



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

Előterjesztés a Képviselő-testület 2023. május 25-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Pécel Város Önkormányzata tulajdonában lévő egyes ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 26/2023. (II. 23.) Kt. határozatával (1. melléklet) a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 15. § (2) bekezdése alapján meghatározta a beépítetlen területek elidegenítéséről szóló 2023. évi elidegenítési címjegyzéket (a továbbiakban: Címjegyzék).

A Képviselő-testület a 27/2023. (II. 23.) Kt. határozatában (2. melléklet) a Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 6. § (8)-(10) bekezdései alapján úgy határozott, hogy a Címjegyzékében szereplő beépítetlen ingatlanok elidegenítésére vonatkozó szándékáról Pécel Város Önkormányzata felhívást tesz közzé a Rendelet 6. § (9) bekezdése szerinti tartalommal. A Képviselő-testület felkérte a polgármestert a felhívás összeállítására és közzétételére, majd a felhívásra beérkező írásos jelentkezések ismeretében az értékbecslések elkészíttetésére, illetve a beépítetlen ingatlanok elidegenítésének módjára, a vételárra vagy versenyeztetés esetén a becsült forgalmi értékre vagy a kikiáltási árra vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés beterjesztésére.

A polgármester által közzétett fenti felhívásra összesen 7 db vételi szándéknyilatkozat érkezett (volt olyan nyilatkozatot tevő, aki két ingatlan tekintetében is jelezte vételi szándékát), a következő ingatlanokra:

- a) 014/16 helyrajzi számú ingatlan, 1 db
- b) 0132/99 helyrajzi számú ingatlan, 1 db
- c) 2550/25 helyrajzi számú ingatlan, 1 db
- d) 3155 helyrajzi számú ingatlan, 2 db
- e) 3236/28 helyrajzi számú ingatlan, 1 db
- f) 3236/29 helyrajzi számú ingatlan, 1 db
- g) 3236/40 helyrajzi számú ingatlan, 1 db

A 012/16; 1520/7; 3236/9; 3236/17 és 3675 helyrajzi számú ingatlanokra nem érkeztek vételi szándéknyilatkozatok. A szándéknyilatkozatokban nem volt szükséges megjelölni, így a nyilatkozatot tevők nem is jelölték meg azokban a vételi árat.

A Vagyonrendelet 12. § (3) és (5) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére, vagyonkezelésbe adására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve üzleti értékelés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 6 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható.

Fentiek értelmében azon ingatlanok esetében, amelyek tekintetében vételi szándéknyilatkozat került benyújtásra, felkértem a Pusztai Mérmöki és Szakértői Iroda Kft.-t (2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.) a forgalmi értékekre irányuló szakértői vélemények elkészítésére. Egy ingatlan (3155 hrsz.) esetében nem lehetett elkészíteni az értékbecsléseket, tisztázatlan körülmények miatt, ugyanis a telek szomszédja ráépített, így természetben nem üres, nem beépítetlen telek. A ráépítés kivizsgálása folyamatban van.

A fentiek alapján javasoljuk a Címjegyzék elfogadásáról szóló 26/2023. (II. 23.) Kt. határozat módosítását, kiegészítését, tekintettel arra, hogy jelenleg az nem tartalmazza a Címjegyzék szerinti ingatlanok irányadó értékét, melyet a Vagyonrendelet 15. § (2) bekezdése a Címjegyzék kötelező tartalmi elemei között tüntet fel.

A Címjegyzékben irányadó értéként a szakértői véleményekben meghatározott forgalmi értékeket javaslom megjelölni.

A Címjegyzékben szereplő beépítetlen területek értékesítéséhez szükséges az értékesítés módjának a meghatározása is. A Rendelet 6. § (1) bekezdése értelmében a 25 millió forint értékhatárt meghaladó vagyon értékesítése, hasznosítása versenyeztetés, vagyis pályáztatás vagy árverés útján valósulhat meg.

A Rendelet 6. § (10) bekezdése és a 27/2023. (II. 23.) Kt. határozat alapján a polgármester a beérkezett írásos jelentkezések ismeretében dönt a beépítetlen ingatlanra vonatkozó forgalmi értékbecslés elkészíttetéséről, majd az értékbecslések ismeretében a Képviselő-testület hoz döntést a beépítetlen ingatlan elidegenítésének módjáról, valamint a vételárról vagy versenyeztetés esetén a becsült bruttó forgalmi értékről vagy a kikiáltási árról.

Bár a Címjegyzékben szereplő és a szakértő által értékbecsült ingatlanok egyike esetében sem éri el a forgalmi érték a jogszabály szerinti 25 milliós összegű kötelező versenyeztetési értékhatárt, ennek ellenére javaslom, hogy a Címjegyzékben szereplő és irányadó értékkel/forgalmi értékkel megjelölt ingatlanokat Pécel Város Önkormányzata versenyeztetés (árverés) útján idegenítse el, valamint javaslom, hogy az árverésen induló árként (kikiáltási árként) a az ingatlanok forgalmi értéke kerüljön meghatározásra.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslatok elfogadását.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata 2023. évi elidegenítési címjegyzékének elfogadásáról szóló 26/2023. (II. 23.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) a következők szerint módosítja:

A Határozat táblázatos része helyébe a következő táblázat lép:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés	Forgalmi érték
1.	012/16	Búzavirág utca végén lévő külterületi ingatlan	
2.	014/16	Búzavirág utcával párhuzamos szántó	1.620.000 Ft
3.	0132/99	Apácadombon lévő külterületi ingatlan	2.360.000 Ft
4.	1520/7	Pesti út 93., kivett parkoló	
5.	2550/25	Wesselényi utca végén lévő ingatlan	10.551.181 Ft + ÁFA
6.	3155	Boncsok utca végén található ingatlan	
7.	3236/9	Felsősor utca 619 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	
8.	3236/17	Felsősor utca 2888 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	
9.	3236/28	Felsősor utca 2899 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	680.000 Ft
10.	3236/29	Felsősor utca 2900 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	670.000 Ft
11.	3236/40	Felsősor utca 2910 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	620.000 Ft
12.	3675	Csatári utcában található ingatlan	

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

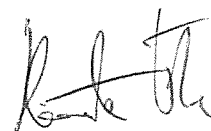
II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselős-testület) a Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 6. § (10) bekezdése alapján úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata 2023. évi elidegenítési címjegyzékében (a továbbiakban: Címjegyzék) forgalmi értékkel szereplő, forgalmi értékkel megjelölt ingatlanokat, az értékbecslésben, illetve a Címjegyzékben meghatározott forgalmi értéknek megfelelő kikiáltási ár alapul vételével, árverés útján értékesíti, elidegeníti a legmagasabb vételárat megajánló személy részére.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az árverésre vonatkozó, a Rendelet szerinti felhívás (hirdetmény) összeállítására és közzétételére, az árverés lebonyolítására, illetve felhatalmazza a legmagasabb vételárat megajánló személyekkel a szerződések aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2023. augusztus 31.

Pécel, 2023. május 19.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

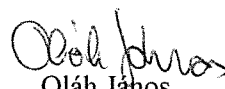
1. a 26/2023. (II. 23.) Kt. határozat
2. a 27/2023. (II. 23.) Kt. határozat
- 3-8. értékbecslések

Az előterjesztést készítette:



Szolnoki Zsóka
mb. 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 nem kívánok senkit meghívni.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. február 23-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

26/2023. (II. 23.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata 2023. évi elidegenítési címjegyzékét jelen határozat szerint fogadja el:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés
1.	012/16	Búzavirág utca végén lévő külterületi ingatlan
2.	014/16	Búzavirág utcával párhuzamos szántó
3.	0132/99	Apácadombon lévő külterületi ingatlan
4.	1520/7	Pesti út 93, kivett parkoló
5.	2550/25	Wesselényi utca végén lévő ingatlan
6.	3155	Boncsok utca végén található ingatlan
7.	3236/9	Felsősor utca 619 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
8.	3236/17	Felsősor utca 2888 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
9.	3236/28	Felsősor utca 2899 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
10.	3236/29	Felsősor utca 2900 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
11.	3236/40	Felsősor utca 2910 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
12.	3675	Csatári utcában található ingatlan

Felelős: Horváth Tibor polgármester
 Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
 polgármester

Oláh János
 jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. február 23-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

27/2023. (II. 23.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 6. § (8)-(10) bekezdései alapján úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata 2023. évi elidegenítési címjegyzékében szereplő beépítetlen ingatlanok elidegenítésére vonatkozó szándékáról Pécel Város Önkormányzata felhívást tesz közzé a Rendelet 6. § (9) bekezdése szerinti tartalommal.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a felhívás összeállítására és közzétételére, majd a felhívásra beérkező írásos jelentkezések ismeretében az értékbecslések elkészíttetésére, illetve a beépítetlen ingatlanok elidegenítésének módjára, a vételárra vagy versenyeztetés esetén a becsült forgalmi értékre vagy a kikiáltási árra vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés betérjesztésére.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. május 31.

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL, 014/16 HRSZ.-Ú SZÁNTÓ MŰVELÉSI ÁGÚ INGATLAN JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2023. április 25.

Készítette:

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

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 10 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. A szakvélemény elkészítésének körülményei, a felhasznált információk és módszerek
6. Az ingatlan bemutatása
7. A helyszíni szemle megállapításai
8. Az információk értékelése, piaci érték számítása
9. Záradék

Mellékletek:

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel, 014/16 hrsz.-ú szántó művelési ágú ingatlan jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői – magánszakértői véleményt.

Az „Értékbecslés” tárgyú beszerzési eljáráseredményeként létrejött Megbízási keretszerződés 5. számú mellékletében foglaltak alapján, a külterületi, szántó művelési ágú ingatlanok, azaz a termőföldek értékbecsléséhez dr. Mikus Gábor Gyula okl. agrármérnököt kértem fel a szakvélemény elkészítéséhez társszakértőként.

Az Igazságügyi Minisztérium által vezetett igazságügyi szakértők nyilvántartásában dr. Mikus Gábor Gyula többek között termőföld értékbecslés, termőföld forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, mezőgazdasági kárbecslés szakterületekre van igazságügyi szakértőként bejegyezve. Így a jelen szakkérdés vizsgálatára vonatkozóan a szakértői kompetenciái megvannak és megfelelő szakmai képesítésekkel és gyakorlattal is rendelkeznek.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a Pécel, 014/16 hrsz.-ú, szántó művelési ágú ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásunkra jutott adatokat és információkat titokként kezeljük, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a töpéldány a szakértőknél 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 helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült.

*A továbbiakban az ügyben bevont társszakértő,
dr. Mikus Gábor igazságügyi szakértő megállapításai kerülnek rögzítésre.*

A vizsgálat előtt beszereztem a helyszíni szemle megtartásához, az ingatlan beazonosításához és az értékeléshez szükséges információkat, térképeket. Ezt követően 2023. április 15-én helyszíni szemlét tartottam az érintett ingatlanoknál.

5. A SZAKVÉLEMÉNY ELKÉSZÍTÉSÉNEK KÖRÜLMÉNYEI, A FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK ÉS MÓDSZEREK

A szakértői feladat elvégzéséhez elengedhetetlenül szükséges volt, hogy megismerjem a Pécel, külterület 014/16 helyrajzi szám alatt felvett, szántó művelési ágú termőföld adottságait, hasznosítását, megközelítésének lehetséges módjait, a rajta található növényzetet, valamint a mezőgazdasági használatához kapcsolódó egyéb felszereléseket. Ezt egyrészt a terület helyszíni szemléje által tettem meg, másrészt az elérhető térképeknek, térbeli információknak az együttes figyelembevételével, kiértékelésével valósítottam meg. A helyben szokásosnak tekinthető értékesítési árak vonatkozásában adatgyűjtést végeztem az önkormányzatoknál kifüggesztett adás-vételek adatbázisából.

A szakértői vélemény elkészítésénél figyelembe vett adatok és információk:

- Helyszíni szemlét tartottam, GPS méréseket végeztem, a látottakat elektronikus térképi jegyzőkönyvvel és fényképekkel dokumentáltam.
- Ingatlan-nyilvántartási adatok.
- A területről készült légi és úrfelvételek.
- Talajtani információk.
- Az ingatlanra vonatkozó építési szabályok.

Az ingatlan árak alakulását nagyon sok tényező befolyásolja, talán lehet azt állítani, hogy a gyakorlatban minden mezőgazdasági területnek más értéke van. A tényezők közt leginkább a művelési ágot szokták említeni, de a termőföld elhelyezkedése, minősége, a domborzat, mérete és alakja, a talaj állapota, a szomszéd területek tulajdonosai és állapota, a megközelíthetőség, a lakott területtől való távolság, a kereslet-kínálat aránya is jelentősen módosíthatják az értéket.

Az értékelést a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1) FM rendeletben foglaltakkal összhangban a piaci összehasonlító adatok csoportos összehasonlítása alapján végeztem el.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés lényege, hogy az értékelendő ingatlan környezetéből ténylegesen realizált adásvételek adatait felhasználva állapítjuk meg a helyben szokásosnak tekinthető piaci árat. Az értékelésbe bevont ingatlanok esetében az eltérő értékmérő tulajdonságokat (méret, termőképesség, megközelíthetőség, művelhetőség, stb.) úgynevezett korrekciós faktorok használatával korrigáljuk. Az így nyert korrigált értékek átlaga fogja adni a vizsgált ingatlanra vonatkozó helyben szokásosnak tekinthető, piaci viszonyoknak megfelelő árat. A korrekciók mértékét úgy határoztam meg, hogy azok egy-egy értékmérő tulajdonság tekintetében a +/- 15%-ot ne haladják meg és az összesített korrekció a +/-30 %-ot ne haladja meg.

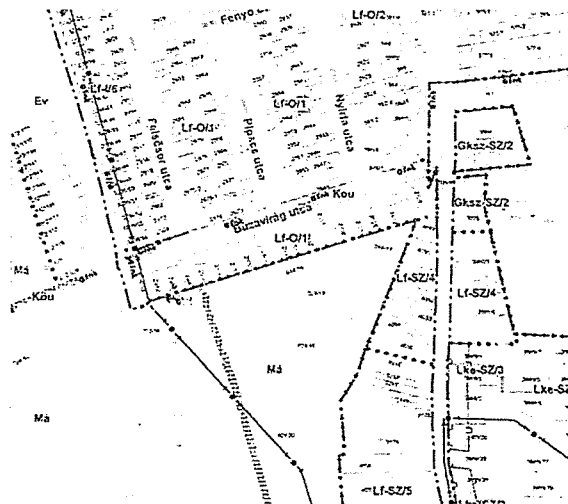
A kirendelésben megjelölt ingatlanra vonatkozó GPS méréseket, térképeket és távérzékelt adatokat azok térbeli összefüggéseivel kell értelmezni, ehhez térinformatika elemzéseket végeztem. A térinformatikai elemzéseknél a QGIS 2.16 nyílt forráskódú térinformatikai programcsomagot használtam. A rendelkezésre álló vektorgrafikus térképeket és raszteres térinformatikai állományokat az Egységes Országos Vetületi (EOV) rendszerbe transzformáltan egy térképi rendszerként lehet kezelni. A szakvéleményt a szintén nyílt forráskódú Apache OpenOffice 4 irodai szoftvercsomaggal állítottam össze.

6. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

A 014/16 hrsz.-ú ingatlan Pécel dél-nyugati részén, a település belterületének határán fekszik. Ez az ingatlan a Búzavirág utcai házak mögötti első mezőgazdasági ingatlan. Ettől a helytől észak felé csak lakóövezetek találhatók, kifelé pedig intenzív szántóföldi mezőgazdasági termelés folyik.



A földrészlet formája keskeny elnyújtott forma. Hossza 175 méter, átlagos szélessége 14 méter. Pécel Város szabályozási terve alapján a tárgyi ingatlan általános mezőgazdasági övezetben fekszik, így beépítésre nem szánt területnek minősül.



7. A HELYSZÍNI SZEMLE MEGÁLLAPÍTÁSAI

A 014/16 hrsz.-ú ingatlant a Búzavirág utca felől lehet megközelíteni. A szemle idején a szomszédos ingatlanokkal együtt művelve lucerna volt a területre telepítve. Az ingatlan mezőgazdasági művelés alatt áll. Megfelelő kultúrállapotban van, eltekintve néhány a Búzavirág utcai ingatlanokból kihordott hulladéktól.

A tárgyi ingatlanról a szemlén készített fotók



Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan címe	Pécel külterület
Megnevezése	szántó 5. minőségi osztály 3,79 Ak
Helyrajzi száma	014/16
Területe	2729 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában Pécel Város Önkormányzata
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2023. 02. 07.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” alapján kerültek feltüntetésre.

8. AZ INFORMÁCIÓK ÉRTÉKELÉSE, PIACI ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

Az összehasonlításba bevont ingatlanok kiválasztása:

Az ingatlan valós forgalmi értékét az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell megállapítani, melynek érdekében az önkormányzatoknál kifüggesztett ingatlan adásvételi szerződések adatbázisából kértem le az elmúlt egy évben megvalósult adásvételekre vonatkozó adatokat. Az adatbázis beazonosítható módon tartalmazza az ingatlanokat, mely alapján azok térképen azonosításra kerültek. Tekintettel arra, hogy az adatok nyilvános forrásból származnak a szakvéleményben is feltüntetésre kerültek. A táblázat tartalmazza a kifüggesztések iktatószámait is, amelyek alapján a későbbiekben is ellenőrizhetőek az adatok.

Az összehasonlító adatok

Sorszám.	Teljesítés	helyrajzi szám	külforgalmazás Kisadatszám	Ingatlan jellege	év.árak	ingatlan területe/m ²	Rozsarány	Bekötött érték/Ft	Fekvés	Fajlagos érték Ft/ha.	Idővel korr. Fajlagos érték Ft/ha.	Művelési ág	Fekvés
1.	Pécel	02/247	02625/2022	termőföld (kültérület)	dec.22	1413	1/1	3532500	kültérület	2 500,0	2 570,0	szántó	telkesített
2.	Pécel	02/248	02625/2022	termőföld (kültérület)	dec.22	1057	1/1	2900000	kültérület	2 743,6	2 820,4	szántó	telkesített
3.	Pécel	02/249	02625/2022	termőföld (kültérület)	dec.22	1763	1/1	4407500	kültérület	2 500,0	2 570,0	szántó	telkesített
4.	Pécel	02/249	02625/2022	termőföld (kültérület)	dec.22	1399	1/1	3497000	kültérület	2 493,6	2 569,6	szántó	telkesített
5.	Pécel	0419/28	02575/2022	termőföld (kültérület)	nov.22	5528	1/1	8000000	kültérület	542,7	561,7	szántó	azonos
6.	Pécel	0131/46	02445/2022	termőföld (kültérület)	nov.22	2158	1/1	3800000	kültérület	1 760,9	1 822,5	szántó	telkesített
7.	Pécel	0103/16	02121/2022	termőföld (kültérület)	szept.22	28590	1/1	3000000	kültérület	104,9	110,1	szántó	mez.gazd.
8.	Pécel	012/115	02052/2022	termőföld (kültérület)	szept.22	6159	1/1	3300000	kültérület	535,8	562,1	szántó	azonos
9.	Pécel	0419/20	01440/2022	termőföld (kültérület)	júl.22	1237	1/1	1400000	kültérület	113,2	120,3	szántó	mez.gazd.
10.	Pécel	0336/19	01434/2022	termőföld (kültérület)	júl.22	639	1/1	1000000	kültérület	155,5	166,4	szántó	mez.gazd.
11.	Pécel	0307	01415/2022	termőföld (kültérület)	jún.22	5599	1/1	14500000	kültérület	2 544,3	2 722,4	szántó	telkesített
12.	Pécel	075/44	01353/2022	termőföld (kültérület)	jún.22	6700	1/1	2000000	kültérület	293,5	319,4	szántó	mez.gazd.
13.	Pécel	0365/93	01174/2022	termőföld (kültérület)	jún.22	353	1/1	70650	kültérület	200,2	214,2	szántó	azonos
14.	Pécel	0365/30	02091/2022	termőföld (kültérület)	máj.22	354	1/1	35400	kültérület	100,0	107,7	szántó	azonos
15.	Pécel	0417/37	0792/2022	termőföld (kültérület)	ápr.22	1690	1/1	8000000	kültérület	473,4	513,1	szántó	azonos
16.	Pécel	012/107	0712/2022	termőföld (kültérület)	márc.22	3077	1/1	2500000	kültérület	812,5	855,4	szántó	azonos
17.	Pécel	0347/6	0266/2022	termőföld (kültérület)	jan.22	5756	1/1	2500000	kültérület	434,3	479,9	szántó	azonos
18.	Pécel	0377/163	0274/2022	termőföld (kültérület)	jan.22	409	1/1	4090000	kültérület	1 000,0	1 105,0	szántó	azonos
19.	Pécel	0365/20	02750/2021	termőföld (kültérület)	jan.22	3270	1/1	1900000	kültérület	581,0	642,0	szántó	azonos

A teljes adatsor átvizsgálásával a következő megállapítást lehet megtenni:

Az elmúlt egy évben szántó művelési ágú ingatlanra relatív sok adásvételi szerződést kötöttek. Az ezekben foglalt vételárból számított fajlagos érték széles skálán mozog, a 100 Ft/m²-től a 2700 Ft/m²-ig. Ezeket az értékeket az ingatlanok fekvése és kialakítása befolyásolja leginkább. Megállapítható, hogy a klasszikus intenzív mezőgazdasági művelésű nagytáblás területekhez tartozó ingatlanok a 100-300 Ft/m²-es árakon keltek el. A településhez közeli, építési telek kialakításra rendezett határokkal bíró ingatlanok pedig jellemzően a 1700- 2700 Ft/m² árakon cseréltek gazdát.

Az értékelt ingatlanok ettől a két kategóriától lényeges tulajdonságaikban eltérőek. Igaz, hogy a település belterületéhez közel fekszenek, azonban beépítésre nem szánt övezetben találhatóak és nincsenek is erre alkalmas formára telkesítve.

A megfelelő értékelés érdekében a 19 elemű alaphalmaz fajlagos értékeit az adásvételek óta eltelt idővel korrigáltam. Az értékelésben csak a fenti szempontok szerint hasonló ingatlanokat hagytam meg.

Így az alaphalmazból kizárásra kerültek a klasszikus településtől távolabbi mezőgazdasági művelésű ingatlanok, a 7. 9. 1. 12. számú sorok. Szintén kizárásra kerültek a telkesített ingatlanok, a 1. 2. 3. 4. 6. 11-es sorok.

A többi ingatlan vonatkozásában megállapítható, hogy fekvésük elhelyezkedésük az értékelt ingatlanéhoz hasonló, a belterülethez igen közel fekvő, épületet nem tartalmazó, mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok.

Az értékelés során felhasználásra kerülő összehasonlító adatok

Sorszám.	Település	helyrajzi szám	k.függesztés (katasztróaszám)	ingatlan jellege	évszám	ingatlan területé/ny/	Péczárny	Bejelentett érték/Ft/	Fekvés	Fajlagos érték Ft/ha.	idővel korr. Fajlagos érték Ft/ha.	Művelési ág	fekvés
5.	Pécel	0419/23	V2575/2022	termőföld (kültérület)	nov.22	5528	1/1	3000000	kültérület	542,7	561,7	szántó	azonos
8.	Pécel	012/115	V2052/2022	termőföld (kültérület)	szep.22	6159	1/1	3300000	kültérület	535,8	552,1	szántó	azonos
13.	Pécel	0355/90	V1174/2022	termőföld (kültérület)	jún.22	353	1/1	70560	kültérület	200,2	214,2	szántó	azonos
14.	Pécel	0265/00	V591/2022	termőföld (kültérület)	máj.22	354	1/1	35400	kültérület	100,0	107,7	szántó	azonos
15.	Pécel	0417/37	V791/2022	termőföld (kültérület)	ápr.22	1690	1/1	800000	kültérület	473,4	513,1	szántó	azonos
16.	Pécel	012/107	V712/2022	termőföld (kültérület)	márc.22	3077	1/1	2500000	kültérület	812,5	886,4	szántó	azonos
17.	Pécel	0347/5	V266/2022	termőföld (kültérület)	jan.22	5756	1/1	2500000	kültérület	434,3	479,9	szántó	azonos
18.	Pécel	0377/103	V274/2022	termőföld (kültérület)	jan.22	409	1/1	405000	kültérület	1000,0	1105,0	szántó	azonos
19.	Pécel	0355/00	V2750/2021	termőföld (kültérület)	jan.22	3270	1/1	1900000	kültérület	581,0	642,0	szántó	azonos

Átlag: 563,6 Ft/m²

A referenciaként felhasznált kilenc darab ingatlan fajlagos (1 m²-re vonatkozó) értékének (egyszerű számtani) átlaga:

Fajlagos értékek számtani átlaga: 563,6 Ft/m²
A referencia ingatlanok átlagos mérete: 2955 m²

Ezt az értéket a konkrét ingatlan „átlagoshoz” viszonyított elhelyezkedése, művelési ága és egyéb jellemzői alapján korrigálni szükséges.

Korrektíós számítás a Pécel 014/16 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan:

Korrektíós tényezők és értékek %	alkalmazott
alak, forma (keskeny)	
méret	
fekvés, elhelyezkedés	+5%
megközelíthetőség, útviszonyok	
domborzati és lejtés viszonyok	
vízrendeztettség, melioráció	
öntözés feltételei	
művelést gátló tereptárgyak	
demográfiai viszonyok	
gazdálkodási tradíciók	
fagy-, jég-, vadkár	
kerítettség	
esztétikai benyomás	
környezeti állapot, szennyezettség	
gazdasági környezet	
infrastruktúra, közműellátottság	
földterület természeti védettsége	
kultúrallapot és környezet	
egyéb:	
Összes	+5%

Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos alapérték a következő:
563,6,-Ft/m² × 1,05 =592,-Ft/m²

*A piaci viszonyok alapos tanulmányozása után és
a kereslet-kínálat viszonyok felmérését követően
a Pécel, 014/16 hrsz.-ú, szántó művelési ágú
ingatlan jelenlegi kerekített piaci-forgalmi értéke
az ingatlan elhelyezkedését, az általános állapotát, az értékcsökkentő
és értéknövelő tényezőket, valamint az egyéb közgazdasági környezettől függő
„piaci” tényezőket is figyelembe véve:*

$2729 \text{ m}^2 \times 592,- \text{ Ft/m}^2 = 1.620.000,- \text{ Ft}$

azaz

Egymillió hatszázhuszezer forint

9. ZÁRADÉK

Összeférhetetlenségi ok az érintett felekkel kapcsolatban nem áll fenn, az értékelés
összességében nem vagyunk érdekeltek.

A megállapítások a termőföldek értékelésére vonatkozó szabályok és a hitelesnek tekintett
adatok figyelembevételével kerültek rögzítésre.

Az értékelés forduló napja: 2023. április 25.

A szakvélemény a keltezésétől számított 6 hónapon belül használható fel.

Gyál, 2023. április 25.



Pusztai J. László
igazságügyi szakértő - ügyvezető
szerkezetépítőmérnök
ingatlan értékbecslés
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1.

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

dr. Mikus Gábor Gyula
igazságügyi szakértő
agrármérnök
termőföld értékbecslés
2011 Budakalász
Diófa u. 16.

DR. MIKUS GÁBOR GYULA
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Szakterületei: agrár-környezetgazdálkodás,
gyeppgazdálkodás; mezőgazdasági vadkár,
mezőgazdasági termésbecslés, szántóföldi
növénytermesztés, termőföld-forgalmazás,
termőföld-értékbecslés; mezőgazdasági kár,
mezőgazdasági kárbecslés
Nyilvántartási szám: 010473
Cím: 2011 Budakalász, Diófa u. 16.
Tel.: 06-30-261-1918
E-mail: gabor.mikus.dr@gmail.com

Melléklet:

- Térképvázlat a helyszíni szemlérről
- Tulajdoni lap másolat

Térképábrázolás a helyszíni szemléről



A helyszíni szemlén készült térképábrázlaton a piros vonal a bejárás útvonalát, sárga szín az értékelte ingatlan határait és a kép piktogram a fénykép készítése helyét ábrázolja.

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/13953/2023

2023.02.07

Szektor: 53

PÉCEL

Külterület

014/16 helyrajzi szám

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

. szántó

5

2729

3.79

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42203/1992.10.14

jogcím: 1990. évi LXV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL, 0132/99 HRSZ.-Ú SZÁNTÓ MŰVELÉSI ÁGÚ INGATLAN
JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE
VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2023. április 25.

Készítette:

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

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 10 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. A szakvélemény elkészítésének körülményei, a felhasznált információk és módszerek
6. Az ingatlan bemutatása
7. A helyszíni szemle megállapításai
8. Az információk értékelése, piaci érték számítása
9. Záradék

Mellékletek:

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel, 0132/99 hrsz.-ú szántó művelési ágú ingatlan jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői – magánszakértői véleményt.

Az „Értékbecslés” tárgyú beszerzési eljáráseredményeként létrejött Megbízási keretszerződés 5. számú mellékletében foglaltak alapján, a külterületi, szántó művelési ágú ingatlanok, azaz a termőföldek értékbecsléséhez dr. Mikus Gábor Gyula okl. agrármérnököt kértem fel a szakvélemény elkészítéséhez társszakértőként.

Az Igazságügyi Minisztérium által vezetett igazságügyi szakértők nyilvántartásában dr. Mikus Gábor Gyula többek között termőföld értékbecslés, termőföld forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, mezőgazdasági kárbecslés szakterületekre van igazságügyi szakértőként bejegyezve. Így a jelen szakkérdés vizsgálatára vonatkozóan a szakértői kompetenciái megvannak és megfelelő szakmai képesítésekkel és gyakorlattal is rendelkezik.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Allapítsa meg a Pécel, 0132/99 hrsz.-ú, szántó művelési ágú ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásunkra jutott adatokat és információkat titokként kezeljük, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőknél 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 helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült.

*A továbbiakban az ügyben bevont társszakértő,
dr. Mikus Gábor igazságügyi szakértő megállapításai kerülnek rögzítésre.*

A vizsgálat előtt beszereztem a helyszíni szemle megtartásához, az ingatlan beazonosításához és az értékeléshez szükséges információkat, térképeket. Ezt követően 2023. április 15-én helyszíni szemlét tartottam az érintett ingatlanoknál.

5. A SZAKVÉLEMÉNY ELKÉSZÍTÉSÉNEK KÖRÜLMÉNYEI, A FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK ÉS MÓDSZEREK

A szakértői feladat elvégzéséhez elengedhetetlenül szükséges volt, hogy megismerjem a Pécel, külterület 014/16 helyrajzi szám alatt felvett, szántó művelési ágú termőföld adottságait, hasznosítását, megközelítésének lehetséges módjait, a rajta található növényzetet, valamint a mezőgazdasági használatához kapcsolódó egyéb felszereléseket. Ezt egyrészt a terület helyszíni szemléje által tettem meg, másrészt az elérhető térképeknek, térbeli információknak az együttes figyelembevételével, kiértékelésével valósítottam meg. A helyben szokásosnak tekinthető értékesítési árak vonatkozásában adatgyűjtést végeztem az önkormányzatoknál kifüggesztett adás-vételek adatbázisából.

A szakértői vélemény elkészítésénél figyelembe vett adatok és információk:

- Helyszíni szemlét tartottam, GPS méréseket végeztem, a látottakat elektronikus térképi jegyzőkönyvvel és fényképekkel dokumentáltam.
- Ingatlan-nyilvántartási adatok.
- A területről készült légi és űrfelvételek.
- Talajtani információk.
- Az ingatlanra vonatkozó építési szabályok.

Az ingatlan árak alakulását nagyon sok tényező befolyásolja, talán lehet azt állítani, hogy a gyakorlatban minden mezőgazdasági területnek más értéke van. A tényezők közt leginkább a művelési ágat szokták említeni, de a termőföld elhelyezkedése, minősége, a domborzat, mérete és alakja, a talaj állapota, a szomszéd területek tulajdonosai és állapota, a megközelíthetőség, a lakott területtől való távolság, a kereslet-kínálat aránya is jelentősen módosíthatják az értéket.

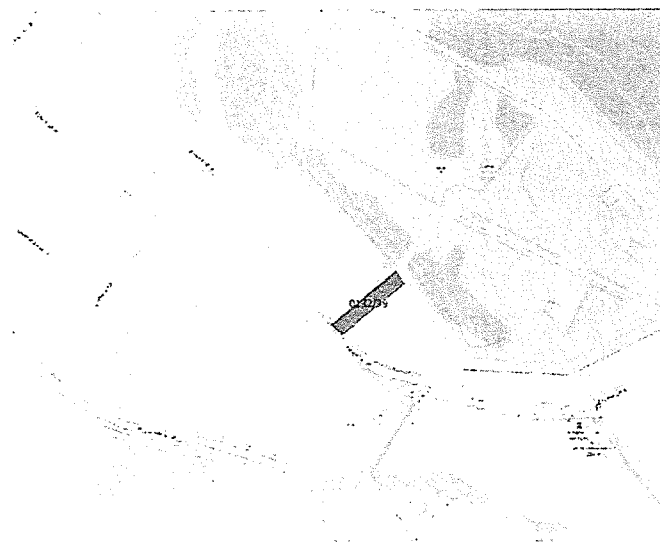
Az értékelést a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1) FM rendeletben foglaltakkal összhangban a piaci összehasonlító adatok csoportos összehasonlítása alapján végeztem el.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés lényege, hogy az értékelendő ingatlan környezetéből ténylegesen realizált adásvételek adatait felhasználva állapítjuk meg a helyben szokásosnak tekinthető piaci árat. Az értékelésbe bevont ingatlanok esetében az eltérő értékmérő tulajdonságokat (méret, termőképesség, megközelíthetőség, művelhetőség, stb.) úgynevezett korrekciós faktorok használatával korrigáljuk. Az így nyert korrigált értékek átlaga fogja adni a vizsgált ingatlanra vonatkozó helyben szokásosnak tekinthető, piaci viszonyoknak megfelelő árat. A korrekciók mértékét úgy határoztam meg, hogy azok egy-egy értékmérő tulajdonság tekintetében a +/- 15%-ot ne haladják meg és az összesített korrekció a +/-30 %-ot ne haladja meg.

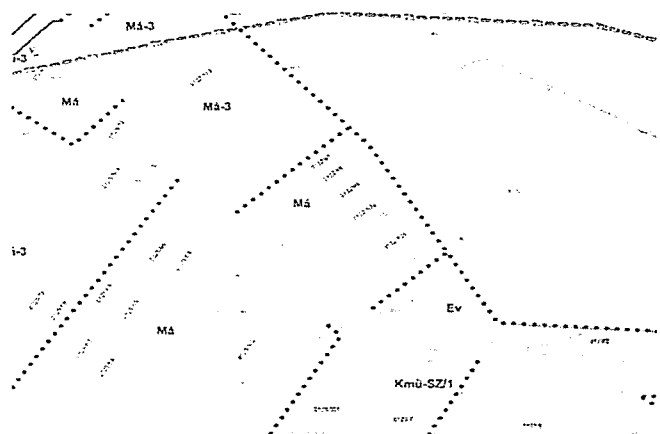
A kirendelésben megjelölt ingatlanra vonatkozó GPS méréseket, térképeket és távérzékelt adatokat azok térbeli összefüggéseivel kell értelmezni, ehhez térinformatika elemzéseket végeztem. A térinformatikai elemzéseknél a QGIS 2.16 nyílt forráskódú térinformatikai programcsomagot használtam. A rendelkezésre álló vektorgrafikus térképeket és raszteres térinformatikai állományokat az Egységes Országos Vetületi (EOV) rendszerbe transzformáltan egy térképi rendszerként lehet kezelni. A szakvéleményt a szintén nyílt forráskódú Apache OpenOffice 4 irodai szoftvercsomaggal állítottam össze.

6. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

A 0132/99 hrsz.-ú ingatlan Pécel dél-keleti részén a beépített területtől kicsit távolabb helyezkedik el. Az az úgynevezett Száraz hegy lejtője. Az ingatlan a Pihenő utcán keresztül közelíthető meg, arra merőleges. Környezetében épülő lakó lakóházak, lovassport létesítmények találhatóak.



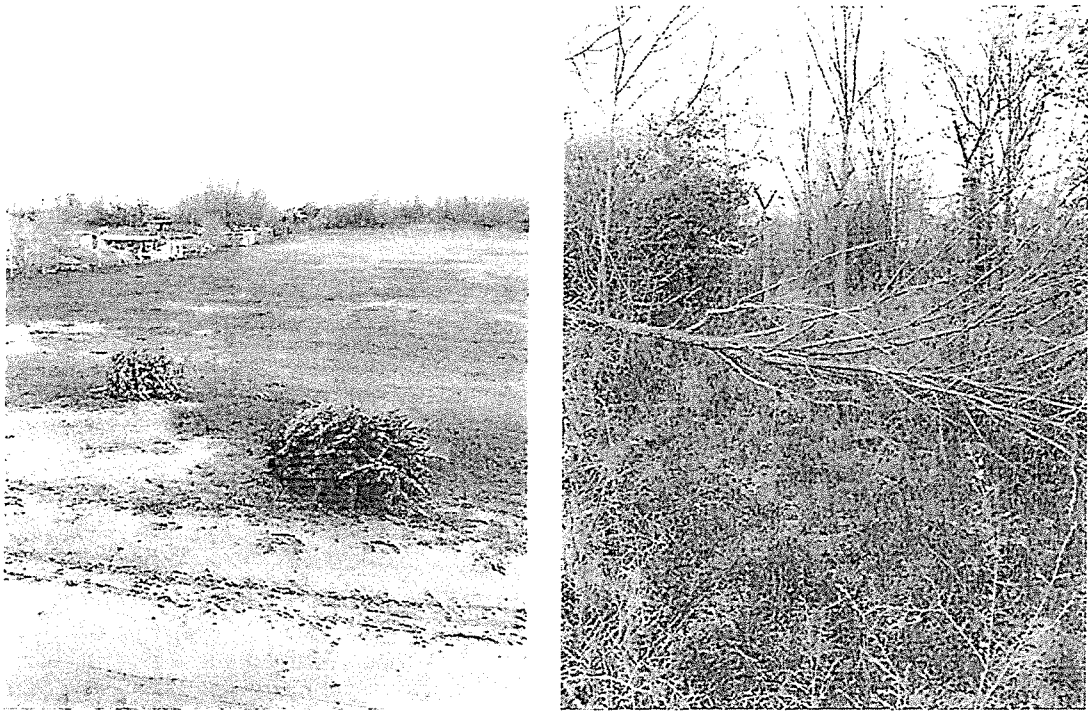
A földrészlet formája keskeny elnyújtott forma. Az ingatlan hossza ~135, szélessége ~24 méter. Pécel Város szabályozási terve alapján a tárgyi ingatlan általános mezőgazdasági övezetben fekszik, így beépítésre nem szánt területnek minősül.



7. A HELYSZÍNI SZEMLE MEGÁLLAPÍTÁSAI

A 0132/99 hrsz.-ú ingatlant a pihenő utca felől lehet megközelíteni. Az út irányából a Száraz hegy felé emelkedik a terület. Az ingatlan a nyilvántartástól eltérő módon nem szántóként van művelve, hanem gyepterület. A terület gondozott, gyommentes legeltetve vagy kaszálva van. Az ingatlan felső része beleér a bokros erdős terület kezdetébe. A szomszédos ingatlanon rendezet körülmények között lótarás folyik.

A tárgyi ingatlanról a szemlén készített fotók



Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan címe	Pécel külterület
Megnevezése	szántó 6. minőségi osztály 2,26 Ak
Helyrajzi száma	0132/99
Területe	3226 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2023. 03. 01.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” alapján kerültek feltüntetésre.

8. AZ INFORMÁCIÓK ÉRTÉKELÉSE, PIACI ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

Az összehasonlításba bevont ingatlanok kiválasztása:

Az ingatlan valós forgalmi értékét az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell megállapítani, melynek érdekében az önkormányzatoknál kifüggesztett ingatlan adásvételi szerződések adatbázisából kértem le az elmúlt egy évben megvalósult adásvételekre vonatkozó adatokat. Az adatbázis beazonosítható módon tartalmazza az ingatlanokat, mely alapján azok térképen azonosításra kerültek. Tekintettel arra, hogy az adatok nyilvános forrásból származnak a szakvéleményben is feltüntetésre kerültek. A táblázat tartalmazza a kifüggesztések iktatószámait is, amelyek alapján a későbbiekben is ellenőrizhetőek az adatok.

Az összehasonlító adatok

Sorszám.	Település	helyrajzi szám	külfizetés (kötés száma)	ingatlan jellege	eszköz	ingatlan területeq/m ²	Részarány	Bejelentett érték/Ft/	Fekvés	Fajlagos érték Ft/ha	külfiz. korr. Fajlagos érték Ft/ha.	Művelési ág	fekvés
1.	Pécel	01/247	02625/2022	termőföld (kültérület)	dec.22	1413	1/1	3532500	kültérület	2 500,0	2 570,0	szántó	telkesített
2.	Pécel	01/248	02625/2022	termőföld (kültérület)	dec.22	1057	1/1	2900000	kültérület	2 743,6	2 820,4	szántó	telkesített
3.	Pécel	01/249	02625/2022	termőföld (kültérület)	dec.22	1783	1/1	4407500	kültérület	2 500,0	2 570,0	szántó	telkesített
4.	Pécel	01/245	02625/2022	termőföld (kültérület)	dec.22	1399	1/1	3497000	kültérület	2 499,6	2 569,6	szántó	telkesített
5.	Pécel	0419/28	02575/2022	termőföld (kültérület)	nov.22	5528	1/1	3000000	kültérület	542,7	561,7	szántó	azonos
6.	Pécel	0131/46	02445/2022	termőföld (kültérület)	nov.22	2156	1/1	3800000	kültérület	1 760,9	1 822,5	szántó	telkesített
7.	Pécel	0103/16	02121/2022	termőföld (kültérület)	sept.22	23590	1/1	3070000	kültérület	104,9	110,1	szántó	mezgazd.
8.	Pécel	0127/15	02052/2022	termőföld (kültérület)	sept.22	6159	1/1	3300000	kültérület	535,5	562,1	szántó	azonos
9.	Pécel	0419/20	01440/2022	termőföld (kültérület)	júl.22	1237	1/1	1400000	kültérület	113,2	120,3	szántó	mezgazd.
10.	Pécel	0336/19	01434/2022	termőföld (kültérület)	júl.22	639	1/1	1000000	kültérület	156,5	166,4	szántó	mezgazd.
11.	Pécel	0309	01415/2022	termőföld (kültérület)	jún.22	5699	1/1	14500000	kültérület	2 544,3	2 722,4	szántó	telkesített
12.	Pécel	0375/44	01363/2022	termőföld (kültérület)	jún.22	6700	1/1	2000000	kültérület	298,5	319,4	szántó	mezgazd.
13.	Pécel	0365/58	01174/2022	termőföld (kültérület)	jún.22	353	1/1	706600	kültérület	200,2	214,2	szántó	azonos
14.	Pécel	0365/60	02011/2022	termőföld (kültérület)	m.3.22	354	1/1	354000	kültérület	100,0	107,7	szántó	azonos
15.	Pécel	0417/37	0792/2022	termőföld (kültérület)	jan.22	1650	1/1	800000	kültérület	473,4	513,1	szántó	azonos
16.	Pécel	0127/107	0712/2022	termőföld (kültérület)	m.3.22	3077	1/1	2500000	kültérület	812,5	886,4	szántó	azonos
17.	Pécel	0347/9	0266/2022	termőföld (kültérület)	jan.22	5756	1/1	2500000	kültérület	434,3	479,9	szántó	azonos
18.	Pécel	0377/163	0274/2022	termőföld (kültérület)	jan.22	409	1/1	409000	kültérület	1 006,0	1 105,0	szántó	azonos
19.	Pécel	0365/20	02752/2021	termőföld (kültérület)	jan.22	3270	1/1	1900000	kültérület	581,0	642,0	szántó	azonos

A teljes adatsor átvizsgálásával a következő megállapítást lehet megtenni:

Az elmúlt egy évben szántó művelési ágú ingatlanra relatív sok adásvételi szerződést kötöttek. Az ezekben foglalt vételárból számított fajlagos érték széles skálán mozog, a 100 Ft/m²-től a 2700 Ft/m²-ig. Ezeket az értékeket az ingatlanok fekvése és kialakítása befolyásolja leginkább. Megállapítható, hogy a klasszikus intenzív mezőgazdasági művelésű nagytáblás területekhez tartozó ingatlanok a 100-300 Ft/m²-es árakon keltek el. A településhez közeli, építési telek kialakításra rendezett határokkal bíró ingatlanok pedig jellemzően a 1700- 2700 Ft/m² árakon cseréltek gazdát.

Az értékelt ingatlanok ettől a két kategóriától lényeges tulajdonságaikban eltérőek. Igaz, hogy a település belterületéhez közel fekszenek, azonban beépítésre nem szánt övezetben találhatóak és nincsenek is erre alkalmas formára telkesítve.

A megfelelő értékelés érdekében a 19 elemű alaphalmaz fajlagos értékeit az adásvételek óta eltelt idővel korigáltam. Az értékelésben csak a fenti szempontok szerint hasonló ingatlanokat hagytam meg.

Így az alaphalmazból kizárásra kerültek a klasszikus településtől távolabbi mezőgazdasági művelésű ingatlanok, a 7. 9. 1. 12. számú sorok. Szintén kizárásra kerültek a telkesített ingatlanok, a 1. 2. 3. 4. 6. 11-es sorok.

A többi ingatlan vonatkozásában megállapítható, hogy fekvésük elhelyezkedésük az értékelt ingatlanéhoz hasonló, a belterülethez igen közel fekvő, épületet nem tartalmazó, mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok.

Az értékelés során felhasználásra kerülő összehasonlító adatok

Sorszám.	Tercsülős	helyzeti szám	függetlenség határozás éve	ingatlan jellege	évárak	ingatlan területa/m ²	Részarány	Bejelentett érték/Ft/	Fekvés	Fajlagos érték Ft/ha	Közzel korr. Fajlagos érték Ft/ha.	Művelési ág	fekvés
5.	Pécel	0419/28	1/2575/2022	természföld (kültérület)	nov.22	5528	1/1	3000000	kültérület	542,7	561,7	szántó	azonos
8.	Pécel	012/115	1/2052/2022	természföld (kültérület)	zept.22	6159	1/1	3300000	kültérület	535,8	562,1	szántó	azonos
13.	Pécel	0365/98	1/1174/2022	természföld (kültérület)	jún.22	353	1/1	70660	kültérület	200,2	214,2	szántó	azonos
14.	Pécel	0365/20	1/2917/2022	természföld (kültérület)	máj.22	354	1/1	35400	kültérület	100,0	107,7	szántó	azonos
15.	Pécel	0417/37	1/792/2022	természföld (kültérület)	ápr.22	1690	1/1	800000	kültérület	473,4	513,1	szántó	azonos
16.	Pécel	012/107	1/712/2022	természföld (kültérület)	márc.22	3077	1/1	2500000	kültérület	812,5	886,4	szántó	azonos
17.	Pécel	0347/6	1/266/2022	természföld (kültérület)	jan.22	5756	1/1	2500000	kültérület	434,3	479,9	szántó	azonos
18.	Pécel	0377/163	1/274/2022	természföld (kültérület)	jan.22	409	1/1	409000	kültérület	1 000,0	1 105,0	szántó	azonos
19.	Pécel	0365/20	1/2750/2021	természföld (kültérület)	jan.22	3270	1/1	1500000	kültérület	581,0	642,0	szántó	azonos

Átlag: 563,6 Ft/m²

A referenciaként felhasznált kilenc darab ingatlan fajlagos (1 m²-re vonatkozó) értékének (egyszerű számtani) átlaga:

Fajlagos értékek számtani átlaga: 563,6 Ft/m²
A referencia ingatlanok átlagos mérete: 2955 m²

Ezt az értéket a konkrét ingatlan „átlagoshoz” viszonyított elhelyezkedése, művelési ága és egyéb jellemzői alapján korrigálni szükséges.

Korrekción számítás a Pécel 0132/99 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan:

Korrekción tényezők és értékek %	alkalmazott
alak, forma (keskeny)	
méret	
fekvés, elhelyezkedés	+10%
megközelíthetőség, útviszonyok	+5%
domborzati és lejtés viszonyok	
vízrendeztettség, melioráció	
öntözés feltételei	
művelést gátló tereptárgyak	
demográfiai viszonyok	
gazdálkodási tradíciók	
fagy-, jég-, vadkár	
kerítettség	
esztétikai benyomás	
környezeti állapot, szennyezettség	
gazdasági környezet	+10%
infrastruktúra, közműellátottság	
földterület természeti védettsége	
kultúrallapot és környezet	+5%
egyéb:	
Összes korrekció:	+30%

Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos alapérték a következő:
563,6,-Ft/m² × 1,30 = 733,-Ft/m²

*A piaci viszonyok alapos tanulmányozása után és
a kereslet-kínálat viszonyok felmérését követően
a Pécel, 0132/99 hrsz.-ú, szántó művelési ágú ingatlan
jelenlegi kerekített piaci-forgalmi értéke
az ingatlan elhelyezkedését, az általános állapotát, az értékcsökkentő
és értéknövelő tényezőket, valamint az egyéb közgazdasági környezettől függő
„piaci” tényezőket is figyelembe véve:*

$3226 \text{ m}^2 \times 733, - \text{ Ft/m}^2 = 2.360.000, - \text{ Ft}$

azaz

Kettőmillió háromszázhatvanezer forint

9. ZÁRADÉK

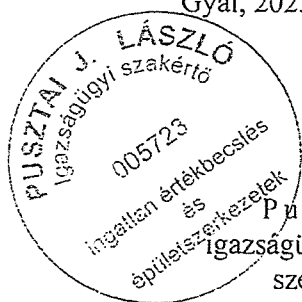
Összeférhetetlenségi ok az érintett felekkel kapcsolatban nem áll fenn, az értékelés
összszerszerűségében nem vagyunk érdekeltek.

A megállapítások a termőföldek értékelésére vonatkozó szabályok és a hitelesnek tekintett
adatok figyelembevételével kerültek rögzítésre.

Az értékelés forduló napja: 2023. április 25.

A szakvélemény a keltezésétől számított 6 hónapon belül használható fel.

Gyál, 2023. április 25.



Puzsai J. László
igazságügyi szakértő - ügyvezető
szerkezetépítőmérnök
ingatlan értékbecslés
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1.

Puzsai Mérnök és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

dr. Mikus Gábor Gyula
igazságügyi szakértő
agrármérnök
termőföld értékbecslés
2011 Budakalász
Diófa u. 16.

DR. MIKUS GÁBOR GYULA
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Szakterület: agrár-környezetgazdálkodás,
gyeleggazdálkodás; mezőgazdasági vadkár;
mezőgazdasági termésbecslés, szántóföldi;
növénytermesztés, termőföld-forgalmazás,
termőföld-értékbecslés, mezőgazdasági kár;
mezőgazdasági kárbecslés
Nyilvántartási szám: 010473
Cím: 2011 Budakalász, Diófa u. 16.
Tel.: 06-30-261-1916
E-mail: gabor.mikus.dr@gmail.com

Melléklet:

- Térképvázlát a helyszíni szemléről
- Tulajdoni lap másolat

Térképábrázolás a helyszíni szemléről



A helyszíni szemlén készült térképábrázlaton a piros vonal a bejárás útvonalát, sárga szín az értékelt ingatlan határait és a kép piktogram a fénykép készítéseket ábrázolja.

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/21144/2023

2023.03.01

PÉCEL

Szektor: 53

Külterület 0132/99 helyrajzi szám

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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó

6

3226

2.26

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42203/1992.10.14

jogcím: 1990. évi LXV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 127-4/2004.

Önálló szöveges bejegyzés térkép kiigazítás.

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, WESSELÉNYI UTCA 2550/25 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2023. április 25.

Készítette:



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

Puztai J. László
igazságügyi szakértő
okl. építőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó

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

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

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

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

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel, Wesselényi utca, 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Wesselényi utca 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

4. 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.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap, valamint helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére 2023. április 13.-án került sor. A szemle folyamán az érintett telekingatlan megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek a kapott tulajdoni lappal egyetemben a mellékletekben becsatolást nyertek.

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Jogi ügyben véleményt nem alkotok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlannal szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. Kijelentem, hogy a forgalmi érték megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. Kijelentem továbbá, hogy a díjazásom minden tekintetben független a jelen szakértői dokumentációban általam tett megállapításoktól. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a többször módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A **forgalmi érték**: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne. A forgalmi érték meghatározásához három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás
- a költség alapú értékelés
- a hozamszámításon alapuló érték meghatározás

A tárgyi ingatlan forgalmi értékének a becsléséhez a három értékelési módszer közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam, mivel ez a módszer tükrözi legjobban a valós ingatlanpiaci viszonyokat.

A **piaci összehasonlító megközelítés** módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat lehet tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik. Az ingatlanérték a következő algoritmus szerint kerül meghatározásra:

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

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Pécel belterület (Wesselényi utca)
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	2550/25
Területe	722 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek	VezetékJog 5 m ² nagyságú területre <i>jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft</i>
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2023. 03. 01.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az ingatlan a település Északi végében található, vegyes állapotú és használatú környezetben. Az elhelyezkedése miatt, az infrastruktúrális ellátottsága jónak nem nevezhető. Az ingatlan megközelítése szinte végig szilárd burkolatú úton lehetséges, de közvetlenül az ingatlan előtti útszakasz rossz állapotú, burkolat nélküli földesút. A közvetlen környezetben vegyes állapotú lakóingatlanok, beépítetlen és fás ligetes földrészletek találhatók, de tárgyi ingatlan Ék.-i telekhatára már a település külterületi, mezőgazdasági művelés alatt álló (szántó) földrészletével határos.

Az ingatlan ismertetése

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlant a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telek szabályos négyszög alakú, felszíne sík, enyhén lejtős. A szemle tapasztalatai alapján:

- a kerítetlen, a hátsó vége fákkal és bozóttal borított, felülete elhanyagolt
- a telek közmű nélküli, de a Wesselényi utcában az összes közüzemi közműhálózat kiépített, az azokra való rácsatlakozás lehetősége elvileg biztosított
- a telek nyugati sarkában egy villany és hírközlési segédoszlop található, melyről a szomszédos, 2550/18 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület lakásaiba vezetnek jelentős számú vezetékek
- a telekből az Ény.-i telekhatár melletti, kb. 6 m szélességű sávját a telek teljes hosszában a szomszédos 2550/18 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület tulajdonosai útként használják

A hasznosítás lehetőségei

A tárgyi telekingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Falusias lakóterületek Lf-O/2 jelű övezetébe tartozik, melyre a vonatkozó főbb előírások:

- a telken egy lakóépület helyezhető el és abban legfeljebb 2 lakás alakítható ki
- a beépítés módja: oldalhatáron álló
- a legkisebb kialakítható telekméret: 800 m²
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m²/m²
- a minimális zöldterület: 50 %
- a maximális épületmagasság: 5,0 m

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Wesselényi utca 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2023. áprilisi havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi kerekített fajlagos értéke:

18.500,- Ft/m²

*Az előzőek alapján,
a Pécel Wesselényi utca, 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan
jelenlegi (2023. április) kerekített forgalmi értéke*

722 m² x 18.500,- Ft/m² = 13.400.000,- Ft

*A fenti összeget az ingatlan nyílt licites értékesítése során
kiinduló árként tartom célszerűnek feltüntetni.*

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

Gyál, 2023. április 25.



Pusztai Mernöki 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

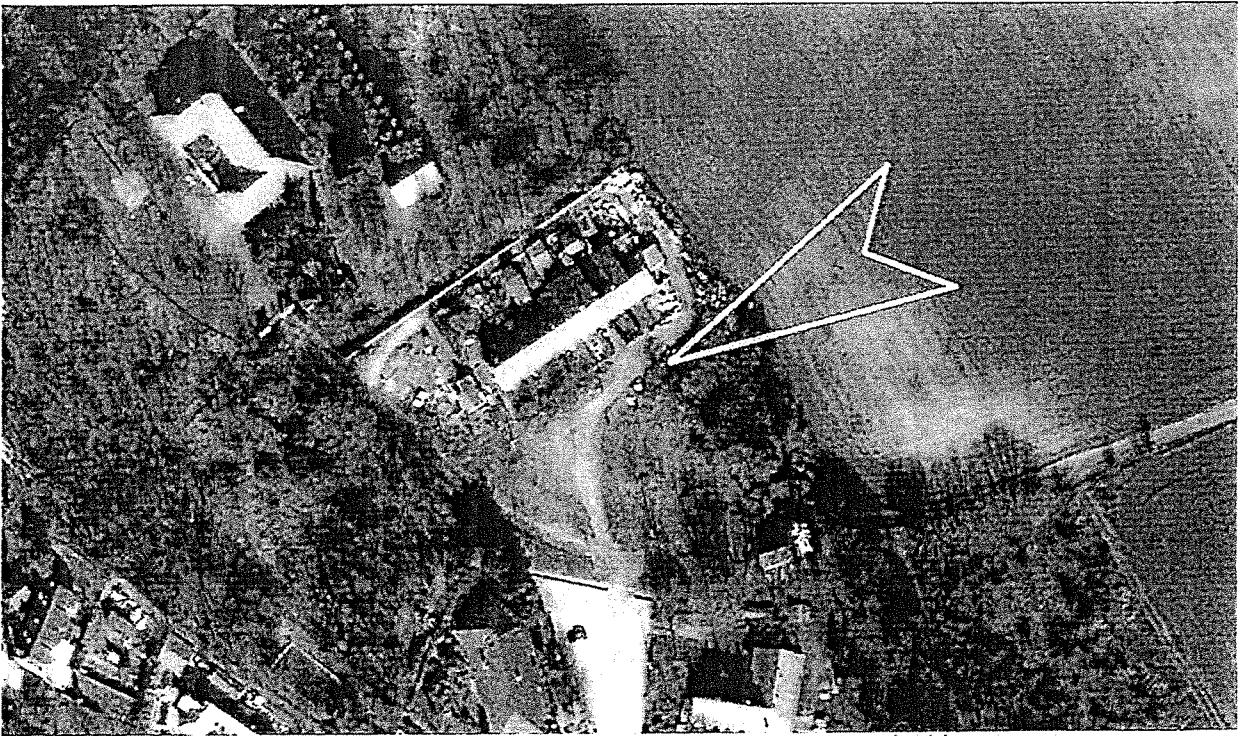
TÉRKÉP

TULAJDONI LAP MÁSZOLATA

RÉSZLET A SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

ÉRTÉKELÉSI TÁBLÁZAT
(FAJLAGOS TELEKÉRTÉK)

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:30005/21137/2023

2023.03.01

Szektor: 53

PÉCEL

Belterület 2550/25 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok	művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
		min.o		ha m2	k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	722	0.00	

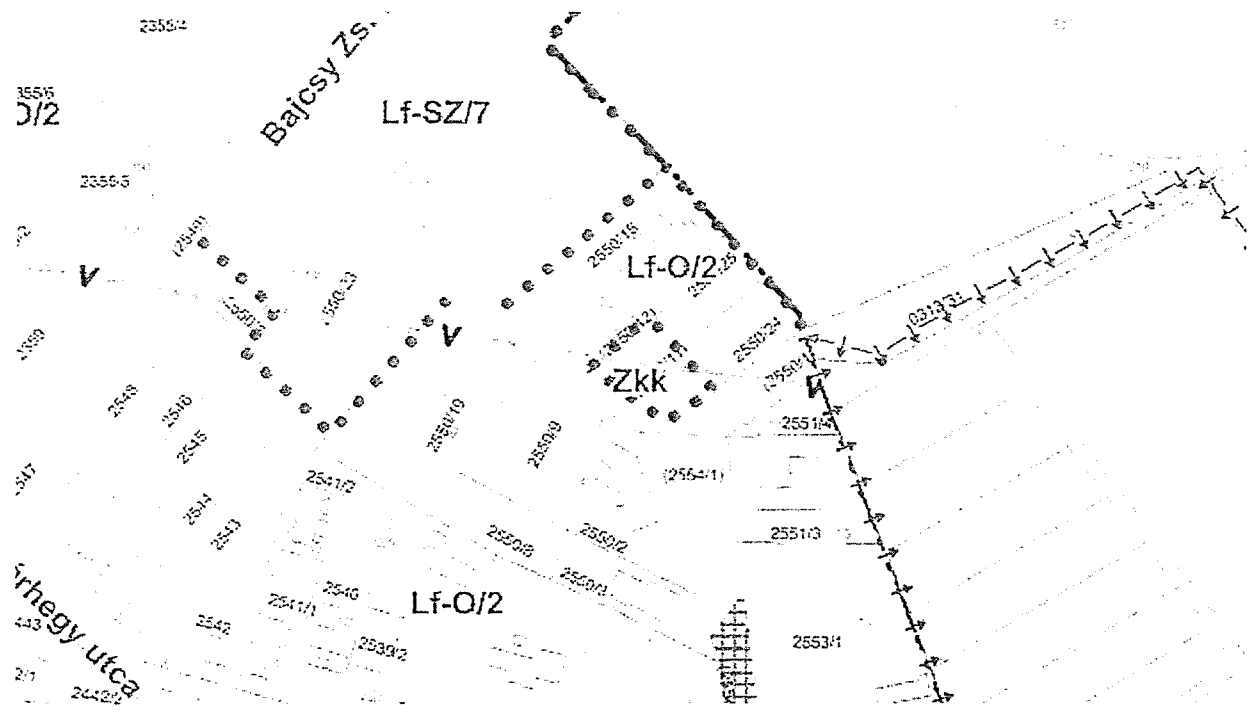
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 55526/2002.09.20					
eredeti határozat: 42203/1992.10.14					
jogcím: juttatás tulajdoni hányad: 0/1 852/1960					
jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 42203/1992.10.14					
jogállás: tulajdonos					
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1					
törzsszám: 15730538					

		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 55526/2002.09.20					
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 2550/13-17 hrsz.-ú ingaltanok összevonása során.					

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 33747/2012.01.25					
Vezetékjog					
5 m2 nagyságú területre a VMB-257/2011. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 1.sz. vezetérendszer (20650) javára.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983					
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.					

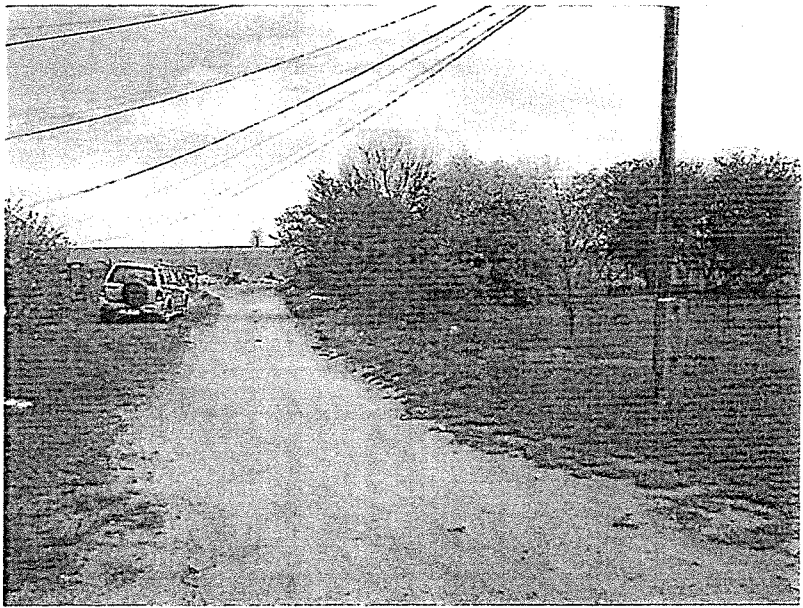
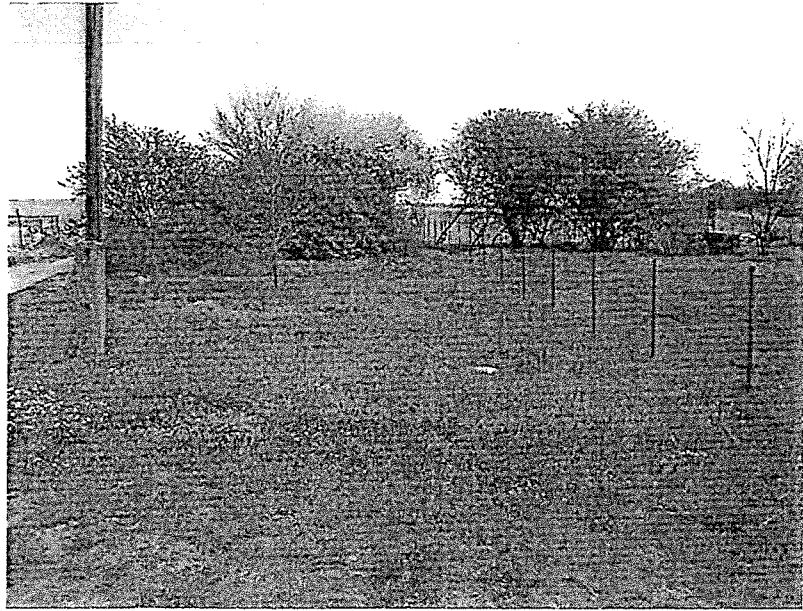
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE



Pécel, Wesselényi utca 2550/25 hrsz.-ú építési telek fajlagos értékének a becslése

	K-1	K-2	K-3	K-4	K-5
Helyszín	Pécel Wesselényi utca 2550/25 hrsz.	Pécel Apácadomb	Pécel Napsugár utca	Pécel Városközpont	Pécel Levendulás
Leírás	Rendezett, jól beépíthető, közmmű nélküli (közmművesíthető) építési telek lakóvezetékben	Rendezett, jól beépíthető, közmművesíthető építési telek lakóvezetékben	Rendezett, jól beépíthető, közmművesíthető építési telek lakóvezetékben	Rendezett, jól beépíthető, közmművesíthető építési telek lakóvezetékben	Rendezett, jól beépíthető, összközműves építési telek lakóvezetékben
Tertülete (m2)	722 m2	1100	1375	1850	965
Kínálati ár (Ft)	34 990 000	20 900 000	45 500 000	51 800 000	38 500 000
Adat forrása / időpontja	ingatlan.com 2023. április	ingatlan.com 2023. április	ingatlan.com 2023. április	ingatlan.com 2023. április	ingatlan.com 2023. április
Fajlagos alapár (Ft/m2)	39 537	27 182	33 091	28 000	39 896
Módosító tényezők					
Kínálati jelleg	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés	-20%	-20%	-20%	-10%	-20%
Környezet	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Kiterjedés	0%	5%	5%	10%	5%
Közmművesíthetőség	0%	0%	0%	0%	-5%
Egyebek	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Egyebek	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes módosítás	-50%	-45%	-45%	-30%	-50%
Módosított alapár (Ft/m2)	19 768	14 950	18 200	19 600	19 948
Kerekített fajl. telektérték (Ft/m2)	18 500				



SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

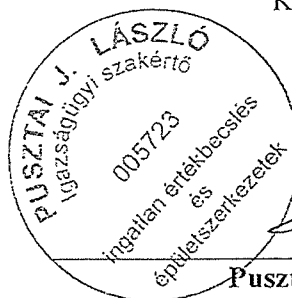
A PÉCEL, 3236/28 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2023. április 25.

Készítette:



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

Puztai J. László
igazságügyi szakértő
okl. építőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó

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

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

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

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

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel, 3236/28 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, 3236/28 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

4. 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 töpeldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap, valamint helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére 2023. április 13.-án került sor. A szemle folyamán az érintett telekingatlan megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek a kapott tulajdoni lappal egyetemben a mellékletekben becsatolást nyertek.

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Jogi ügyben véleményt nem alkotok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlannal szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. Kijelentem, hogy a forgalmi érték megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. Kijelentem továbbá, hogy a díjazásom minden tekintetben független a jelen szakértői dokumentációban általam tett megállapításoktól. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a többször módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A **forgalmi érték**: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne. A forgalmi érték meghatározásához három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás
- a költség alapú értékelés
- a hozamszámításon alapuló érték meghatározás

A tárgyi ingatlan forgalmi értékének a becsléséhez a három értékelési módszer közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam, mivel ez a módszer tükrözi legjobban a valós ingatlanpiaci viszonyokat.

A **piaci összehasonlító megközelítés** módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat lehet tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik. Az ingatlanérték a következő algoritmus szerint kerül meghatározásra:

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

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Pécel belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	3236/28
Területe	202 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek	Gázvezetési szolgálmi jog 158 m ² nagyságú területre <i>jogosult: TIGÁZ Földgázelosztó Zrt.</i>
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2023. 03. 01.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az ingatlan a település déli végében található, egy észak - déli irányban húzódós, hasonló jellegű és adottságú ingatlansor részeként. Az említett ingatlansortól keleti irányban lévő ingatlanok lakóépületekkel beépítettek, míg nyugati irányban már a település külterületi, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanjai (szántók) találhatóak. Az említett ingatlansor teljes hosszban egy földből készített töltéssel (3236/57) határos, melynek koronaszintje a vele határos ingatlanok terepszintjéhez képest kb. 2 méterrel magasabban helyezkedik el. A töltés és szántók közt egy külterületi, mezőgazdasági földesút (012/11) található. Az említett ingatlansorban lévő önálló helyrajzi számmal rendelkező telkek gyakorlatilag a tőlük keleti irányban lévő, már lakóépületekkel beépített telkek nyugati irányú, az említett töltésig tartó folytatása. Az említett ingatlansorban lévő önálló helyrajzi számmal rendelkező telkek megközelítése kizárólag a töltésen keresztül – gyalogosan lehetséges, mivel két oldalról (észak - dél irányban) a már említett hasonló jellegű és adottságú telkek találhatóak, míg keleti irányban a már lakóépületekkel beépített telkekkel határosak. Az ingatlan, illetve az említett ingatlansor megközelítése szinte végig belterületi szilárd burkolatú úton lehetséges, de maga a velük határos töltés földkoronája a szélessége és az állapota miatt a gépjárművel történő közlekedésre alkalmatlan.

Az ingatlan ismertetése

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlant a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telek szabályos négyszög alakú, felszíne jellemzően sík. A szemle tapasztalatai, a tulajdoni lap, valamint a szabályozási terv alapján a tárgyi ingatlannal kapcsolatosan az alábbiak állapíthatók meg:

- kerítetlen, a felülete elhanyagolt, fűvel borított
- a telek közmű nélküli, a közüzemi közművekre önállóan nem csatlakoztatható
- a tárgyi telek, illetve az említett ingatlansor összes telkének a középvezeték a középvezetékben észak – dél irányban egy gázvezeték húzódik, mely védőtávolsága (szolgalmi joggal érintett területe) a telek több mint 3/4 részét érinti
- a korábban leírtak alapján nincs kapcsolata sem úttal, sem közterületnek gépjárműközlekedésre alkalmas részével
- a közterületi kapcsolat hiányában a megközelítéséhez a szomszédos 2899 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának átjárási szolgalmi jogot kellene biztosítani, aminek a megvalósíthatósága valószínűtlen
- az ingatlan környezetében közüzemi közművezetékek csak a Felsősor utcában vannak kiépítve, emiatt a közműellátása csak a vele szomszédos 2899 hrsz.-ú ingatlanon keresztül lehetséges (közműátvezetési szolgalmi jog alapításával) aminek megvalósíthatósága szintén valószínűtlen

A hasznosítás lehetőségei

A tárgyi telekingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Falusias lakóterületek Lf-I/6 jelű övezetébe tartozik, melyre a vonatkozó főbb előírások:

- az övezet telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb 1 lakás létesíthető
- a beépítés módja: ikres
- a legkisebb kialakítható telekméret: 600 m²
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terezsint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m²/m²
- a minimális zöldterület: 50 %
- a maximális épületmagasság: 6,0 m

Az érintett földrészlet piaci jellemzői

A tárgyi ingatlan úttal, közlekedés céljára szolgáló közterülettel jelenleg nem határos (zárványtelek). A vele érintkező keskeny 3236/57 hrsz.-ú ingatlan megnevezése és a használati módja is „töltés”. Az építési telek megfogalmazása és előírásai az OTÉK alapján a következő oldalon kerül ismertetésre.

Építési telek: az a telek,

- a) amely beépítésre szánt területen fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. sz. melléklet 30. §].

Az előzőek miatt, a tárgyi telekingatlan építési teleknek nem minősíthető mivel:

- nincs közterületi kapcsolata
- mérete a minimális teleknagyságot nem éri el
- az alatta húzódó gázvezeték és annak védőtávológa miatt nem beépíthető
- önálló közművesítése nem megoldható

A korábbiakban a forgalmi érték definíciója az alábbiak szerint került meghatározásra:

A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne.

A tárgyi telekingatlan tekintetében a szabadpiaci értékesítés feltételei sérülnek, mivel az esetleges egyetlen érdelemes vevőként kizárólag a tárgyi ingatlannal határos / szomszédos / mögöttes 2899 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaira korlátozódik. Egy esetleges adásvételt követő telekegyesítés után kialakuló nagyobb telek nagyobb beépíthetősége lehetővé teszi a 2899 hrsz.-ú ingatlanon álló ikerházfél hátsókert irányú bővítését. Megjegyzendő, hogy a 2899 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa nincs vételi kényszerben, mivel ez az ingatlan a jelenlegi övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.

Attól függetlenül, hogy jogi szempontból a tárgyi telekingatlan forgalomképes, de piaci feltételek sérülése miatt ingatlanforgalmi szempontból gyakorlatilag korlátozottan forgalomképességűnek minősíthető.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, 3236/28 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. Értékesítésre felkínált, a tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú, nem beépíthető építési telek az ingatlankínálatokban nem volt fellelhető.

Ezen ok miatt, első lépcsőben a Pécel településen lévő, jól beépíthető, közművesíthető építési telek átlagos fajlagos ára kerül meghatározásra, majd további korrekciós tényezők alkalmazásával becsülöm a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A tárgyi telekingatlan jelenlegi átlagos, fajlagos telekértékének a meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2023. április havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, közművesíthető építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm. Tekintettel az ingatlan egyedi, a korábbiakban ismertetett rendkívül kedvezőtlen jellemzőire, az értékképzés során az átlagosnál jóval nagyobb mértékű összesített korrekciós - csökkentő tényező alkalmazása indokolt.

A Pécel belterületi lakótelek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
József A. utca	Lakótelek	885	34.990.000,-	39.537
Apácadomb	Lakótelek	1100	29.900.000,-	27.182
Városközpont	Lakótelek	1850	51.800.000,-	28.000
Levendulás	Lakótelek	965	38.500.000,-	39.896
Wesselényi utca	Lakótelek	950	36.900.000,-	38.842
Napsugár utca	Lakótelek	1375	45.500.000,-	33.091
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				34.425

Az értékmodosító tényezők

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
Elhelyezkedése, környezete miatt	-	- 25
<i>Összesen</i>	-	- 35
<i>Mindösszesen</i>	- 35	

Az értékmodosító tényezők alapján a közvetlen környezetre jellemző átlagos fajlagos telekérték

$$34.425,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,35) = 22.376,- \text{ Ft/m}^2$$

A tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a fenti átlagos fajlagos telekértékből kiindulva határozom meg.

A szakértői gyakorlat a korlátozott forgalomképességet és a nem beépíthető jelleget is egyenként 30 – 40 % közötti mértékű értékcsökkenéssel veszi figyelembe, jelen esetben a számításnál mindkét tényező esetében 40 %-os mértéket alkalmazok. A közművesítés megvalósíthatóságával kapcsolatos nehézségek miatt további 5 %-os mértékű értékcsökkenést tartok indokoltnak.

Az értékmódosító tényezők a tárgyi ingatlan esetében

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Korlátozottan forgalomképes	-	- 40
Nem beépíthető	-	- 40
Csak szolgalmi joggal közművesíthető	-	- 5
<i>Összesen</i>	-	- 85
<i>Mindösszesen</i>	- 85	

Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos telekérték:

$$22.376,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,85) = 3.356,- \text{ Ft/m}^2$$

*Az előzőek alapján,
a 2119 Pécel belterület 3236/28 hrsz.-ú,
kivett beépítetlen terület megnevezésű telekingatlan
jelenlegi (2023. április) kerekített forgalmi értéke*

$$202 \text{ m}^2 \times 3.356,- \text{ Ft/m}^2 = 680.000,- \text{ Ft}$$

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

Gyál, 2023. április 25.



Pusztai Műnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2350 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

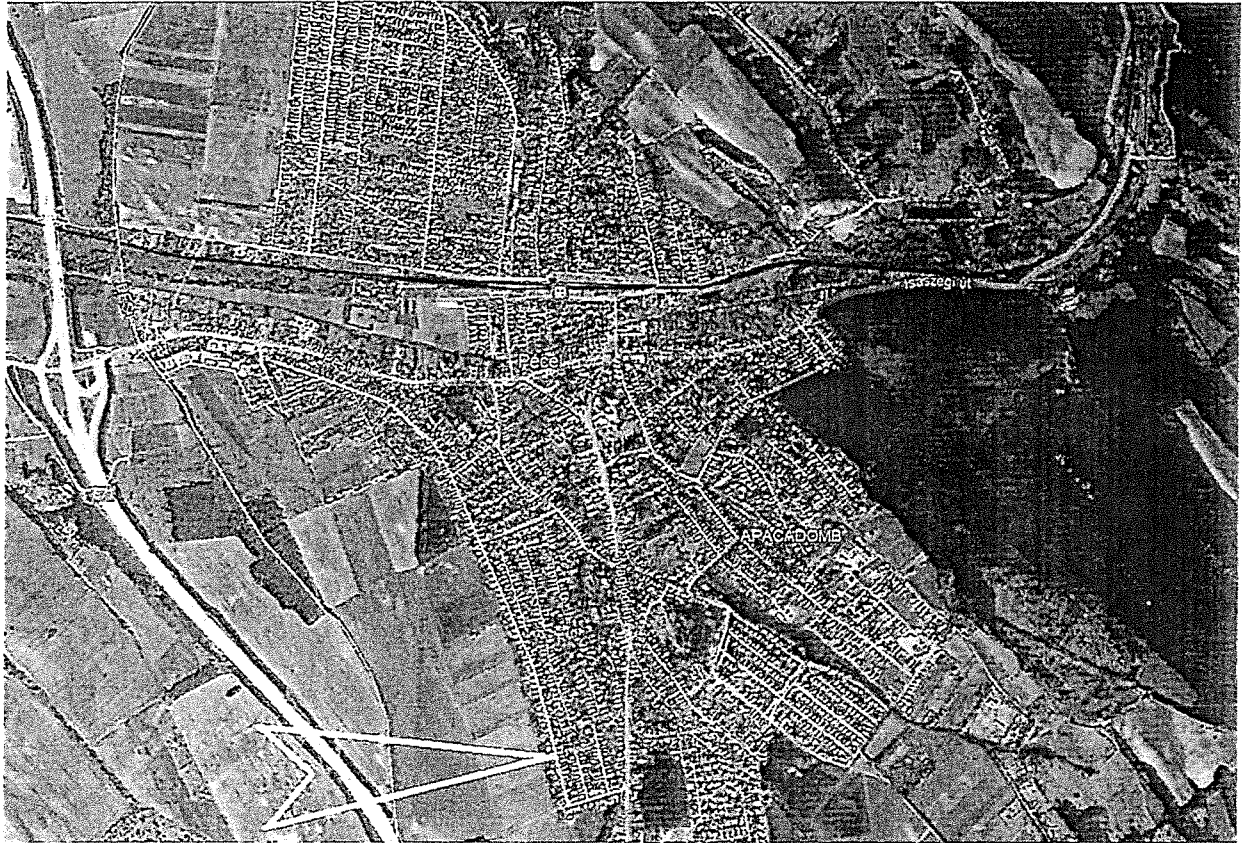
TÉRKÉP

HELYSZÍNRAJZI VÁZRAJZ

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

RÉSZLET A SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK





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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/21130/2023

2023.03.01

Szektor: 53

PÉCEL

Belterület 3236/28 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill

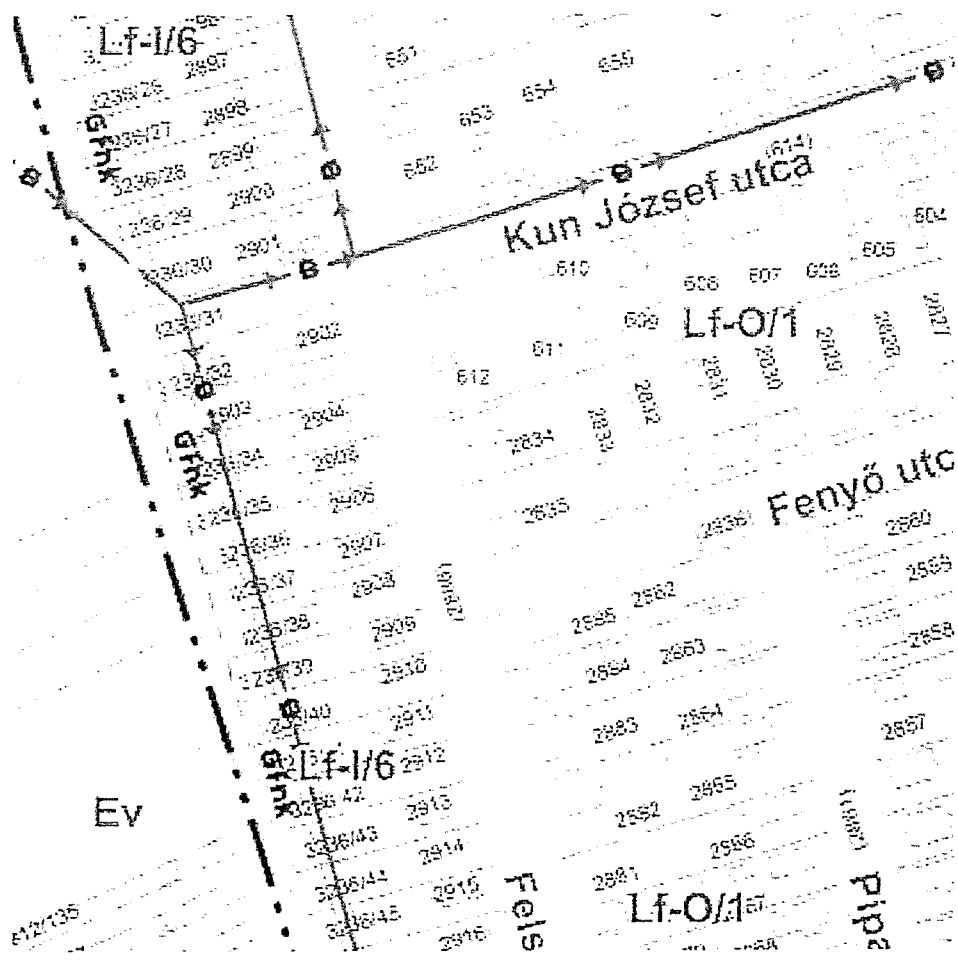
. Kivett beépítetlen terület	0	202	0.00		
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23					
jogcím: csere					
jogállás: tulajdonos					
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1					
törzsszám: 15730538					

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13					
Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.					

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13					
Gázvezetéki szolgálmi jog					
158 m2 területre.					
jogosult:					
név: TIGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÓ ZRT. törzsszám: 11147073					
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.					

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, 3236/29 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2023. április 25.

Készítette:



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

Pusztai J. László
igazságügyi szakértő
okl. építőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó

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 9 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

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

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel, 3236/29 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, 3236/29 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

4. 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.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap, valamint helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére 2023. április 13.-án került sor. A szemle folyamán az érintett telekingatlan megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek a kapott tulajdoni lappal egyetemben a mellékletekben becsatolást nyertek.

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Jogi ügyben véleményt nem alkotok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlannal szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. Kijelentem, hogy a forgalmi érték megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. Kijelentem továbbá, hogy a díjazásom minden tekintetben független a jelen szakértői dokumentációban általam tett megállapításoktól. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a többször módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A **forgalmi érték**: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne. A forgalmi érték meghatározásához három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás
- a költség alapú értékelés
- a hozamszámításon alapuló érték meghatározás

A tárgyi ingatlan forgalmi értékének a becsléséhez a három értékelési módszer közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam, mivel ez a módszer tükrözi legjobban a valós ingatlanpiaci viszonyokat.

A **piaci összehasonlító megközelítés** módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazításokat lehet tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik. Az ingatlanérték a következő algoritmus szerint kerül meghatározásra:

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

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Pécel belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	3236/29
Területe	199 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek	Gázvezetési szolgálmi jog 157 m ² nagyságú területre <i>jogosult: TIGÁZ Földgázelosztó Zrt.</i> Vezetékjog 40 m ² nagyságú területre <i>jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.</i>
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2023. 03. 01.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az ingatlan a település déli végében található, egy észak - déli irányban húzódós, hasonló jellegű és adottságú ingatlansor részeként. Az említett ingatlansortól keleti irányban lévő ingatlanok lakóépületekkel beépítettek, míg nyugati irányban már a település külterületi, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanjai (szántók) találhatóak. Az említett ingatlansor teljes hosszban egy földből készített töltéssel (3236/57) határos, melynek koronaszintje a vele határos ingatlanok terepszintjéhez képest kb. 2 méterrel magasabban helyezkedik el. A töltés és szántók közt egy külterületi, mezőgazdasági földesút (012/11) található. Az említett ingatlansorban lévő önálló helyrajzi számmal rendelkező telkek gyakorlatilag a tőlük keleti irányban lévő, már lakóépületekkel beépített telkek nyugati irányú, az említett töltésig tartó folytatása. Az említett ingatlansorban lévő önálló helyrajzi számmal rendelkező telkek megközelítése kizárólag a töltésen keresztül – gyalogosan lehetséges, mivel két oldalról (észak - dél irányban) a már említett hasonló jellegű és adottságú telkek találhatóak, míg keleti irányban a már lakóépületekkel beépített telkekkel határosak. Az ingatlan, illetve az említett ingatlansor megközelítése szinte végig belterületi szilárd burkolatú úton lehetséges, de maga a velük határos töltés földkoronája a szélessége és az állapota miatt a gépjárművel történő közlekedésre alkalmatlan.

Az ingatlan ismertetése

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlant a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telek szabályos négyszög alakú, felszíne jellemzően sík. A szemle tapasztalatai, a tulajdoni lap, valamint a szabályozási terv alapján a tárgyi ingatlannal kapcsolatosan az alábbiak állapíthatók meg:

- kerítetlen, a felülete elhanyagolt, fűvel borított
- a telek közmű nélküli, a közüzemi közművekre önállóan nem csatlakoztatható
- a tárgyi telek, illetve az említett ingatlansor összes telkének a középvonalában észak – dél irányban egy gázvezeték húzódik, mely védőtávolsága (szolgalmi joggal érintett területe) a telek több mint 3/4 részét érinti
- a korábban leírtak alapján nincs kapcsolata sem úttal, sem közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részével
- a közterületi kapcsolat hiányában a megközelítéséhez a szomszédos 2900 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának átjárási szolgalmi jogot kellene biztosítani, aminek a megvalósíthatósága valószínűtlen
- az ingatlan környezetében közüzemi közművezetékek csak a Felsősor utcában vannak kiépítve, emiatt a közműellátása csak a vele szomszédos 2900 hrsz.-ú ingatlanon keresztül lehetséges (közműátvezetési szolgalmi jog alapításával) aminek megvalósíthatósága szintén valószínűtlen

A hasznosítás lehetőségei

A tárgyi telekingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Falusias lakóterületek Lf-I/6 jelű övezetébe tartozik, melyre a vonatkozó főbb előírások:

- az övezet telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb 1 lakás létesíthető
- a beépítés módja: ikres
- a legkisebb kialakítható telekméret: 600 m²
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m²/m²
- a minimális zöldterület: 50 %
- a maximális épületmagasság: 6,0 m

Az érintett földrészlet piaci jellemzői

A tárgyi ingatlan úttal, közlekedés céljára szolgáló közterülettel jelenleg nem határos (zárványtelek). A vele érintkező keskeny 3236/57 hrsz.-ú ingatlan megnevezése és a használati módja is „töltés”. Az építési telek megfogalmazása és előírásai az OTÉK alapján a következő oldalon kerül ismertetésre.

Építési telek: az a telek,

- a) amely beépítésre szánt területen fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. sz. melléklet 30. §].

Az előzőek miatt, a tárgyi telekingatlan építési teleknek nem minősíthető mivel:

- nincs közterületi kapcsolata
- mérete a minimális teleknagyságot nem éri el
- az alatta húzódó gázvezeték és annak védőtávológa miatt nem beépíthető
- önálló közművesítése nem megoldható

A korábbiakban a forgalmi érték definíciója az alábbiak szerint került meghatározásra:

A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne.

A tárgyi telekingatlan tekintetében a szabadpiaci értékesítés feltételei sérülnek, mivel az esetleges egyetlen érdemleges vevőként kizárólag a tárgyi ingatlannal határos / szomszédos / mögöttes 2900 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaira korlátozódik. Egy esetleges adásvételt követő telekegyesítés után kialakuló nagyobb telek nagyobb beépíthetősége lehetővé teszi a 2900 hrsz.-ú ingatlanon álló ikerházfél hátsókert irányú bővítését. Megjegyzendő, hogy a 2900 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa nincs vételi kényszerben, mivel ez az ingatlan a jelenlegi övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.

Attól függetlenül, hogy jogi szempontból **a tárgyi telekingatlan** forgalomképes, de piaci feltételek sérülése miatt ingatlanforgalmi szempontból **gyakorlatilag korlátozottan forgalomképességűnek minősíthető.**

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, 3236/29 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. Értékesítésre felkínált, a tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú, nem beépíthető építési telek az ingatlankínálatokban nem volt fellelhető.

Ezen ok miatt, első lépcsőben a Pécel településen lévő, jól beépíthető, közművesíthető építési telek átlagos fajlagos ára kerül meghatározásra, majd további korrekciós tényezők alkalmazásával becsülöm a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A tárgyi telekingatlan jelenlegi átlagos, fajlagos telekértékének a meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2023. április havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, közművesíthető építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm. Tekintettel az ingatlan egyedi, a korábbiakban ismertetett rendkívül kedvezőtlen jellemzőire, az értékképzés során az átlagosnál jóval nagyobb mértékű összesített korrekciós - csökkentő tényező alkalmazása indokolt.

A Pécel belterületi lakótelek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
József A. utca	Lakótelek	885	34.990.000,-	39.537
Apácadomb	Lakótelek	1100	29.900.000,-	27.182
Városközpont	Lakótelek	1850	51.800.000,-	28.000
Levendulás	Lakótelek	965	38.500.000,-	39.896
Wesselényi utca	Lakótelek	950	36.900.000,-	38.842
Napsugár utca	Lakótelek	1375	45.500.000,-	33.091
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				34.425

Az érték módosító tényezők

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
Elhelyezkedése, környezete miatt	-	- 25
<i>Összesen</i>	-	- 35
<i>Mindösszesen</i>		- 35

Az érték módosító tényezők alapján a közvetlen környezetre jellemző átlagos fajlagos telekérték

$$34.425,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,35) = 22.376,- \text{ Ft/m}^2$$

A tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a fenti átlagos fajlagos telekértékből kiindulva határozom meg.

A szakértői gyakorlat a korlátozott forgalomképességet és a nem beépíthető jelleget is egyenként 30 – 40 % közötti mértékű értékcsökkenéssel veszi figyelembe, jelen esetben a számításnál mindkét tényező esetében 40 %-os mértéket alkalmazok. A közművesítés megvalósíthatóságával kapcsolatos nehézségek miatt további 5 %-os mértékű értékcsökkenést tartok indokoltnak.

Az értékmódosító tényezők a tárgyi ingatlan esetében

	<i>Növelő (%)</i>	<i>Csökkentő (%)</i>
Korlátozottan forgalomképes	-	- 40
Nem beépíthető	-	- 40
Csak szolgalmi joggal közművesíthető	-	- 5
<i>Összesen</i>	-	- 85
<i>Mindösszesen</i>		- 85

Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos telekérték:

$$22.376,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,85) = 3.356,- \text{ Ft/m}^2$$

*Az előzőek alapján,
a 2119 Pécel belterület 3236/29 hrsz.-ú,
kivett beépítetlen terület megnevezésű telekingatlan
jelenlegi (2023. április) kerekített forgalmi értéke*

$$199 \text{ m}^2 \times 3.356,- \text{ Ft/m}^2 = 670.000,- \text{ Ft}$$

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

Gyál, 2023. április 25.



Pusztai Mérnök- 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

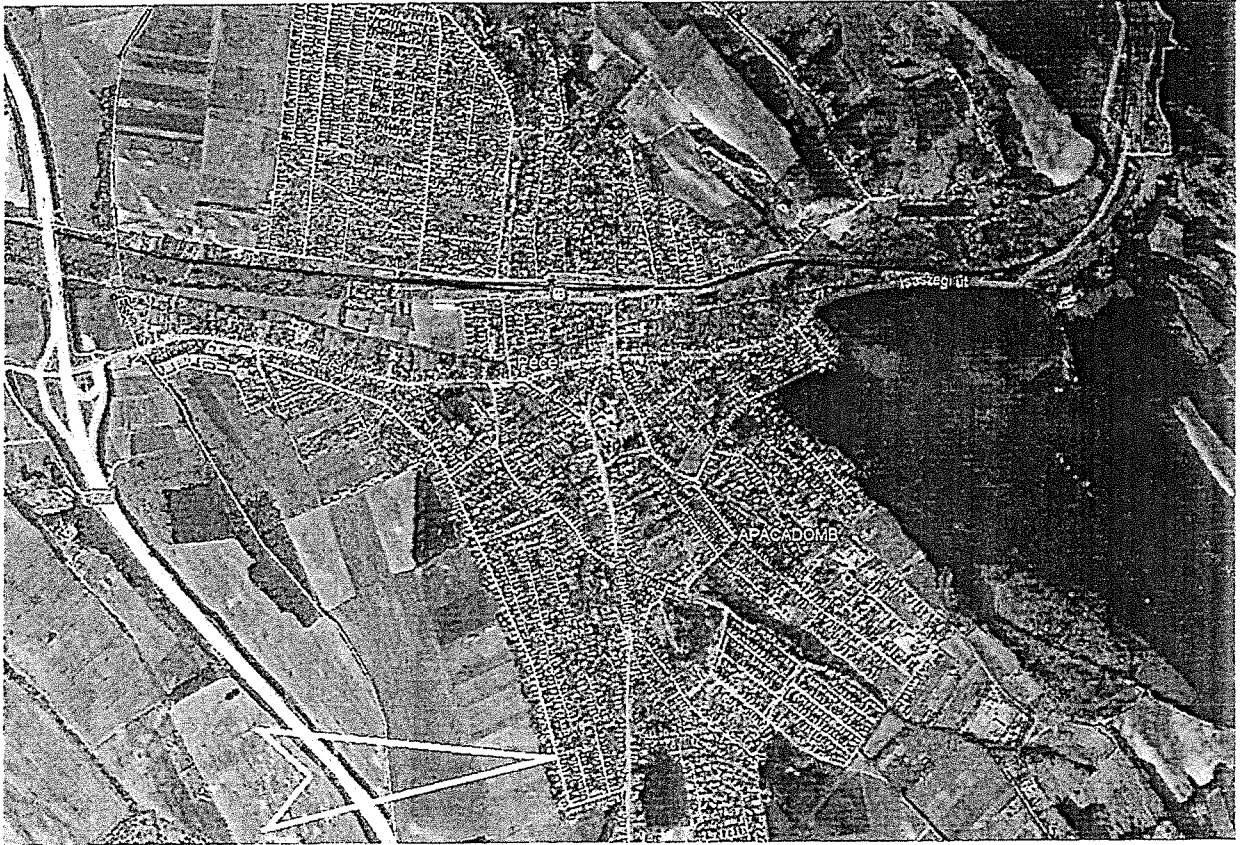
TÉRKÉP

HELYSZÍNRAJZI VÁZRAJZ

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

RÉSZLET A SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK





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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/21133/2023

2023.03.01

Szektor: 53

PÉCEL

Belterület 3236/29 helyrajzi szám

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 beépítetlen terület	0	199	0.00	

II R É S Z

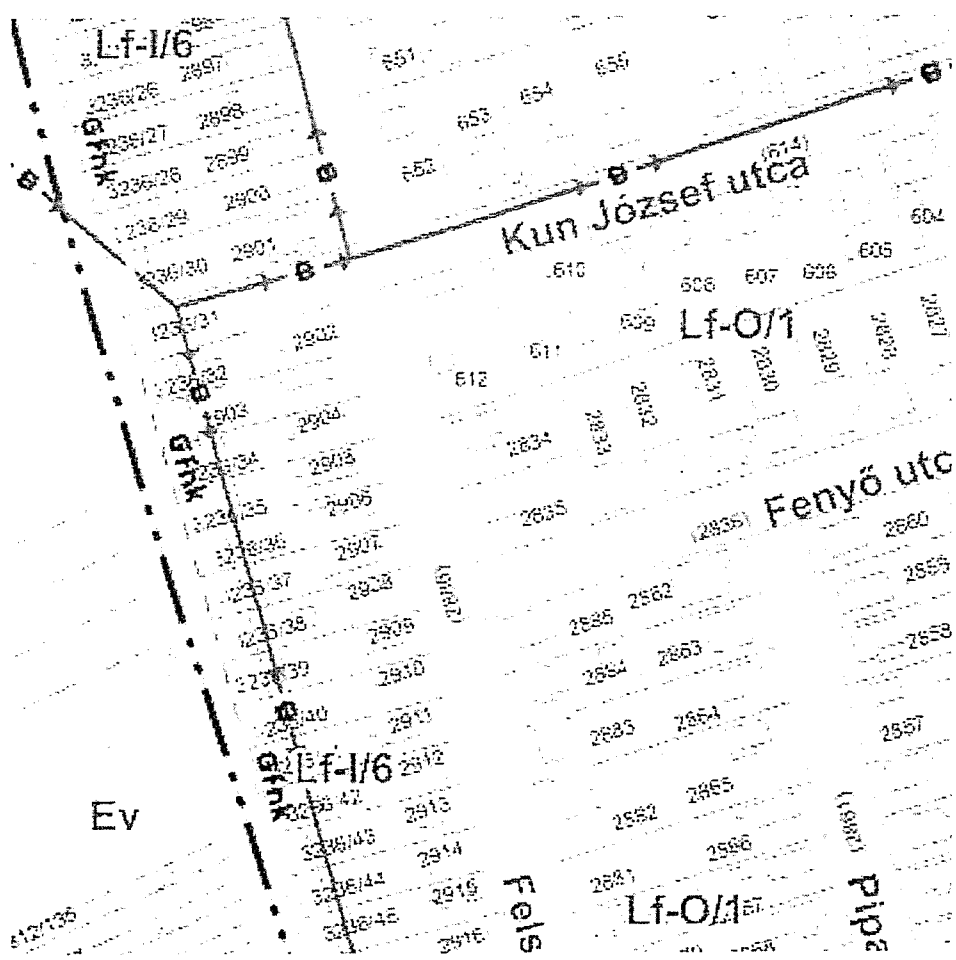
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzsszám: 15730538

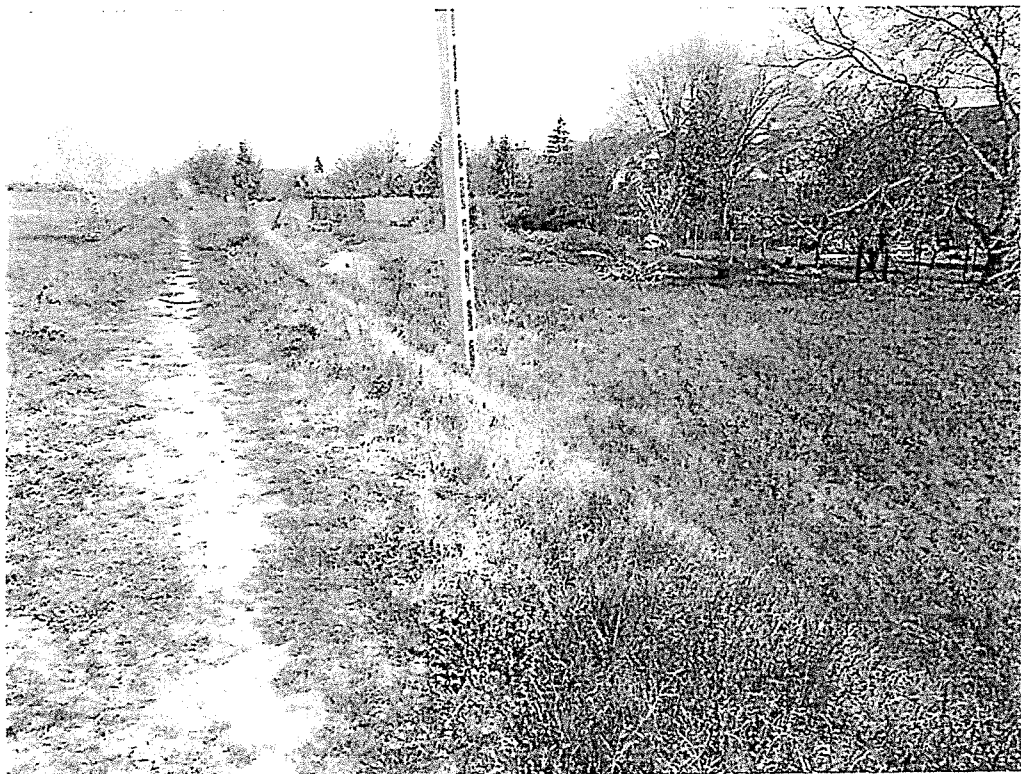
III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13
Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13
Gázvezetési szolgalmi jog
157 m2 területre.
jogosult:
név: TIGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÓ ZRT. törzsszám: 11147073
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36506/2013.03.07
Vezetékjog
40 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.

TULAJDONILAP VÉGE





SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL, 3236/40 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2023. április 25.

Készítette:



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

Puztai J. László
igazságügyi szakértő
okl. építőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó

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

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

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

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

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel, 3236/40 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, 3236/40 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

4. 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 töpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap, valamint helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére 2023. április 13.-án került sor. A szemle folyamán az érintett telekingatlan megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek a kapott tulajdoni lappal egyetemben a mellékletekben becsatolást nyertek.

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Jogi ügyben véleményt nem alkotok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlannal szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közlöttem helytálló és pontos. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. Kijelentem, hogy a forgalmi érték megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. Kijelentem továbbá, hogy a díjazásom minden tekintetben független a jelen szakértői dokumentációban általam tett megállapításoktól. A szakvélemény - értébecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a többször módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárát többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne. A forgalmi érték meghatározásához három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás
- a költség alapú értékelés
- a hozamszámításon alapuló érték meghatározás

A tárgyi ingatlan forgalmi értékének a becsléséhez a három értékelési módszer közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam, mivel ez a módszer tükrözi legjobban a valós ingatlanpiaci viszonyokat.

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

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

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Pécel belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	3236/40
Területe	185 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek	Gázvezetési szolgalmi jog 157 m ² nagyságú területre <i>jogosult: TIGÁZ Földgázelosztó Zrt.</i> Vezetékjog 67 m ² nagyságú területre <i>jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.</i>
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2023. 03. 01.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az ingatlan a település déli végében található, egy észak - déli irányban húzódós, hasonló jellegű és adottságú ingatlansor részeként. Az említett ingatlansortól keleti irányban lévő ingatlanok lakóépületekkel beépítettek, míg nyugati irányban már a település külterületi, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanjai (szántók) találhatóak. Az említett ingatlansor teljes hosszban egy földből készített töltéssel (3236/57) határos, melynek koronaszintje a vele határos ingatlanok terepszintjéhez képest kb. 2 méterrel magasabban helyezkedik el. A töltés és szántók közt egy külterületi, mezőgazdasági földesút (012/11) található. Az említett ingatlansorban lévő önálló helyrajzi számmal rendelkező telkek gyakorlatilag a tőlük keleti irányban lévő, már lakóépületekkel beépített telkek nyugati irányú, az említett töltésig tartó folytatása. Az említett ingatlansorban lévő önálló helyrajzi számmal rendelkező telkek megközelítése kizárólag a töltésen keresztül – gyalogosan lehetséges, mivel két oldalról (észak - dél irányban) a már említett hasonló jellegű és adottságú telkek találhatóak, míg keleti irányban a már lakóépületekkel beépített telkekkel határosak. Az ingatlan, illetve az említett ingatlansor megközelítése szinte végig belterületi szilárd burkolatú úton lehetséges, de maga a velük határos töltés földkoronája a szélessége és az állapota miatt a gépjárművel történő közlekedésre alkalmatlan.

Az ingatlan ismertetése

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlant a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telek szabályos négyszög alakú, felszíne jellemzően sík. A szemle tapasztalatai, a tulajdoni lap, valamint a szabályozási terv alapján a tárgyi ingatlannal kapcsolatosan az alábbiak állapíthatók meg:

- kerítetlen, a felülete elhanyagolt, fűvel borított
- a telek közmű nélküli, a közüzemi közművekre önállóan nem csatlakoztatható
- a tárgyi telek, illetve az említett ingatlansor összes telkének a középvezeték a középvezeték észak – dél irányban egy gázvezeték húzódik, mely védőtávolsága (szolgalmi joggal érintett területe) a telek több mint 3/4 részét érinti
- a korábban leírtak alapján nincs kapcsolata sem úttal, sem közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részével
- a közterületi kapcsolat hiányában a megközelítéséhez a szomszédos 2910 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának átjárási szolgalmi jogot kellene biztosítani, aminek a megvalósíthatósága valószínűtlen
- az ingatlan környezetében közüzemi közművezetékek csak a Felsősor utcában vannak kiépítve, emiatt a közműellátása csak a vele szomszédos 2910 hrsz.-ú ingatlanon keresztül lehetséges (közműátvezetési szolgalmi jog alapításával) aminek megvalósíthatósága szintén valószínűtlen

A hasznosítás lehetőségei

A tárgyi telekingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Falusias lakóterületek Lf-I/6 jelű övezetébe tartozik, melyre a vonatkozó főbb előírások:

- az övezet telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb 1 lakás létesíthető
- a beépítés módja: ikres
- a legkisebb kialakítható telekméret: 600 m²
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terezsint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m²/m²
- a minimális zöldterület: 50 %
- a maximális épületmagasság: 6,0 m

Az érintett földrészlet piaci jellemzői

A tárgyi ingatlan úttal, közlekedés céljára szolgáló közterülettel jelenleg nem határos (zárványtelek). A vele érintkező keskeny 3236/57 hrsz.-ú ingatlan megnevezése és a használati módja is „töltés”. Az építési telek megfogalmazása és előírásai az OTÉK alapján a következő oldalon kerül ismertetésre.

Építési telek: az a telek,

- a) amely beépítésre szánt területen fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. sz. melléklet 30. §].

Az előzőek miatt, a tárgyi telekingatlan építési teleknek nem minősíthető mivel:

- nincs közterületi kapcsolata
- mérete a minimális teleknagyságot nem éri el
- az alatta húzódó gázvezeték és annak védőtávológa miatt nem beépíthető
- önálló közművesítése nem megoldható

A korábbiakban a forgalmi érték definíciója az alábbiak szerint került meghatározásra:

A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne.

A tárgyi telekingatlan tekintetében a szabadpiaci értékesítés feltételei sérülnek, mivel az esetleges egyetlen érdemleges vevőként kizárólag a tárgyi ingatlannal határos / szomszédos / mögöttes 2910 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaira korlátozódik. Egy esetleges adásvételt követő telekegyesítés után kialakuló nagyobb telek nagyobb beépíthetősége lehetővé teszi a 2910 hrsz.-ú ingatlanon álló ikerházfél hátsókert irányú bővítését. Megjegyzendő, hogy a 2910 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa nincs vételi kényszerben, mivel ez az ingatlan a jelenlegi övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.

Attól függetlenül, hogy jogi szempontból **a tárgyi telekingatlan** forgalomképes, de piaci feltételek sérülése miatt ingatlanforgalmi szempontból **gyakorlatilag korlátozottan forgalomképességűnek minősíthető.**

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, 3236/40 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. Értékesítésre felkínált, a tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú, nem beépíthető építési telek az ingatlankínálatokban nem volt fellelhető.

Ezen ok miatt, első lépcsőben a Pécel településen lévő, jól beépíthető, közművesíthető építési telkek átlagos fajlagos ára kerül meghatározásra, majd további korrekciós tényezők alkalmazásával becsülöm a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A tárgyi telekingatlan jelenlegi átlagos, fajlagos telekértékének a meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2023. április havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, közművesíthető építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm. Tekintettel az ingatlan egyedi, a korábbiakban ismertetett rendkívül kedvezőtlen jellemzőire, az értékképzés során az átlagnál jóval nagyobb mértékű összesített korrekciós - csökkentő tényező alkalmazása indokolt.

A Pécel belterületi lakótelek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
József A. utca	Lakótelek	885	34.990.000,-	39.537
Apácadomb	Lakótelek	1100	29.900.000,-	27.182
Városközpont	Lakótelek	1850	51.800.000,-	28.000
Levendulás	Lakótelek	965	38.500.000,-	39.896
Wesselényi utca	Lakótelek	950	36.900.000,-	38.842
Napsugár utca	Lakótelek	1375	45.500.000,-	33.091
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				<i>34.425</i>

Az értékmodosító tényezők

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
Elhelyezkedése, környezete miatt	-	- 25
<i>Összesen</i>	-	- 35
<i>Mindösszesen</i>	- 35	

Az értékmodosító tényezők alapján a közvetlen környezetre jellemző átlagos fajlagos telekérték

$$34.425,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,35) = 22.376,- \text{ Ft/m}^2$$

A tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a fenti átlagos fajlagos telekértékből kiindulva határozom meg.

A szakértői gyakorlat a korlátozott forgalomképességet és a nem beépíthető jelleget is egyenként 30 – 40 % közötti mértékű értékcsökkenéssel veszi figyelembe, jelen esetben a számításnál mindkét tényező esetében 40 %-os mértéket alkalmazok. A közművesítés megvalósíthatóságával kapcsolatos nehézségek miatt további 5 %-os mértékű értékcsökkenést tartok indokoltnak.

Az értékmódosító tényezők a tárgyi ingatlan esetében

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Korlátozottan forgalomképes	-	- 40
Nem beépíthető	-	- 40
Csak szolgálmi joggal közművesíthető	-	- 5
<i>Összesen</i>	-	- 85
<i>Mindösszesen</i>	- 85	

Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos telekérték:

$$22.376,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,85) = 3.356,- \text{ Ft/m}^2$$

*Az előzőek alapján,
a 2119 Pécel belterület 3236/40 hrsz.-ú,
kivett beépítetlen terület megnevezésű telekingatlan
jelenlegi (2023. április) kerekített forgalmi értéke*

$$185 \text{ m}^2 \times 3.356,- \text{ Ft/m}^2 = 620.000,- \text{ Ft}$$

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

Gyál, 2023. április 25.



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

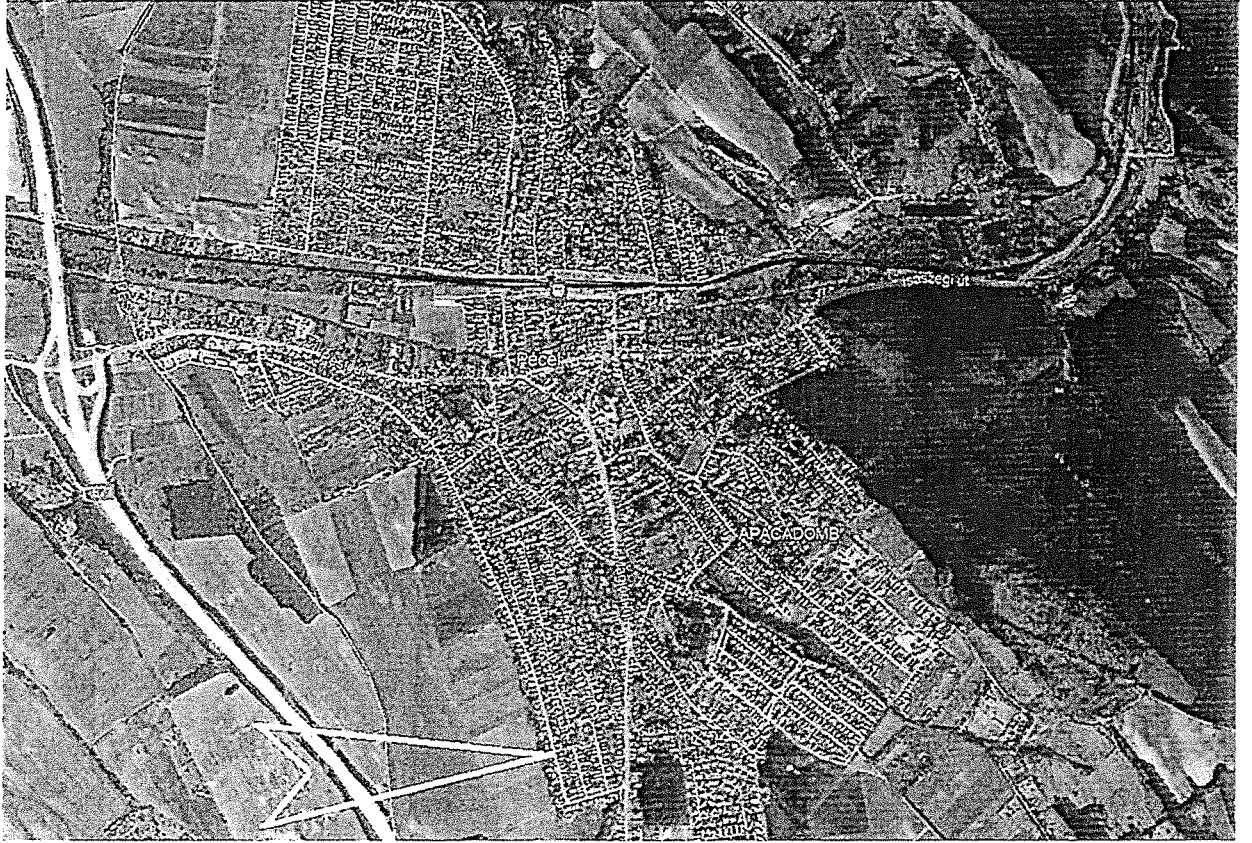
TÉRKÉP

HELYSZÍNRAJZI VÁZRAJZ

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

RÉSZLET A SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK





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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/21136/2023

2023.03.01

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 3236/40 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	185	0.00		

II R É S Z
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/1996.07.23
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzsszám: 15730538

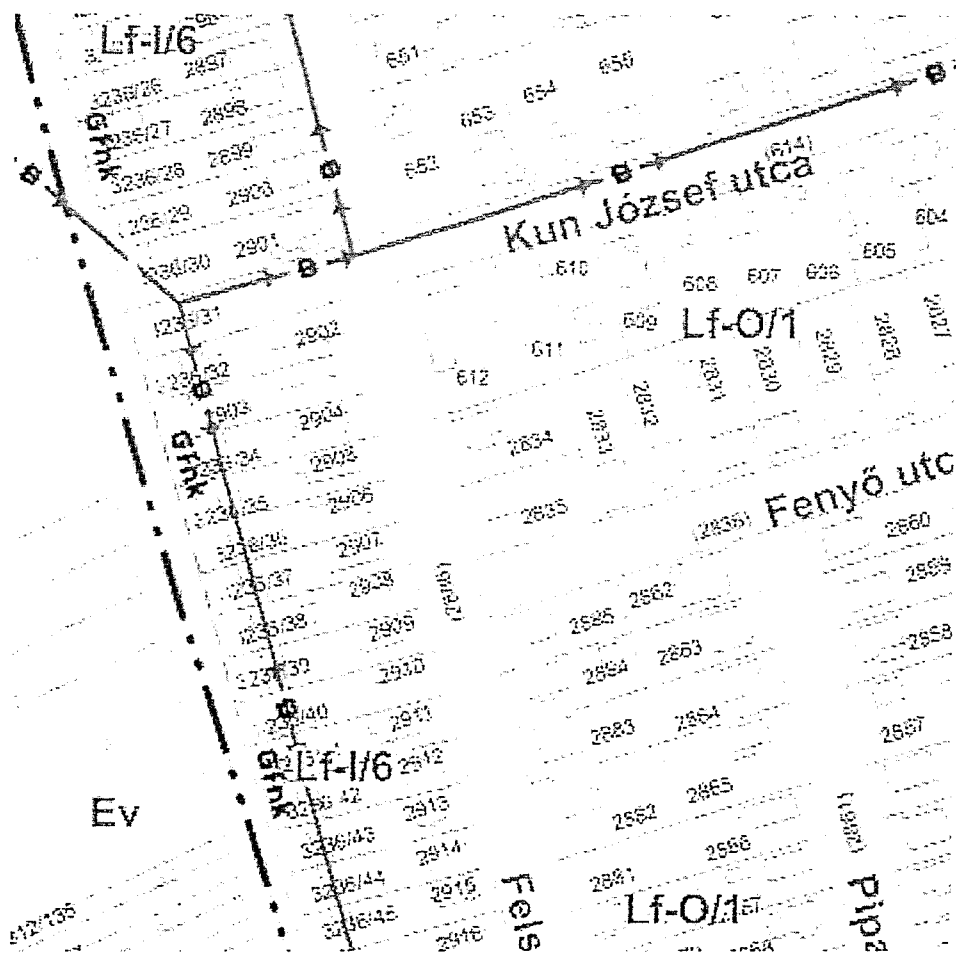
III R É S Z
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/1999/1998.05.13
Önálló szöveges bejegyzés a 3236 hrsz-ból keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39.778/2001.1998.05.13
Gázvezetéki szolgalmi jog
157 m2 területre.
jogosult:
név: TIGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÓ ZRT. törzsszám: 11147073
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36517/2013.03.07
Vezetékjog
67 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.

TULAJDONILAP VÉGE



Lf-1/6

Kun József utca

Fenyő utc

Fcs

Ev

Lf-0/1

Lf-0/1

Gfmk

Gfmk

Gfmk

pip

235/25
235/27
236/26
252/29
234/30
233/31
234/32
234/33
234/34
234/35
235/36
235/37
235/38
235/39
235/40
235/42
236/43
236/44
236/45

2897
2898
2899
2900
2901

2902
2903
2904
2905
2906
2907
2908
2909
2910
2911

2912
2913
2914
2915
2916

651
652
653
654
655

610
611
612

2834
2835

2885
2884
2883

2851
2852

606
607
608
609

2831
2832
2833

2861
2862

2857
2858

604
605

2821
2822
2823

2860
2861
2862

2857
2858

1674

(1997)

(1997)

