



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

Előterjesztés a Képviselő-testület 2023. február 23-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslát ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére irányuló döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzata a Lélek-patak mentén lévő ingatlanok esetében a patak felőli területrészt leválasztását, út kialakítása céljából, már az 1990 években kezdeményezte az ingatlanok tulajdonosainál. A telekalakítás során kialakult területek kifizetése több ingatlan esetében rendezésre került, továbbá ezen tervezett, de eddig ki nem alakított út mentén építési engedélyek is kiadásra kerültek. A Pécel, 1226 helyrajzi számú ingatlan esetében, mely a Kolozsvári utca és a Lélek-patak sarkán található, ez a leválasztás nem történt meg.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 118/2022. (IV. 13.) Kt. határozatával (a továbbiakban: Határozat, 1. melléklet) arról döntött, hogy a Pécel, 1226 helyrajzi számú ingatlanból kialakítandó Pécel, 1226/1 helyrajzi számú 216 m² nagyságú, „kivett, helyi közút” tervezett megnevezésű ingatlant, kisajátítást pótló adásvétel jogcímen meg kívánja vásárolni.

Időközben tulajdonosváltás történt az ingatlanon, továbbá új kisajátítási vázrajzot is kellett készíteni, mert a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya nem látta el építésügyi záradékkal a korábbi vázrajzot, mivel az a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet mellékleteként elfogadott szabályozási tervnek nem felelt meg.

Az elkészült új vázrajz és területkimutatás szerint a megvásárolni kívánt ingatlanrész nagysága lecsökkent 216 m²-ről 191 m²-re (2. és 3. melléklet).

Az ügy mielőbbi rendezése érdekében a Pécel 1226 helyrajzi számú ingatlanból 191 m² nagyságú területrész megvásárlása érdekében önkormányzatunk vételi ajánlattal fordult az ingatlan tulajdonosaihoz (4. és 5. 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 önkormányzatunk új értékbecslést készítettett. Önkormányzatunk részéről a vételi ajánlat ingatlanvagyon értékbecslői szakvéleményben meghatározott ár alapján került megküldésre, mely alapján a megvásárolni kívánt területrész értéke 5.600.000 Ft (6. melléklet). Mindkét tulajdonos írásban nyilatkozott, hogy a vételi ajánlatban felajánlott összeget elfogadják (7. és 8. melléklet).

A 1226 hrsz.-ú ingatlanból kialakítandó 1226/1 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásához szükséges pénzügyi fedezet Pécel Város Önkormányzata 2023. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendelet tervezetében szerepel.

A Vagyonrendelet 13. § (8) bekezdése értelmében vagyontárgy tulajdonjogának visszatértes 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 változás történt az ingatlan tulajdonosában, valamint változott a megvásárolni kívánt terület rész nagysága és értéke, továbbá korábban a pénzügyi fedezet a 2022. évi költségvetésben volt előirányozva, ezért szükséges a Határozat visszavonása és egy új határozat meghozatala.

A fentiek alapján kérem a következő határozati javaslatok elfogadását.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel, 1226 helyrajzi számú ingatlanból kialakítandó Pécel, 1226/1 helyrajzi számú 216 m² nagyságú, „kivett, helyi közút” tervezett megnevezésű ingatlan, kisajátítást pótló adásvétel jogcímen történő megvásárlása tárgyú 118/2022. (IV. 13.) Kt. határozatát visszavonja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

II. 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 a Pécel, 1226 helyrajzi számú ingatlanból kialakítandó Pécel, 1226/1 helyrajzi számú, 191 m² nagyságú, „kivett, helyi közút” tervezett megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan), kisajátítást pótló adásvétel jogcímen, 1/1 tulajdoni arányban, bruttó 5.600.000 Ft, azaz bruttó ötmillióhatszázezer forint értékben meg kívánja vásárolni a Pécel, 1226 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaitól, az alábbi feltételekkel:

- az ajánlati ár összege bruttó 5.600.000 Ft
- a vételár megfizetése a szerződés aláírását követően, a szerződésben meghatározottak szerint történik
- Pécel Város Önkormányzata az ajánlatát 2023. június 30. napjáig tartja fenn.

Az Ingatlan megvásárlásához szükséges pénzügyi fedezet a Pécel Város Önkormányzata 2023. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendelet tervezetében szerepel.

Az Ingatlant – annak tulajdonjoga megszerzését követően – a Képviselő-testület Pécel Város Önkormányzata forgalomképtelen törzsvagyoni 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 megszerzéséből adódó esetleges adó- vagy járulékfizetési kötelezettséget és annak határidőre történő teljesítését.

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

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntéséről értesítse a 1226 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosait.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2023. június 30.

Pécel, 2023. február 16.



Horváth Tibor
polgármester


Az előterjesztés mellékletei:


1. 118/2022. (IV. 13.) Kt. határozat
2. változási vázrajz
3. területkimutatás
4. vételi ajánlat Rácz László részére
5. vételi ajánlat Barkóczy Vivien részére
6. értéktanúsítvány
7. Rácz László nyilatkozata a vételi ajánlat elfogadásáról
8. Barkóczy Vivien nyilatkozata a vételi ajánlat elfogadásáról
9. az 1226 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
10. helyszínrajz

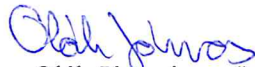
Az előterjesztést készítette:


Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Mihályné Zana Nikolett
mb. műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János jegyző

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

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

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. április 13-án megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

118/2022. (IV. 13.) Kt. határozat:

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 13. § (8) bekezdése alapján úgy határoz, hogy a Pécel, 1226 helyrajzi számú ingatlanból kialakítandó Pécel, 1226/1 helyrajzi számú, 216 m² nagyságú, „kivett, helyi közút” tervezett megnevezésű ingatlant, kisajátítást pótló adásvétel jogcímen, 1/1 tulajdoni arányban, bruttó 5.400.000 Ft, azaz bruttó ötmilliónégyszázezer forint értékben meg kívánja vásárolni a Pécel, 1226 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaitól.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy az ingatlan megvásárlásához szükséges összegből 4.400.000 Ft összeg pénzügyi fedezete a Pécel Város Önkormányzata 2022. évi költségvetéséről szóló 4/2022. (II. 18.) önkormányzati rendelet 20. melléklet 24. során már rendelkezésre áll, a további 1.000.000 Ft összeg pénzügyi fedezetét úgy biztosítja, hogy Pécel Város Önkormányzata 2022. évi költségvetéséről szóló 4/2022. (II. 18.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3.2. Céltartalék soráról (részletezve: 9. melléklet 4. sor) átcsoportosít a 2. melléklet 2.1. Beruházások sorára (részletezve: 20. melléklet 24. sor) 1.000.000 Ft-ot.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat mellékletét képező előszerződés aláírására, abban az esetben, amennyiben a 1226 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet, valamint végrehajtási jogot töröltetik.

A Képviselő-testület az adásvétel útján megszerzendő ingatlant forgalomképtelen vagyontárgyként kívánja szerepeltetni a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendeletben.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy területrész megvásárlását és ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését követően a vagyonrendelet módosítását terjessze a Képviselő-testület elé.


A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntéséről értesítse a 1226 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosait.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2022. április 28.


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
Dátum: 2022 APR 14
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:



KISAJÁTÍTÁST PÓTLÓ ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS
valamint
ELIDEGENÍTÉS ÉS TERHELÉSI TILALMAT
ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint vevő (a továbbiakban: Vevő),
másrészről

BARKÓCZI ZSOLT

(születési név: Barkóczi Zsolt; anyja neve: ; születési helye és ideje: ; személyi
azonosító: lakóhely: 1211 Budapest, Petz Ferenc utca 14. 7. em. 21.), mint eladó (a továbbiakban:
Eladó I.)

RÁCZ LÁSZLÓ

(születési név: Ráczi László; anyja neve: ; születési helye és ideje: ; személyi
azonosító: , lakóhely: 2119 Pécel, Kolozsvári utca 9.), mint eladó (a továbbiakban: Eladó II.)
(Eladó I. és Eladó II. a továbbiakban közösen úgy is, mint „Eladók”)

Eladók és Vevő együttesen szerződő felek (a továbbiakban: Szerződő Felek) között az alulírott napon és helyen,
az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a Pécel, belterület 1226 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Kolozsvári utca 9. sz. alatti, az ingatlan-nyilvántartásban „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 826 m² alapterületű ingatlan Eladó I. 84/100 és Eladó II. 16/100 arányú tulajdonában van. Az ingatlant terheli az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft-t 42 m² nagyságú területre megillető vezetékjog az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap III/1. sora alapján, a VMB-56/2012. engedély alapján.

2. Szerződő Felek jelen előszerződés (a továbbiakban: Előszerződés) aláírásával kinyilvánítják és megerősítik azon szándékukat, hogy az Eladók egymás között 2022. február 23. napján megkötött használati megállapodása alapján a jövőben kisajátítást pótló adásvételi szerződést kívánnak kötni Mikes Gergely földmérő által készített, a mellékelt 156-1/2021. munkaszámú vázrajz (a továbbiakban: Használati Vázrajz) szerint, és a Használati Vázrajzon I-IV. szám alatt jelzett kialakuló ingatlanok ingatlan-nyilvántartási átvezetésre kerüljenek azzal, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanból kialakuló, a Használati Vázrajzon I. és IV. szám alatti, várhatóan 1226/1 hrsz-ú, kivett helyi közút megnevezésű, összesen 216 m² területű ingatlan adásvétel útján Vevő 1/1 arányú tulajdonába kerüljön.

3. Szerződő felek a mellékelt Használati Vázrajz alapján az 1. pontban megjelölt ingatlan megosztásában a végleges kisajátítást pótló adásvételi szerződésben úgy kívánnak megállapodni, hogy Eladó I. eladja az 1. pontban körülírt ingatlan Használati Vázrajzon I. számmal jelölt összesen 186 m² terület (továbbiakban: Ingatlanrész I.) tulajdonjogát Ft-ért, azaz négymillió hatszázötvenezer forintért (a továbbiakban: Vételár I.), illetőleg Eladó II. eladja az 1. pontban körülírt ingatlan Használati Vázrajzon IV. számmal jelölt összesen 30 m² terület (továbbiakban: Ingatlanrész II.) tulajdonjogát Ft-ért, azaz hétszázötvenezer forintért (a továbbiakban: Vételár II.), Vevő pedig 1/1 arányban megveszi Ingatlanrész I.-t és Ingatlanrész II.-t Vevő által már megismert állapotában – az értékesítés a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) k) pontja értelmében adómentes-, így a kialakuló

- a) a Használati Vázrajzon I. és IV. szám alatti, várhatóan (1226/1) helyrajzi számú, „Kivett helyi közút” megnevezésű, 216 m² területű ingatlan - az ELMŰ Hálózati Kft-t a VMB-56/2012. engedély alapján 16 m² nagyságú területre megillető vezetékjog átjegyzése mellett - *kisajátítást pótló adásvétel jogcímén* Vevő 1/1 arányú tulajdonába kerül,

Pécel Város Önkormányzata
Vevő
Képv.: Horváth Tibor polgármester,

dr. László Jenő
ügyvéd

Barkóczi Zsolt
Eladó I.

Ráczi László
Eladó II.

- b) a Használati Vázrajzon II. és III. szám alatti, várhatóan 1226/2 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 602 m² területű ingatlan - az ELMŰ Hálózati Kft-t a VMB-56/2012. engedély alapján 26 m² nagyságú területre megillető vezetékjog átjegyzése mellett - *kisajátítást pótló adásvétel jogcímén* Eladó I. 84/100 és Eladó II. 16/100 arányú tulajdonába kerül, illetőleg marad.
4. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen előszerződésből szerződéskötési kötelezettségük keletkezik a kisajátítást pótló adásvételi szerződés megkötésére, ide értve a kisajátítási vázrajz aláírását és valamennyi szükséges jognyilatkozat megtételét is. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a kisajátítást pótló adásvételi szerződést **60 napon belül** megkötik, miután a kapcsolódó, a 3. pont szerinti megosztás jóváhagyásához szükséges településrendezési eszközök módosítása megtörtént és a módosítást tartalmazó rendelet hatályba lépett, valamint a kisajátítási vázrajzot az ingatlanügyi hatóság záradékkal látta el.
5. Vevő a Vételár I.-ből 2.325.000 Ft-ot, azaz kétmillió háromszázhuszonötezer forintot és a Vételár II.-ből 375.000 Ft-ot, azaz háromszázhuszonötezer forintot a 7. pontban meghatározott **elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási feljegyzését követő 30 napon belül**, míg a Vételár I. és a Vételár II. fennmaradó részét a kisajátítást pótló adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül **fizeti meg** Eladó I. CIB Banknál vezetett 10701348-54915145-51100005 számú bankszámlájára, illetőleg Eladó II. javára készpénzben vagy az általa meghatározott bankszámlájára, vagy teljesítési segédje részre.
6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha a településrendezési eszközök módosítása folytán az Ingatlanrész I. és/vagy az Ingatlanrész II. területnagyságban területszámításból eredő változás következne be, úgy a Használati Vázrajzhoz képest a kisajátítási vázrajz módosítását Vevő saját költségén köteles elvégezni, és a módosított kisajátítási vázrajz – amely a kisajátítási vázrajz hatályon kívül helyezését és új kisajátítási vázrajz készítését jelenti - Szerződő Felek a fajlagos ár figyelembe vételével elszámolnak egymással, illetőleg kötelesek a kisajátítást pótló adásvételi szerződést megkötöni. A fajlagos ár a Vételár I. és az Ingatlanrész I., illetőleg a Vételár II. és az Ingatlanrész II. hányadosaként számítható, tehát 25.000 Ft/m².
7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Előszerződés megkötésével a kisajátítást pótló adásvételi szerződés megkötésének biztosítására az **1. pontban meghatározott ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak Vevő javára**. Szerződő Felek jelen Előszerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy a kisajátítást pótló adásvételi szerződés megkötésének biztosítására az **1. pontban meghatározott ingatlanra az elidegenítési és terhelési tilalom Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön**. Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy a végleges kisajátítást pótló adásvételi szerződésben az elidegenítési és terhelési tilalmat megszüntetik, és kérik az ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének törlését.
8. Eladó I. kötelezettséget vállal az Ingatlanrész I. vonatkozásában, illetőleg Eladó II. kötelezettséget vállal az Ingatlanrész II. vonatkozásában az esetleges közmű bekötésének – ideértve az 1. pontban körülírt ingatlan közműveinek az aknáit is - áthelyezésére és az ezzel járó költségek viselésére.
- 9.
10. Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy Vevő folytatja le a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárásokat, továbbá azt, hogy Vevő viseli a kisajátítást pótló adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd munkadíjával kapcsolatos, és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges költségeket, valamint Vevő saját költségén köteles a kisajátítási vázrajzot elkészíttetni.
11. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó I. az Ingatlanrész I.-t, illetőleg Eladó II. az Ingatlanrész II.-t a közforgalom számára közlekedésként biztosított korábbi áthaladás érdekében a terület elzárását az elzárást megelőző mértékben megnyitja, a közlekedést minden korlátozástól mentesen folyamatosan lehetővé teszi a Vételár I. megfizetését követő 3 munkanapon belül, melynek késedelmes teljesítése esetén napi 5.000 Ft késedelmi kötbért köteles Vevő részére megfizetni.

Pécel Város Önkormányzata
Vevő
Képv.: Horváth Tibor polgármester,

dr. László Jenő
ügyvéd

Barkóczy Zsolt
Eladó I.

Rácz László
Eladó II.

12. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a kisajátítást pótló adásvételi szerződésben vállalja az Ingatlanrész I. és az Ingatlanrész II. Pécel 1194 hrsz-ú ingatlan felé eső kerítésének új telekhatárra történő áthelyezését saját költségén a 3. a) pontban körülírt ingatlan tulajdonjogának Vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 90 napon belül, az Előszerződés megkötésekor meglévő műszaki tartalommal azonos kivitelben.

13. Vevő magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Eladók kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok. Szerződő Felek kijelentik, hogy hogy a fenti jogügyletnek jogi akadályja nincs.

14. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek az iroda adatkezelési és iratkezelési szabályzatát megismerték, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

15. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

16. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – az Előszerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. előtti képviseletük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő kéri a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.

17. Szerződő Felek az Előszerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akarattal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Pécel, 2022.

Pécel Város Önkormányzata
Vevő
Képv.: Horváth Tibor polgármester

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Pécel, 2022. ”

Pécel, 2022.

Barkóczy Zsolt
Eladó I.

Rácz László
Eladó II.

A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Pécel, 2022.

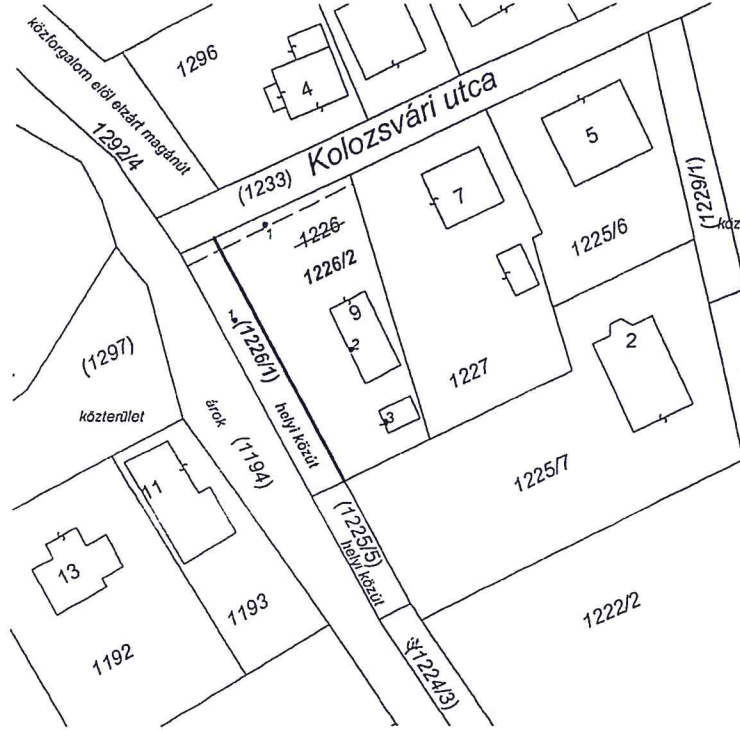


2. melléklet

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1226 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

M = 1:1000



Címkoordináták (1226/1) hrsz		
Psz.	Y	X
1	671935	238261

Címkoordináták 1226/2 hrsz		
Psz.	Y	X
1	671939	238274
2	671951	238257
3	671956	238247

A vázrajz a területkimutatással együtt hatályos!

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A helyrajzi számozás és területszámlálás helyes.

Pécel, 2022.12.07.

Készítő:
Földmérő ig. száma: 6927/2015

Gödöllő, 2023. hó nap

Minőséget tanúsító:
Ing. Tend. min. szám: 1075/1990
Földmérő ig. száma: 10302

P.h. Záradékoló: Pappné Rác Marianna
2359/2019
Ing. rend. min. száma:

637996/2022
E-2/2023

Pappné Rác Marianna
Digitálisan aláírta:
Pappné Rác Marianna
Dátum: 2023.01.12
13:33:30 +01'00'

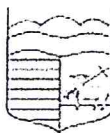
3. melléklet



Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot								
Sorszám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Tertület ha.m ²	Kat. jöv. AK. fillér	Kisajátítás utáni			Visszamaradt		AVDH SIG N	Szolgalmi és egyéb használati jogok
			betűjelzés	műv. ága	min. oszt.			alrészlet	terület	Kat. jöv.	terület	Kat. jöv.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
	Vezetéklóg 42 m ² -re (VMB-56/2012) Jogosult: Elmű Hálózat Elosztó Kft. (1132 Bp., Váci út 72-74.)	1226	kivelt lakóház, udvar, gazdasági épület	0.0826		1226/1	kivelt helyi közút	0.0191		0.0635		Vezetéklóg 33 m ² -re (VMB-56/2012) Jogosult: Elmű Hálózat Elosztó Kft. (1132 Bp., Váci út 72-74.)		
						1226/2	kivelt lakóház, udvar, gazdasági épület							
Összesen:				0.0826				0.0191		0.0635				

Digitálisan aláírta:
Pappné Rácz
Pappné Rácz Marianna
Dátum: 2023.01.12
13:45:20 +01'00'

Marianna



4. melléklet

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Iktatószám: M/134-5/2023.

Tárgy: vételi ajánlat

Ügyintéző: Veszeli-Kállai Ibolya

Hivatkozási szám:

Elérhetőség: +36-28/662-124

Ügyintéző:

kallai.ibolya@pecel.hu

Rácz László

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom Önt, hogy Pécel Város Önkormányzatának helyi építési szabályzata érinti a Pécel, belterület **1226 helyrajzi számon** nyilvántartott kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület (továbbiakban: **Ingatlan**), melyen a mellékelt kisajátítási vázrajz szerint az Ingatlan 191 m² területű részén, mely 1226/1 hrsz alatt kerül kialakításra (továbbiakban: **Ingatlanrész**), kivett, helyi közút kialakítása szükséges a közúthálózat fejlesztése, a helyi építési szabályzat végrehajtása érdekében.

A helyi közút kialakításának megvalósításához az Ingatlanrész adásvételére, annak meghíúsulása esetén a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. (továbbiakban Kstv.) 2.§ c) pontja, 4.§ (1) c) pontja alapján az Ingatlanrész **kisajátítása szükséges**, ugyanis helyi közút magántulajdonban nem lehet.

A fenti előzményekre tekintettel Pécel Város Önkormányzata (székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., képviseli: Horváth Tibor polgármester) képviseletében eljárva a Ptk. 5:43.§-a és a Kstv. 3.§ (1) b) és (2) bekezdésére tekintettel Önnek Pécel Város Önkormányzata (továbbiakban: **Önkormányzat**) az Ön 16/100 tulajdoni hányadában lévő **Pécel, belterület 1226 helyrajzi számú ingatlan 191 m² területű részének** 16/100 tulajdoni hányadára, mely 191 m² terület a 1226/1 hrsz alatt kerül kialakításra, **896.000 Ft** ellenében **vételi ajánlatot tesz.**

A teljes vételárat az Önkormányzat két részletben fizetné meg: a vételár ½ részét az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül, a fennmaradó ½ részét, az ingatlan Eladó ingóságaitól kiürítetten, a felépítmények elbontását és az Ingatlan Önkormányzat részére történő birtokba adását követő 30 napon belül. Kérem, hogy jelen levelem átvételét követő **30 naptári napon belül írásban nyilatkoznai szíveskedjenek arról, hogy a Pécel, belterület 1226 helyrajzi számú ingatlan 191 m² területű részének** 16/100 tulajdoni hányadát, mely 191 m² terület a 1226/1 hrsz alatt kerül kialakításra, **896.000 Ft** ellenében **per-, teher-, igény- és - az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjogon kívül - szolgálatmentesen értékesítené-e az Önkormányzat részére, az alábbi kötelezettségek egyidejű vállalásával:**

- az Ingatlanrész ingóságaitól kiürített, tiszta állapotban a szerződés megkötését követő 30 napos határidőre történő birtokba adása;

- a vételár ½ részét az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül, a fennmaradó ½ részét az ingatlan Eladó ingóságaitól kiürítetten, a felépítmények elbontását és az Ingatlan Önkormányzat részére történő birtokba adását követő 30 napon belül;

- amennyiben Ön az Ingatlan tulajdoni hányadával rendelkezik - különösen jelen ajánlat elfogadása után tulajdon átruházásra irányuló szerződést köt, vagy a tulajdoni hányadát megterhelik - jelen ajánlatot az Önökkel jogviszonyba kerülő harmadik személlyel megismertetik és elfogadtatják. E kötelezettség megszegése esetén a vételárral egyező kötbért kötelesek az Önkormányzat részére 8 napon belül megfizetni.

Kérem, amennyiben a vételi ajánlatot elfogadják, válaszukban jelöljenek meg telefonos és/vagy e-mail elérhetőséget is az adásvétellel kapcsolatos részletek gyorsabb egyeztetésének lehetővé tétele érdekében. Amennyiben a vételi ajánlattal kapcsolatban 30 napon belül nem nyilatkozik, vagy nem az ajánlattal mindenben megegyezően elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy tekintjük, hogy azt Ön nem fogadta el, és a vételi ajánlat hatályát veszti. Ez esetben az Önkormányzatot jelen ajánlattal kapcsolatban semmiféle kötelezettség nem terheli, és az Önkormányzat jogosult kisajátítási eljárást kezdeményezni.

Tájékoztatatom Önt, hogy amennyiben jelen ajánlat dátumát követően az ingatlan-nyilvántartásban az Ön tulajdoni hányada tekintetében változás következik be, és több tulajdonos és/vagy az Ön tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett/feljegyzett jogosultja (bele értve az özvegyi jogosultat is) közül akár egy személy jelen ajánlatunkat nem fogadja el, úgyszintén, ha az Ingatlan tulajdoni lapjának III. oldalára az Ön tulajdoni hányadára bejegyzett (feljegyzett) terhek, kötelezettségek, korlátozó tények, különösen jelzálogjog, és végrehajtási jogok (stb.) jogosultjai az Önkormányzat felhívására, annak átvételét követően 30 napon belül nem járul hozzá az ajánlat tárgyát képező tulajdoni hányad tehermentesítéséhez (terhek, kötelezettségek, korlátozó tények (pl. tulajdonjog fenntartással történt eladás), vagy az Önkormányzat felhívására, annak átvételét követően 30 napon belül nem nyilatkozik, úgy jelen ajánlatunk minden külön értesítés nélkül hatályát veszti, és az Önkormányzatot jelen ajánlattal kapcsolatban semmiféle kötelezettség nem terheli, és az Önkormányzat jogosult kisajátítási eljárást kezdeményezni.

Az ajánlat elfogadásával Ön kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Ön az Ingatlan tulajdoni hányadával rendelkezik - különösen jelen ajánlat elfogadása után tulajdon átruházásra irányuló szerződést köt, vagy a tulajdoni hányadát megterheli - jelen ajánlatot az Önnel jogviszonyba kerülő harmadik személlyel megismerteti és elfogadtatja. E kötelezettség megszegése esetén a vételárral egyező kötbért köteles az Önkormányzat részére 8 napon belül megfizetni.

Pécel, 2023. február 09.

Tisztelettel:




Horváth Tibor
polgármester

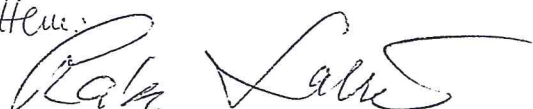
Mellékletek:

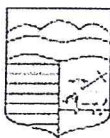
- ingatlanforgalmi szakvélemény az Ingatlanra vonatkozóan
- Kisajátítási vázrajz és területkimutatás

Erről értesül:

- 1./ Címzett
- 2./ Irattár

1 példányt a mai napra átvettem.
2023. 02. 13.





5. melléklet

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Iktatószám: M/134-5/2023.

Tárgy: vételi ajánlat

Ügyintéző: Veszeli-Kállai Ibolya

Hivatkozási szám:

Elérhetőség: +36-28/662-124

Ügyintéző:

kallai.ibolya@pedel.hu

Barkóczy Vivien

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom Önt, hogy Pécel Város Önkormányzatának helyi építési szabályzata érinti a Pécel, belterület 1226 helyrajzi számon nyilvántartott kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület (továbbiakban: **Ingatlan**), melyen a mellékelt kisajátítási vázrajz szerint az Ingatlan 191 m² területű részén, mely 1226/1 hrsz alatt kerül kialakításra (továbbiakban: **Ingatlanrész**), kivett, helyi közút kialakítása szükséges a közúthálózat fejlesztése, a helyi építési szabályzat végrehajtása érdekében.

A helyi közút kialakításának megvalósításához az Ingatlanrész adásvételére, annak meghíúsulása esetén a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. (továbbiakban Kstv.) 2.§ c) pontja, 4.§ (1) c) pontja alapján az Ingatlanrész **kisajátítása szükséges**, ugyanis helyi közút magántulajdonban nem lehet.

A fenti előzményekre tekintettel Pécel Város Önkormányzata (székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., képv.: Horváth Tibor polgármester) képviselőjében eljárva a Ptk. 5:43.§-a és a Kstv. 3.§ (1) b) és (2) bekezdésére tekintettel Önnek Pécel Város Önkormányzata (továbbiakban: **Önkormányzat**) az Ön 84/100 tulajdoni hányadában lévő Pécel, belterület 1226 helyrajzi számú ingatlan 191 m² területű részének 84/100 tulajdoni hányadára, mely 191 m² a 1226/1 hrsz alatt kerül kialakításra, **4.704.000 Ft** ellenében **vételi ajánlatot tesz.**

A teljes vételárat az Önkormányzat két részletben fizetné meg: a vételár ½ részét az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül, a fennmaradó ½ részét, az ingatlan Eladó ingóságaitól kiürítetten, a felépítmények elbontását és az Ingatlan Önkormányzat részére történő birtokba adását követő 30 napon belül. Kérem, hogy jelen levelem átvételét követő **30 naptári napon belül írásban nyilatkozni szíveskedjenek arról, hogy a Pécel, belterület 1226 helyrajzi számú ingatlan 191 m² területű részének 84/100 tulajdoni hányadát, mely 191 m² terület a 1226/1 hrsz alatt kerül kialakításra, 4.704.000 Ft ellenében per-, teher-, igény- és - az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjogon kívül - szolgálatmentesen értékesítene-e az Önkormányzat részére, az alábbi kötelezettségek egyidejű vállalásával:**

- az Ingatlanrész ingóságaitól kiürített, tiszta állapotban a szerződés megkötését követő 30 napos határidőre történő birtokba adása;
- a vételár ½ részét az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül, a fennmaradó ½ részét az ingatlan Eladó ingóságaitól kiürítetten, a felépítmények elbontását és az Ingatlan Önkormányzat részére történő birtokba adását követő 30 napon belül;
- amennyiben Ön az Ingatlan tulajdoni hányadával rendelkezik - különösen jelen ajánlat elfogadása után tulajdon átruházásra irányuló szerződést köt, vagy a tulajdoni hányadát megterhelik - jelen ajánlatot az Önökkel jogviszonyba kerülő harmadik személlyel megismertetik és elfogadtatják. E kötelezettség megszegése esetén a vételárral egyező kötbért kötelesek az Önkormányzat részére 8 napon belül megfizetni.

Kérem, amennyiben a vételi ajánlatot elfogadják, válaszukban jelöljenek meg telefonos és/vagy e-mail elérhetőséget is az adásvétellel kapcsolatos részletek gyorsabb egyeztetésének lehetővé tétele érdekében. Amennyiben a vételi ajánlattal kapcsolatban 30 napon belül nem nyilatkozik, vagy nem az ajánlattal mindenben megegyezően elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy tekintjük, hogy azt Ön nem fogadta el, és a vételi ajánlat hatályát veszti. Ez esetben az Önkormányzatot jelen ajánlattal kapcsolatban semmiféle kötelezettség nem terheli, és az Önkormányzat jogosult kisajátítási eljárást kezdeményezni.


Tájékoztatom Önt, hogy amennyiben jelen ajánlat dátumát követően az ingatlan-nyilvántartásban az Ön tulajdoni hányada tekintetében változás következik be, és több tulajdonos és/vagy az Ön tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett/feljegyzett jogosultja (bele értve az özvegyi jogosultat is) közül akár egy személy jelen ajánlatunkat nem fogadja el, úgyszintén, ha az Ingatlan tulajdoni lapjának III. oldalára az Ön tulajdoni hányadára bejegyzett (feljegyzett) terhek, kötelezettségek, korlátozó tények, különösen jelzálogjog, és végrehajtási jogok (stb.) jogosultjai az Önkormányzat felhívására, annak átvételét követően 30 napon belül nem járul hozzá az ajánlat tárgyát képező tulajdoni hányad tehermentesítéséhez (terhek, kötelezettségek, korlátozó tények (pl. tulajdonjog fenntartással történt eladás), vagy az Önkormányzat felhívására, annak átvételét követően 30 napon belül nem nyilatkozik, úgy jelen ajánlatunk minden külön értesítés nélkül hatályát veszti, és az Önkormányzatot jelen ajánlattal kapcsolatban semmiféle kötelezettség nem terheli, és az Önkormányzat jogosult kisajátítási eljárást kezdeményezni.

Az ajánlat elfogadásával Ön kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Ön az Ingatlan tulajdoni hányadával rendelkezik - különösen jelen ajánlat elfogadása után tulajdon átruházásra irányuló szerződést köt, vagy a tulajdoni hányadát megterheli - jelen ajánlatot az Önnel jogviszonyba kerülő harmadik személlyel megismerteti és elfogadtatja. E kötelezettség megszegése esetén a vételárral egyező kötbért köteles az Önkormányzat részére 8 napon belül megfizetni.

Pécel, 2023. február 09.

Tisztelettel:




Horváth Tibor
polgármester

Mellékletek:

- ingatlanforgalmi szakvélemény az Ingatlanra vonatkozóan
- Kisajátítási vázrajz és területkimutatás

Erről értesül:

- 1./ Címzett
- 2./ Irattár

1 példányt átvettem a városi hivatalban
2023. 02. 10.

2023.02.08

M20

VKI

1/E 4/134/2023.

6. melléklet

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2023 FEBR 08.	Érkezett:
Előszám:	4/134-4 (2023)	Előszám:
Melléklet:		Melléklet:
		Előíró:

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL, KOLOZSVÁRI U. 9. SZÁM
1226 HRSZ.-Ú INGATLANNAK
A TERVEZETT ÚTRENDÉZÉS
KÖVETKEZTÉBEN LEJEGYZÉSRE KERÜLŐ
INGATLANRÉSZÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2023. február 08.

Készítette:

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

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

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

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

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel, Kolozsvári u. 9. szám (hrsz.: 1226) alatti ingatlanok a tervezett útrendezés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrészére vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. 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, Kolozsvári u. 9. (hrsz.: 1226) alatti ingatlanok a tervezett útrendezés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrészére vonatkozó kártalanítási összeget.

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 három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény a rendelkezésre bocsátott iratok (tulajdoni lap, területkimutatás, kisajátítási változási vázrajz) és helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére 2023. 01. 26.-án került sor, melyen a szakértőn kívül az Önkormányzat részéről Veszeli-Kállai Ibolya műszaki és beruházási irodavezető vett részt. A szemle folyamán az érintett ingatlanrész a megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek a kapott iratokkal együtt a mellékletekben becsatolást nyertek.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Semmilyen jogi ügyben felelősséget nem vállalok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlannal - ingatlanrészrel szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igények érvényesek, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Az alapterületi mutatók a rendelkezésre bocsátott iratok alapján kerültek feltüntetésre. A szakvéleményt a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem. Kijelentem, hogy az érintett földrészlet utáni kártalanítási érték megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. A földrészlet érték meghatározása az EVS 2003. Európai Értékelési Szabvány, valamint a 26/2005 (VIII.11) sz. PM. rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A joganyagok tanulmányozása alapján, az utcanyitással és az útrendezéssel érintett területek lejegyzéséhez szükséges kártalanítási összegek meghatározásával kapcsolatosan, az alábbiak foglalhatók össze:

- A tárgyi ingatlan útrendezés céljára történő igénybevétele településrendezési célokat szolgál, Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X.10.) Ök. rendelete Pécel Város helyi építési szabályzatáról alapján. A részletes szabályozást a C5 jelű szabályozási tervlap tartalmazza.
- Az útrendezés céljára igénybe vett ingatlanrész után kártalanítás jár, a kártalanítás értékét a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint kell meghatározni.
- A kártalanítási érték megállapításának kiindulási alapja az ingatlan földterületének fajlagos forgalmi értéke. A fajlagos forgalmi érték meghatározása összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi adatok alapján történik.
- Ha a kártalanítás értékéről az érintettek nem tudnak megállapodni, úgy kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

A kártalanítási összeg meghatározásának alapelvei

A földet, a rajta lévő építményeket és a növényzetet célszerű külön választani, és ezek összegzésével lehet meghatározni a kártalanítási összeget.

A földrészletre vonatkozó érték meghatározás

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

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

Az épületekre, építményekre vonatkozó érték meghatározás

Az épületek, építmények, illetve az ingatlan földterületéhez szervesen csatlakozó műtárgyak érték meghatározása esetében, azok becsült újraelőállítási értékeit tartom célszerűnek alkalmazni, természetesen a szükséges avultságok alkalmazásával. A költségek a HUNGINVEST Mérnöki Iroda Kft. aktuális "Építőipari Költségbecslési Segédlet" iránymutatásai és beruházói statisztikai adatok figyelembevételével kerülhetnek meghatározásra átlagosnak tekinthető árszinten.

A növényzetre vonatkozó érték meghatározás

A növényzet átlagos értékei a mezőgazdasági értékesítési árak alapján, illetve kertészeti árudáktól beszerzett adatok alapján kerülhetnek becslésre. A növényzet esetében az egyszerűsítés kedvéért főbb bontást célszerű szerepeltetni: fák, örökzöldek, cserjék, szőlőtőkék stb.. Megjegyzendő, hogy a növényzet esetében pontos értéket csak egy mezőgazdasági szakértő tud becsülni. Néhány darabos növényzetnek általában csak eszmei értéke van, melyet igen nehéz becsülni.

7. AZ INGATLAN ISMERTETÉSEAz ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Pécel, Kolozsvári u. 9.
Helyrajzi szám	1226
Az ingatlan fekvése	Belterület
Az ingatlan megnevezése	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan kiterjedése	826 m ²
Az ingatlan tulajdonosai	16/100 tulajdoni hányad arányában 84/100 tulajdoni hányad arányában
Terhek	Vezetékjog 40 m ² kiterjedésű területre jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként kapott, 2023. 01. 24.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az érintett ingatlan Pécel település belterületén, annak központjában található, a Kolozsvári u. 9. szám alatt. Az ingatlan dny.-i telekhatára egy patakparttal határos. A közvetlen környezetben lakóingatlanok találhatók, de a közeli településközpontban közösségi létesítmények (például az Önkormányzat épülete), kereskedelmi és szolgáltató egységek is találhatók. Elhelyezkedésének köszönhetően a megközelítése jónak mondható (a Kolozsvári utca még megfelelő minőségű aszfaltburkolattal ellátott). A patakpart mentén – az ingatlan jogi telekhatárán belül jelenleg egy földesút található. A közüzemi közművek a Kolozsvári utcában kiépítettek, a patakpart melletti földesút mentén nem kerültek kiépítésre.

Az ingatlan rövid ismertetése

Az ingatlan formája szabályos négyszög, felszíne sík, dny.-i irányban enyhén lejtős. A telek szabálytalan sokszög alakú, melyet két utca is határol. Felszíne síknak tekinthető, északi végétől a déli vége fel enyhén lejtős. Az ingatlanon a kisajátítási változási vázrajz alapján egy lakó és egy melléképület található. Az ingatlan bejárata a Kolozsvári utcára nyílik, a kerítések a beton oszlopok közötti, előre gyártott betonelemes kialakításúak. A kerítések feltételezhetően a lejegyzés után visszamaradó ingatlanrész telekhatárán, vagy azon belül helyezkednek el (a kerítések elhelyezkedését földmérő nem ellenőrizte).

Az ingatlanra vonatkozó építésügyi előírások

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

- telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
- igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely és szolgáltató épület

A Vt-O/2 övezetre vonatkozó főbb előírások:

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

A mellékletben becsatolt változási vázrajz és területkimutatás alapján a tárgyi, 1226 hrsz.-ú ingatlanból útrendezés céljára 191 m² kiterjedésű terület kerül lejegyzésre.

*A rendezés után kialakuló ingatlanrészek jellemzői*1226/1 hrsz. (kivett helyi közút)

A kialakuló, lejegyzésre kerülő hrsz. kiterjedése 191 m². A szemle tapasztalatai és a csatolt kisajátítási változási vázrajz alapján:

- a meglévő kerítést feltehetően a tervezett lejegyzés nem érinti, az a visszamaradó ingatlanrész határvonalán vagy azon belül helyezkedik el (földmérői ellenőrzés nem történt)
- a lejegyzésre kerülő földrészleten épület, építmény nem található
- a lejegyzésre kerülő földrészlet területe a természetben jelenleg is közútként használt
- a lejegyzésre kerülő földrészleten növényzet nem található

1226/2 hrsz. (kivett lakóház, udvar, gazdasági épület)

A rendezés – lejegyzés után visszamaradó hrsz. kiterjedése 635 m². A kialakuló hrsz. területén változatlan módon egy lakó és egy melléképület található.

A tárgyi 1226 hrsz.-ú ingatlan jelenleg rendezetlen állapotúnak minősíthető, azaz új épület létesítésére, a meglévő bővítésére építési engedély nem adható ki rá. A rendezés után kialakuló 1226/2 hrsz.-ú ingatlan a területre érvényes szabályozási terv előírásainak megfelel. Az útlejegyzés után kialakuló 1226/2 hrsz.-ú ingatlan rendezetté válik, azaz az útlejegyzésnek - rendezésnek értéknövelő hatása lesz, míg a jelenlegi, rendezetlen állapotnak értelemszerűen értékcsökkentő hatása van.

8. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Kolozsvári u. 9. (hrsz.: 1226) alatti ingatlanok a tervezett útrendezés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrészére vonatkozó kártalanítási összeget.

A fajlagos telekérték meghatározása

A fajlagos telekérték meghatározásához a kínálati árak jelen szakvélemény esetében a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2023. február havi adatai közül kerülnek válogatásra. Az adatok a terület Pécel településen értékesítésre felkínált üres, jól beépíthető építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak helyre és környezetre történő utalást tartalmaznak. A fajlagos értékek a telkek kiterjedésére vetítettek. A Duna House által havonta kiadásra kerülő, Ingatlanbarométer megnevezésű kiadványa alapján országos szinten ~3 %-os mértékű az átlagos irányárváltozás (a hirdetési árak csökkentése), míg a tulajdonosok ~7 %-ot hajlandóak engedni az eladási árból az alku során. Az előzőekre való hivatkozással, a kínálati jelleg (irányárváltozás és alku) miatt egységesen 10 %-os mértékű értékcsökkentő tényező kerül alkalmazásra.

A Pécel településen lévő lakótelkek összehasonlító kínálati adatai

Hely	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Kínálati korr. (%)	Korr. fajl.érték (Ft/m ²)
Csatári dűlő	1000	29.900.000,-	- 10	26.910,-
Levendulás	885	34.900.000,-	- 10	35.492,-
Apácadomb	1100	35.000.000,-	- 10	28.636,-
Álmos vezér utca	1042	32.000.000,-	- 10	27.639,-
Apácadomb	1281	39.900.000,-	- 10	28.033,-
<i>Az átlagos fajlagos telekérték</i>				29.342,-

Az értékmódosító tényezők

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az ingatlan központi elhelyezkedése miatt	+ 20	-
A jelenlegi rendezetlen állapot miatt	-	- 20
<i>Összesen</i>	+ 20	- 20
<i>Mindösszesen</i>	= 0	

Az értékmódosító tényezők alapján a fajlagos telekérték (fajlagos forgalmi érték):

$$29.342,- \text{ Ft/m}^2$$

A kártalanítási érték (1226/1 hrsz.)

Földterület

Területe:	191 m ²	
Fajlagos értéke:	29.342,- Ft/m ²	
Értéke:	191 m ² x 29.342,- Ft/m ² =	5.604.322,- Ft

Építmények

Nincsenek a területen

Növényzet

Nincsenek a területen

*Az előzőek alapján,
a Pécel, Kolozsvári u. 9. szám (hrsz.: 1226) alatti ingatlanak
a tervezett útrendezés következtében
lejegyzésre kerülő 1226/1 hrsz.-ú ingatlanrészére vonatkozó
jelenlegi kártalanítási összeg kerekítve*

5.600.000,- Ft

azaz

Ötmillió - hatszáz ezer forint

A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az Általános Forgalmi Adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az Általános Forgalmi Adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.

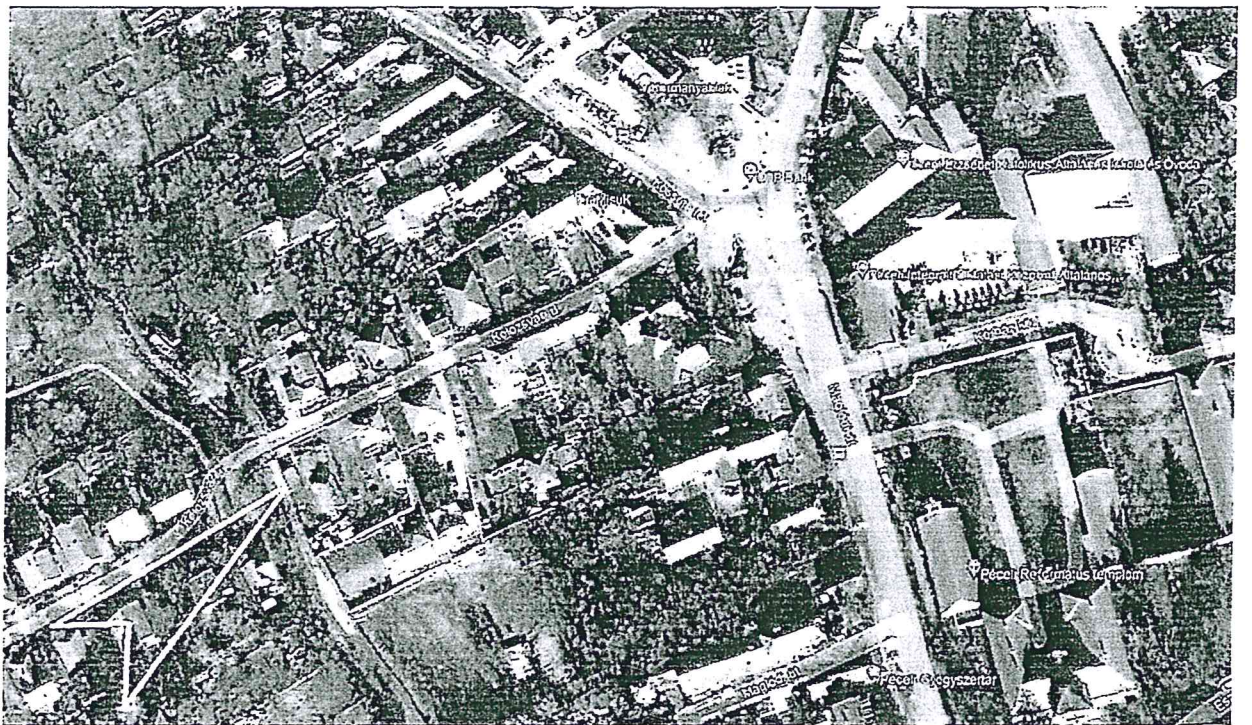
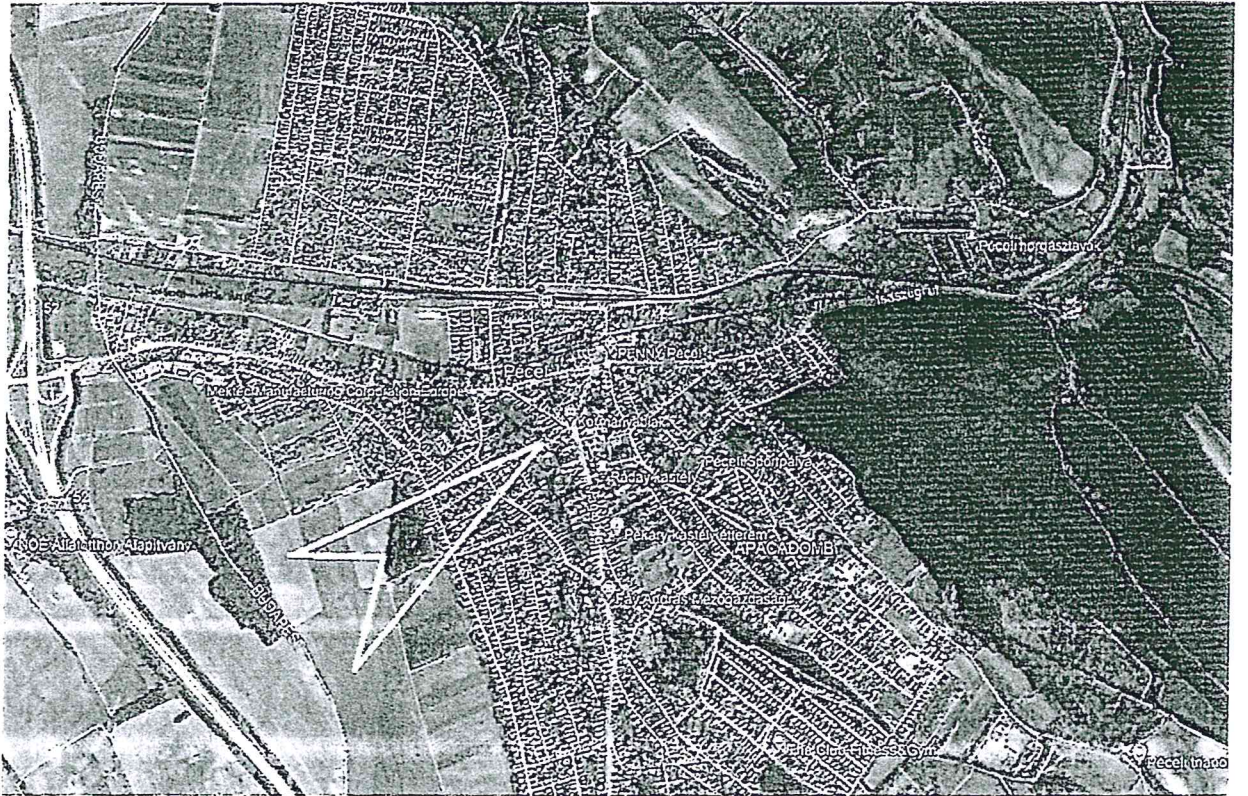
A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2023. február 08.



Pusztai J. László
Szakértői Iroda Kft.
2380 Gyál
Juhász Gyula köz 1

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



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/8897/2023

2023.01.24

Szektor: 61

PÉCEL

Belterület 1226 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Kolozsvári utca 9.

I RÉS Z

I. Az ingatlan adatai:

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

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	826	0.00	
---	---	-----	------	--

II RÉS Z

23. tulajdoni hányad: 16/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 237070/2021.06.04
jogcím: " 2018. évi CIII. törvény 7. § (11) bekezdés
jogállás: tulajdonos
név : Rácz László
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

25. tulajdoni hányad: 84/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 245552/2/2022.09.20
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : Barkóczy Vivien
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

III RÉS Z

28. bejegyző határozat, érkezési idő: 53319/2012.06.11

Vezetékjog
42 m2 nagyságú területre a VMB-56/2012. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 3.sz. vezetékrendszer
(20749) javára.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Mikes Gergely

Földmérő Vállalkozó

2119 Pécel, Tőhözöm vezér u. 9.

Tel.: 06-30-232-64-64

Munkaszám: 182/2022

ADATDOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
Mikes Gergely

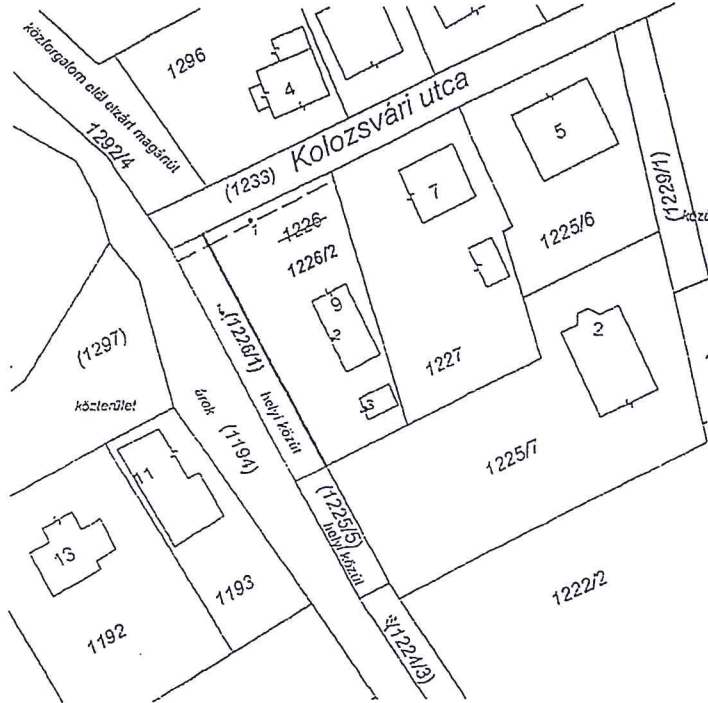
Adatszolg: AV-DH-SIGN páma: 2-34882



KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1226 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

M = 1:1000



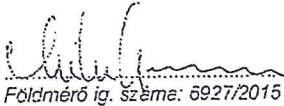
Címkoordináták (1226/1) hrsz		
Psz.	Y	X
1	671935	238261
Címkoordináták 1226/2 hrsz		
Psz.	Y	X
1	671939	238274
2	671951	238257
3	671956	238247

A vázrajz a területkimutatással együtt hatályos!

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Pécel, 2022.12.07.

Készítő: 
Földmérő ig. száma: 6927/2015

Gödöllő, 2023. 01. 12. hó nap

Minőséget tanúsító: 
Ing. rend. min. szám: 1075/1990
Földmérő ig. száma: 10302

P.h. Záradékoló: Pappné Rác Marianna
2559/2019
Ing. rend. min. száma:

637996/2022
E-2/2023

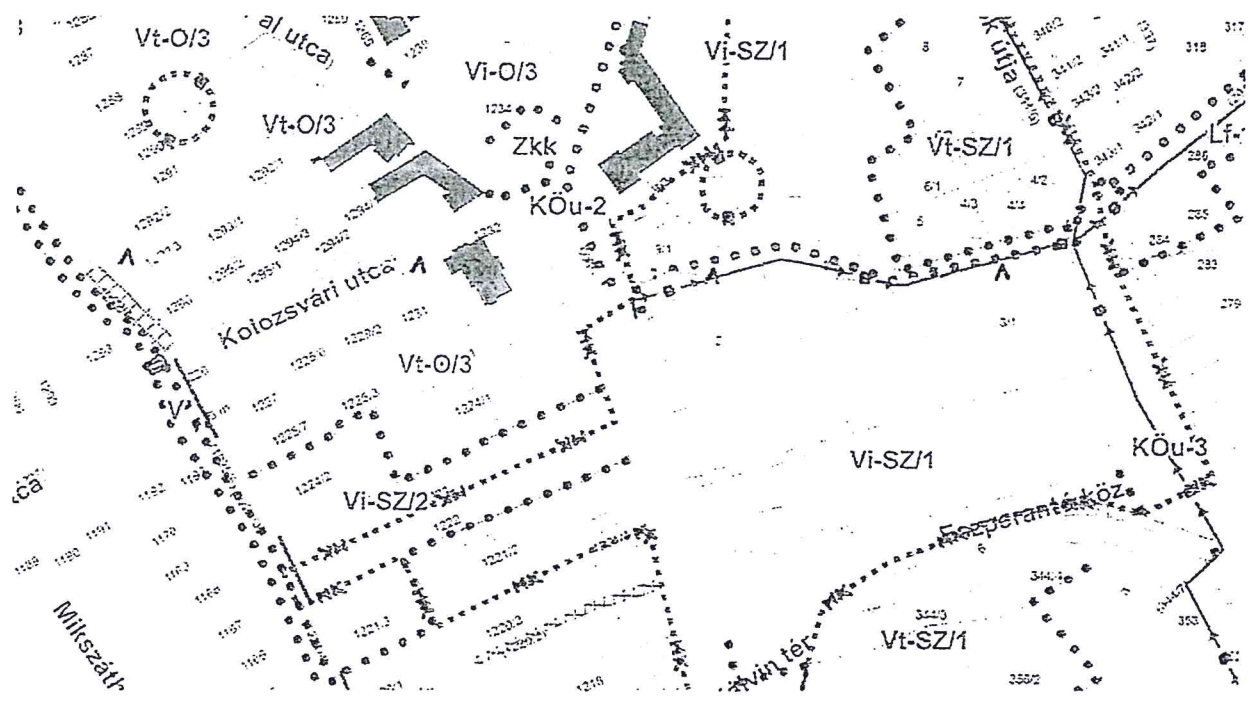
Pappné Rác Marianna
Digitálisan aláírta:
Pappné Rác Marianna
Dátum: 2023.01.12
13:33:30 +01'00'

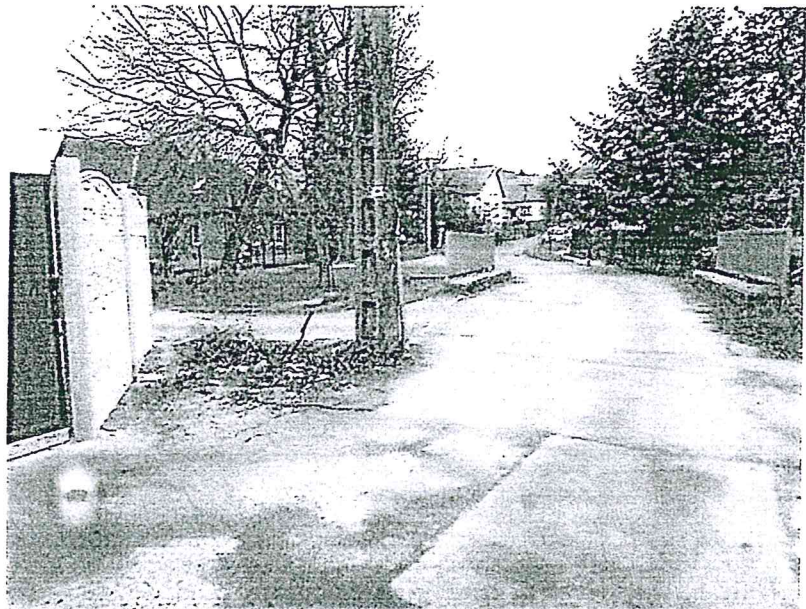
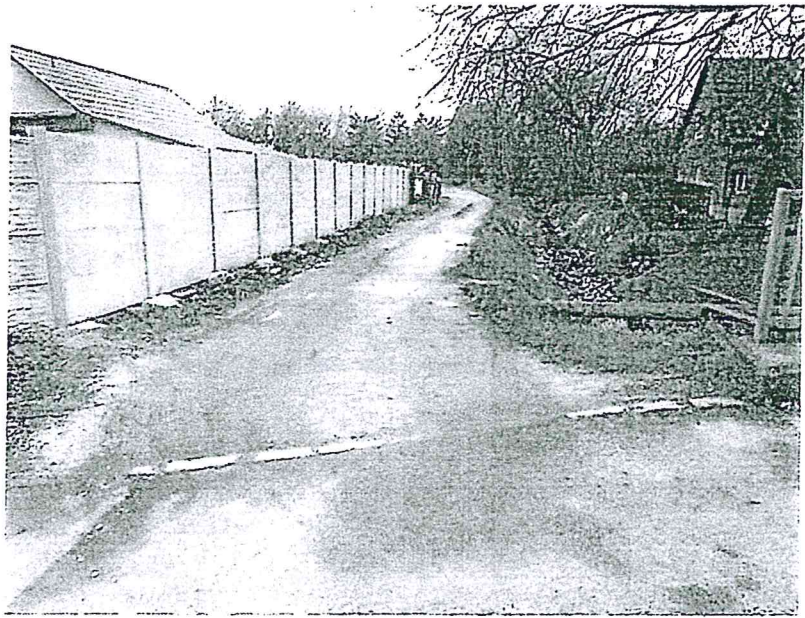


ADOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot				Kisajátítás utáni állapot				Mégjegyzés			
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrésztel műv.ága min. oszt.	Terület ha.m ²	Kat. Jöv.	Helyrajzi szám	Betűjelzés alrésztel műv.ága min. oszt.	Kisajátított terület ha.m ²		Visszamaradt terület ha.m ²		
1	Szolgalmi és egyéb használati jogok Vezetékljog 42 m ² -re (VMB-56/2012) Jogosult: Elmű Hálózati Elosztó Kft. (1132 Bp., Váci út 72-74.)	3	4 kívül lakóház, udvar, gazdasági építtel	5 0.0826	6 AK. III/ér	7 1226/1	8 kívül helyi közút	9 0.0191	10 AK. III/ér 11 0.0635	12 AK. III/ér	13 Vezetékljog 9 m ² -re (VMB-56/2012) Jogosult: Elmű Hálózati Elosztó Kft. (1132 Bp., Váci út 72-74.)	14
ÖSSZESEN:												
								0.0191	0.0635			

Digitálisan aláírta:
Pappné Rácz Marianna
 Dátum: 2023.01.12
 13:45:20 +01'00'





"E" M/134/2023.

7 melléklet

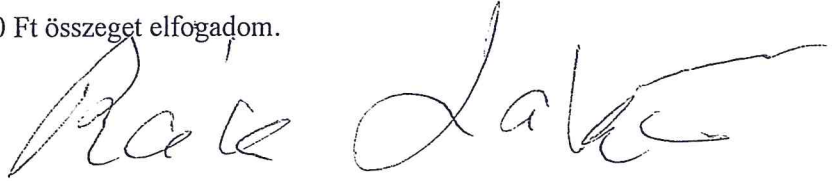
NYILATKOZAT

Alulírott Rác László

mint a Pécel, 1226 hrsz.-ú

ingatlan résztulajdonosa nyilatkozom, hogy az M/134-5/2023. iktatószámú vételi ajánlatot megismertem, az abban szereplő 896.000 Ft összeget elfogadom.

Pécel, 2023. február 13.



NYILATKOZAT

"E" M/134/2023
8. melléklet

ALULÍRTT BARICSI CIVIK

Működés
L: A-dokumentum

ZAKUM:

NYILATKOZOM HOGY MIBŐLY/2023 IKTATCSZAM
VETELI ARANYATOT MEGISMERTEM AZ ARANY
SZEREPHE ÖSSZEGET ELTÉRŐDÖM!
4.704.000 Ft - AT!

BP, 2023. 02.10

Bárdos László

2023.02.10

M2N
vk1

PÉCELII POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Dátum:	2023 FEBR 10.	
Iktációs szám:	M/134-7/2023	U
Előszám:	Melléklet:	Ugyintéző:



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

g. melléklet

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/8897/2023

2023.01.24

PÉCEL

Szektor: 61

Belterület 1226 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Kolozsvári utca 9.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	826	0.00	
---	---	-----	------	--

II. RÉSZ

23. tulajdoni hányad: 16/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 237070/2021.06.04
jogcím: " 2018. évi CIII. törvény 7. § (11) bekezdés
jogállás: tulajdonos
név : Rácz László
sz.név: Rácz László
szül. :
a.név :
cím :

25. tulajdoni hányad: 84/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 245552/2/2022.09.20
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : Barkóczy Vivien
sz.név: Barkóczy Vivien
szül. :
a.név :
cím :

III. RÉSZ

28. bejegyző határozat, érkezési idő: 53319/2012.06.11

Vezetékjog

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

jogosult:

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE

10. melléklet

