



## PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

---

Ö/HK-5/2023.

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

### Előterjesztés a Képviselő-testület 2023. október 26-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat a Pécel 344/2 és 0124/3 helyrajzi számú ingatlanok ingyenes tulajdonba vételével kapcsolatos döntés meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Pécel 344/2 és 0124/3 helyrajzi számú ingatlanok (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) Pécel Város Önkormányzata tulajdonába való vétele ügyében a polgármester a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva a 377/2020. (XII. 1.) számú határozatot hozta (1. melléklet), mellyel önkormányzatunk kezdeményezte az Ingatlanok tulajdonba vételét.

Az Ingatlanok a Magyar Állam tulajdonát képezik, a Honvédelmi Minisztérium 2022. június 13. napján kelt tájékoztatása alapján átkerültek a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) vagyonkezelésébe.

Az MNV Zrt. hiánypótló levelében (2. melléklet) kifejtette, hogy a kérelem elbírálásához olyan képviselő-testületi döntés szükséges, amelyben az Ingatlanok tekintetében az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 50. §-ában meghatározott elem szerepel, így a határozatoknak tartalmazniuk kell a tulajdonba adásra vonatkozó igényt, az átvétellel megvalósítandó célkitűzést és az ellátandó konkrét feladatot.

Az új tulajdonba vételének felhasználási célja az érintett területen lakó állampolgárok ingatlanjai biztonságos megközelítésének segítése, a közútkezelői feladatok ellátása és a Pihenő utcának a település közlekedési hálózatába történő bekapcsolása, mely a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjaiban meghatározott településüzemeltetési (helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása) feladat.

A határozatokba bele kell foglalni továbbá, hogy az Ingatlanok a Magyar Állam által Pécel Város Önkormányzata részére történő térítésmentes tulajdonba adásával kapcsolatban felmerülő költségeket önkormányzatunk viseli.

A Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 12. § (3) bekezdése szerint 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, mely értelmében a vagyontárgy tulajdonjogának

ingyenes megszerzéséről a polgármester javaslatára a Városfejlesztési Bizottság állásfoglalását követően a Képviselő-testület dönt.

A vagyontárgy tulajdonjogának ingyenes megszerzéséhez forgalmi értékbecslés csak a Pécel Város Önkormányzatát érintő adó- vagy járulékkötelezettség, vagy a Képviselő-testület erre vonatkozó külön döntése esetén van szükség. A határozatnak tartalmaznia kell a vagyontárgy pontos megnevezését (ingatlan esetén helyrajzi számát is), az ingyenes tulajdonjogszerzés jogcímét, az önkormányzatunk által vállalt, a tulajdonjogszerzésből adódó esetleges adó- vagy járulékkötelezettséget és annak megfizetése határidejét, továbbá a vagyontárgynak – ha az ingatlan – a forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes vagy üzleti vagyon minősítésének meghatározását.

Elkészítettük az Ingatlanok értékbecslését, mely alapján a 344/2 helyrajzi számú ingatlan értéke 21.100.000 Ft összegben, míg a 0124/3 helyrajzi számú ingatlan értéke 194.500.000 Ft összegben került meghatározására. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. §-a alapján az ingyenes tulajdonba vétellel nem keletkezik adó – vagy járulékfizetési kötelezettsége önkormányzatunknak, azonban az Ingatlanokra vonatkozó értékbecslések elkészíttetését szükségesnek tartottuk annak érdekében, hogy az Ingatlanokat az önkormányzati tulajdonba való kerülésüket követően megfelelő értékkel tudjuk szerepeltetni, nyilvántartani a vagyonelejtárban, illetve ennek szükségességére az MNV Zrt. is felhívta a figyelmet a 2022. március 22. napján kelt levelében.

A forgalomképtelen ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülésük után is forgalomképtelen ingatlanok maradnak, annak hasznosítására nincs lehetőség. Karbantartási, üzemeltetési költség tekintetében növekedés nem várható, mivel ezen feladatot az elmúlt időszakban is az Önkormányzat végezte el.

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

## **I. Határozati javaslat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-a, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nél (a továbbiakban: MNV Zrt.) kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában (a MNV Zrt. vagyonkezelésében) lévő Pécel 344/2 helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű, 2301 m<sup>2</sup> területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.

Az Ingatlant Pécel Város Önkormányzata a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjaiban meghatározott településüzemeltetési (helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása) feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni és az érintett területen lakó állampolgárok ingatlanjai biztonságos megközelítésének segítése, közútkezelői feladatok ellátása és az Ingatlannak a település közlekedési hálózatába történő bekapcsolása célra kívánja felhasználni.

Pécel Város Önkormányzata vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését.

Az igényelt ingatlan nem áll védettség alatt.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az Ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon, és valamennyi nyilatkozatot megtegyen.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az Ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodást aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2024. május 31.

## II. Határozati javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-a, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nél (a továbbiakban: MNV Zrt.) kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában (a MNV Zrt. vagyonkezelésében) lévő Pécel, 0124/3 helyrajzi számú, kivett közút megnevezésű, 50930 m<sup>2</sup> területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.

Az Ingatlant Pécel Város Önkormányzata a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjaiban meghatározott településüzemeltetési (helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása) feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni és az érintett területen lakó állampolgárok ingatlanjai biztonságos megközelítésének segítése, közútkezelői feladatok ellátása és az Ingatlannak a település közlekedési hálózatába történő bekapcsolása célra kívánja felhasználni.

Pécel Város Önkormányzata vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését.

Az igényelt ingatlan nem áll védettség alatt.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az Ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon, és valamennyi nyilatkozatot megtegyen.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az Ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodást aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2024. május 31.

Pécel, 2023. október 18.



**Horváth Tibor**  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

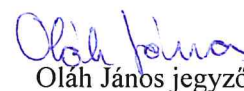
1. a 377/2020. (XII. 1.) számú határozat
2. a Honvédelmi Minisztérium 2022. június 13. napján kelt levele
3. a MNV Zrt. tájékoztató levele
4. a 344/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonlapja
5. a 0124/3 helyrajzi számú ingatlan tulajdonlapja
6. helyszínrajz
7. a 344/2 helyrajzi számú ingatlan értékbecslése
8. a 0124/3 helyrajzi számú ingatlan értékbecslése

Az előterjesztést készítette:



**Szili Katalin**  
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



**Oláh János**  
jegyző

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

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



## POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

377/2020. (XII. 1.) számú határozat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a 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.

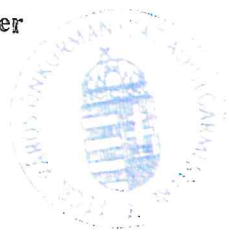
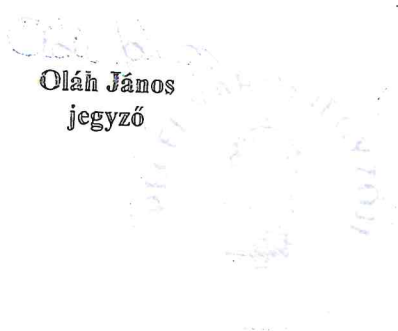
A Polgármester úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata a kezdeményezését, az ajánlatát 2021. június 30. napjáig tartja fenn.

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.



Horváth Tibor  
polgármester

Oláh János  
jegyző

2020. DECEMBER 14.



HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
VAGYONFELÜGYELETI FŐOSZTÁLY

Nyt. szám: 72-217/2022

Horváth Tibor úr  
Pécel Város Önkormányzat  
polgármester

2. melléklet

. számú példány

PÉCELI POLGÁR ÉS ESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2022 JÚN 14.	Érkezett: <i>W</i>
Íktatószám: <i>M/227 - 6/2022</i>	Íktatta: <i>W</i>
Előszám:	Ügyintéző: <i>W-21</i>

Pécel

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

Tisztelt Polgármester Úr!

Ezúton tájékoztatom, hogy az alábbi péceli ingatlanok vonatkozásában a Honvédelmi Minisztérium és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) között létrejött megállapodás értelmében a HM vagyonkezelői joga megszűnt és az ingatlanok átadásra kerültek az MNV Zrt. részére:

Ssz.	Település	Fekvés	Hrsz.	Művelési ág / megnevezés
1	Pécel	külterület	0124/3	kivett közút
2	Pécel	belterület	344/2	kivett közterület

Kérem, hogy az ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülésével kapcsolatban a jövőben az MNV Zrt.-hez szíveskedjenek fordulni.

Budapest, 2022. június 13.

Tisztelettel:

Nagy Attila ezredes  
főosztályvezető

Készült: 2 példányban  
Egy példány: 2 lap  
Ügyintéző (tel.): Molnárné dr. Zörgő Noémi kotv. (22-154)  
Kapják: 1. sz. példány: Címzett  
2. sz. példány: Irattár

2022. 03. 25.  
V-141

3. melléklet

013-25

VAGYONSZERZÉSI ÉS VAGYONÁTRUHÁZÁSI IGAZGATÓSÁG

Ikt.szám: MNV/01/6483- 6 /2022  
Kérjük, válaszlevelében szíveskedjen az  
iktatószámra hivatkozni.  
Tel. szám: +36-1/237-4400  
Üi.: dr. Rózsa Beáta

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Dátum:	2022 MÁRC 25.	Érkezett:
Iktatószám:	H/227-5/2022	Utalt:
Előzetes:	Melléklet:	Állítólagos:

Horváth Tibor  
Polgármester Úr részére  
Pécel Város Önkormányzata

2119 Pécel  
Kossuth tér 1.

[polgarmester@pecel.hu](mailto:polgarmester@pecel.hu)

**Tárgy:** Tájékoztatás és hiánypótlás kérése a Pécel külterület 0124/3 és Pécel belterület 344/2 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Kérem, engedje meg, hogy a tárgyban megjelölt ingatlanok ingyenes tulajdonba adásra vonatkozó kérelme kapcsán az alábbiakról tájékoztassam.

A közhiteles ingatlan-nyilvántartás alapján a Pécel külterület 0124/3 helyrajzi számú, „kivett közút” és Pécel belterület 344/2 helyrajzi számú „kivett közterület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében állnak.

A tárgyi ingatlanok **ingyenes önkormányzati tulajdonba adása** tekintetében tájékoztatni kívánjuk Tisztelt Polgármester urat, hogy a Társaságunkhoz benyújtott hiánytalan önkormányzati kérelem esetén tudjuk az igény vagyongazdálkodási szempontú vizsgálatát megkezdeni.

A kérelem mellékleteként Társaságunkhoz eljuttatott 377/2020. (XII. 1.) számú polgármesteri döntésben rögzítésre került, hogy Pécel Város Önkormányzata az Ingatlanok ingyenes tulajdonba adására irányuló kezdeményezését, ajánlatát 2021. június 30. napjáig tartja fenn.

Fentiek alapján kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy nyilatkozzon az Ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó igényének fenntartásáról.

Tájékoztatatom továbbá, hogy az *állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet* 50. § (2) bekezdése értelmében az ingyenes önkormányzati tulajdonba adási kérelemnek tartalmaznia kell, illetve ahhoz csatolni szükséges:

- a tulajdonba adásra vonatkozó igényt [vagyis határozott kérelmet], megjelölve a konkrét felhasználási célt [az adott ingatlanra vonatkozó, egyedileg meghatározott pontos célkitűzést, amely nem egyenlő a segítő feladat fogalmával], valamint a segítő feladatot [pl. a



## VAGYONSZERZÉSI ÉS VAGYONÁTRUHÁZÁSI IGAZGATÓ

*Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Mőtv.) vagy egyéb vonatkozó jogszabályban meghatározott valamely konkrét önkormányzati feladatot] és az azt előíró jogszabályi rendelkezést [a megjelölt feladatnak megfelelően pl. az Mőtv. 13. § (1) bekezdésének meghatározott pontjára történő hivatkozást],*

- b) az Önkormányzat nyilatkozatát arról, hogy vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését,
- c) a képviselő-testület határozatát, amely konkrétan beazonosítható (ingatlan megnevezés, hrsz.) állami vagyon igényléséről hozott döntést tartalmaz [tekintettel arra, hogy az Önkormányzat nevében a képviselő-testület (polgármester) jár el, az a), b) és d) pontban írtakat is a képviselő-testületi határozatban szükséges feltüntetni],
- d) védettség fennállása esetén annak megjelölését, valamint az ahhoz kapcsolódó kötelezettségek vállalását

A fentieket a képviselő-testület határozatába kell foglalni (ez a célszerűbb megoldás) vagy/és a határozatban az állami vagyon igényléséről szóló döntés mellett fel kell hatalmazni a polgármestert arra, hogy az egyes jognyilatkozatokat az ingyenes tulajdonba adással kapcsolatos eljárás során megtegye.

A kérelem benyújtásánál segítségükre lehet az MNV Zrt. honlapján ([www.mnv.hu](http://www.mnv.hu)) az „Eljárási dokumentumok” között az „Állami tulajdon ingyenes tulajdonba adása” menüpont alatt elérhető, az ingyenes tulajdonba adással kapcsolatos tájékoztatás, és határozatminta, a kérelem benyújtásánál szíveskedjenek ezen tájékoztatásra is figyelemmel lenni.

Tájékoztatom, Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény, valamint nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek való megfelelés érdekében, függetlenül attól, hogy a tulajdonjog ellenérték nélkül történő átruházására kerül sor, független szakértő bevonásával meg kell állapítani az ingyenesen tulajdonba adni javasolt vagyonelemek becsült forgalmi értékét.

Az Ingatlanokra vonatkozó vagyonértékelés kapcsán tájékoztatom, hogy az ingatlanok becsült ingatlanforgalmi értékét megállapító, 2020. november 23. napján kelt szakértői vélemények **érvényesség** **ideje lejárt**, ezért azok aktualizálására az ingyenes tulajdonba adásra vonatkozó döntés meghozatalához mindenképpen szükséges intézkedni. Mindezek figyelembevételével a 2021. augusztus 17-én kelt levelében közölt kérelme- mely szerint a kérelem benyújtásának időpontjában érvényes szakértői véleményt vegye figyelembe az MNV Zrt- nem teljesíthető.

Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 51. § (2) bekezdésére való tekintettel – nem adható ingyenes tulajdonba olyan vagyonelem, amely valamely állami feladat ellátásához vagy – értékesítése esetén – a költségvetési bevételi irányzatok teljesítéséhez szükséges. Ennek függvényében Társaságunk a vagyonelemek egyedi adottságaira és a piaci viszonyokra való tekintettel határozza meg az ingatlan hasznosításának – vagyongazdálkodási szempontból – leggazdaságosabb formáját.

Felhívom szíves figyelmét, hogy az MNV Zrt. a vagyongazdálkodási szempontokat figyelembe véve, a térítésmentes tulajdonba adásra irányuló eljárás teljes ideje alatt vizsgálja az érintett vagyonelemek költségvetési szempontból gazdaságos hasznosításának lehetőségeit, folyamatosan nyomon követi a felmerülő elhelyezési igényeket.





## VAGYONSZERZÉSI ÉS VAGYONÁTRUHÁZÁSI IGAZGATÓ

Az MNV Zrt. valamennyi szükséges adat birtokában negyedévente teszi meg szakmai javaslatát a vagyonelemek térítésmentes átadására, melyet a nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszter útján terjeszt a Kormány elé vagy legfeljebb bruttó 25 millió forint forgalmi értékű ingatlan esetében a Vtv. 36. § (7) bekezdése alapján az MNV Zrt. Igazgatósága az ingyenes tulajdonba adásról negyedévente saját hatáskörben dönt.


Együttműködését köszönöm. Amennyiben a leírtakkal kapcsolatban kérdése merülne fel, forduljon hozzánk bizalommal.

Budapest, 2022. március 22

MNV | MAGYAR NEMZETI  
VAGYONKEZELŐ ZRT.

Üdvözlettel:

02

  
Gazsi András  
megbízott igazgató





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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/63050/2023

2023.07.21

**PÉCEL**

Szektor: 16

**Belterület 344/2 helyrajzi szám**

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

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m <sup>2</sup> k.fill
--	-------	------------------------------	-----------------------	--

. Kivett közterület

0

2301

0.00

**II. RÉSZ**

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 233715/2022.05.09

eredeti határozat: 1/2/1982

jogcím: kisajátítás 1/2/1982

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

A Vtv. 3. § (1) bekezdése alapján a rábizott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként - ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik - az MNV Zrt. gyakorolja.

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 77178/2011.12.23

Vezetékjog

58 m<sup>2</sup> 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.

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**

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/63052/2023

2023.07.21

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 ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett közút

0

5.0930

0.00

**II. RÉSZ**

## 4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 233715/2022.05.09

eredeti határozat: 7615/1974.08.30

jogcím: - 7615/1974.08.30

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

A Vtv. 3. § (1) bekezdése alapján a rábizott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként - ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik - az MNV Zrt. gyakorolja.

**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. vezetékrendszer (20673) javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36636/2013.03.07

Vezetékjog

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



G. a  
melleklet





G. & mellekhet



# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## A PÉCEL 344/2 HRSZ.-Ú, KIVETT KÖZTERÜLET MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN JELENLEGI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

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

2023. október 06.



Készítette:

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

**Pusztai J. László**  
igazságügyi szakértő

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

Készült: 3 példányban  
2 példány Megbízó részére kerül átadásra  
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre  
A szakvélemény 7 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz

## TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. A szakértői megbízás
2. A szakértői feladat
3. Irat és dokumentációkezelés
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
6. Az ingatlan ismertetése
7. Fogalmi magyarázatok
9. 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 344/2 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű ingatlanra vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel 344/2 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű ingatlan jelenlegi értékét.*

## 3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény 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 az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap, valamint szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére 2023. október 03.-án került sor. A szemle folyamán a tárgyi ingatlan bejárásra és megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek a kapott tulajdoni lappal egyetemben a mellékletekben becsatolást nyertek.

## 5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Jogi ügyben véleményt nem alkotok. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.



## 6. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

### Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Pécel belterület
Megnevezése	kivett közterület
Helyrajzi száma	344/2
Területe	2301 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Magyar Állam</i>
Terhek	Vezetékjog 58 m <sup>2</sup> kiterjedésű területre jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2023. 07. 21.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

### Az ingatlan ismertetése

Az érintett ingatlan Pécel város Apácadomb megnevezésű városrészének a középső részén helyezkedik el, a mellette lévő Pihenő utca megnevezésű ingatlannal – aszfaltburkolatú közúttal párhuzamosan, attól déli irányban. A tárgyi földterület a Nefelejcs utcától Dk.-i irányban húzódik kb. 210 m hosszúságban, átlagosan 10, 5 m szélességben. A jelenlegi funkciója vegyes (közlekedési és parkolási terület, közpark), a felülete jellemzően rendezett és gondozott, burkolt felület nincs a területén. A tárgyi ingatlan környezetében belterületi lakóingatlanok (családi házak), illetve a település sportpályája található.

## 7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A tárgyi ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése közterület, melynek főbb jellemzői az alábbiakban foglalhatók össze:

*A közterület jogi (elsősorban közigazgatási jogi) fogalom. Minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterületet jelent, amelyet – rendeltetésének megfelelően – bárki használhat (tehát közhasználatú) és amely ekként van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.*

A közterületek (utak, terek, parkok) olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok, melyek forgalomképtelenek.

A közterületek értékbecslése során a velük határos földterületek fajlagos áraiból célszerű kiindulni, melyet a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet becsülni az alábbi algoritmus szerint:

1. A piaci környezet tanulmányozása
2. Fajlagos alapérték meghatározása
3. Értékmódosító tényezők elemzése
4. A fajlagos alapérték módosítása

## 8. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

*Allapítsa meg a szakértő a Pécel 344/2 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű ingatlan jelenlegi értékét.*

Az előzőekben leírtak alapján, a közterületek értékképzése során a velük határos földterületek fajlagos áraiból célszerű kiindulni, mivel azok forgalomképtelen jellege miatt az internetes ingatlanközvetítő portálok honlapjain értékesítésre felkínált közterület megnevezésű ingatlan nem lelhető fel.

Jelen esetben a környezetben lévő ingatlanok belterületi lakóövezetbe vannak sorolva, melyek az övezeti besorolásuknak megfelelően már beépítettek. Ezen ok miatt, az összehasonlító adatok Pécel település Apácadomb megnevezésű városrészében lévő belterületi, üres, jól beépíthető lakóövezeti telekingatlanokra vonatkoznak. A fajlagos ingatlanérték (földérték) meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2023. október havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A fajlagos értékek a telkek kiterjedésére vetítettek.

*A Pécel Apácadomb területén lévő belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai*

<i>Hely</i>	<i>Telek ter. (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Kínálati ár (Ft)</i>	<i>Fajl. telekérték (Ft/m<sup>2</sup>)</i>
Iharos utca	1658	69.900.000,-	42.159
Hősök útja	1329	49.900.000,-	37.547
Boncsok utca	849	40.000.000,-	47.114
Apácadomb	1100	42.000.000,-	38.182
Pihenő utca	1200	50.000.000,-	41.667
Levendula utca	1000	38.000.000,-	38.000
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>			<i>40.778</i>

*Az értékmodosító tényezők:*

Az értékmodosító tényezők közül csak az adatok kínálati jelleg miatti csökkentő tényező merül fel érdemben, melynek nagyságát 10 %-os mértékben becsülöm, így a közvetlen környezetben az üres, jól beépíthető lakótelkek fajlagos telekértéke - alapértéke:

$$40.778,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,10) = 36.700,- \text{ Ft/m}^2$$

*A tárgyi közterület megnevezésű ingatlan jelenlegi fajlagos értékét a fenti fajlagos telekértékből kiindulva határozom meg.*

A szakértői gyakorlat alapesetben a közterület megnevezésű ingatlanok földterületének a fajlagos értékét alapvetően a vele határos földrészletek fajlagos értékének az 50 %-ban veszi figyelembe. Az előzőekben becsült fajlagos alapérték lakótelkekre vonatkozik, de a tárgyi közterület lakóingatlannal csak minimális mértékben határos (összesen 2 darab ingatlan, a 346/3 és 346/63 hrsz.) a túlnyomó részét közút (Pihenő utca és Hősök útja) és a 346/1 hrsz.-ú közpark határolja, melyek fajlagos értéke a lakótelkekhez képest jóval alacsonyabb.

Ezen ok miatt, álláspontom szerint a korábbiakban becsült fajlagos telekértéknek csak a 25 %-a vehető érdemben figyelembe a tárgyi közterület értékképzése során.

*A tárgyi közterület megnevezésű ingatlan jelenlegi fajlagos értéke:*

$$36.700,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,25 = 9.175,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján,  
a Pécel 344/2 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan  
jelenlegi (2023. október) értékét kerekítve***

$$2301 \text{ m}^2 \times 9.175,- \text{ Ft/m}^2 = 21.100.000,- \text{ Ft}$$

***összegben becsülöm***

***A szakvélemény érvényességét 12 hónap időtartamban jelölöm meg,  
mivel a közterület megnevezésű ingatlanok értékét  
az ingatlanpiaci ármozgások csak minimális mértékben befolyásolják.***

Gyál, 2023. október 06.



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

**PUSZTAI J. LÁSZLÓ**  
ügyvezető - 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)

## MELLÉKLETEK

---

TÉRKÉP

HELYSZÍNRAJZI VÁZRAJZ

TULAJDONI LAP MÁSZOLATA

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK









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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/63050/2023

2023.07.21

**PÉCEL**

Szektor: 16

**Belterület 344/2 helyrajzi szám**

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

**I R É S Z**

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 közterület

0

2301

0.00

**II R É S Z**

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 233715/2022.05.09

eredeti határozat: 1/2/1982

jogcím: kisajátítás 1/2/1982

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

A Vtv. 3. § (1) bekezdése alapján a rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként - ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik - az MNV Zrt. gyakorolja.

**III R É S Z**

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.

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**





# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL 0124/3 HRSZ.-Ú, KIVETT KÖZÚT  
MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN  
JELENLEGI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

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

2023. október 06.

Készítette:



A handwritten signature in black ink.

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

**Pusztai J. László**  
igazságügyi szakértő

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

Készült: 3 példányban  
2 példány Megbízó részére kerül átadásra  
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre  
A szakvélemény 8 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. Az ingatlan ismertetése
7. Fogalmi magyarázatok
9. 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 0124/3 hrsz.-ú kivett közút megnevezésű ingatlanra vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel 0124/3 hrsz.-ú kivett közút megnevezésű ingatlan jelenlegi értékét.*

## 3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, 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 az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap, valamint szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére 2023. október 03.-án került sor. A szemle folyamán a tárgyi ingatlan bejárásra és megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek a kapott tulajdoni lappal egyetemben a mellékletekben becsatolást nyertek.

## 5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Jogi ügyben véleményt nem alkotok. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

## 6. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

### Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Pécel külterület – Pihenő utca
Megnevezése	kivett közút
Helyrajzi száma	<b>0124/3</b>
Területe	5.0930 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Magyar Állam</i>
Terhek	Vezetékjog 3058 m <sup>2</sup> kiterjedésű területre (összesen) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2023. 07. 21.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

### Az ingatlan ismertetése

Az érintett Pihenő utca megnevezésű és közút használatú ingatlan Pécel város Apácadomb megnevezésű városrészéből indul délkeleti irányban és a péceli katonai bázisig húzódik. A tárgyi közút egy kisebb része belterületi lakóingatlanok közé ékelődött, a nagyobb részét külterületi, mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok határolják. A mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok (jellemzően szántó, legelő, gyepek és rét) egy része művelés alatt áll, egy része elhanyagolt, műveletlen.

A szabálytalan nyomvonalú közút hossza kb. 2100 m, a szélessége változó, de átlag 24 m-ben becsülhető. A csatolt térképrészlet alapján a belterületi lakóingatlanokkal határos szakaszának hossza kb. 700 m, míg a külterületi, mezőgazdasági hasznosítású ingatlanokkal határos szakaszának hossza kb. 1400 m.

A közút nyomvonalának középvezetékében lévő útburkolat aszfaltozott, jellemzően előregedett állapotú. Az útburkolat kiterjedése átlagosan 4 m burkolatszélességet és a kb. 2100 m hosszúságot alapul véve 8400 m<sup>2</sup>.

Az úttesttel határos földszegélyek melyekben helyenként csapadékvíz gyűjtő árkok is kialakítást nyertek, jellemzően elhanyagoltak, helyenként elvadult aljnövényzettel fedettek.

## 7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A tárgyi ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése közút, mely a közterületek közé sorolható. A közterületek főbb jellemzői az alábbiakban foglalhatók össze:

*A közterületek (utak, terek, parkok) olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok, melyek forgalomképtelenek.*

*A közterület jogi (elsősorban közigazgatási jogi) fogalom. Minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterületet jelent, amelyet – rendeltetésének megfelelően – bárki használhat (tehát közhasználatú) és amely ekként van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.*

Az utak értékképzése során földet és az útburkolat értékét célszerű különválasztani, majd ezek összegzésével lehet meghatározni a végső értéket.

#### *A földrészletre vonatkozó érték meghatározás*

A földrészlet értékképzése során a vele határos földterületek fajlagos áraiból célszerű kiindulni, melyet a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet becsülni az alábbi algoritmus szerint:

1. A piaci környezet tanulmányozása
2. Fajlagos alapérték meghatározása
3. Értékmódosító tényezők elemzése
4. A fajlagos alapérték módosítása

#### *Az útburkolatra vonatkozó érték meghatározás*

Az útburkolat érték meghatározása esetében, annak becsült újraelőállítási értékével lehet számolni, természetesen a szükséges fizikai avultság alkalmazásával. Az építési költség a HUNGINVEST Mérnöki Iroda Kft. aktuális "Építőipari Költségbecslési Segédlet" iránymutatásai és beruházói statisztikai adatok figyelembevételével kerül meghatározásra átlagosnak tekinthető árszinten.

## **8. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ**

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel 0124/3 hrsz.-ú kivett közút megnevezésű ingatlan jelenlegi értékét.*

#### *A földrészlet érték meghatározása*

Az előzőekben leírtak alapján, a tárgyi közút földterületének érték képzése során a vele határos földterületek fajlagos áraiból célszerű kiindulni, mivel a forgalomképtelen jellege miatt az internetes ingatlanközvetítő portálok honlapjain értékesítésre felkínált közút megnevezésű ingatlan nem lelhető fel.

Jelen esetben a tárgyi úttal határos ingatlanok két részre bonthatók:

- belterületi lakóingatlanok, melyek az övezeti besorolásuknak megfelelően már túlnyomórészt beépítettek (az út hosszának kb. 1/3 része)
- külterületi mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok (az út hosszának kb. 2/3 része)

Ezen ok miatt, az összehasonlító adatok is erre a két ingatlantípusra vonatkoznak:

- Pécel Apácadomb megnevezésű városrészében lévő belterületi, üres, jól beépíthető lakóövezeti telekingatlanok
- Pécel külterületi mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok

*A tárgyi közút környezetére vonatkoztatható fajlagos alapérték a két ingatlantípusra meghatározott – becsült fajlagos ingatlanértékek súlyozott átlagában határozható meg.*

A fenti ingatlantípusokra vonatkozó fajlagos ingatlanértékek meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2023. október havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. A fajlagos értékek a földrészletek kiterjedésére vetítettek.



*A Pécel Apácadomb területén lévő belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai*

Hely	Telek ter. (m <sup>2</sup> )	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )
Iharos utca	1658	69.900.000,-	42.159
Hősök útja	1329	49.900.000,-	37.547
Boncsok utca	849	40.000.000,-	47.114
Apácadomb	1100	42.000.000,-	38.182
Pihenő utca	1200	50.000.000,-	41.667
Levendula utca	1000	38.000.000,-	38.000
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>			<i>40.778</i>

*Az értékmódosító tényezők:*

Az értékmódosító tényezők közül csak az adatok kínálati jelleg miatti csökkentő tényező merül fel érdemben, melynek nagyságát 10 %-os mértékben becsülöm, így a közvetlen környezetben az üres, jól beépíthető lakótelkek fajlagos alapértéke:

$$40.778,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,10) = 36.700,- \text{ Ft/m}^2$$

*A Péceli szántó megnevezésű külterületi ingatlanok kínálati összehasonlító adatai*

Hely	Telek ter. (m <sup>2</sup> )	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )
Újtelep	2875	1.800.000,-	626
Várhegy	4154	2.000.000,-	530
Pihenő utcánál	3.9763	42.500.000,-	1.069
Csúnya erdő mögött	7378	4.000.000,-	542
Csúnya tónál	1.600	8.500.000,-	531
Orosz laktanyánál	2487	1.800.000,-	724
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>			<i>670</i>

*Az értékmódosító tényezők:*

Az értékmódosító tényezők közül csak az adatok kínálati jelleg miatti csökkentő tényező merül fel érdemben, melynek nagyságát 10 %-os mértékben becsülöm, így a közvetlen környezetben a mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok (szántók) fajlagos alapértéke:

$$670,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,10) = 603,- \text{ Ft/m}^2$$

*A tárgyi közút környezetére vonatkoztatható átlagos fajlagos alapérték (súlyozott átlag):*

$$(36.700,- \text{ Ft/m}^2 + 2 \times 603,- \text{ Ft/m}^2) / 3 = 12.635,- \text{ Ft/m}^2$$

*A tárgyi közút megnevezésű ingatlan földterületének a jelenlegi fajlagos értékét a fenti fajlagos alapértékből kiindulva határozom meg.*

A szakértői gyakorlat alapesetben a közterület megnevezésű ingatlanok földterületének a fajlagos értékét alapvetően a vele határos földrészletek fajlagos értékének az 50 %-ban veszi figyelembe. Tekintettel arra, hogy egyrészt a tárgyi közút az ingatlan-nyilvántartás alapján külterületi út, másrészt túlnyomórészt külterületi ingatlanokkal határos, álláspontom szerint a korábbiakban becsült fajlagos alapértéknek csak a 25 %-a vehető érdemben figyelembe a tárgyi közút értéképzése során.

*A tárgyi közút megnevezésű ingatlan földterületének a jelenlegi fajlagos értéke:*  
 $12.635,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,25 = 3.159,- \text{ Ft/m}^2$

*A tárgyi közút földterületének a jelenlegi becsült értéke kerekítve*

$$5.0930 \text{ m}^2 \times 3.159,- \text{ Ft/m}^2 = \underline{160.900.000,- \text{ Ft}}$$

*Az útburkolat érték meghatározása*

A korábban leírtak alapján, az aszfaltozott útburkolat kiterjedése 8400 m<sup>2</sup>-ben becsülhető. Az előregedett állapotú útburkolat avultságát a szemle tapasztalatai alapján 80 %-os mértékben becsülhető (0,20-as avultsági tényező). Az aszfaltozott útburkolat fajlagos építési - újraelőállítási költsége a korábban ismertetett segédletek iránymutatásai alapján 20.000,- Ft/m<sup>2</sup> árban becsülhető.

*A tárgyi közút útburkolatának a jelenlegi becsült értéke kerekítve*

$$8400 \text{ m}^2 \times 20.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,20 = \underline{33.600.000,- \text{ Ft}}$$

**Az előzőek alapján,  
a Pécel 0124/3 hrsz.-ú, kivett közút megnevezésű ingatlan  
jelenlegi (2023. október havi) összesített becsült értéke**

$$160.900.000,- \text{ Ft} + 33.600.000,- \text{ Ft} = \underline{194.500.000,- \text{ Ft}}$$

**A szakvélemény érvényességét 12 hónap időtartamban jelölöm meg,  
mivel a közterület megnevezésű ingatlanok értékét  
az ingatlanpiaci ármozgások csak minimális mértékben befolyásolják.**

Gyál, 2023. október 06.



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

**PUSZTAI J. LÁSZLÓ**  
ügyvezető - 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)

## MELLÉKLETEK

---

TÉRKÉP

HELYSZÍNRAJZI VÁZRAJZ

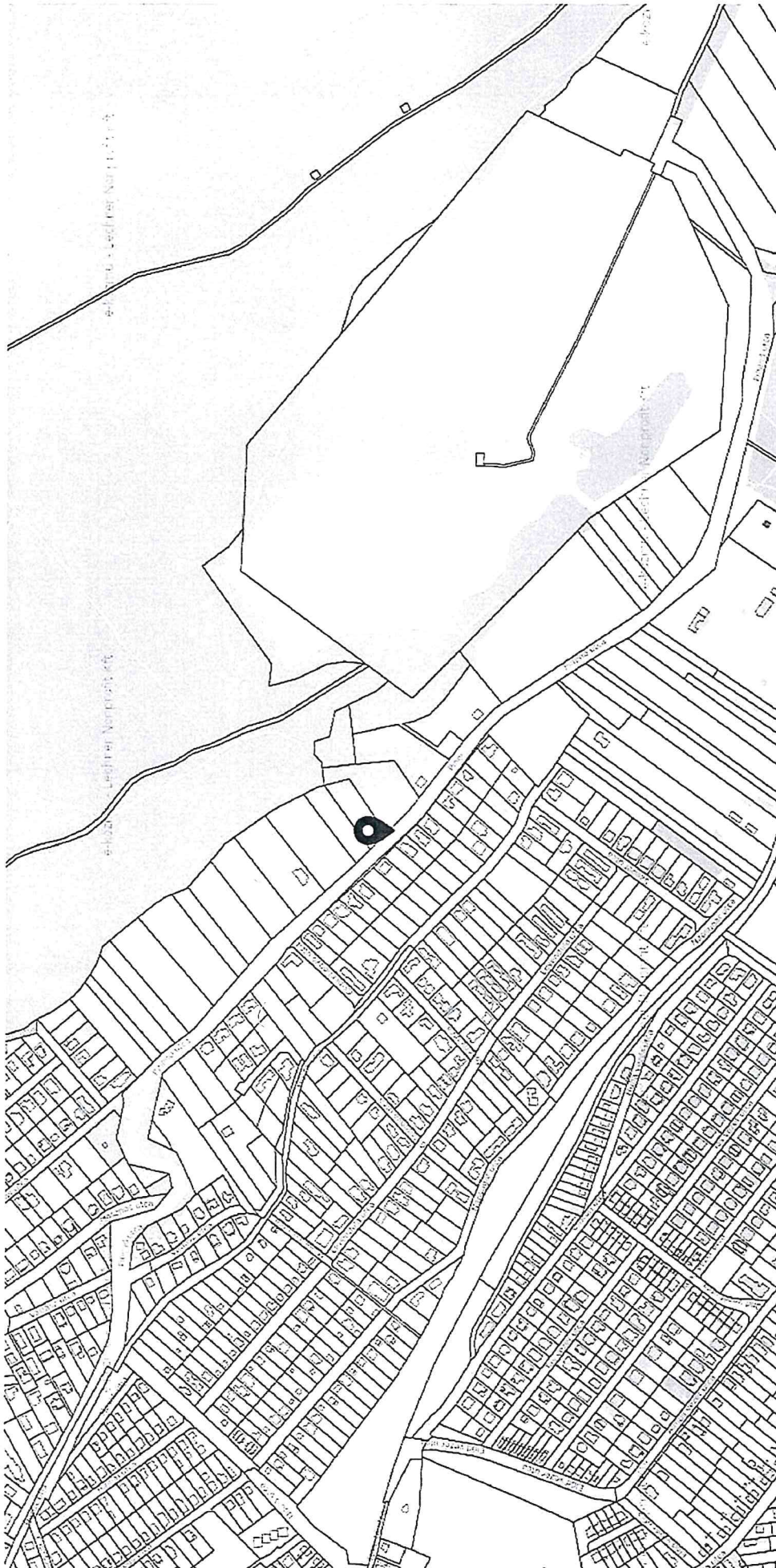
TULAJDONI LAP MÁSZOLATA

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK









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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/63052/2023

2023.07.21

**PÉCEL**

Szektor: 16

**Külterület 0124/3 helyrajzi szám**

2119 PÉCEL Pihenő utca. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

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 közút	0	5.0930	0.00	

**II R É S Z**

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 233715/2022.05.09

eredeti határozat: 7615/1974.08.30

jogcím: - 7615/1974.08.30

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

A Vtv. 3. § (1) bekezdése alapján a rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként - ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik - az MNV Zrt. gyakorolja.

**III R É S Z**

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: 36636/2013.03.07

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.

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**



