



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat egyes állami tulajdonban lévő, a helyi közút részét képező ingatlanok önkormányzati tulajdonba való átvételére

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya 2020. november 4. napjától veszélyhelyzetet hirdetett ki a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése értelmében tehát veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, az ott megjelölt kivétellel. Mindezek alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok nem ülésezhetnek, nem hozhatnak döntéseket.

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) feladat- és hatáskörében meghozandó polgármesteri döntéseim előtt indokoltnak és fontosnak tartom a Képviselő-testület és az illetékes bizottságok tagjai véleményének kikérését, megismerését.

A Honvédelmi Minisztérium Vagyonfelügyeleti Főosztálya levélben (1. melléklet) fordult Pécel Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) azzal, hogy a Pécel 344/2 és a Pécel 0124/3 helyrajzi szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő ingatlanok (természetben Hősök útja, kivett közút és kivett közterület – tulajdoni lapok 2. melléklet) (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) esetében támogatná az Ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba való átadását.

A Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. § (8) bekezdése szerint vagyontárgy tulajdonjogának megszerzéséről forgalmi értékbecslés birtokában, a polgármester javaslatára, a Pénzügyi Bizottság állásfoglalását követően a Képviselő-testület dönt.

Tekintettel a Vagyonrendelet előírásaira, megrendeltük az Ingatlanokra vonatkozó értékbecslés elkészítését a Fugabella Bt.-től (2464 Gyúró, Petőfi út 98.). Az értékbecslés (4. melléklet) alapján az Ingatlanok forgalmi értéke bruttó összegben a következő:

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Pécel 344/2 helyrajzi számú ingatlan | 5.000.000 Ft |
| Pécel 0124/3 helyrajzi számú ingatlan | 79.100.000 Ft |

Az Ingatlanok – önkormányzati tulajdonba kerülésük esetén – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 3. pontja szerint a törzsvagyonhoz tartozó forgalomképtelen nemzeti vagyon körébe esnek: „az a nemzeti vagyon, amely az e törvényben meghatározott kivétellel nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető;”

Az Ingatlanok – önkormányzati tulajdonba kerülésük esetén – a Vagyonrendelet 5. § (1) bekezdés a) pontja szerint a törzsvagyon vagyontárgyai, ezen belül a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen nemzeti vagyon, ezen belül pedig a helyi közutak és műtárgyaik körébe esnek.

Az Ingatlanok a település közúthálózatának integráns részei, jelenleg is jellemzően lakossági forgalmat bonyolítanak le, ugyanakkor az Ingatlanok (utak) kezelése állandó gondot jelent, mert nincsenek önkormányzati kezelésbe adva, de alattuk önkormányzati tulajdonú közművek helyezkednek el. A tulajdonba vétel ezt a jogi és vagyongazdálkodási problémát megszüntetné.

Az Ingatlanok - amelyek burkolt úttal rendelkeznek, melyek állapota a települési utak állagánál nem rosszabb – önkormányzati tulajdonba való kerülése esetén, azok fenntartása, a jövőben már az Önkormányzatot terhelné, ennek költségei az egyszeri teljes rekonstrukcióig évente mintegy 50-100.000 forintra tehetők.

A fentiek alapján indokoltnak tartom az Ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba történő átadásának az Nvtv. 14. § (1) bekezdése – ha az állam vagy az önkormányzat a közfeladat részét képező feladatot ad át, és ennek a feladatnak az ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges vagyonelem tulajdonjoga kerül átruházásra, akkor ez ingyenesen is történhet – szerinti kezdeményezését, melyhez kérem a Tisztelt Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság véleményét.

Határozati javaslat:

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 továbbiakban: Polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel és a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (8) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata kezdeményezi a Pécel 344/2 és a Pécel 0124/3 helyrajzi számú, a Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő ingatlanok (természetben Hősök útja, kivett közút és kivett közterület – a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) ingyenes önkormányzati tulajdonba való átadását.

A Polgármester úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata a kezdeményezését, az ajánlatát 2021. június 30. napjáig tartja fenn.

A Polgármester úgy határoz, hogy fenti döntéséről értesíti a Honvédelmi Minisztérium Vagyonfelügyeleti Főosztályát, valamint aláírja az Ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba való átvételével kapcsolatos jognyilatkozatokat és szerződéseket.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: az értesítésre 2020. december 15.
a jognyilatkozatok és a szerződések aláírására 2021. június 30.

Pécel, 2020. november 25.




Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. Honvédelmi Minisztérium Vagyonfelügyeleti Főosztálya Nyt. szám: 268-347/2020. levele
2. Ingatlanok tulajdoni lapja
3. Ingatlanokra vonatkozó helyszínrajz (térképvázlat)
4. Ingatlanok értékbecslése

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János
jegyző



1. MELLÉKLET

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
VAGYONFELÜGYELETI FŐOSZTÁLY

. számú példány

Nyt. szám: 268-347/2020

Horváth Tibor úr
Pécel Város Önkormányzat
polgármester

Pécel

Tárgy: Pécel 344/2 és 0124/3 hrsz-ú ingatlanok ügye

Tisztelt Polgármester Úr!

A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében állnak a Pécel 344/2 és 0124/3 hrsz-ú ingatlanok.

Az ingatlanok honvédségi érdekeltsége onnan eredeztethető, hogy azok a péceli honvédségi objektum megközelítését szolgálják. Az elmúlt évek során az ingatlanok rendeltetése változott, a honvédségi használat mellett jelentős szerepet töltenek be a helyi lakosok életében, közlekedésében, melyet tükröz, hogy a Pécel 344/2 hrsz-ú ingatlan ingatlan-nyilvántartási megjelölése „kivett közterület”, a Pécel 0124/3 hrsz-ú ingatlan pedig a gyakorlatban helyi közútként funkcionál.

A honvédelmi tárcának kiemelt érdeke fűződik ahhoz, hogy az út használatával a péceli honvédségi objektum megközelíthetősége mindenféle korlátozástól mentesen biztosított legyen, ez azonban nem teszi szükségsszerűvé, hogy az ingatlanok állami tulajdonban és a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében legyenek.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok dominánsan a helyi lakosok szükségleteinek kielégítését szolgálják, és ezáltal önkormányzati feladatok ellátásához kapcsolódnak, a Honvédelmi Minisztérium támogatná az Önkormányzat esetleges ingyenes tulajdonszerzési igényét, természetesen a honvédségi használat lehetőségének kikötésével.

Kérem, hogy az ingatlanok ingyenes tulajdonba vételének kezdeményezését megfontolni és döntésükről Főosztályunkat tájékoztatni szíveskedjenek.

Együttműködésüket köszönöm!

Budapest, 2020. november 19.

Tisztelettel:

Nagy Attila ezredes
főosztályvezető

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/106695/2020

2020.11.20

Szektor : 16

PÉCEL

Belterület 344/2 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Hősök útja 344/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

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

. Kivett közterület

| | | | | | |
|---|------|------|--|--|--|
| 0 | 2301 | 0.00 | | | |
|---|------|------|--|--|--|

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 1/2/1982

jogcím: kisajátítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

Nem hiteles tulajdoni lap

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59008/2007.08.09

eredeti határozat: 1/2/1982

jogcím: kisajátítás 1/2/1982

jogállás: kezelő

név: HONVÉDELMI MINISZTERIUM

cím: 1055 BUDAPEST Balaton utca 7-11.

törzsszám: 15701051

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 77178/2011.12.23

Vezetékjog

58 m2 nagyságú területre a VMB-225/2011. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 2.sz. vezetékrendszer (20673) javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/106696/2020

2020.11.20

Szektor : 16

PÉCEL

Külterület 0124/3 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Pihenő utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

. Kivett között

0

5.0930

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 7615/1974.08.30

jogcím: -

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37640/2002.03.18

eredeti határozat: 10324/1987/1978.11.14

jogcím: - 10324/1987/1978.11.14

jogállás: kezelő

név: HONVÉDELMI MINISZTERIUM

cím: 1055 BUDAPEST Balaton utca 7-11.

törzsszám: 15701051

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 77418/2011.12.23

Vezetékjog

505 m2 nagyságú területre a VMB-225/2011. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 2.sz. vezetérendszer (20673) javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36635/2013.03.07

Vezetékjog

2553 m2 nagyságú területre a VMB-235/2012. engedélyszámú Rákoskeresztúri alállomás 3.sz. 20 kV-os vezetérendszer (18006) javára;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

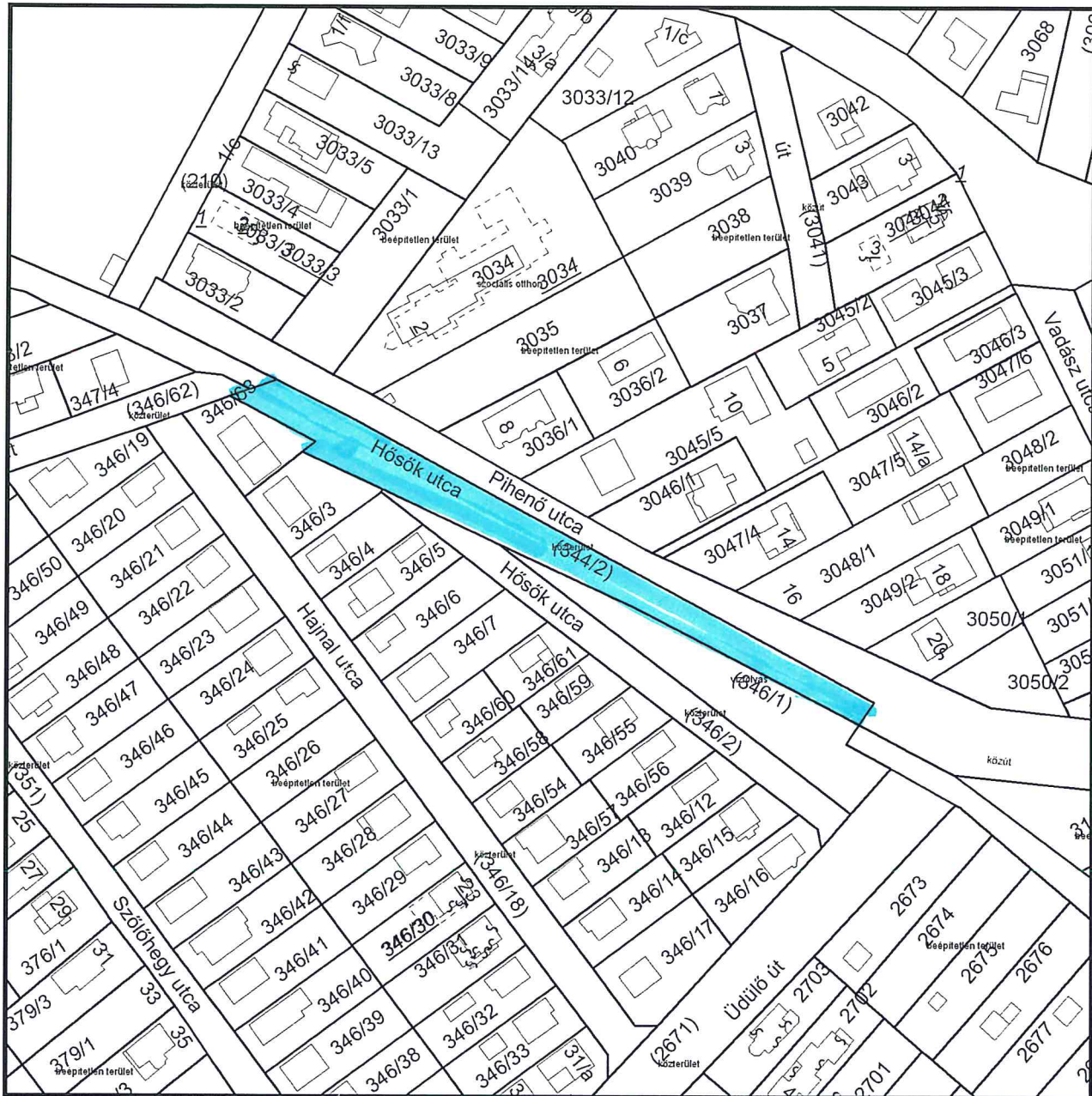
2020.11.25 08:47:50

Helyrajzi szám: PÉCEL belterület 344/2

Megrendelés szám: 7/5913/2020

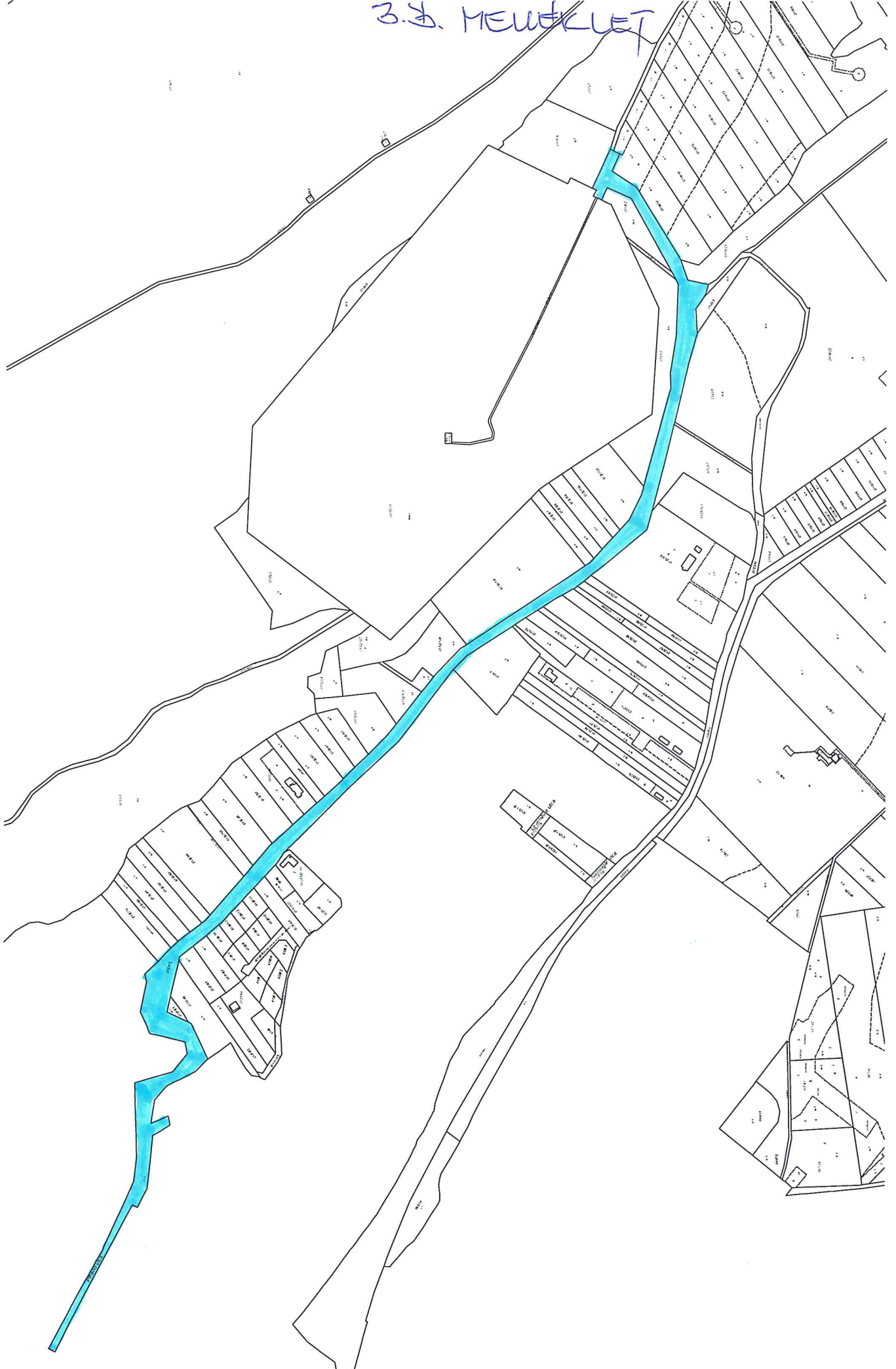
Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 44343630002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

3.8. MEURKLET



1

3.A.1.
2020. 11. 24.

M/1001/2020

4.A. MELLÉKLET

Értékelt ingatlan: 2119 Pécel Pihenő utca

Hrsz.:344/2

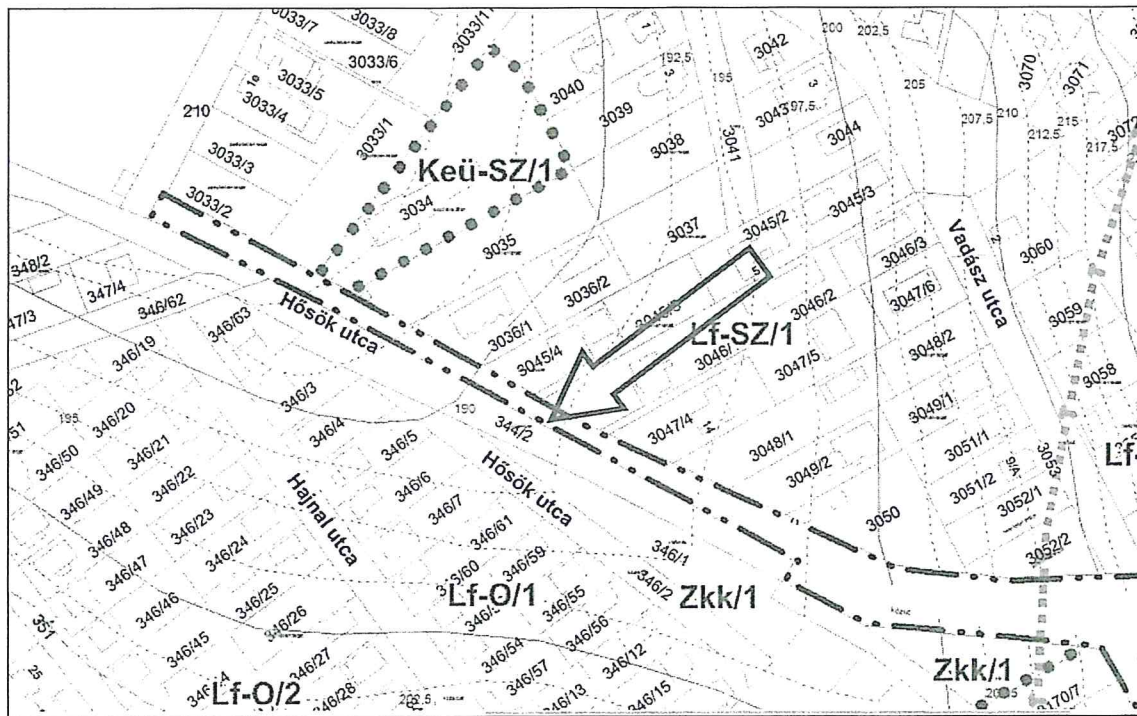
A

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

A

2119 PÉCEL PIHENŐ UTCA SZÁM
ALATTI KÖZTERÜLET INGATLANRÓL

HRSZ: 344/2



PÉCEL, 2020.11.23.

FUGABELLA Bt. 2464 Gyúró Petőfi út 98.

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

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **közterület**
Település (város, kerület): **Pécel**
Utca, házszám: **Pihenő utca**
Irányítószám: **2119**
Hrsz.: **344/2**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Magyar Állam
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdon / forgalomképes
Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 2301 m²
Felépítmény (nettó) területe összesen: - m²
Felépítmények hasznos (redukált) területe: - m²
Közmű-ellátottság: ---
Komfortfokozat: ---

Jelenlegi funkció: aszfaltozott közút

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2020.11.23.
Megrendelő megnevezése: Pécel Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **5.000.000.- Ft, azaz
ötmillió forint**
Hitelbiztosítéki érték: **0.- Ft, azaz
nulla forint**

Komárom, 2020.11.23.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak !

Kovács Barnabás

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

Kovács Barnabás

Készítette

Fugabella Bt.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Pécel Város Önkormányzata megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyúró, Petőfi 98.) 344/2 helyrajzi számú, 2119 Pécel Pihenő utca szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés forgalmi jelen értékének és hitelbiztosítéki értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2020.11.23.

2.4 Felhasznált dokumentumok

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

2.5. Tanúsítványok

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

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

Értékbecslő Jognyilatkozata

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

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

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

Kovács Barnabás

.....
Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2020.11.20.

| | |
|------------------------|--|
| Település | : Pécel |
| Besorolás | : belterület |
| Helyrajzi szám | : 344/2 |
| Megnevezése | : közterület |
| Terület | : 2301 m ² |
| Tulajdonos bejegyezten | : Magyar Állam 1/1 tulajdoni hányadban, vagyonkezelő 1/1 Honvédelmi Minisztérium |
| Terhek | |
| III.rész | : III/1.) vezetékjog 58 m ² jogosult ELMŰ |
| Széljegy | : --- |
| Szolgálat, egyéb | : - |

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

| Ingatlan címe Hrsz.: | 2119 Pécel 344/2 |
|--|---|
| Ingatlan általános jellemzői | |
| Ingatlan fekvése | belterület |
| Megnevezés tulajdoni lap szerint | közterület |
| Értékelés jellege | út értékelés |
| Ingatlan típusa | út |
| Jelenlegi funkció | aszfaltozott közút |
| Telek területe (m2) | 2301 |
| Összes felépítmény nettó terület (m2) | 0 |
| Összes felépítmény redukált alapterület (m2) | 0 |
| Általános állapot | karbantartott |
| Komfort fokozat | --- |
| Értékesíthetőség | nem értékesíthető |
| Forgalomképes | nem |
| Terhelt | csak vezetékjoggal |
| Befogadásra javasolt | igen |
| Engedély / Helyszínrajz | |
| Helyszínrajznak megfelel | igen |
| Építési engedélytől eltér | --- |
| Építési engedély módosítás köteles | --- |
| Vélelmezett építési engedély változás | --- |
| Település jellemzői | |
| Település típusa | város |
| Lélekszám | 13.500 fő |
| Településen belüli helye | település déli részén újabb beépítésű terület |
| Tömegközlekedés távolsága | 400 m |
| Közlekedési módok | BKV busz, vonat, M0 |
| Utca burkolata | aszfaltozott |
| Megközelíthetőség | jó |
| Gazdasági, piaci környezet | lakóövezeten átvezető főbb közlekedési út |
| Telek jellemzői | |
| Telek területe (m2) | 2031 |
| Övezeti besorolás | Köu |
| Maximális beépíthetőség (%) | 0% |
| Építési tilalom, korlátozás | lásd HÉSZ melléklet, |
| Kerítettség | nem kerített |
| Kerítés leírása | --- |
| Utcafront tájolása | K - NY |
| Lejtés | enyhén lejtős |
| Alak | téglalap |
| Beépítési mód | |
| | |

| Közmű ellátottság | Belső | Külső | Alternatív megoldás |
|--------------------------|---------------------|--------------|----------------------------|
| Víz | | X | |
| Villany | | X | |
| Gáz | | X | |
| Csatorna | | X | |
| Kommunikáció | | X | |
| Esővíz csatorna | | | |
| Egyéb | | | |
| Egyéb jellemzők | nincsen felépítmény | | |

4. ÉRTÉKELÉS

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

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

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

| TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS | | hrs 344/2 | | | | |
|---|-----------------|-----------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Ingatlan azonosítója | | 31555693 | 27973589 | 30415033 | 31194061 | 30415123 |
| | Tárgyi ingatlan | INGATLAN 1 | INGATLAN 2 | INGATLAN 3 | INGATLAN 4 | INGATLAN 5 |
| Település neve | Pécel | Pécel | Pécel | Pécel | Pécel | Pécel |
| Utca/út/tér | Pihenő | Páskomliget | Völgy utca | Páskomliget | Pihenő | Páskomliget |
| Az ingatlan típusa | út | telek | telek | telek | telek | telek |
| Épület szintszáma | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Felépítmény alapterülete | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Telek alapterülete (m2) | 2301 | 1 103 | 1 262 | 1 015 | 650 | 1 036 |
| SZT besorolás | Köu | Lk | Lk | Lk | Lk | Lk |
| HÉSZ szerinti beépíthetőség | % | 0 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| Építés, felújítás éve | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Beépítettség | % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Terület mérete | % | -5 | -5 | -5 | -10 | -5 |
| Övezeti besorolás - funkció | % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Beépíthetőségi paraméterek | % | -30 | -30 | -30 | -30 | -30 |
| Környezet (szomszédos épületek) | % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Elhelyezkedés | % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Megközelíthetőség | % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Közművesítettség | % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egyéb : | % | út | -50 | -50 | -50 | -50 |
| Eladási ár | Ft | 19 800 000 | 24 500 000 | 18 900 000 | 12 900 000 | 22 000 000 |
| Értékesítés éve | | Azonos | Azonos | Azonos | Azonos | Azonos |
| Kínálati ár korrekció | - % | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Jelen ár | Ft | 15 840 000 | 19 600 000 | 15 120 000 | 10 320 000 | 17 600 000 |
| Fajlagos alapterületi ár | Ft/m2 | 15 531 | 14 361 | 15 531 | 14 897 | 15 877 |
| Összehasonlító korrekció | | -85 | -85 | -85 | -90 | -85 |
| Korrekció | | 15 | 15 | 15 | 10 | 15 |
| Korrigált fajlagos érték | Ft/m2 | 2 154 | 2 330 | 2 234 | 1 588 | 2 548 |
| Korrigált átlagos érték | Ft/m2 | 2 171 | | | | |
| Az ingatlan becsült forgalmi értéke | | 4 995 102 | | | | |
| Becsült fajlagos érték | Ft/m2 | 2 171 | | | | |
| Forgalmi érték kereken | | 5 000 000 - Ft | | | | |

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 344/2 helyrajzi számú, 2119 Pécel Pihenő utca szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

5.000.000,- Ft.

Azaz ötmillió forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

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

| AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK | |
|--|---------------------|
| A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása: | |
| <i>forgalmi értéket a telek piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszeren belül a telek piaci összehasonlítást használtuk.</i> | |
| Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint | 0 Ft |
| A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása | 0 % |
| Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint (telek piaci ÖH) | 5 000 000 Ft |
| A költségalapú megközelítés súlyozása | 100 % |
| Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint | 0 Ft |
| A hozamalapú megközelítés súlyozása | 0 % |
| Az ingatlan egyeztetett értéke | 5 000 000 Ft |
| Becsült forgalmi érték kerekítve | 5 000 000 Ft |

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

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

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

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

A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.

| | |
|---|--------------|
| Becsült piaci érték: | 5 000 000 Ft |
| Hitelbiztosítéki szorzó | 100 % |
| Hitelbiztosítéki érték | 0 Ft |
| Hitelbiztosítéki érték kerekítve | 0 Ft |

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 344/2 helyrajzi számú, 2119 Pécel Pihenő utca szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2020.11.23. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

5.000.000,- Ft.

Azaz *ötmillió* forintban

az ingatlan tehermentes **hitelbiztosítéki értékét** :

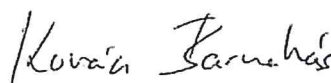
0,- Ft.

Azaz *nulla* forintban határozom meg

A fenti értékek áfát tartalmaznak. A forgalmi érték bruttó 5.000.000.- Ft
(3.937.008.- Ft + 27% áfa).

Komárom, 2020.11.23.

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



Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

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

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/106695/2020
2020.11.20

PÉCEL

Szektor : 16

Beltérület 344/2 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Hősök útja 344/2 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"

I.R.E.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

mővelési ág/kivált megnevezés/

m.n.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.f.ill.alrészlet adatak
ter. kat.jöv.
k.f.ill.

Kivett közterület

0

2302

0,00

I.R.E.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 1/2/1982

jegye: kiújult

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59008/2007.08.09

evveluti határozat: 1/2/1982

jegye: kiújult

jogállás: kezelt

név: HONVÉDELMI MINISZTERIUM

cím: 1055 BUDAPEST Balaton utca 7-11.

törzsszám: 15701051

I.R.E.S.Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 77178/2011.09.22

Vezetékjog

58 m2 nagyságú területre a VM-225/2011 engedélyszámú Pécel 0.4 kv-on 2.sz. vezetékrendszer

(20673) javára.

jegye: új

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Jáci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

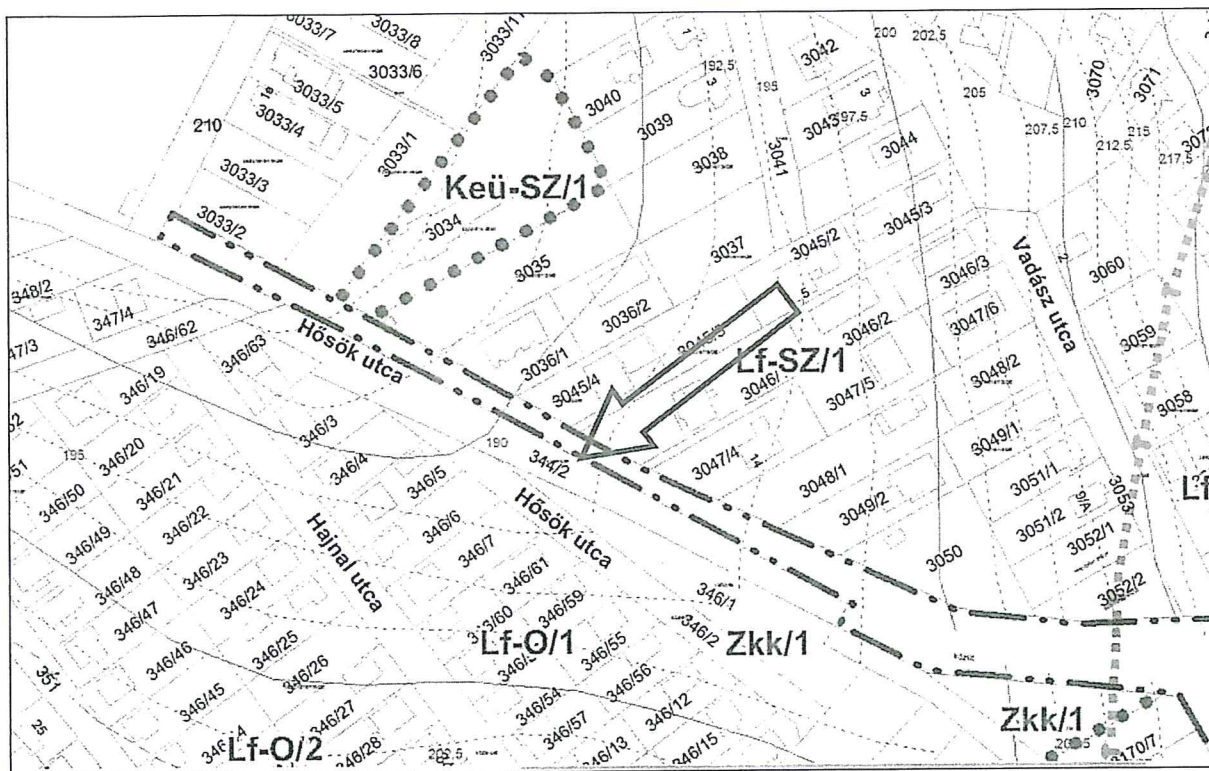
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S030320201120111512qq-120792150-1-12079215...> 2020. 11. 20.

10

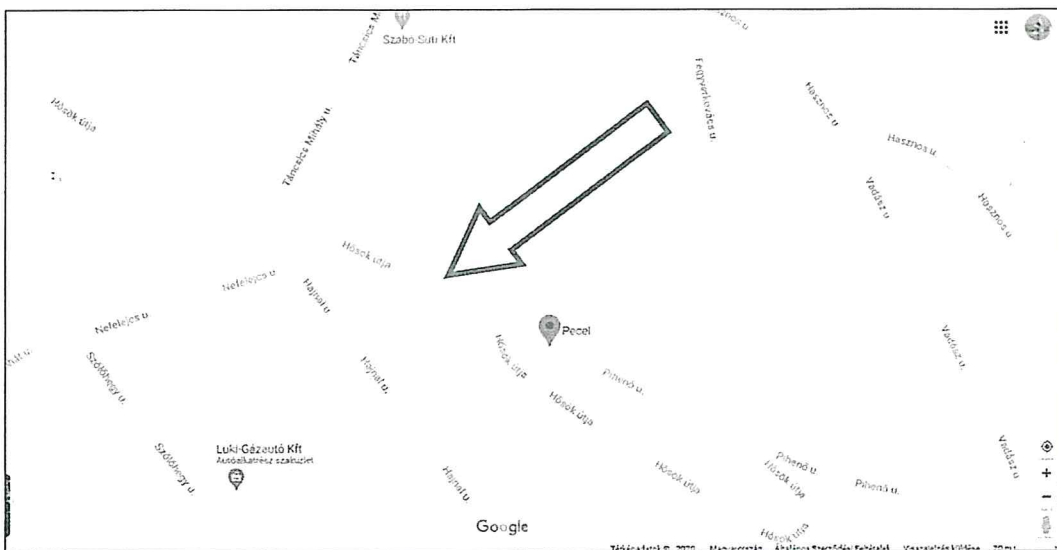
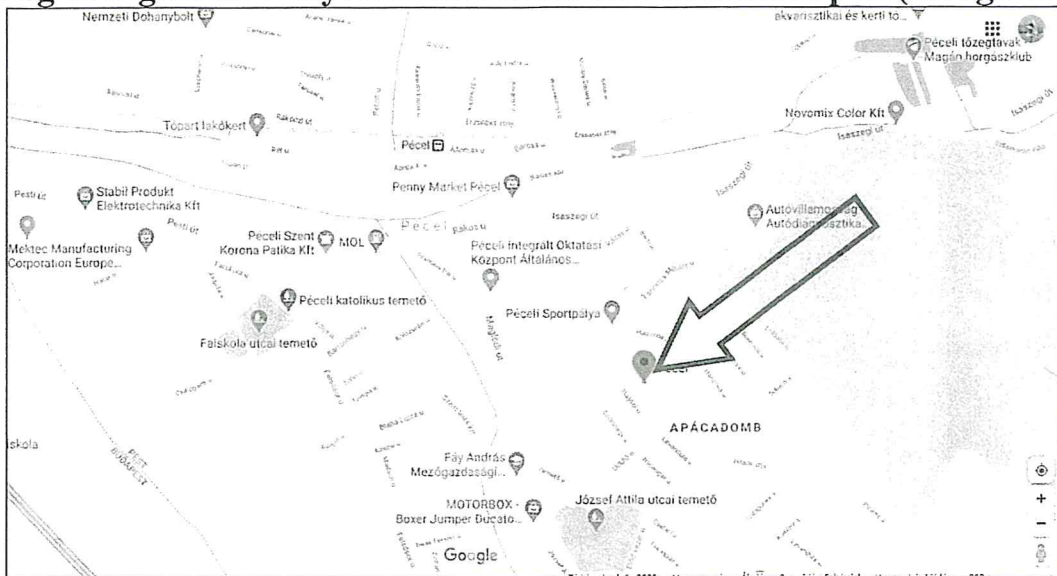
Település rendezési terv részlet



13. Közlekedési területek

102. § A közlekedési területek az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, és a közforgalmú vasutak építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
103. § A település útjainak tervezési kategóriáit a rendelet 4. melléklete tartalmazza.
104. § A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlapok tüntetik föl, a szabályozási tervlapokon a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút közlekedési területen belüli helye) irányadónak tekintendők.
105. § Közlekedési terület-felhasználási kategóriájú területek:
- a) közúti közlekedési terület (az országos utak **KÖÜ** övezeti jellel megkülönböztetve),
 - b) kötött pályás közlekedési terület (**KÖK** övezeti jellel megkülönböztetve).
106. § A közlekedési területeken a 102. §-ban foglaltakon túl elhelyezhetőek az OTÉK 26. § (3) bekezdése szerinti építmények.
107. § Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad. A közlekedési területen belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység, reklámcélú berendezések telepítése csak a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény előírásai szerint történhet.
108. § A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez. A helyi külterületi utak mentén építmény az úttengelytől legkevesebb 6-6 méterre helyezhető el.
109. § A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A gazdasági, vegyes, vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 10 méternek kell lennie, a négy-nél több lakás vagy üdülő megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 8 méternek kell lennie.
110. § Közforgalom elől elzárt magánút közforgalom elől el nem zárt magánúttá csak a vonatkozó jogszabály szerint, magánút között csak a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerint, a településrendezési eszközök szükség szerinti módosítását követően minősíthető át.
111. § Az országos közforgalmú vasútvonal számára a jelenlegi és a szabályozási terv szerinti tervezett vasúti területet fenn kell tartani. A vasúti területen belül, a vasútvonal mellett a szélső vágánytól mért 50-50 méteres távolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság hozzájárulásával és előírásai szerint, előzetes üzembentartói nyilatkozat alapján történhet. Vasúti átjáró mellett az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendeletben meghatározott rálátási háromszög – lakott területen a csökkentett rálátási háromszög – területén az út és a vasút szintjétől számított 50 centiméternél magasabb építményt, egyéb létesítményt elhelyezni, 50 centiméternél magasabb fát, növényzetet ültetni, természeteni nem szabad.
112. § A parkolást, rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani.
113. § Szélerőmű nem helyezhető el az országos közlekedési hálózatok (országos közutak, a legalább településszerkezeti tervi szinten elfogadott tervezett közutak nyomvonalát is ideértve, országos, térségi kerékpárutak, országos vasútvonal) környezetében dőléstávolságon belül.

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Maps)



B.A.I.
2020.11.24

M/1001/2020 F.B. MELEKUT

Értékelt ingatlan: 2119 Pécel Pihenő utca

Hrsz.:0124/3

**INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ
SZAKVÉLEMÉNY**

A

**2119 PÉCEL PIHENŐ UTCA SZÁM
ALATTI KÖZÚT INGATLANRÓL**

HRSZ: 0124/3



PÉCEL, 2020.11.23.

FUGABELLA Bt. 2464 Gyűrő Petőfi út 98.

Tel.: 06 70 33 60 255

e-mail: kovbarny@gmail.com

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **közút**
Település (város, kerület): **Pécel**
Utca, házsám: **Pihenő utca**
Irányítószám: **2119**
Hrsz.: **0124/3**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Magyar Állam
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdon / forgalomképes
Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 5.0930 m²
Felépítmény (nettó) területe összesen: - m²
Felépítmények hasznos (redukált) területe: - m²
Közmű-ellátottság: -
Komfortfokozat: -
Jelenlegi funkció: aszfaltozott közút

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2020.11.23.
Megrendelő megnevezése: Pécel Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

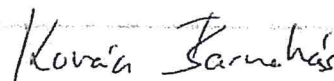
Forgalmi érték: **79.100.000.- Ft, azaz**
hetvenkilencmillió-egyszázezer forint
Hitelbiztosítéki érték: **0.- Ft, azaz**
nulla forint

Komárom, 2020.11.23.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak !



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



Készítette

Fugabella Bt.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

Pécel Város Önkormányzata megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyúró, Petőfi 98.) 0124/3 helyrajzi számú, 2119 Pécel Pihenő utca szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés forgalmi jelen értékének és hitelbiztosítéki értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2020.11.23.

2.4 Felhasznált dokumentumok

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

2.5. Tanúsítványok

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

megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.

- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igénnyel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

Értékbecslő Jognyilatkozata

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

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU

Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Kovács Barnabás

.....
Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2020.11.20.

| | |
|------------------------|---|
| Település | : Pécel |
| Besorolás | : külterület |
| Helyrajzi szám | : 0124/3 |
| Megnevezése | : Beépítetlen terület |
| Terület | : 5.0930 m ² |
| Tulajdonos bejegyezten | : Magyar Állam 1/1 tulajdoni hányadban vagyongazdálkodó 1/1 Honvédelmi Minisztérium |
| Terhek | |
| III.rész | : III/1.) vezetékjog 505 m ² -re, jogosult ELMŰ. III/2.) vezetékjog 2550 m ² -re, jogosult ELMŰ. |
| Széljegy | : - |
| Szolgálat, egyéb | : - |

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

| | |
|--|---|
| Ingatlan címe Hrsz.: | 2119 Pécel 0124/3 |
| Ingatlan általános jellemzői | |
| Ingatlan fekvése | külterület |
| Megnevezés tulajdoni lap szerint | közút |
| Értékelés jellege | út értékelés |
| Ingatlan típusa | közút |
| Jelenlegi funkció | aszfaltozott közút |
| Telek területe (m2) | 5.0930 |
| Összes felépítmény nettó terület (m2) | 0 |
| Összes felépítmény redukált alapterület (m2) | 0 |
| Általános állapot | karbantartott |
| Komfort fokozat | --- |
| Értékesíthetőség | normális |
| Forgalomképes | nem |
| Terhelt | igen, 2 db vezetékjoggal |
| Befogadásra javasolt | igen |
| Engedély / Helyszínrajz | |
| Helyszínrajznak megfelel | igen |
| Építési engedélytől eltér | --- |
| Építési engedély módosítás köteles | --- |
| Vélelmezett építési engedély változás | --- |
| Település jellemzői | |
| Település típusa | város |
| Lélekszám | 13.500 fő |
| Településen belüli helye | település déli részén újabb beépítésű terület |
| Tömegközlekedés távolsága | 400 m |
| Közlekedési módok | BKV busz, vonat, M0 |
| Utca burkolata | aszfaltozott |
| Megközelíthetőség | jó |
| Gazdasági, piaci környezet | gerincen vezető „katonai út” |
| Telek jellemzői | |
| Telek területe (m2) | 5.0930 |
| Övezeti besorolás | Köu |
| Maximális beépíthetőség (%) | 00% |
| Építési tilalom, korlátozás | lásd HÉSZ melléklet, |
| Kerítettség | nem kerített |
| Kerítés leírása | --- |
| Utcafront tájolása | K - NY |
| Lejtés | enyhén lejtős, domborzatot követi |
| Alak | szabálytalan, kb 3 km hosszú |
| Beépítési mód | |

| Közmű ellátottság | Belső | Külső | Alternatív megoldás |
|------------------------|---------------------|-------|---------------------|
| Víz | | X | |
| Villany | | X | |
| Gáz | | X | |
| Csatorna | | X | |
| Kommunikáció | | X | |
| Esővíz csatorna | | | |
| Egyéb | | | |
| Egyéb jellemzők | nincsen felépítmény | | |

4. ÉRTÉKELÉS

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

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

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

| TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS | | | hrsz 0124/3 | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|------------|-------------|------------|------------------------|
| Ingatlan azonosítója | | | 31555693 | 27973589 | 30415033 | 31194061 | 30415123 |
| | | Tárgyi ingatlan | INGATLAN 1 | INGATLAN 2 | INGATLAN 3 | INGATLAN 4 | INGATLAN 5 |
| Település neve | | Pécel | Pécel | Pécel | Pécel | Pécel | Pécel |
| Utca/út/tér | | Kossuth | Páskomliget | Völgy utca | Páskomliget | Pihenő | Páskomliget |
| Az ingatlan típusa | | telek | telek | telek | telek | telek | telek |
| Épület szintszáma | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Felépítmény alapterülete | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Telek alapterülete (m2) | | 50930 | 1 103 | 1 262 | 1 015 | 650 | 1 036 |
| SZT besorolás | | Köu | Lk | Lk | Lk | Lk | Lk |
| HÉSZ szeinti beépíthetőség | % | 0 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| Építés, felújítás éve | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Beépítettség | % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Terület mérete | % | | -10 | -10 | -10 | -10 | -10 |
| Övezeti besorolás - funkció | % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Beépíthetőségi paraméterek | % | | -30 | -30 | -30 | -30 | -30 |
| Környezet (szomszédos épületek) | % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Elhelyezkedés | % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Megközelíthetőség | % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Közművesítettség | % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egyéb : | % | út | -50 | -50 | -50 | -50 | -50 |
| Eladási ár | Ft | | 19 800 000 | 24 500 000 | 18 900 000 | 12 900 000 | 22 000 000 |
| Értékesítés éve | | | Azonos | Azonos | Azonos | Azonos | Azonos |
| Kínálati ár korrekció | - % | | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Jelen ár | Ft | | 15 840 000 | 19 600 000 | 15 120 000 | 10 320 000 | 17 600 000 |
| Fajlagos alapterületi ár | Ft/m2 | 15 531 | 14 361 | 15 531 | 14 897 | 15 877 | 16 988 |
| Összehasonlító korrekció | | | -90 | -90 | -90 | -90 | -90 |
| Korrekció | | | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Korrigált fajlagos érték | Ft/m2 | | 1 436 | 1 553 | 1 490 | 1 588 | 1 699 |
| Korrigált átlagos érték | Ft/m2 | 1 553 | | | | | |
| Az ingatlan becsült forgalmi értéke | | 79 097 987 | | | | | |
| Becsült fajlagos érték | Ft/m2 | 1 553 | | | | | |
| Forgalmi érték kerekén | | | | | | | 79 100 000 - Ft |

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 0124/3 helyrajzi számú, 2119 Pécel Pihenő utca szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

79.100.000,- Ft.

Azaz hetvenkilencmillió-egyszázezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

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

| AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK | | |
|---|-------------------|-----------|
| A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása: | | |
| <i>foralmi értéket a telek piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszeren belül a telek piaci összehasonlítást használtuk.</i> | | |
| Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint | | 0 Ft |
| A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása | | 0 % |
| Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint (telek piaci ÖH) | 79 100 000 | Ft |
| A költségalapú megközelítés súlyozása | | 100 % |
| Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint | | 0 Ft |
| A hozamalapú megközelítés súlyozása | | 0 % |
| Az ingatlan egyeztetett értéke | 79 100 000 | Ft |
| Becsült forgalmi érték kerekítve | 79 100 000 | Ft |
| <i>A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak</i> | | |
| A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA | | |
| Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés | | |
| A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez. | | |
| 180-360 nap között a likvidációs értéken várhatóan értékesíthető, forgalomképes ingatlan | | |
| A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző. | | |
| Becsült piaci érték: | 79 100 000 | Ft |
| Hitelbiztosítéki szorzó | 100 % | |
| Hitelbiztosítéki érték | 0 | Ft |
| Hitelbiztosítéki érték kerekítve | 0 | Ft |

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 0124/3 helyrajzi számú, 2119 Pécel Pihenő utca szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2020.11.23. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

79.100.000,- Ft.

Azaz *hetvenkilencmillió-egyszázezer* forintban

az ingatlan tehermentes **hitelbiztosítéki értékét** :

0,- Ft.

Azaz *nulla* forintban határozom meg

A fenti értékek áfát tartalmaznak. A forgalmi érték bruttó 79.100.000.- Ft
(62.283.465.- Ft + 27% áfa).

Komárom, 2020.11.23.

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



Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

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

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pecsi Megyei Kormányhivatal
Csoéskő Ács Endre utca 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 30005/106696/2020
2020. 11. 20.

PÉCEL

Szektor : 16

Külterület 0124/3 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Pihenő utca. "Felülvizsgálat alatt"

I.R.E.S.Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mivelési ág/kívett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. elosztási adatok

k.f.ill.

terület

ha m2

kat.jöv

k.f.ill

Kívett körút

0

5,0930

0,00

H.R.E.S.Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 7615/1973.08.30

jogcím: -

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

Nem hiteles tulajdoni lap

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37640/2002.03.18

eredeti határozat: 10324/1987/1978.11.14

jogcím: - 10124/1987/1978.11.14

jogállás: kezelt

név: KONVULZIÓMI MINISZTERIUM

cím: 1055 BUDAPEST Balaton utca 7-11.

törzsszám: 15701051

H.R.E.S.Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 77418/2011.07.23

Vezetékjog

505 m2 nagyságú területre a VM-225/2011. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 2.sz. vezetékhálózata

(20673) javára.

jogonalt:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELŐSZÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36435/2013.03.07

Vezetékjog

2553 m2 nagyságú területre a VM-235/2012. engedélyszámú Rákócziherceg utcai állomás 3.sz. 20

kV-os vezetékhálózata (18036) javára.

jogonalt:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELŐSZÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Nem hiteles tulajdoni lap

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

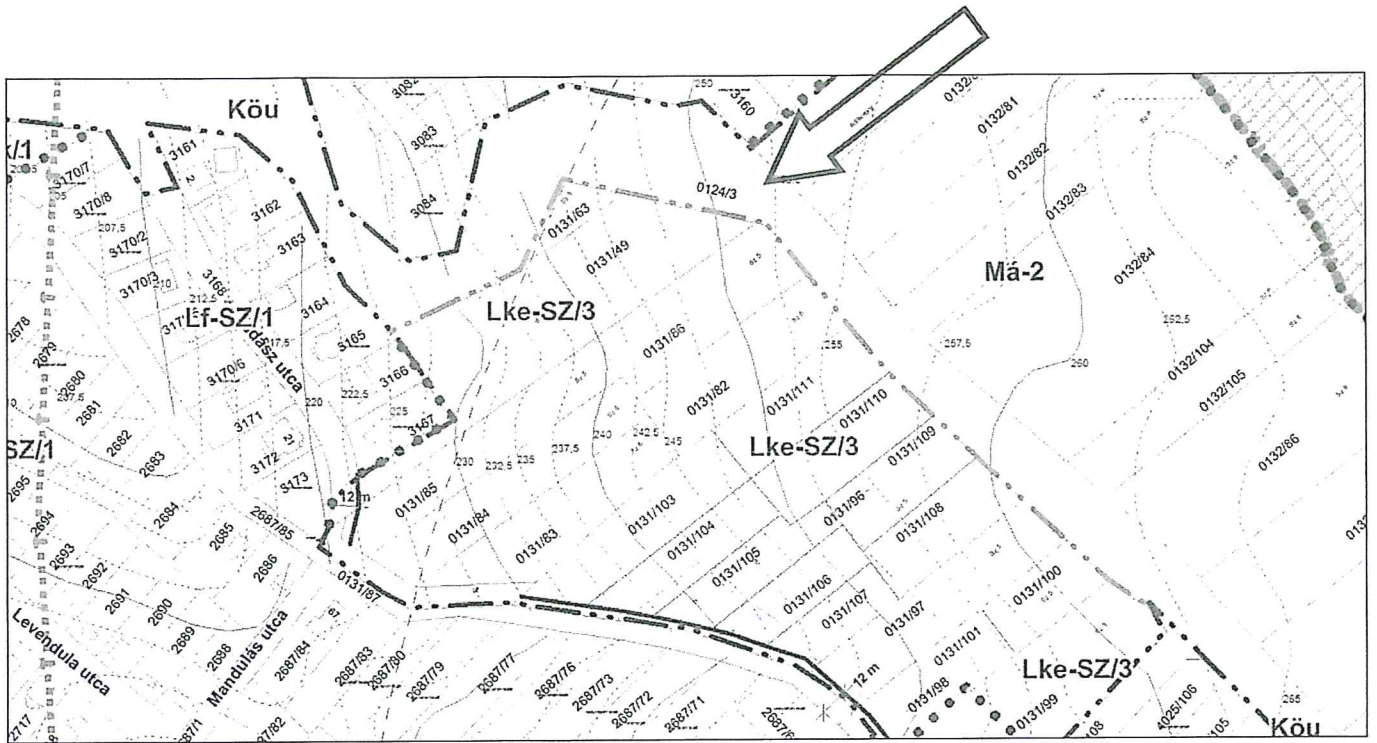
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.lakarnet.hu/tullap/S030320201120111512qq-120792201-1-12079221...> 2020. 11. 20.

Település rendezési terv részlet



13. Közlekedési területek

102. § A közlekedési területek az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, ~~mind ezek~~ csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, és a közforgalmú vasutak építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

103. § A település útjainak tervezési kategóriáit a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

104. § A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlapok tüntetik föl, a szabályozási tervlapokon a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút közlekedési területen belüli helye) irányadónak tekintendők.

105. § Közlekedési terület-felhasználási kategóriájú területek:

a) közúti közlekedési terület (az országos utak ~~KÖU~~ övezeti jellel megkülönböztetve),

b) kötött pályás közlekedési terület (~~KÖK~~ övezeti jellel megkülönböztetve).

106. § A közlekedési területeken a 102. §-~~ban~~ foglaltakon túl ~~elhelyezhetőek~~ az OTÉK 26. § (3) bekezdése szerinti építmények.

107. § Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-~~nak~~ és jelen tervnek megfelelően szabad. A közlekedési területen belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység, reklámcélú berendezések telepítése csak a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény előírásai szerint történhet.

108. § A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez. A helyi külterületi utak mentén építmény az úttengelytől legkevesebb 6-6 méterre helyezhető el.

109. § A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A gazdasági, vegyes, vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 10 méternek kell lennie, a négynél több lakás vagy üdülő megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 8 méternek kell lennie.

110. § Közforgalom elől elzárt magánút közforgalom elől el nem zárt magánúttá csak a vonatkozó jogszabály szerint, magánút közöttá csak a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerint, a településrendezési eszközök szükség szerinti módosítását követően minősíthető át.

111. § Az országos közforgalmú vasútvonal számára a jelenlegi és a szabályozási terv szerinti tervezett vasúti területet fenn kell tartani. A vasúti területen belül, a vasútvonal mellett a szélső vágánytól mért 50-50 méteres távolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság hozzájárulásával és előírásai szerint, előzetes üzemtartó nyilatkozat alapján történhet. Vasúti átjáró mellett az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendeletben meghatározott rálátási háromszög – lakott területen a csökkentett rálátási háromszög – területén az út és a vasút szintjétől számított 50 centiméternél magasabb építményt, egyéb létesítményt elhelyezni, 50 centiméternél magasabb fát, növényzetet ültetni, természeteni nem szabad.

112. § A parkolást, rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani.

113. § Szélerőmű nem helyezhető el az országos közlekedési hálózatok (országos közutak, a legalább településszerkezeti tervi szinten elfogadott tervezett közutak nyomvonalát is ideértve, országos, térségi kerékpárutak, országos vasútvonal) környezetében dőléstávolságon belül.

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Maps)



