrajzi szám

Szektor : 61

I. RÉSZ		II. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.fill.
szántó	3	7240	20-13		

hányad: 1/1 törlő határozat: 30791/2001.01.10
bejegyző határozat, érkezési idő: 51225/1985.03.26
törlő határozat: 30791/2001.01.10

jogcím: földrendezés
jogállás: tsz. földhasználati jog
név: RÁKOSVÖLGYE MEZŐGAZDASÁGI ÉS IPARI SZÖVETKEZET
cím:

hányad: 671/2013 törlő határozat: 240526/2021.04.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 30791/2001.01.10
törlő határozat: 240526/2021.04.22

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név: Dr. Zsarnóczay Péter
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

hányad: 671/2013 törlő határozat: 40955/2015.05.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 30791/2001.01.10
törlő határozat: 40955/2015.05.19

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név: Schád Béla
szül. :
a.név :
cím :

hányad: 671/2013 törlő határozat: 55696/2005.09.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 30791/2001.01.10
törlő határozat: 55696/2005.09.09

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név: Zsarnóczay László
szül. :
a.név :
cím :

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1920008/4/2021

2021.09.26

PÉCEL
Külterület 0370/190 helyrajzi szám

Szektor : 61

Folytatás az előző lapról
H. R. É. S. Z.

5. tulajdoni hányad: 337/2013
bejegyző határozat, érkezési idő: 55696/2005.09.09
jogcím: egyezség
jogállás: tulajdonos
név : Ambrus László Jánosné
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :
6. tulajdoni hányad: 167/2013
bejegyző határozat, érkezési idő: 55696/2005.09.09
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Horváth - Ambrus Szilvia
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :
7. tulajdoni hányad: 167/2013
bejegyző határozat, érkezési idő: 55696/2005.09.09
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Ambrus Krisztina
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :
8. tulajdoni hányad: 335/2013
bejegyző határozat, érkezési idő: 40955/2015.05.19
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Schád Péter
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1920008/4/2021

2021.09.26

PÉCEL

Szektor : 61

Külterület 0370/190 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 336/2013

bajegyző határozat, érkezési idő: 40955/2015.05.19

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Schád Éva

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

10. tulajdoni hányad: 671/2013

bajegyző határozat, érkezési idő: 240526/2021.04.22

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Zsarnóczy Péterné

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

III. RÉSZ

1. bajegyző határozat, érkezési idő: 32704/2000/1999.12.20

Önálló szöveges bajegyzés keletkezett a 0370/23 hrsz megosztásából.

2. bajegyző határozat, érkezési idő: 30791/2001.01.10

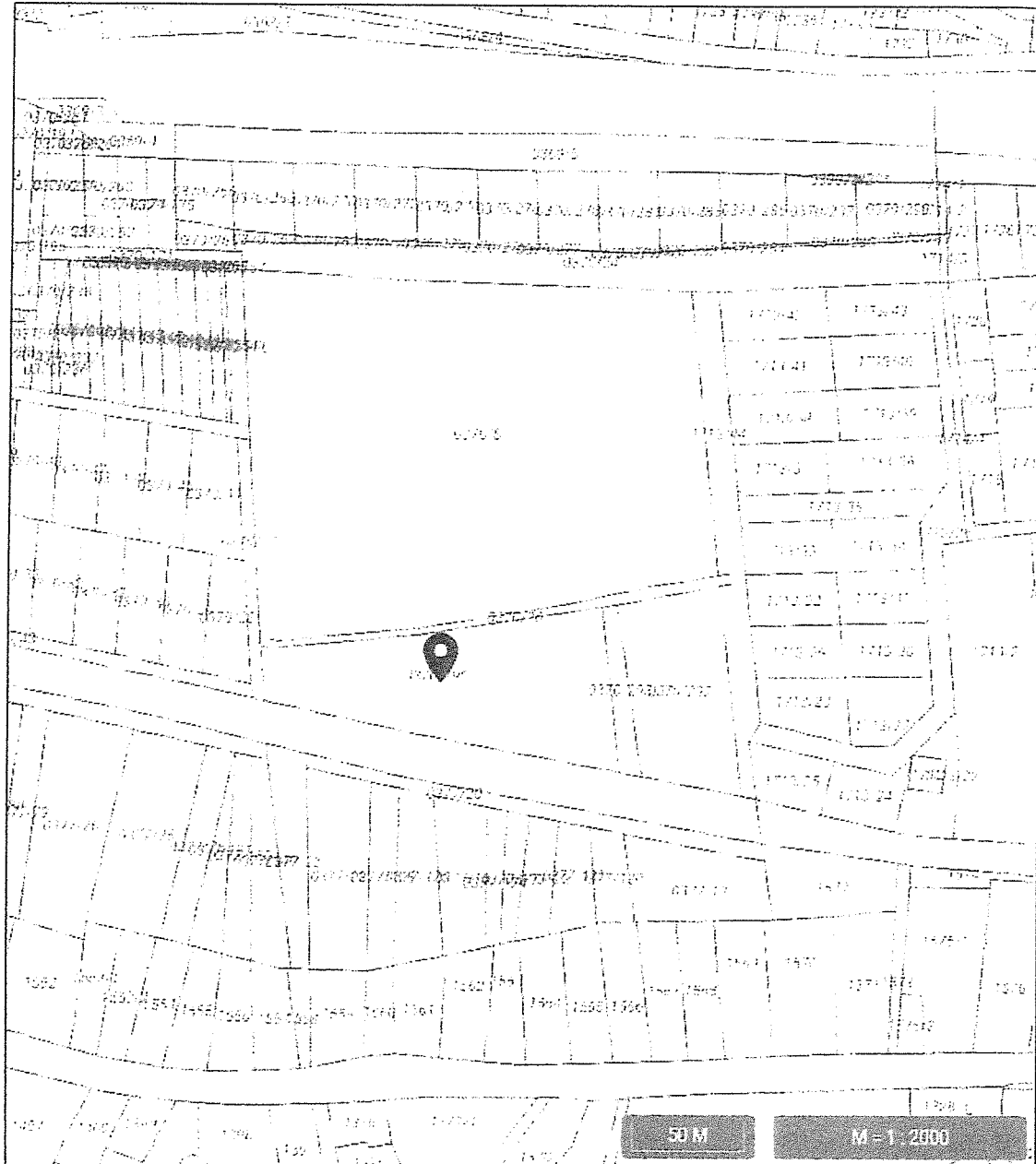
töröl határozat: 240526/2021.04.22

Önálló szöveges bajegyzés 143029,14/3450,14/3584 sz. részarány terhére kiadott föld.

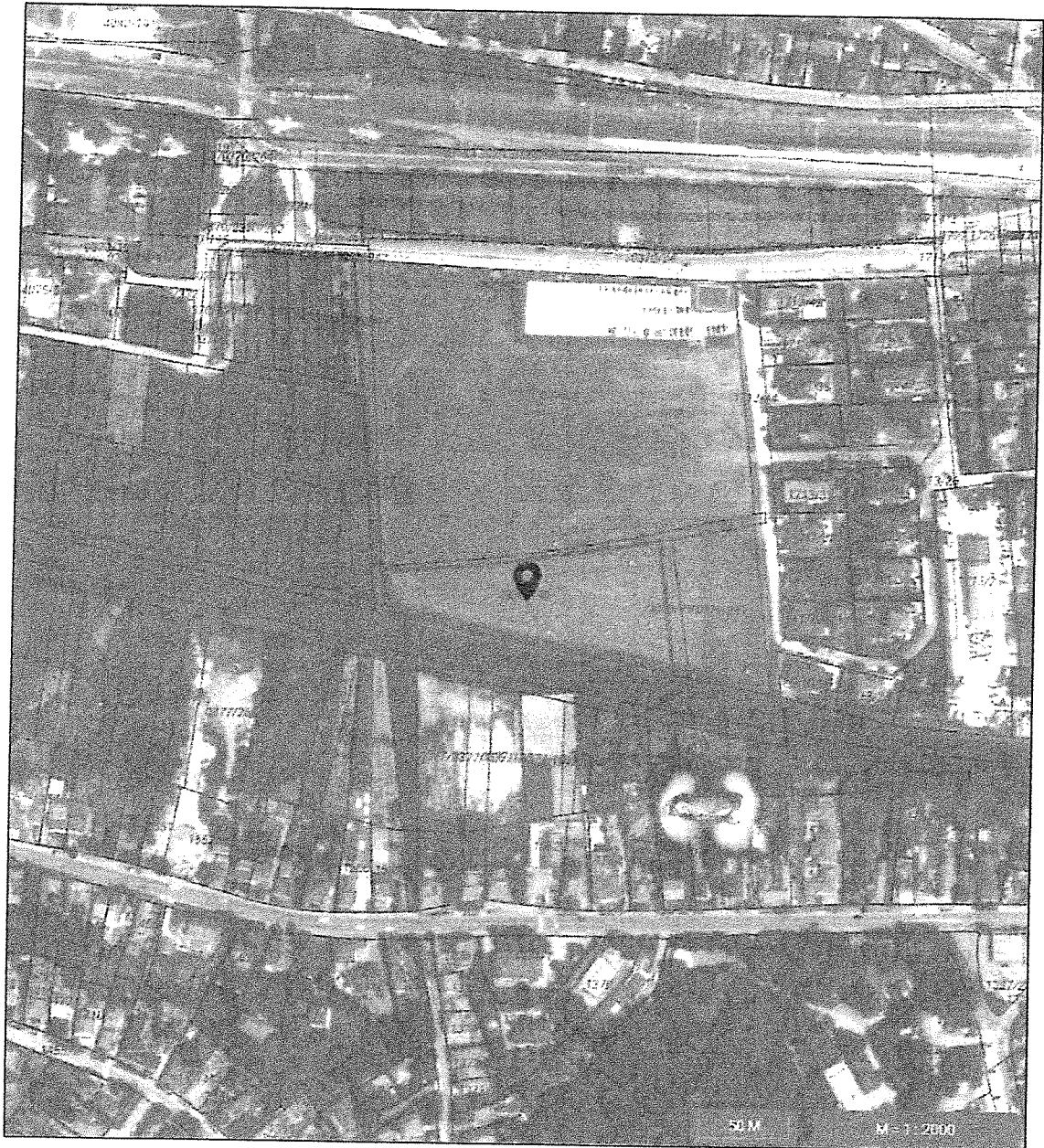
TULAJDONI LAP VÉGE

III. melléklet

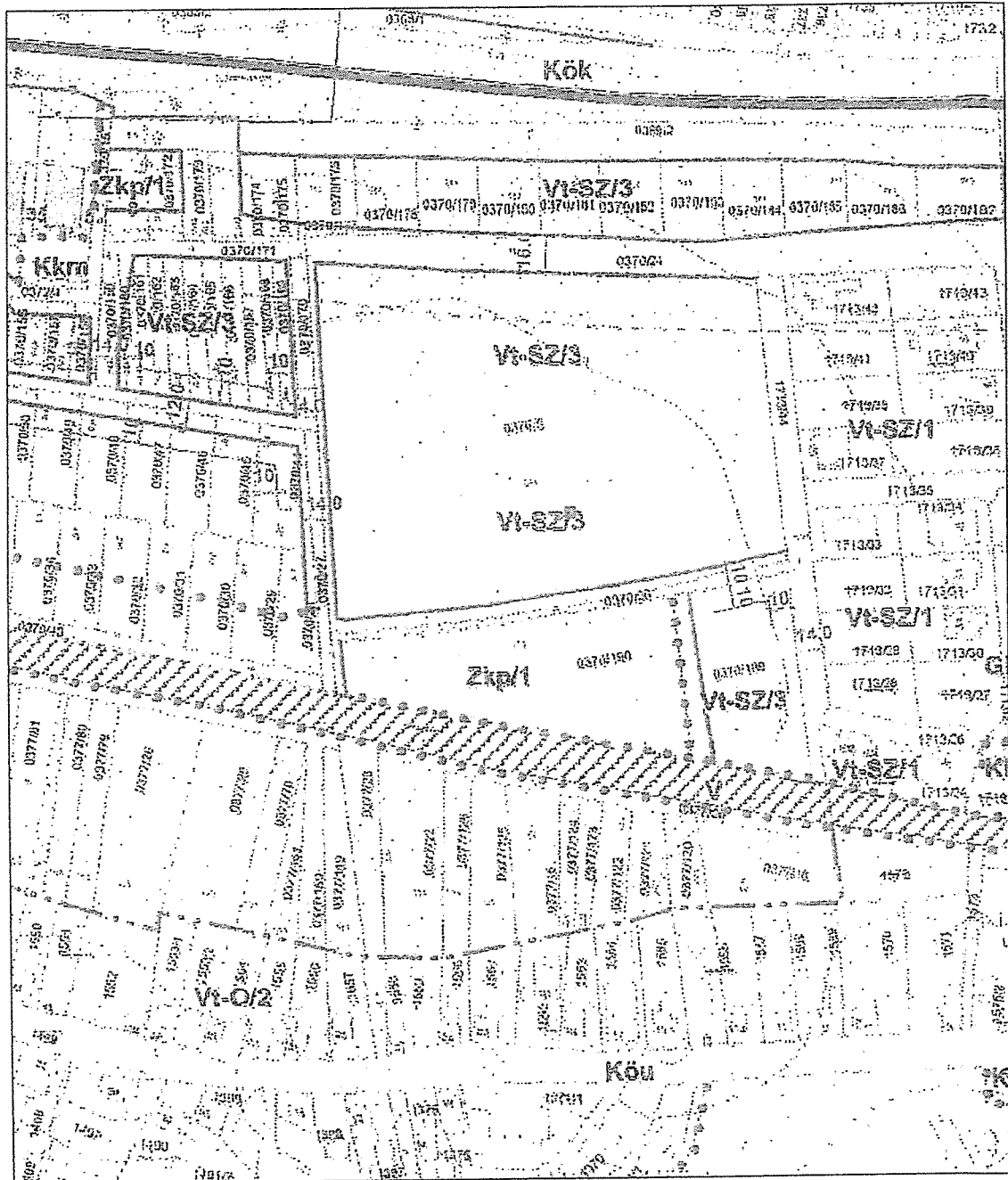
Térképi állományok és ortofotók az értékelt Pécel 0370/190 hrsz-ú ingatlanról



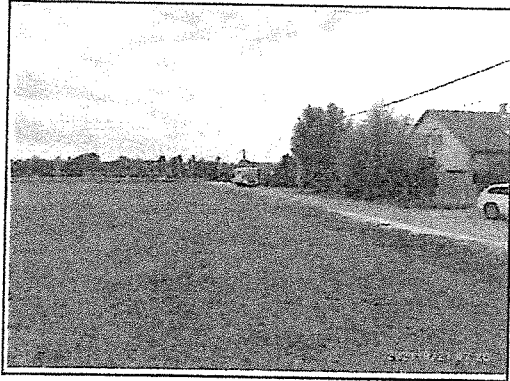
Áttekintő ortofotó



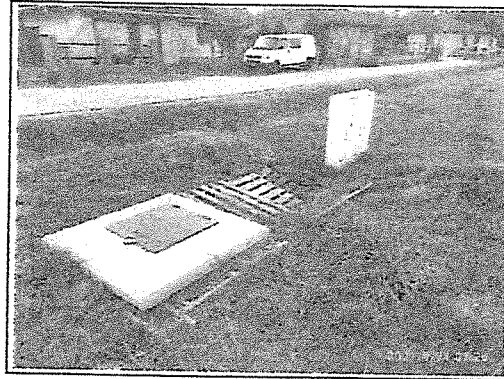
Övezeti besorolás (szabályozási terv részlet)



IV. számú melléklet
Pécel 0370/190



útkapcsolat - megközelítés



legközelebbi közmű lekötés az Erkel utca mellett



a szegélyező Rákos-patak



jellemző kép



jellemző kép



az ingatlan területén található út (patakpart)



6. melléklet

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett:	Szolnoki, Zsóka <szolnoki.zsoka@pecel.hu>
Előző nap: 2022 JUN 02	Utolsó nap: 2022 JUN 02
Előszám:	M/54-3/2022
Melléklet:	6
Ügyműködés:	Sz. 7/2022. június 1. 14:25

Pécel, 0370/190 hrsz-ú terület

Sandor Zsarnoczay <sandorzsarnoczay@yahoo.com>

Címzett: "Szolnoki, Zsóka" <szolnoki.zsoka@pecel.hu>, "polgarmester@pecel.hu" <polgarmester@pecel.hu>

Másolatot kap: Tibor Horváth <horvath.tibor@pecel.hu>, Péter Schád <schad.peter.hu@gmail.com>, Szilvia Horvath Ambrus <szilviahorvathambrus@gmail.com>

Tisztelt Péceli Polgármesteri Hivatal és Kedves Polgármester úr!

A 2022. május 20-án lefolytatott nyitott és konstruktív megbeszélést az érintett földtulajdonosok egyhangúlag a következő viszont-válasszal szeretnék megerősíteni;

A Péceli Önkormányzat által legutóbb felajánlott 10 millió forintos vételi ár ugyan nem éri el a tulajdonosok által elvárt, és hivatalos értébecsléssel is alátámasztott 12,66 millió forintos árat, ezért a tulajdonosi kör - konstruktív hozzáállását is bizonyítva - hajlandó a két végpont-ajánlat (8,9 millió forint és 12,66 millió forint) számtani közepe által kialakított árat véglegesnek tekinteni a Hrsz. 0370/190 értékesítésében - amely $8,9 \text{ mFt} + 12,66 \text{ mFt} = 21,56 \text{ mFt} / 2 = 10,78 \text{ mFt}$.

üdvözlettel; Zsarnóczay Sándor - tulajdonosi kör közös képviselő

On Friday, May 20, 2022, 02:05:50 PM GMT+2, Szolnoki, Zsóka <szolnoki.zsoka@pecel.hu> wrote:

Tisztelt Címzett!

A mai napon megbeszélést folytattunk Dr. Zsarnóczay Sándor és Schád Péter társtulajdonosokkal Pécel Város Önkormányzatának épületében, Horváth Tibor polgármester részvételével a tárgyban szereplő terület értékesítéséről.

Mivel két darab értébecslés érkezett, az edves Mindenki ,

Ambrus család részéről is megfelelő hogy 10,7 mill. (Pontosan az Ő eredeti ajánlatuk és a mi értébecslésünk matematikai közepét) ft os ajánlatot jelezzünk vissza a péceli Önkormányzatnak.

Köszönjük

Ambrus család

Önkormányzat részéről egy köztes ajánlatról beszéltünk, melynek értéke 10 millió forint.

[Az idézett szöveg el van rejtve]

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL TOPOLYOS 0370/190 HRSZ.-Ú INGATLAN JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2022. augusztus 05.

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 Topolyos 0370/190 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen 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 Topolyos 0370/190 hrsz.-ú ingatlan 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 töpéldány 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

A helyszíni szemle során az érintett ingatlan és annak környezete megtekintésre és bejárásra került, fényképfelvételeket készítettem. A szemle alkalmával készített fényképfelvételek és az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap a mellékletekben becsatolást nyernek.

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 tanulmány zása*
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 (Topolyos)
Fekvése	külterület
Megnevezése	szántó
Helyrajzi száma	0370/190
Területe	7240 m ²
Az ingatlan tulajdonosai	337/2013 tul. h. arányában: <i>Ambrus László Jánosné</i> 167/2013 tul. h. arányában: <i>Horváth – Ambrus Szilvia</i> 167/2013 tul. h. arányában: <i>Ambrus Krisztina</i> 335/2013 tul. h. arányában: <i>Schád Péter</i> 336/2013 tul. h. arányában: <i>Schád Éva</i> 671/2013 tul. h. arányában: <i>dr. Zsarnóczay Péter</i>
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az érintett ingatlan Pécel város Topolyos megnevezésű városrészében fekszik, mely a település központjának közelében, a belterületi ingatlanok közé ékelődött külterületi blokkjában található. A Topolyos városrészt északi irányból a település átszelő vasúti pályatest, déli irányból a Rákos patak határolja, melyekkel már csak lakóövezeti területek határosak. Az ingatlan megközelítése a belterület felől az Erkel Ferenc utcából nyíló 0370/26 hrsz.-ú, réttel fedett útról lehetséges.

Az ingatlan ismertetése

Az üres, beépítetlen és kerítetlen ingatlan formája szabályos trapéz alakú, felszíne sík – közel vízszintes. Az ingatlan jelenleg közmű nélküli, közüzemi közművek a vele határos közterületeken nem kerültek kiépítésre. Elvileg az Erkel Ferenc utcában kiépített közüzemi közműhálózatokra a 0370/26 hrsz.-ú úton rácsatlakoztatható. Az ingatlan jelenleg a megnevezésétől (szántó) eltérően rétként hasznosított.

A hasznosítás lehetőségei

A tárgyi ingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Zöldterületek Zkp/1 jelű közpark övezetébe tartozik.

- Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- Az övezetben csak a pihenést és testedzést szolgáló építmények (játszótér, utcabútorok, játszóterek, köztéri szobrok) helyezhetők el.

Az érintett földrészlet piaci jellemzői

A tárgyi ingatlanra vonatkozó, a HÉSZ szerinti távlati hasznosítási lehetőség (közpark) a mezőgazdasági termeléstől alapvetően eltérő, ingatlanforgalmi szempontból kedvezőtlen.

Az előzőek miatt, az értékelés során az összehasonlító kínálati adatok külterületi, egy kivételével jelenleg még szántó besorolású fejlesztési területek közül kerülnek felhasználásra, természetesen a szükséges korrekciós tényezők alkalmazásával.

8. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel Topolyos 0370/190 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm.

A fajlagos ingatlanérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2022. augusztus havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Tekintettel arra, hogy Pécel területén összesen 3 darab összehasonlításra alkalmas adat volt található, így a hasonló adottságú Vecsés településről is 1 érdemben felhasználható ingatlanadat kerül felhasználásra. 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 ingatlan jelenlegi fajlagos értéke:

1.493,- Ft/m²

*Az előzőek alapján,
a Pécel Topolyos 0370/190 hrsz.-ú ingatlan
jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

7.240 m² x 1.493,- Ft/m² = 10.800.000,- 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 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. augusztus 05.



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


PUSZTAI J. LÁSZLO
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)

MELLÉKLETEK

TÉRKÉP

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

ÉRTÉKELÉSI TÁBLÁZAT
(FAJLAGOS INGATLANÉRTÉK)

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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005f76084/2022

2022.07.20

Szektor : 61

PÉCEL

Külterület 0370/190 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

szemlély adatok

vef. kat.jöv

ha m2 k.fill

. számtó

3

7240

2022

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 337/2013

bejegyző határozat, érkezési idő: 55696/2005.09.09

jogcím: egyezség

jogállás: tulajdonos

név : Ambrus László Jánosné

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

6. tulajdoni hányad: 167/2013

bejegyző határozat, érkezési idő: 55696/2005.09.09

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Horváth - Ambrus Szilvia

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

7. tulajdoni hányad: 167/2013

bejegyző határozat, érkezési idő: 55696/2005.09.09

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Ambrus Krisztina

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

8. tulajdoni hányad: 335/2013

bejegyző határozat, érkezési idő: 40955/2015.05.19

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Schád Péter

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: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám:30005/76084/2022

2022.07.20

PÉCEL

Szektor : 63

Külterület 0370/190 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 336/2013
bejegyző határozat, érkezési idő: 40955/2015.05.19
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Schád Éva
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

10. tulajdoni hányad: 671/2013
bejegyző határozat, érkezési idő: 240526/2021.04.22
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Zsarnóczay Péterné
sz.név:
szül. :
a.név :
cím

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32704/2000/1999.12.20

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0370/190 hrsz megosztásából.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pécel 0370/190 hrsz.-ú ingatlan fajlagos értékének a becslése

Helyszín	K-1	K-2	K-3	K-4
	Pécel Vasútállomásnál	Pécel M0 közelében	Pécel 31-es főútnál	K-4 Vecsés M0 közelében
Lefrás	Pécel Topolyos 0370/190 hrsz. Rendezett, nem beépíthető, közművesíthető, kerítetlen külterületi föld Zkpl 1 övezetben (jelenleg még szántó)	Rendezett, jól beépíthető, közművesíthető kerítetlen külterületi föld Gksz övezetben (jelenleg még szántó)	Rendezett, jól beépíthető, közművesíthető kerítetlen külterületi telek Gksz övezetben 2 gazdasági építlettel	Rendezett, jól beépíthető, közművesíthető kerítetlen külterületi föld Gksz övezetben (jelenleg még szántó)
Terréte (m2)	875	16000	29555	6775
Kínálási ár (Ft)	11 900 000	88 000 000	165 000 000	48 000 000
Adat forrása / időpontja	ingatlan.com 2022. augusztus	ingatlan.com 2022. augusztus	ingatlan.com 2022. augusztus	ingatlan.com 2022. augusztus
Fajlagos alapár (Ft/m2)	13 600	5 500	5 583	7 085
<i>Módosító tényezők</i>				
Kínálási jelleg	-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés	0%	5%	5%	10%
Kiterjedés	-10%	5%	10%	0%
Fekvése	0%	0%	0%	0%
Jelenlegi hasznosítás	0%	0%	-10%	0%
Közművesíthetőség	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	-50%	-50%	-50%	-50%
Övezeti besorolás	-20%	-20%	-20%	-20%
Egyebek	0%	0%	-10%	0%
<i>Összes módosítás</i>	<i>-90%</i>	<i>-70%</i>	<i>-85%</i>	<i>-70%</i>
<i>Módosított alapár (Ft/m2)</i>	<i>1 493</i>	<i>1 650</i>	<i>837</i>	<i>2 125</i>

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. jeli szabályozási terv a rendelet 1. mellékletét képezi.
3. §¹ 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. §² E rendelet alkalmazásában szintterületi mutató: az épület összes bruttó szintterületének 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

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

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

162. §⁹²

163. §⁹³

164. § A mikrohullámú összeköttetés biztosításához szükséges magassági korlátozást be kell tartani.

25. Zöldterületek, zöldfelületek kialakítása (Z)

165. § Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett közterületek.

166. § Zkk/1 jelű közkert övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) beépítési mód: szabadonálló,
- b) legnagyobb beépítettség: 2 % ,
- c)⁹⁴ legnagyobb épületmagasság: 3,5 méter,
- d) legkisebb alakítható telekterület: 800 m²
- e) megengedett legkisebb zöldfelület: 60 % ,
- f) elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játszótér, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.

167. § Zkp/1 jelű közpark övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) beépítési mód: szabadonálló,
- b) legnagyobb beépítettség: 2 % ,
- c)⁹⁵ legnagyobb épületmagasság: 3,5 méter,
- d) legkisebb alakítható telekterület: 800 m²
- e) megengedett legkisebb zöldfelület: 70 % ,
- f) elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játszótér, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.

168. § A zöldterületek kialakítása és felhasználása csak kertépítészeti terv alapján történhet.

26. Erdőterületek (E) előírásai

169. § Az erdőterületek terület-felhasználási egységébe tartoznak az övezeti tervben lehatárolt, meglévő, erdőtervezett területek és a településszerkezeti terv meghatározása alapján tervezett erdők. Az erdőterületek az erdőtervekben meghatározott elsődleges rendeltetésük szerint Ev jelű védelmi erdőterület övezetbe, valamint Eg jelű gazdasági erdőterület és Ek jelű közjóléti erdőterület övezetbe tartoznak. Az erdőterületeken minden nemű változtatás, építés csak az elsődleges rendeltetésüknek megfelelően, az erdőtervben foglaltakkal és az OTÉK vonatkozó előírásaival összhangban, az erdészeti hatóság egyetértésével történhet.

170. § Az Ev jelű övezet telkein a meglévő beépítettség, zöldfelületi fedettség és területhasználat, a kialakult használatnak megfelelően megtartható, felújítható, lekeríthető.

27. Mezőgazdasági területek előírásai (M)

171. § A mezőgazdasági területen - a 175. § kivételével - a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás,) valamint kivételes esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el.

⁹² A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 162. §-a a 14/2018. (V. 31.) önkormányzati rendelet 6. §-a alapján hatályát veszítette 2018. június 1-től.

⁹³ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 163. §-a a 14/2018. (V. 31.) önkormányzati rendelet 6. §-a alapján hatályát veszítette 2018. június 1-től.

⁹⁴ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 166. § c) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

⁹⁵ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 167. § c) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

