



## PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

---

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

### Előterjesztés A Képviselő-testület 2020. október 29-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat a Pécel, Ibolya utca 2. szám alatti ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

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

A Képviselő-testület a 2020. január 30-i rendes ülésén a 2020. évi elidegenítési címjegyzéket a 11/2020. (I. 30.) Kt. határozattal (1. melléklet), a Címjegyzékbe foglalt ingatlanok nyilvános árverésen, minimálisan az értékbecslésben meghatározott értéken történő értékesítését pedig a 12/2020. (I. 30.) Kt. határozattal (a továbbiakban: Határozat, 2. melléklet) elfogadta.

Mindkét képviselő-testületi határozat a veszélyhelyzet idején hozott 159/2020. (VI. 8.) számú polgármesteri határozattal és a 160/2020. (VI. 8.) számú polgármesteri határozattal módosításra kerültek (3. és 4. mellékletek).

Pécel Város Önkormányzata 2020. 05. 06-i keltezéssel szerzett be új értékbecslést a Pécel 382/2 helyrajzi számú ingatlanra (a továbbiakban: Ingatlan), mely szerint az Ingatlan értéke 69.500.000 Ft-ra volt tehető. Az értékbecslés alapján az Ingatlan árverése 2020. augusztus 24-i árverési nappal meg lett hirdetve, azonban jelentkezési lap benyújtásával és az árverési előleg befizetésével egyetlen érdeklődő sem jelentkezett. Az Ingatlan elidegenítésére tett lépések így sikertelenül zárultak. A magasnak bizonyuló ár indokolta egy új, az ingatlanpiaci helyzet változásait jobban figyelembe vevő értékbecslés elkészíttetését.

Pécel Város Önkormányzata újabb értékbecslést készíttetett az Ingatlanra, mely szerint az Ingatlan értéke 55.400.000 Ft. Az értékbecslés az előterjesztés 5. mellékletét képezi. Tekintettel arra, hogy az Ingatlan értéke változott, így szükséges a Határozat módosítása.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen döntést hozni az Ingatlan értékesítése ügyében.

## Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a beépítetlen területek értékesítése tárgyában hozott, a 160/2020. (VI. 8.) számú határozattal módosított 12/2020. (I. 30.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat 4. sorának 3. oszlopában a „49.800.000 Ft” szövegrész helyébe az „55.400.000 Ft” szöveg lép.

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: azonnal

Pécel, 2020. október 21.



**Horváth Tibor**  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. 11/2020. (I. 30.) Kt. határozat
2. 12/2020. (I. 30.) Kt. határozat
3. 159/2020. (VI. 8.) számú határozat
4. 160/2020. (VI. 8.) számú határozat
5. független ingatlanvagyon értékbecslői szakvélemény (383/2 hrsz.), melynek része a 382/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja és az ingatlanra vonatkozó térképvázlat

Az előterjesztést készítette:

Veszeli-Kállai Ibolya




Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:

Bene Attila

műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben  
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János jegyző

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

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

## KIVONAT

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

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

**11/2020. (I. 30.) Kt. határozat:**

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

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

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

**Horváth Tibor**  
polgármester

**Oláh János**  
jegyző

## KIVONAT

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

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

**12/2020. (I. 30.) Kt. határozat:**

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

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

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

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

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: 2020. december 31.

k.m.f.

P.H.

**Horváth Tibor**  
polgármester

**Oláh János**  
jegyző



## POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

**159/2020. (VI. 8.) számú határozat:**

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

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

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

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: azonnal

**Horváth Tibor**  
polgármester

**Oláh János**  
jegyző

## POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

**160/2020. (VI. 8.) számú határozat:**

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

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

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

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: azonnal

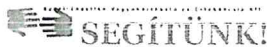
**Horváth Tibor**  
polgármester

**Oláh János**  
jegyző

M/110-3/2020

Budai András

Szék



Leír. sz.: 10992  
Mó. szám: 2019/17-2/11  
Minőségir. adó szám: HU2318011  
reg. #: 0140951135  
1053 Budapest,  
Sárvíz utca 16.  
Telefon: +361 269 2160  
Műk. telef. +361 219 0606  
E-mail: [infocentrum@ksh.hu](mailto:infocentrum@ksh.hu)  
Web: [www.ortek.hu](http://www.ortek.hu)

5. MELLÉKLET

1997

EGSZERKÉNYE, 2.

Tisztelt Ügyfelünk!

Tájékoztatásul közöljük, hogy ennek a dokumentumnak elektronikus példánya, „Fokozott aláírói CA2 tanúsítvánnyal rendelkezik”, elektronikusan lett aláírva és időbélyegzővel ellátva!

Hivatkozás.

2001. évi XXXV. törvény és módosításai az elektronikus aláírásról.

1.15.12 Fokozott biztonságú elektronikus aláírás: elektronikus aláírás, amely

- alkalmas az aláíró azonosítására,
- egyedülállóan az aláíróhoz köthető,
- olyan eszközökkel hozták létre, amelyek kizárólag az aláíró befolyása alatt állnak, és a dokumentum tartalmához olyan módon kapcsolódik, hogy minden - az aláírás elhelyezését követően a dokumentumon tett - módosítás érzékelhető.

1.6.13 Időbélyegző

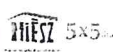
Elektronikus dokumentumhoz végérvényesen hozzárendelt vagy azzal logikailag összekapcsolt olyan adat, amely igazolja, hogy az elektronikus dokumentum az időbélyegző elhelyezésének időpontjában változatlan formában létezett.

További tájékoztatásul közöljük, hogy {hivatkozás: (3) 35}), a fokozott biztonságú, illetve minősített elektronikus aláírással ellátott dokumentum Ön vagy más által kinyomtatott változatához, nem fűződnek az ugyanezen dokumentum elektronikus változatának bizonyító ereje tekintetében előírt szabályok. Amennyiben Ön megrendelésében kérte ennek a dokumentumnak, hiteles - nyomtatott példányát is, az mindenben megegyezik az Önnek, elektronikusan megküldött dokumentummal.

2016. január elsejétől áttértünk a digitális rendszerű arhiválásra. Ez a jelentés, és a hozzá kapcsolódó adatok azonosítása, az értékelt vagyontárgy címe és az értékelés sorszáma (a harmadik oldalon található) alapján történik. Kérjük ügyintézésük során ezekre hivatkozni. A jelzett adatok nélkül, még Önnek sem áll módunkban információ kiadása. A kért adatokat, írásban, e-mail, vagy postai úton kérheti, annak átadására legkevesebb 48 órára van szükségünk, a jelentés érvényességi határidején belül egy alkalommal ingyenesen, azon túl, egyedi elbírálás alapján, külön költség megfizetése mellett szolgáltatjuk. A teljes dokumentum, akár írásban, akár elektronikus úton történő megküldésének, adminisztrációs, hitelesítési, és posta költsége lehet.

Tájékoztatásul közöljük, hogy vállalkozásunk Megbízóink adatait, a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról („Infotv.”), 1995. évi CXIX. törvény a kutatás és közvetlen üzletszerzés célját szolgáló név és lakcímadatok kezeléséről, az 1998. évi VI. törvény az egyének védelméről a személyes adatok gépi feldolgozása során, Strasbourgban, 1981. január 28. napján kelt Egyezmény kihirdetéséről továbbá a 2008. évi XLVIII. törvény a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól rendelkezéseinek megfelelően kezeli. Annak érdekében, hogy a vállalkozásunk (Adatkezelőként is) által nyújtott szolgáltatások minden igénybe vevője számára biztosítva legyen, hogy jogait és alapvető szabadságjogait, különösen a magánélethez való jogát tiszteletben tartsuk a személyes adatainak gépi feldolgozása során.

Az értékelés csak egységes egésként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

## FÜGGETLEN INGATLANVAGYON ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

Pécel. Belterület Hrsz 383/2 kivett gazdasági épület, udvar

Természetben

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Aktualizált



## FÜGGETLEN INGATLANVAGYON ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

Pécel. Belterület Hrsz 383/2 kivett gazdasági épület, udvar

Természetben

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Aktualizált




Budai András Cgt.  
Telefonszám: +36702408616  
E - mail: [info@ertekbecslo.hu](mailto:info@ertekbecslo.hu)  
Web: [ertekbecslo.hu](http://ertekbecslo.hu)  
Budapest.2020. október 3.

Sorszám: 2020 - 07 - 07/2. -2020-10-02.

Készült 1 pld nyomtatott és, vagy, 1 pld PDF elektronikus formátumban.

Szakértői jelentéseink a TEGOVA útmutató elvai és módszertani ajánlásai (Európai Értékelési Szabványok, EVS 2012) a többször módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendeletben és a mindenkor érvényes Törv. Előirtaknak megfelelően készülnek. Ennek a dokumentumnak minden oldala, megállapításai – következtetései és tartalma, a szerző tulajdona, jogvédelem alatt áll, engedélye nélküli felhasználása tilos!

## Tartalom

A fontosabb tények és következtetések	5
Érték Tanúsítvány	7
Előzmények - Értékelési feladat:	12
Az értékelés módszerei:	15
Mellékletek:	21
• Tulajdoni lap /x	
• Hivatalos helyszínrajz /	
• Alaprajz /x	
• Térkép /x	
• Fotók /x	
• Egyéb /	

## A fontosabb tények és következtetések

Megbízó:	Pécel. Város Önkormányzata. 2119 Pécel. Kossuth tér 1 sz. Ebben az ügyben képviseli és nevében eljár. Veszeli-Kállai Ibolya. Telefonszáma: +3628662124 / E - mail címe: <a href="mailto:kallai.ibolya@pecel.hu">kallai.ibolya@pecel.hu</a>
A vizsgált ingatlan:	Pécel. Belterület Hrsz 383/2 kivett gazdasági épület, udvar. Természetben. 2119 Pécel. Ibolya utca 2 szám alatt található, kerítetlen, szabálytalan alakú, Vt-SZ/8 övezeti besorolású fejlesztési telek, ingatlan.
A vizsgált ingatlan tulajdonosa:	Pécel Város Önkormányzata. 2119 Pécel. Kossuth tér 1 sz.
Tulajdoni hányad:	1/1 jogcím, csere. Jogállás, tulajdonos.
Bejegyzés:	A Földhivatali nyilvántartás, Nem hiteles - Tulajdoni lap, teljes másolat (Megrendelés száma: 30005/62746/2020) III/1 alatt a vizsgált ingatlan kialakulására vonatkozó bejegyzés található.
Értékelt jog:	Az értékelésben jelölt ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjoga.
Az értékelés célja, felhasználása:	Adatszolgáltatás a Megbízó, vizsgált ingatlanra vonatkozó jogügyletében.
Az ingatlanszemle időpontja:	2020. július 07. / Aktualizált ingatlanszemle nélkül - érvényességi időn belül!
A vizsgált ingatlan, telek területe:	5646.0 m <sup>2</sup> .
Vizsgált ingatlan felépítményének alapterülete:	Nem található felépítmény.
Megjegyzés:	Megbízó a 2020. augusztus 07 - n, általunk kibocsátott. ebben a dokumentumban nevesített ingatlan forgalmi értékelésének felülvizsgálatát kérte. Hivatkozással az időközben, országosan, a megyében, és a településen belül is bekövetkezett gazdasági - ingatlanpiaci és társadalmi változásokra, a világjárvány következményeire. Az értékbecslést a rendelkezésre álló dokumentumok, adatok, információk birtokában ismételtelen elkészítettem. A vizsgált ingatlan Pécel város belterületén, kialakult kertés lakóköznyezetben található, aszfaltozott utakon megközelíthető. Szabálytalan alakú, erősen tagolt felszíne miatt, nagy alapterülete, és jó beépítési mutatói ellenére, komoly befektetéssel lehetséges beépítése - hasznosítása. A helyszíni szemlén a vizsgált telken felépítményt és közműveket nem találtunk. Azok telekhatáron, illetve a környező utcákról elérhetők.

A vizsgált, Pécel. Belterület Hrsz 383/2 kivett gazdasági épület, udvar. Természetben. 2119 Pécel. Ibolya utca 2 szám alatt található, kerítetlen, szabálytalan alakú, Vt-SZ/8 övezeti besorolású fejlesztési telek, ingatlan, ingatlanszemle alkalmával rögzített állapotában, per, teher nélkül becsült, szabadpiaci forgalmi értéke:

\*55.400.000,-Ft, azaz, ötvenötmillió - négyszázezer forint.

\*Piaci forgalmi érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el. Vélelmezem, az ingatlan ebben a piaci árkategóriában több mint 06 hónap alatt értékesíthető, változatlan viszonyok és állapot esetén.

A vizsgált, Pécel. Belterület Hrsz 383/2 kivett gazdasági épület, udvar. Természetben. 2119 Pécel. Ibolya utca 2 szám alatt található, kerítetlen, szabálytalan alakú, Vt-SZ/8 övezeti besorolású fejlesztési telek, ingatlan, ingatlanszemle alkalmával rögzített állapotában, per, teher nélkül becsült likvid értéke:

\*\*47.100.000,-Ft, azaz, negyvenhétmillió - százezer forint.

\*\*Ingatlan likvidációs értéke: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el. Vélelmezem, az ingatlan ebben a piaci árkategóriában legfeljebb 06 hónap alatt értékesíthető, változatlan viszonyok és állapot esetén.

Az ingatlan rövidtávú értékesíthetősége:

Könnyű, Átlagos, Problematikus, Nehéz.



## Érték Tanúsítvány

Jelenleg nincs semmilyen érdekeltségem abban az ingatlanban, amely a jelen értékelés tárgyát képezte és a jövőben sem tervezem ilyen érdekeltség megszerzését. Semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ügyhöz és pártatlanságomat semmi sem befolyásolja. Legjobb tudomásom szerint a jelen értékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások, elemzések, vélemények és következtetések igazak és valóságosak. Rajtam kívül más nem vett részt az értékelésben. A jelentésben foglalt következtetések tőlem származnak.

A vizsgált, *2119 Pécel, Ibolya utca 2 szám alatt található, kerítetlen, szabálytalan alakú, Vt-SZ/8 övezeti besorolású fejlesztési telek, ingatlan*, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó, **becsült szabadpiaci forgalmi értéke**, per, teher nélkül, az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján:

2020. október 03 - án:

**\*55.400.000,-Ft, azaz, ötvenötmillió - négy százezer forint.**

A vizsgált, *2119 Pécel, Ibolya utca 2 szám alatt található, kerítetlen, szabálytalan alakú, Vt-SZ/8 övezeti besorolású fejlesztési telek, ingatlan*, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó, **becsült likvidációs értéke**, per, teher nélkül, az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján:

2020. október 03 - án:

**47.100.000,-Ft, azaz, negyvenhétmillió - százezer forint.**


Budai András Cgt.  
Telefonszám: +36702406616  
E - mail: [info@ertekbecslo.hu](mailto:info@ertekbecslo.hu)  
Web: [ertekbecslo.hu](http://ertekbecslo.hu)  
Budapest, 2020. október 3.

## A vizsgált ingatlan:

Település – kerület ismertető: [/wikipedia/](#)

Pécel, város Pest megyében, a Gödöllői járásban. Pécel a Gödöllői-dombság északnyugati felén fekszik. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, északkeleti irányban Isaszeggel, északnyugati irányban Nagytarcsával, délről pedig Maglóddal határos.

Közlekedés

Vonat – busz - gépkocsi.

Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan a település belterületi, ún. Apáca domb elnevezésű városrészén az Ibolya utcában található. A környezete a jellegéhez viszonyított fejlett infrastruktúrával épült, a mindennapi megélhetéshez szükséges szolgáltatás, átlagos közlekedési eszközökkel és módon elérhető, igénybe vehető. Az utcában és környezetében, kertesk lakó, Vt-SZ/8 övezeti besorolású ingatlanok találhatóak. A szemle során tapasztaltak alapján véleményem szerint az ingatlan közvetlen környezete átlagosan rendezett, megfelelő. A környezetre káros jellemzője láthatóan nincs, környezetszennyező anyagokat az ingatlan közvetlen környezetében nem észleltem.

Adatok:		van	nincs
Az ingatlanok környezetre káros jellemzője			x
Az ingatlanon környezetre káros anyagok találhatóak			x
Az ingatlanon szemrevételezéssel megállapítható statikai elváltozás			na
Rendszeres karbantartással ki nem javított statikai állagromlás			na
Környezet beépítettsége miatt várható környezeti avulás			x
Fontosabb kereskedelmi, szolgáltató egységek elérhetősége	messze van	átlagos	jó
			x
Fontosabb intézmények, közhivatalok elérhetősége	elmaradott	kiépítés alatt	jól kiépített
			x
Az ingatlan környezetéről alkotott esztétikai benyomás	elhanyagolt	átlagos	jó
		x	
Az ingatlan környékének telekommunikációs ellátása	kiépítetlen	kiépítés alatt	részben teljes
			x
Az ingatlan környezetének közmű infrastruktúrája	kiépítetlen	kiépítés alatt	részben teljes
			x

### Helyszíni szemle adatlap

Cím:	Pécel, Belterület Hrsz 383/2 kivett gazdasági épület, udvar. Természetben. 2119 Pécel, Ibolya utca 2 szám alatt található, kerítetlen, szabálytalan alakú, Vt-SZ/8 övezeti besorolású fejlesztési telek, ingatlan.
Vizsgált felépítmények száma db:	0

Ingatlan felépítményének térméretei:	Nettó alapterülete m <sup>2</sup>	Egyneműsített alapterület m <sup>2</sup>
	0,00	0,00

Telek adatai, brtt. m <sup>2</sup> :	5 646,0		
A tulajdonos tulajdoni hányada és m <sup>2</sup> :	1,0	1,0	5 646,0

A telek határai, kerítettsége:	jó elhelyezkedésű - belterületi kertes lakóingatlanok között, szabálytalan alakú, erősen szabdalt, elhanyagolt, jól megközelíthető, vezetékes közművek nélkül (azok telekhatárról elérhetőek), Vt-SZ/8 fejlesztési terület - lakóingatlanok és a HÉSZ - ban foglaltak szerinti építési - kialakítási lehetőséggel
A terület beépítettsége, nyitottsága:	kijáráttal az Ibolya utcára
Az ingatlanon jelenleg található:	nem található felépítmény
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	kertes lakóingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	belterület - jó
Megközelíthetősége:	jó több irányból épített aszfaltozott utakon
Közlekedési eszközök:	vonat - busz - gépkocsi
Közművesítettség:	nincs - elérhető
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	kivett gazdasági épület, udvar
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	akár lakópark is építhető rá

### Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

Erősségei	Gyengeségei
nagy alapterület, jó hasznosíthatóság	erősen szabdalt, szabálytalan alakú, közművek nélküli
Lehetőségek	Veszélyek
pld. lakópark a HÉSZ szerint	ingatlanpiaci változók

Építészet - szerkezet:

Építés éve:	na
Alapozás:	na
Falazat:	na
Vízszigetelés:	na
Külső falfelület:	na
Külső falfelület szigetelés:	na
Födém:	na
Tető szigetelés:	na
Tető típus:	na
Héjalás:	na
Nyílászárók:	na
Járófelületek:	na
Belső falfelületek:	na

Gépészet:

	Adat	Megjegyzés
Hszm:		na
Fűtés:		na
Hőleadók:		na
Elektromos áram:		nincs / elérhető
Víz:		nincs / elérhető
Csatorna:		nincs / elérhető
Gáz:		nincs / elérhető

Felújítások:

	Műszaki	Észtétikai	Éve:
Víz, év:			na
Áram:			na
Gáz:			na
Csatorna:			na
Kommunikációs rendszerek			na
Észtétikai felújítás:			na

Extrák:	nagy telekméret jó hasznosíthatósággal
---------	--



Értékelés célja:	Adatszolgáltatás a Megbízó, vizsgált ingatlanra vonatkozó jogügyletében.
Megjegyzés:	A vizsgált ingatlan Pécel város belterületén, kialakult kertes lakókörnyezetben található, aszfaltozott utakon megközelíthető. Szabálytalan alakú, erősen tagolt felszíne miatt, nagy alapterülete, és jó beépítési mutatói ellenére, komoly befektetéssel lehetséges beépítése - hasznosítása. A helyszíni szemlén a vizsgált telken felépítményt és közműveket nem találtunk. Azok telekhatáron, illetve a környező utcákról elérhetők.

A felépítmény - műtárgy minőségi mutatói

Általános állapota	na
Szerkezeti - fizikai állapot	na
Becsült szerkezeti - fizikai állapot - % - ban	na

Adatrögzítés időpontja, és az értékelést készíti:	2020. július 07.	Budai András / Ingatlanvagyon Értékbecsülő. Cgt.
---	------------------	--

Pest megyében nagy a szórás az árak között, a legolcsóbb telkekért négyzetméterenként 1000 forintot fizettek, míg az agglomeráció dél-keleti szektorához tartozó településeken már 4-6 ezer forintos négyzetméterár volt a jellemző. Budapest külső kerületeiben nagyságrenddel többet kérnek a telkekért (35-40 ezer Ft/m<sup>2</sup>), ennél olcsóbban csak elvétve lehet egy négyzetméterhez jutni. Az agglomeráció kedvelt nyugati szektoraiban a fővárosi árakhoz képest 40-60 százalékkal kedvezőbb az ár (10-20 ezer Ft/m<sup>2</sup>), itt Budaörs a legdrágább (30 ezer Ft/m<sup>2</sup>).

## Előzmények - Értékelési feladat:

A Megbízó a Pécel, Ibolya utca 2 szám alatt található ingatlan, forgalmi értékbécselésének elkészítésével bízta meg irodánkat.

A megbízás szerinti feladata az volt, hogy a szakértő mérje fel a,

**Pécel. Belterület Hrsz 383/2 kivett gazdasági épület, udvar. Természetben. 2119 Pécel. Ibolya utca 2 szám alatt található, kerítetlen, szabálytalan alakú, Vt-SZ/8 övezeti besorolású fejlesztési telek, ingatlant.**

Majd a rendelkezésére álló adatokból, egyszerűsített eljárásban, annak, jelen időben, aktuális, piaci forgalmi értékét határozza meg, és az értékbécselést készítse el. A tájékoztatás szerint a Megbízó az ingatlan reális vagyónértékét kívánja megismerni, és az értékbécselést jogügyletében szeretné felhasználni.

A Megbízó arra kért választ, hogy az ingatlan a szabadpiacon forgalomképes-e, milyen értéket képvisel, és az milyen áron lenne értékesíthető normál piaci körülmények között?

Munkánk az ingatlanvagyon értékelési szempontoknak megfelelően készült, célja az ingatlan megadott határnapra vonatkozó valós piaci és likvidációs értékének meghatározása volt. Amennyiben ennek becslésére Megbízó igényt tart, a likvidációs érték gyors szabadpiaci értékesítést feltételez, melyben az adás-vételi eljárás lebonyolítására maximum tizenkettő hónap áll rendelkezésre. A likvidációs értéket kockázati diszkontok figyelembe vételével a valós piaci értékből vezettük le

Az értékbécselés során az ingatlant, mint forgalomképes ingatlant vizsgáltuk. Figyelmün kívül hagytuk a tulajdonosok vagyoni helyzetét és a Megbízó élet és lakhatásának feltételeit, továbbá nem vizsgáltuk az értékelt ingatlant terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A lehetőségeink szerint feltérképeztük a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyíltpiaci értékének meghatározásához illetve a reális érték megállapításához szükségesek.

Ehhez figyelembe vettük az ingatlan összes adottságát, *esetlegesen meglévő felépítményeinek - műtárgyainak műszaki állapotát*, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, a hasonló funkciójú és műszaki paraméterű ingatlanok adatait, és az összehasonlítás alapjául szolgálható ingatlanforgalmi értékatokat. *Amennyiben rendelkezésre álltak*, figyelembe vettük a meglévő, műszaki dokumentációk adatait is.

Az érték meghatározása érdekében **2020. július 07** - én helyszíni szemlét tartottam, ahol az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel, helyszíni mérésekkel, illetve a Földhivatal adatai alapján vettem figyelembe. Megbízó kérésére ingatlanszemle nélkül aktualizálva 2020. október 02.

Az ingatlanvagyoneértékelés elkészítése során figyelemmel voltam a 25/1997. (VIII:L) PM és a 2010. évi CXLVIII. törvény rendelet iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről is szól.

## Az értékelés módszere

Az ingatlan értékelése szemrevételezés alapján, valamint a szükséges dokumentumok és információk beszerzésével történt. Az adatszolgáltatás valóságát a megbízó szavatolja. Az értékelést a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el, az így létrejött, szabadpiaci fogalmi értéket, korrigáltam az ingatlan értékmodosító tényezőivel, ez alapjául szolgált a „likvidációs érték” megállapításának!

## Alapvető fogalmak a telek ingatlanokkal kapcsolatban:

Az Építési törvény (Étv.) és az OTÉK számos olyan fogalmat határoz meg, amelyek az építési telekhez kapcsolódnak. Kizárólag a jogszabályi előírásoknak megfelelő építési teleken lehet épületet elhelyezni.

### I. Építési telek fogalma

Beépítésre nem szánt terület: a település közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési, illetőleg az egyéb célra szolgáló része.

Beépítésre szánt terület: a település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló területrésze (lehet a település külterületén is) [1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 2-3. pont].

Belterület: a település közigazgatási területének – jellemzően a település történetileg kialakult, összefüggő, beépített, vagy beépítésre szánt területeket tartalmazó – a helyi építési szabályzatban kijelölt része [321/2012. (XI. 16.) Korm. rend. I. § 1. pont].

Külterület: a település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, vízgazdálkodási, vagy különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló, vagy művelés alatt nem álló természetközeli része [321/2012. (XI. 16.) Korm. rend. I. § 6. pont].

Telek: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület [1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 21. pont] - a telek egyéb jogszabályi fogalmát lásd itt.

Telektömb: a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol [1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 26. pont].

Építési terület: olyan telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál [1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 7. pont].

Építési telek: az a telek,

- amely beépítésre szánt területen fekszik,
- az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és



d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. I. sz. melléklet 30. §] - az építési telek fogalmának változásait [lásd itt](#).

Építési hely: az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körül határolt beépíthető területrésze, amelyen – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen – az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhető).

Építési övezet: a beépítésre szánt vagy beépített területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. I. sz. melléklet 28-29. §].

Építési vonal: az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban meghatározott olyan vonal (vonalak), amelyre (amelyekre) az épületet a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint kötelezően helyezni kell [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. I. sz. melléklet 31. §].

Telek zöldfelülete: a teleknek az OTÉK 25. § (I) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.

Telek beépített területe: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,
- b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

Telek legnagyobb beépítettsége: a telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. I. sz. melléklet 113-115. §].

Hiv: <https://epitesijog.hu/rolunk/142-epitkezesre-alkalmas-telek-telekalakitasi-engedelyek>



## Az értékelés módszerei:

Napjainkban, az Európai Unióban és Magyarországon, alapvetően háromféle módszert használnak az ingatlanok piaci értékének meghatározásakor:

- A piaci összehasonlító értékek elemzésén alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költségalapú értékelés.

Mivel a megbízó az értékelést a felépítmények nélküli telek ingatlanra kérte, a megállapításokat arra a helyzetre alapoztam, miszerint az telek ingatlant a továbbiakban gazdaságosan csak egységes egésként fogják hasznosítani. Az egységárak (fajlagos értékek) kialakításához figyelembe vettem a helyi- és országos ingatlanpiaci tapasztalataimat, a rendelkezésemre álló összehasonlító értékek adatait.

### A / Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az elemzések során figyelembe veszem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait, valamint az elmúlt hónapokban általam végzett értékbecslések során kimunkált érvanyagot.

Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, *(sajnos az adatszolgáltató hatóság nyilvántartási adatai és adatközlései, nem tartalmaznak korrekt adatokat, ezért ez az adatbázis a legritkább esetben kerül felhasználásra)* ezek hiányában a vizsgált ingatlanal összehasonlítható, eladásra meghirdetett ingatlanok eladási árainak, tapasztalataim alapján azokat 10-15 %-kal csökkentve *(vélelmezem a tranzakciók, így valósulnak meg)*, a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

### B / A nettó - pótlási költség alapú értékbecslés

Ez az eljárás *önállóan nem értelmezhető - nem alkalmazott* telek ingatlanok értékelése során, valójában nem értékbecslés, hanem adott ingatlan felépítményének újratervezési költségének becslése *a föld értékének hozzáadásával*. A költségen alapuló megközelítés nem egyeztethető össze a piacgazdaság alapelveit követő érték-meghatározással. Az érték nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Néhány ingatlan esetében azonban szükségessé válhat a nettó pótlási költség becslése, főként, amikor teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlító adatok. Az eljárás az alábbi különleges rendeltetésű épületek értékbecsléséhez használatos, ám a telek ingatlan (aminek értékét piaci összehasonlító módszerrel becsültünk, mint önálló értékkel rendelkezőt,) értéke tükrözi az ingatlanpiac rá vonatkozó viszonyait. *Alkalmazása pld. iskolák - kórházak - egyetemek - könyvtárak - múzeumok - börtönök - stb., szokásos*. Az eljárás legfontosabb lépései a következők.

Megbecsülöm az ingatlan értékét, mintha az üres lenne, és képesek lennénk a lehető legkedvezőbben kihasználni:

- Megbecsülöm az ingatlan felépítményeinek és területi fejlesztéseinek a jelenlegi költségét.
- Megbecsülöm az értékcsökkenés nagyságát, amit a funkcionális avulás, a fizikai állagromlás, vagyis az üzemelés okozta elhasználódás és/vagy külső elhasználódás okozott.
- Levonom az értékcsökkenést a becsült építési és területfejlesztési költségből.
- Hozzá adom a föld becsült értékéhez az értékcsökkentett bekerülési költséget, s így megkapjuk az ingatlan teljes értékét.

*A föld értékét piaci összehasonlításokkal becsülöm meg, amikor is az értékbecslendő földterület elhelyezkedését, területfejlesztését (közútjain jelenléte, csatornahálózat, stb.) hasonlítom össze közeli ingatlanokkal, kiigazítást téve a jelentős különbségek terén.*

Két út kínálkozik a felépítmény bekerülési költségének becslésére:

- az újraelállítási költség becslése
- helyettesítési költség becslése

Az újraelállítási költség pillanatnyi árakon becsüli meg az épület költségét, a felépítmény jellemzőit teljesen lemásolva az ingatlan minden előnyével és hátrányával.

A helyettesítési költség a költség olyan becslése a napi piaci árakon, amikor a felépítmény közművei és funkciója csupán hasonló az értékbecslendő ingatlanéhoz. A helyettesítési költség gyakran használatos idősebb felépítmények értékbecslésénél, mivel így elkerülhető elavult jellemzők használata, és mai építésmódszerek és építőanyagok előnyei is előtérbe kerülhetnek. Ezt követően a felbecsült értékcsökkenések mértékét kivonjuk az építési és területfejlesztési költségből. Az így kapott összeget a földterület értékével összegezve, megkapjuk az ingatlan teljes értékét.

### C / Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozadéki értékelés szintén a piaci összehasonlításra alapul, mint az összehasonlító adatok módszerével készülő becslés, itt azonban nem az ingatlan adásvételek adatait, hanem az ingatlanból várható bevételeket becsülöm meg a környező, hasonló ingatlanok bevételeiből. Az értékelés az ingatlanok a jövőbeni használatának és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. A hozadéki értékelés általában alternatív hasznosítási formákat vesz számba és hasonlít össze. Ha több ilyen lehetséges hasznosítási alternatíva is felmerül, a legnagyobb jelenértékű közülük a mértékadó. Ennek az az oka, hogy a piaci viszonyok, a gazdasági szempontok hosszútávon automatikusan a legnagyobb nettó jelenértékű változatot helyezik előtérbe.

Itt kell megemlíteni, hogy a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a jelzálog-hitelintézetek részére készülő hitelbiztosítéki érték meghatározásánál a hozamszámításon alapuló értékelési módszernél az ingatlan leggazdaságosabb hasznosításának feltételezését, és ez alapján meghatározott érték megállapítását rendeli figyelembe venni, függetlenül a jelenlegi, tényleges hasznosítástól. A hozadéki értékelés fontos eleme az alkalmazott tőkésítési kamatláb, amely az adott ingatlantól, mint befektetési értéktől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

### D / Ingatlan menekülési, likvidációs (likvidálási) értéke

Az ingatlanértékelés során megállapított olyan érték, melyen az ingatlan az ügyfél nemfizetése vagy az ingatlan - kényszerértékesítés során - a kapcsolódó ráfordításokat is figyelembe véve, viszonylag rövid időn belül értékesíthető, éppen ezért ez az érték rendszerint a legalacsonyabb a felsorolt értékfogalmak között. A likvidációs érték fogalmát nem definiálja jogszabály. Vagy, másképpen fogalmazva. Az - az érték, amelyhez a Bank, vagy hitelező - követelő, akkor jut, ha az Ügyféllel szembeni követelését végrehajtási vagy felszámolási eljárás keretében kell érvényesíteni a jogszabályban előírt értékesítési költségek figyelembe vételével. Az érték azt mutatja, hogy végelszámolás, likvidáció során mennyiért lehetne értékesíteni az adott ingatlant vagy eszközt, és az értékesítés költségeit is figyelembe véve mi az értékesítésből származó nettó jövedelem. *A likvidációs érték a telek ingatlanok esetében, a gyakorlatban, országrésztől, elhelyezkedéstől, tulajdonságaitól függően, figyelemmel arra, hogy egyre kevesebb jól hasznosítható földterület található Magyarországon, kismértékben (~ 10 - 15 %) tér el a becsült forgalmi értéktől.*

Füg. sz.: 119992  
Működési szám: 23192174-12  
Közfoglalkoztatási szám: HU 23192174  
Taj. út: 11-19-15, 135  
1193 Budapest,  
Városház utca 18.  
Telefon: +36 1 269 2765  
Mobil telefon: +36 30 219 3349  
E-mail: [info@szegitunk.hu](mailto:info@szegitunk.hu)  
Web: [www.szegitunk.hu](http://www.szegitunk.hu)

## Az ingatlan szabadpiaci forgalmi értéke:

Leltár:

Épületleltár:

Szint / Megnevezés	Burkolat	Vel. min.	Falburkolat	Vel. min.	Becsült nettó m <sup>2</sup>	Beszámított %	Egvenmésített m <sup>2</sup>
feleléptémeny összesen:					0.00		0.00

Vizsgált ingatlan telek adatai

Telek:	m <sup>2</sup>	Vizsgált tulajdoni hányad	Tul. m <sup>2</sup>
Hrsz 383/2	5 646.00		5 646.00

## Összehasonlító adatok:

1.

**Pécel, Városház téri terület**

**Eladó lakóvezeteli telek**

Építési felület: 23%  
Szennyvízelvezetés: Víz  
Építési szennyvíz: Gáz  
Gépjármű: Járda

34,9 millió Ft

2.

**Pécel, Városházpont**

**Eladó lakóvezeteli telek**

Építési felület: 23%  
Szennyvízelvezetés: Víz  
Építési szennyvíz: Gáz  
Gépjármű: Járda

48 millió Ft





Füg. sz.: 09/02  
 Adó szám: 23102715-2-12  
 Könyvszáma: III/23102715  
 Tel: 06-90-67133  
 063 Budapest,  
 Városliget u. 10.  
 Telefon: +361 209 2166  
 Mobiltelefon: +361 20 210 3616  
 E-mail: info@szekes.hu  
 Web: www.szekes.hu

## Számítás:

Értékelésbe bevont összehasonlító adatok:

Alapadatok!	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításba bevont ingatlanok adatai					Fajlagos értékek:
		1	2	3	4	5	
Tartozó telek m <sup>2</sup>	5 646,0	2 488,0	3 088,0	3 455,0	1 800,0	1 700,0	3 010,33
Eladás ideje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Eladási ár, amennyiben rendelkezésre áll adat.-Ft	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Hasonlítható ingatlanok kínálói ára.-Ft	0,0	34 900 000,0	48 000 000,0	32 000 000,0	17 020 000,0	38 900 000,0	38 300 000,00
Fajlagos alapérték .-Ft/m <sup>2</sup> létrehozása:	0,0	14 027,3	15 544,0	9 261,9	9 400,0	22 870,6	12 944,44

Vizsgált ingatlan piaci összehasonlító módszerrel becslött szabadpiaci forgalmi értéke:

Értéket befolyásoló - módosító tényezők, ha a vizsgált ingatlan "1,0":	Összehasonlításba bevont ingatlanhoz vizsgált ingatlanhoz viszonyított értékmodosítói					Összesen.-Ft/m <sup>2</sup> :
	1	2	3	4	5	
Környezet	1,1	1,1	1,1	0,0	0,0	1,3
Elhelyezkedés	1,1	1,1	1,1	0,0	0,0	1,3
Infrastruktúra	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0
Műőség	0,9	0,9	0,9	0,0	0,0	0,7
Telek használhatóság - beépíthetőség	1,2	1,1	1,2	0,0	0,0	1,6
Közüzvesztettség	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0
Alternatív hasznosítási lehetőség:	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0
Jogi rendezettség:	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0
Korrektció összesen:	1,3	1,2	1,3	0,0	0,0	2,0
Hasonlítható telek ingatlanok korrigált fajlagos értéke.-Ft/m <sup>2</sup>	18 331	18 620	12 104	0,0	0,0	9 811
Vizsgált telek ingatlan szabadpiaci forgalmi értékének becsléséhez felhasznált korrigált fajlagos.-Ft/m <sup>2</sup> érték:						9 811
Vizsgált telek ingatlan, forgalmi értékének becsléséhez felhasznált alapterülete.-m <sup>2</sup>						5 646
Vizsgált telek ingatlan piaci összehasonlító módszerrel	Összehasonlításba bevont telek ingatlanok korrigált.-Ft/m <sup>2</sup> értéke x vizsgált telek ingatlan alapterülete = telek becslött forgalmi érték					55 392 483
Vizsgált telek ingatlan becslött, kerekített forgalmi értéke.-Ft						0

A vizsgált ingatlan likvidációs értékének becslése

Kockázati tényezők:	Jelölt	Nap
Ingatlan értékesítésére javasolt menekülési időtér (nap)		0-90
		90-180
	x	180 napot meghaladó
	%	-Ft
Forgalmi értéke:		55 392 483
Hosszú távú értékállóság kockázata	0	0
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	-15	-8308872,522
Kényserértékesítés kockázata	0	0
Összesen:	-15	-8308872,522

Vizsgált ingatlan becslött likvidációs értéke = (becslött forgalmi érték - velemzett értékcsökkenési tényezők = becslött likvid érték)

Becslött forgalmi érték.-Ft	Értékcsökkenések.-Ft	=	Likvidációs érték.-Ft
55 392 483	-8308872,522	=	47 083 611

A vizsgált ingatlan becslött forgalmi és likvid értéke:

	.-Ft	Figyelembe vett %	Kerekítve.-Ft
Becslött forgalmi értéke:	55 392 483	100	55 400 000
Becslött likvidációs értéke.-Ft	47 083 611		47 100 000



## Záradék

1. Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:
2. Az értékelés nem végzett földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és a közhiteles ingatlan nyilvántartásból származnak.
3. Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
4. Ez az ingatlanértékelés a jelentésben megfogalmazott - rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásunk mellett történhet.
5. A szakvélemény részei (különösen az értékre vonatkozó bármely következtetés, az értékelő személye, a Budai - Ingatlan Kft. megnevezése (vagy az értékelőre vonatkozó bármely utalás) nem hozhatók nyilvánosságra hirdetési kiadványokban, információs kiadványokban, értékesítési kiadványokban vagy bármely más nyilvános kommunikációs csatornán a Budai - Ingatlan Kft. - vel történt előzetes írásbeli egyeztetése és jóváhagyás nélkül.
6. A szakvélemény magyar nyelven l pld.-ban nyomtatva és, vagy, l pld. - ban digitálisan PDF készült.
7. Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük, és értéksökkentő hatásukért felelősséget nem vállalunk. Az ilyen jellegű anyagok feltárásához nem rendelkezünk kellő szakismerettel.
8. A felszínen található, szemmel is látható szennyeződésekkel jelentésünkben rögzítettük.
9. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik.
10. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért - bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági - környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
11. Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért sem vállalunk felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de adatszolgáltatást nem teljesítette és ez szemrevételezéssel nem volt megállapítható.
12. Az értékelő, vázlatkészítésen kívül (ami csak következtetésekre ad lehetőséget, pontosnak semmiképpen nem értelmezhető) nem végzett és nem végeztetett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatokat a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
13. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, rejtett, a szemrevételezéssel nem, látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
14. Épület-diagnosztikai vizsgálatot nem végeztünk.
15. Az értékelés - az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
16. Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat, adatokat használtuk fel, és az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek tételezve fel értékeltük. Függetlenül attól, hogy azon, az ingatlan szemle időpontjában, teher vagy kötelezettség volt vagy nem volt.
17. A forgalmi érték alatt azt a pénzüsséget értettük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még bizalommal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték azonban mindig a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik.
18. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett
19. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
20. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetőek.
21. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
22. Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.
23. Az értékelés érvényességi idejét, az ingatlan szemle időpontjától számított 90 napban határozzuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.
24. Az értékelés készítője és vállalkozása, (Budai - Ingatlan Kft.) perben - jogban, és tanúként sem képviseli a Megbízót.

**Mellékletek:**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
 Megrendelés szám: 30005/62746/2020  
 2020.07.18

Szektor : 53

**PÉCEL**  
 Belterület 383/2 helyrajzi szám

---

2119 PÉCEL Izbolya utca 2.

---

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett magnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alosztály adatak ter: kat.jöv ha m2 k.Fill
Kivett gazdasági épület, udvar	0	5646	0,00	

---

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 69278/2016.12.28  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 50139/2/2016.06.29

törlő határozat: 69278/2016.12.28

jogcím: telekalakítás  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Papp Rebeka  
 sz.név: Papp Rebeka  
 szül. : 1994  
 a.név : Horváth Julianna  
 cím : 2119 PÉCEL Pesti út 81.

---

2. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 69278/2016.12.28  
 jogcím: csere  
 jogállás: tulajdonos  
 név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 2119 PÉCEL Koszuth tér 1  
 törzsszám: 15730538

---

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50139/2/2016.06.29

Önálló művezet bejegyzése telekalakítás során a PÉCEL, belterület 383, 387/3 és 387/4 helyrajzi számú ingatlanok megrészletéből kielőltettek a 383/1, 383/2, 383/3, 383/4 és 383/5 helyrajzi számú ingatlanok.

---

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

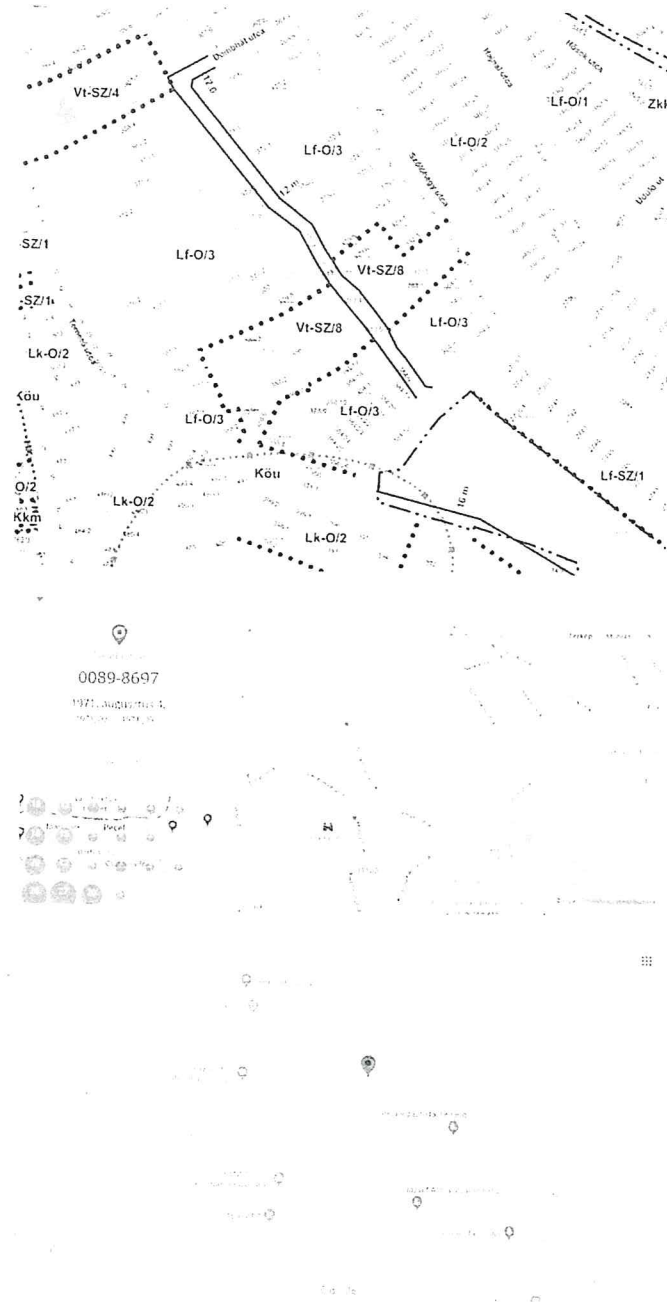
Nem hiteles tulajdoni lap

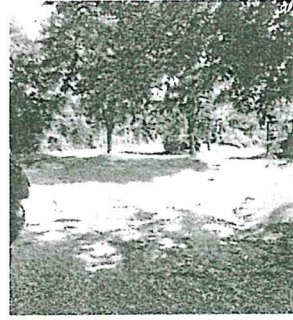
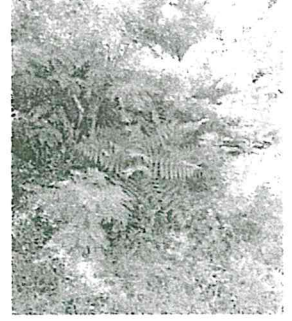
Nem hiteles tulajdoni lap





Ég. sz.: 00692  
 Ikt. szám: 24467/15-2-12  
 Könyvtári szám: HU01000017  
 Reg. szám: 01-09-052335  
 0963 Budapest,  
 Szent Mária utca 40.  
 Telefon: +361 269 2160  
 Mobiltelefon: +36 30 244 0016  
 E-mail: [segitunk@kallit.hu](mailto:segitunk@kallit.hu)  
 Web: [www.kallit.hu](http://www.kallit.hu)







## NYILATKOZAT

Alulírott Budai András és az általam képviselt **Budai - Ingatlan Független Vagyon Értékelő és Értékbecslő Kft.**, az üzletszerű ingatlanközvetítői / üzletszerű ingatlanvagyon értékelő és közvetítői tevékenységet folytató névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetetlenség, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával, sem bankkal – bármilyen szervvel szemben. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt, a szakizgatási szerv részéről. Szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezem. (eredeti példány)

Nyilvántartási /azonosító szám: Budai András / 06169

Nyilvántartási /azonosító szám: Budai - Ingatlan Kft / 00602


Budai András Cgt.  
Telefonszám: +36702405616  
E - mail: [info@ertekbecslo.hu](mailto:info@ertekbecslo.hu)  
Web: [ertekbecslo.hu](http://ertekbecslo.hu)  
Budapest.2020. október 3.



Ügyiratszám: 03.7521-2/2011  
Ügyintéző: Bajcsó Gyöngyvér  
Telefon: 337-1209

### Igazolás

Igazolom, hogy

**Budai Ingatlan Kft**  
Címe: 1063 Budapest, Szinylei Merse utca 10.  
Cégjegyzékszám: 01-09-957135

szám alatti bejegyzett gazdálkodó szervezet az ingatlanközvetítő/ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásba történő felvételhez szükséges bejelentést 2011.05.04.-én megtette. A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1995. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakás tv.) 64/C § (5) bekezdésben foglalt kötelezettségének eleget tett.


A bejelentés az ingatlanközvetítői tevékenység folytatására vonatkozóan határozatlan időre szól.

Mivel a bejelentő a hivatkozott Lakás tv. és a Szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény (továbbiakban: Szolg. tv.) továbbá az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI.18.) ÖM rendeletről előírt feltételeknek megfelel, az igazolás kiadásával egy időben a C00602/2011. sorszámon a nyilvántartásba bejegyeztem.

A szolgáltató a bejelentése követően a bejelentésben foglalt adatokban bekövetkezett változást illetően a tevékenység megszűnését a Szolg. tv. 24. § (1) és (3) bekezdésének megfelelően haladéktalanul köteles bejelenteni hatóságomnak.

Budapest, 2011. május 4

Sárai Kalmánné dr. Főjegyző  
megbízásából

  
Lukácsné Gármegi Gabriella  
osztályvezető