



# PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

0/163-9/2024.

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

## Előterjesztés a Képviselő testület 2024. március 28-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat a Pécel, külterület 0376/5 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos döntés meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

MARTIN TEAM Kft. (6050 Lajosmizse, Városház tér 10. 1. em. 3. ajtó, képviseli: Németh Martin Krisztián ügyvezető) (a továbbiakban: Kérelmező) 2024. április 1. és 2024. április 8. napja közti időszakban – térítési díj ellenében – szeretné igénybe venni a Pécel, külterület 0376/5 helyrajzi számú, Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) területéből a benyújtott kérelmen túl Sarlós Imre alpolgármester úrral történt szóbeli egyeztetés alapján 3600 m<sup>2</sup> nagyságú területet, Monster Truck bemutató rendezvény megszervezése céljából, melynek során túlméretezett kerekekkel ellátott járművek különböző kaszkadőri elemeket mutatnak be. A kérelem (a továbbiakban: Kérelem) az előterjesztés 1. mellékletét, az Ingatlan tulajdoni lapja az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Az Ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerint szántó megnevezésű, 3-as minőségi osztályú, így az Ingatlan más célú hasznosításának engedélyezése (művelésből való kivonása) nélkül sem lehetne rendezvényeket lebonyolítani a területen. A Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet módosítása mellett sem lehet maradéktalanul jogszerűnek tekinteni a több, mint 20 éves önkormányzati gyakorlatot, amely alapján az érintett területen évenkénti többszöri gyakorisággal kerülnek rendezvények lebonyolításra.

A fenti rendezvény Ingatlanon történő megtartását a következő feltételek javaslom engedélyezni:

- az áram használati díja óraleolvasás alapján történik;
- a vízhasználatot Kérelmező intézi a szolgáltatóval;
- bruttó 200.000 forint egyedi használati díj megfizetése Pécel Város Önkormányzata részére;
- Kérelmező felajánlott 40 db belépőjegyet karitatív célokra;
- a terület átadásakor és átvételekor a helyszínen jegyzőkönyv készül, továbbá a terület természetbeni állapotáról fényképfelvételek is készülnek, melyek a j mellékletét fogják képezni, a Kérelmező és a Péceli Polgármesteri Hivatal Műszaki és Beruházási Irodájának munkatársa jelenlétében készített jegyzőkönyvnek; a rendezvény alatt felhasznált villamosenergia fogyasztásról, a terület átadásakor és visszavételekor rögzített villanyóraállás alapján jegyzőkönyv készül, és annak a Kérelmező részére történő tovább számlázási kötelezettségről értesítés alapján a Péceli Polgármesteri Hivatal Adó- és Pénzügyi Irodája gondoskodik;
- a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyontárgyrendelet) 12. § (3) bekezdése értelmében a péceli búcsú kapcsán az Ingatlan területhasználati díjának vonatkozásában Pécel Város Önkormányzata elkészített egy szakértői véleményt, amely 2023. január 12. napján kelt (3. melléklet), és amelyben 55 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj került meghatározásra. A Kérelmező által megjelölt 200.000 forint az értékbecslésben szereplő összeg és ez igénybe venni kíván terület figyelembevételével egy reális ár;
- az Ingatlan használatát követően Kérelmező vállalja, hogy eredeti állapotban adja vissza a területet a rendezvény után, továbbá a Kérelmező feladata, hogy a tevékenység folytatásához és a rendezvény megrendezéséhez szükséges, az Ingatlan elhelyezkedésére és a művelési ágára való tekintettel is, valamennyi hatósági engedély beszerzése is.

A Vagyonrendelet 3. melléklete alapján az Ingatlan a korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak körébe tartozik. A Vagyonrendelet 14. § (6) bekezdése értelmében a korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak – az alapfeladatok ellátásának sérelme nélkül – hasznosíthatóak.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hozzájárul ahhoz, hogy a MARTIN TEAM Kft. (6050 Lajosmizse, Városház tér 10. 1. em. 3. ajtó, képviseli: Németh Martin Krisztián ügyvezető) (a továbbiakban: Kérelmező) a 2024. április 1. és 2024. április 8. napja közti időszakban – térítési díj ellenében – Monster Truch bemutató rendezvény megszervezése céljából használja a Pécel, külterület 0376/5 helyrajzi számú, Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) területéből 3600 m<sup>2</sup> nagyságú területet a következő feltételek mellett:

- a) az áram használati díja óraleolvasás alapján történik, mely a terület átadását követően egy átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül rögzítésre, továbbá a terület természetbeni állapotáról fényképfelvételek is készülnek, mely a jegyzőkönyv mellékletét fogják képezni, és az áramfelhasználás költsége a Kérelmező részére kiszámlázásra kerül;
- b) a vízhasználatot Kérelmező intézi a szolgáltatóval;
- c) bruttó 200.000 forint egyedi használati díj megfizetése Pécel Város Önkormányzata részére;
- d) Kérelmező felajánlott 40 db belépőjegyet karitatív célokra;
- e) a terület átadásakor és átvételekor a helyszínen jegyzőkönyv készül, továbbá a terület természetbeni állapotáról fényképfelvételek is készülnek, melyek a mellékletét fogják képezni, a Kérelmező és a Péceli Polgármesteri Hivatal Műszaki és Beruházási Irodájának munkatársa jelenlétében készítenő jegyzőkönyvnek; a rendezvény alatt felhasznált villamosenergia fogyasztásról, a terület átadásakor és visszavételekor rögzített villanyóraállás alapján jegyzőkönyv készül, és annak a Kérelmező részére történő tovább számlázási kötelezettségről értesítés alapján a Péceli Polgármesteri Hivatal Adó- és Pénzügyi Irodája gondoskodik;
- f) az Ingatlan használatáért Kérelmező bruttó 200.000 forint egyedi használati díj megfizetésére köteles;
- g) az Ingatlan használatát követően Kérelmező vállalja, hogy eredeti állapotban adja vissza a területet a rendezvény után, továbbá a Kérelmező feladata, hogy a tevékenység folytatásához és a rendezvény megrendezéséhez szükséges, az Ingatlan elhelyezkedésére és a művelési ágára való tekintettel, valamennyi hatósági engedély beszerzése is.

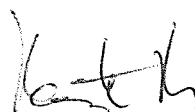
h)

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az Ingatlan hasznosításával kapcsolatos iratok aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

Pécel, 2024. március 25.




**Horváth Tibor**  
polgármester


Az előterjesztés:

1. a Martin Team Kft. kérelme
2. a Pécel, külterület 0376/5 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
3. szakértői vélemény

Az előterjesztést készítette

  
Mihaliczkóné Szolnoki Zsóka  
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.



Szolnoki, Zsóka &lt;szolnoki.zsoka@pecel.hu&gt;

## Fwd: Monster Truck bemutato

Sarlós, Imre &lt;sarlos.imre@pecel.hu&gt;

2024. március 11. 8:24

Címzett: János Oláh <olah.janos@pecel.hu>, "Imre dr. Szolnoki" <aljegyzo@pecel.hu>, Zsóka Szolnoki <szolnoki.zsoka@pecel.hu>, Tibor Horváth <horvath.tibor@pecel.hu>

Kedves Kollégák !

Kérem a nyilatkozat előkészítését és az utólagos testületi anyagot.

Üdv:Imi

----- Forwarded message -----

Feladó: **Erika Richter** <erikarichter24@gmail.com>

Date: 2024. márc. 8., P, 16:57

Subject: Monster Truck bemutato

To: &lt;sarlos.imre@pecel.hu&gt;

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024. MÁRC. 10.	Érkezett:
Iktatószám:	M/179-3/2024	Iktatta:
Előszám:	Melléklet:	Jegyző:

Tisztelt Sarlos Imre Alpolgarmester Ur!

Telefonos beszélgetésünk alapján írok, miszerint Monster Truck bemutatóval szeretnénk Pecel szabadteri sportpálya melletti területet. 2024.04.01.-04.08.ig  
 Szükségünk van áram és víz veteli lehetőségre, melyet mérték alapján a berleti díjon felül fizetünk.  
 Bemutatók csak hétfőig szombat-vasárnap tartunk napi egyszer 15.000tól 70 percben.  
 Berleti díjként általában 150.000-200.000ft szoktunk fizetni.  
 Valamint szeretnénk felajánlani karitatív célra 40db belepo jegyet a raszorultak részere.  
 Tisztelettel kerem bemutatókhoz hozzájárulásukat.

Richter Erika  
 Szervezo  
 0670-616-0933

MARTIN TEAM KFT  
 6050.LAJOSMIZSE VÁROSHÁZ TÉR 10.1.em 3 ajtó  
 Asz:32258666-2-03

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

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:30005/25338/2024

2024.03.19

**PÉCEL**  
**Külterület 0376/5 helyrajzi szám**

Szektor: 53

**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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	3	2.9454	81.88	
----------	---	--------	-------	--

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55399-2/2001.10.26

eredeti határozat: 42203/1992.10.14

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 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: 55399-2/2001.10.26

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0376/1 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

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 TOPOLYOS, 0376/5 HRSZ.-Ú INGATLAN JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

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

2023. január 12.



Készítette:

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

**Puztai J. László**  
igazságügyi szakértő  
okl. építőmérnök (BME)  
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)  
okl. ingatlangazdálkodó  
(ESSEC / Párizs – BKE / Budapest)

**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 Topolyos, 0376/5 hrsz.-ú ingatlanra 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 a tárgyi ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

- 1. Állapítsa meg a szakértő a Pécel Topolyos, 0376/5 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.*
- 2. Állapítsa meg a szakértő a Pécel Topolyos, 0376/5 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi bérleti díját.*

## 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 és helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére 2022. 12. 13.-án került sor, melyen a szakértőn kívül az Önkormányzat részéről Veszeli-Kállai Ibolya műszaki és beruházási irodavezető vett részt. A szemle folyamán az érintett ingatlan megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott 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 az értékek 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 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 meghatározásához – becsléséhez a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül csak a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam, mivel a költség alapú értékelés és a hozamszámításon alapuló érték képzés jelen esetben értelmetlen.*

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*

A piaci bérleti díj az az összeg, amelyért az adott ingatlan normál körülmények között a legnagyobb valószínűséggel bére adható. A piaci bérleti díj értékének a becslésére alapvetően a piaci összehasonlító megközelítés módszere alkalmazható. A módszerének lényege az, hogy a közelmúltban bérbeadásra felkínált hasonló jellegű ingatlanok összehasonlításra kerülnek a tárgyi ingatlannal.

A bérleti díj a következő algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. A piaci környezet tanulmányozása
2. A kínálati fajlagos bérleti díjak meghatározása
3. Értékmódosító tényezők elemzése
4. A fajlagos bérleti díj meghatározása a módosító tényezők alapján
5. A bérleti díj számítása a fajlagos bérleti díj és az alapterület szorzatával

A bérleti díjakat a bérbeadók jellemzően évente egyszer (januárban) vizsgálják felül, így a két felülvizsgálat közti időszakban (a tárgyévben) a bérlők azonos mértékű bérleti díjat fizetnek.

Ennek megfelelően a havi bérleti díj az adott tárgyév minden hónapjában azonos mértékűnek tekinthető.

## 8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

### Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Pécel (Topolyos)
Fekvése	külterület
Megnevezése	szántó
Helyrajzi száma	0376/5
Területe	2.9454 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosai	1/1 tulajdoni hányad arányában Pécel Város Önkormányzata
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2022. 10. 28.-i keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

### Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az érintett ingatlan Pécel város Topolyos megnevezésű városrészében fekszik, mely a település központjának közelében, a belterületi ingatlanok közé ékelődött külterületi blokkjában található. A Topolyos városrészt északi irányból a település átszelő vasúti pályatest, déli irányból a Rákos patak határolja, melyekkel már csak lakóövezeti területek határosak. Az ingatlant északi és keleti irányból jó minőségű aszfaltos utak határolják, melyek megfelelő megközelíthetőséget biztosítanak.

### Az ingatlan ismertetése

Az üres, beépítetlen és kerítetlen ingatlan formája közel szabályos négyszög, felszíne sík – közel vízszintes. Az ingatlan a jelenlegi megnevezésétől (szántó) eltérően alapvetően rétként hasznosított. A felülete füves, említést érdemlő egyéb növényzet nincs a területén. Az ingatlanon áramvételi lehetőséget jelenleg a keleti szélében telepített elektromos segédoszlopon lévő csatlakozóhelyek biztosítanak. A közüzemi víz, szennyvíz és gázhálózatra való rácsatlakozásnak elvileg nincs akadálya. Az ingatlan északkeleti sarkában a közelmúltban az tulajdonos Önkormányzat egy szabadtéri edzőpályát és egy játszótér alakított ki. Az értékelés során a szabadtéri berendezésekkel rendelkező területet nem veszem figyelembe, az egész ingatlannal kapcsolatosan üres, beépítetlen állapotot feltételezek.

### Az ingatlanra vonatkozó építésügyi előírások

A tárgyi ingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a településközpont vegyes területek Vt-SZ/3 jelű övezetébe tartozik. Az építési övezet területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szállásjellegű, sport és egyéb, lakóterületet nem zavaró gazdasági funkciók lakófunkcióval vegyesen történő elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el.

A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,

A Vt-SZ/3 övezetre vonatkozó főbb előírások:

- a beépítés módja:	szabadon álló
- a legkisebb kialakítható telekméret:	2000 m <sup>2</sup>
- a beépítettség legnagyobb mértéke:	40 %
- a maximális szintterületi mutató:	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- a minimális zöldterület:	30 %
- a maximális épületmagasság:	7,5 m
- az előkert mérete:	5,0 m

Az érintett földrészlet piaci jellemzői

A tárgyi ingatlan jelenleg ugyan nem beépíthető, de a HÉSZ szerinti távlati hasznosítási lehetőség alapján (Vt-SZ/3 övezeti besorolás) a későbbiekben beépíthetővé válik, az alábbiak megvalósulását követően:

- az ingatlan belterületbe kell vonni
- az ingatlan a művelés alól kivonását rendezni kell
- az ingatlan telekhatárait a HÉSZ tervlapja alapján rendezni kell

*A településen belül nincs, és az értékesítésre felkínált ingatlanok között sem lelhető fel hasonló nagyságú, jellegű és adottságú ingatlan. Ezen ok miatt - tekintettel az előzőekben részletezett távlati hasznosítási lehetőségre - az értékelés során az összehasonlító kínálati adatok belterületi, jól beépíthető építési telkek közül kerülnek felhasználásra, természetesen a szükséges és az átlagosnál nagyobb mértékű korrekciós tényezők alkalmazásával.*

## 9. A SZAKÉRTŐI FELADATOKRA ADOTT VÁLASZOK

1. *Állapítsa meg a szakértő a Pécel Topolyos, 0376/5 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.*

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan 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. január 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 becsolt részletes számítás alapján a tárgyi ingatlan jelenlegi kerekített fajlagos értéke: 11.400,- Ft/m<sup>2</sup>

*Az előzőek alapján,  
a Pécel Topolyos 0376/5 hrsz.-ú ingatlan  
jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

$$2.9454 \text{ m}^2 \times 11.400,- \text{ Ft/m}^2 = 336.000.000,- \text{ Ft}$$

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. A Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja által 2015. február 6-án elfogadott összefoglaló véleményében rögzíti:

"Az ingatlan valóságos forgalmi értékét az az ár határozza meg, melyet az ingatlanért a piacon kapni lehet, tehát amennyiért az ingatlant a tulajdonos a szabad forgalomban el tudná adni. A Kúria álláspontja szerint a szabad forgalomban közömbös tényező az eladó esetleges áfafizetési kötelezettsége, illetőleg annak hiánya, mert a vételárat nem ez határozza meg, hanem a kereslet és kínálat viszonya."

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

2. *Állapítsa meg a szakértő a Pécel Topolyos, 0376/5 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi bérleti díját.*

A bérleti díjakra vonatkozó összehasonlító adatok a legnagyobb hazai internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2023. január havi kínálataiból kerülnek felhasználásra. A tárgyi ingatlan a HÉSZ szerinti távlati hasznosítási lehetőség alapján (Vt-SZ/3 övezeti besorolás) a későbbiekben beépíthetővé válik, az ingatlan belterületbe vonását, az ingatlant a művelés alól kivonását és az ingatlan telekhatárait a HÉSZ tervlap szerinti rendezését követően. A korábban leírtak alapján a tárgyi részlegesen közművesített ingatlan nem a szántó megnevezésének megfelelően hasznosított – alapvetően egy üres, beépítetlen fejlesztési területnek / nagyméretű építési teleknek minősíthető - emiatt a bérleti díj becslése során azt nem lehet mezőgazdasági ingatlanként kezelni. Az előzőek miatt, a bérleti díj becslése során az összehasonlító kínálati adatok kisebb belterületi, üres, beépítetlen földterületei közül kerülnek felhasználásra, természetesen a szükséges és az átlagosnál nagyobb mértékű korrekciós tényező alkalmazásával. A bérbeadásra felkínált ingatlanok között nem lehet fel hasonlítani nagyságú, jellegű és adottságú ingatlan Pécelen és a környező településeken sem, így Pest megye déli és keleti régiójában lévő települések adatai kerülnek felhasználásra a fajlagos bérleti díj becslése során. A kínálati adatok gyakorlatilag csak az érintett földterület kiterjedését, valamint havi bérleti díjat tartalmazzák (értelemszerűen rezsiköltség nincs).

*A Pest megyei földterületekre vonatkozó kínálati bérleti díjak*

Hely	Terület (m <sup>2</sup> )	Kínálati bérleti díj (Forint/hó)	Fajl. bérl. díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)
Vecses, Széchenyi utca	750	350.000,-	467,-
Vecses, Felsőhalom	6500	2.000.000,-	308,-
Újlengyel	717	120.000,-	167,-
Dunaharaszti	1086	200.000,-	184,-
Nagytarcsa	439	200.000,-	456,-
Kerepes, Béke út	1400	200.000,-	143,-
Gödöllő, Haraszti út	1000	290.000,-	290,-
Gödöllő	3000	600.000,-	200,-
<i>Átlagos fajlagos bérleti díj</i>			277,-

*Az értékmódosító tényezők a tárgyi ingatlan esetében*

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
A kínálási árak miatt	-	- 10
Az elhelyezkedése, környezete miatt	-	- 30
A kiterjedése miatt	-	- 40
<i>Összesen</i>	-	- 80
<i>Mindösszesen</i>		- 80

Az értékmódosító tényezők alapján, a tárgyi földrészletre vonatkoztatható jelenlegi korrigált fajlagos bérleti díj:

$$277,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} \times (1,00 - 0,80) = 55,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$$

*Az előzőek alapján,  
a Pécel Topolyos 0376/5 hrsz.-ú ingatlan  
jelenlegi (2023. évi) kerekített becsült piaci bérleti díja*

$$2.9454 \text{ m}^2 \times 55,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 1.620.000,- \text{ Ft/hó}$$

A piaci bérleti díj azt az összeget jelenti, amely a bérbeadás esetén az ingatlanra vagy ingatlanrészre a bérbeadás keletkezésekor volt állapotában bérleti díjként általában elérhető.

Az előzőek alapján,  
az általam becsült piaci bérleti díj tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,  
amennyiben a bérbeadó - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

Gyál, 2023. január 12.



Pusztai Mérnöki és  
Szakértői Iroda Kft.  
2360 Gyál  
Kohász 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

E-KÖZMŰTÉRKÉP RÉSZLET

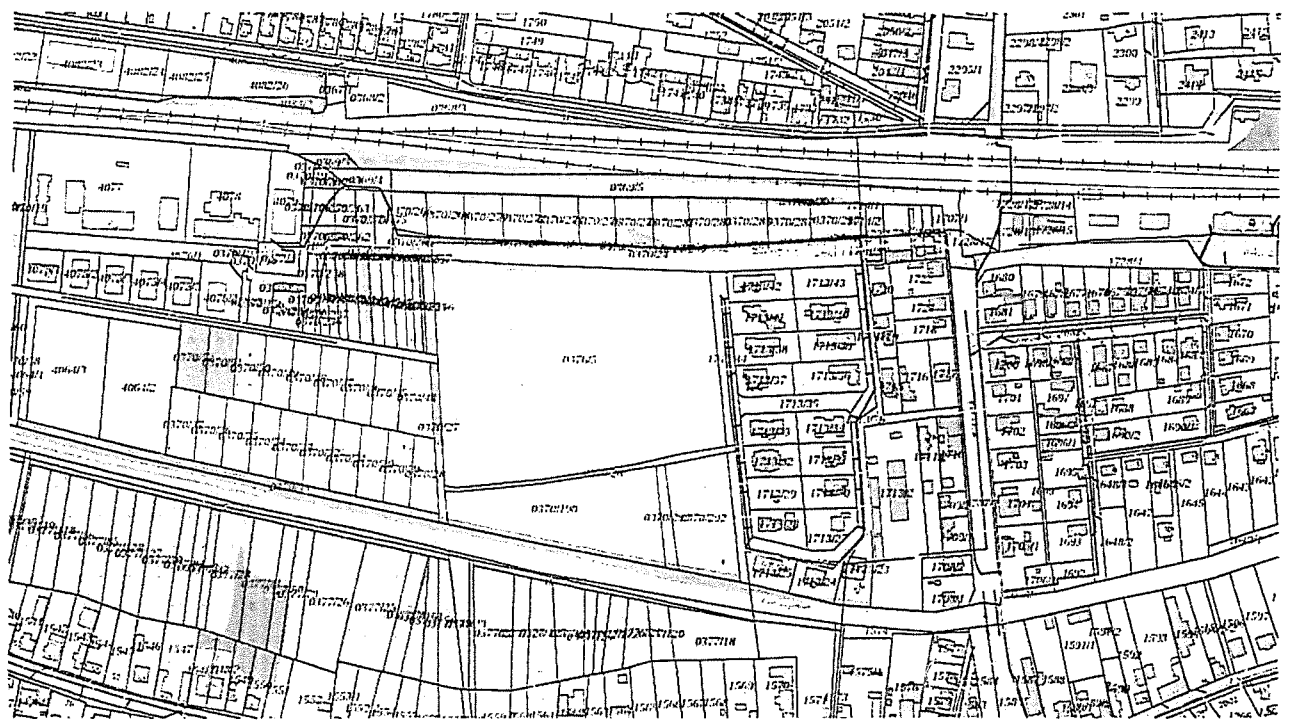
TULAJDONI LAP MÁSOLATA

RÉSZLET A SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

ÉRTÉKELÉSI TÁBLÁZAT  
(FAJLAGOS ÉRTÉK)

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK







TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	PEC2179 (Lejárat:2025.09.22) Kilépés
-----------------	--------------	---

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXXI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Köormányhivatal  
Gödöllő Ágy Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/112425/2022

2022. 10. 28

Szektor : 53

PÉCEL  
Külterület 0376/5 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok	
			ter. kat.jöv. ha m2	k.fill
. szántó	3	2.9454	81,88	

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 55399-2/2001.10.26  
eredeti határozat: 42203/1992.10.14  
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 42203/1992.10.14  
jogállás: tulajdonos  
név: PÉCEL VÉROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2118 PÉCEL Kossuth tér 1  
törzsszám: 15730538

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 55399-2/2001.10.26

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0376/1 helyrajzi számú ingatlan megosztásából. (

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Pécel Topolyos 0376/5 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi fajlagos értékének a becslése

	Pécel Topolyos 0376/5 hrsz.	K-1 Pécel Csatárirtóló	K-2 Pécel Levendulás	K-3 Pécel Apácadomb	K-4 Pécel Álmos vezér utca	K-5 Pécel Apácadomb
Elhelyezés						
Leírás	Még szabályozatlan, külterületi - szántó művelési ágú, részlegesen közművesített telekingatlan telepítésközponti övezetben	Szabályozott, belterületi, összközműves építési telek lakóövezetben	Szabályozott, belterületi, összközműves építési telek lakóövezetben	Szabályozott, belterületi, összközműves építési telek lakóövezetben	Szabályozott, belterületi, összközműves építési telek lakóövezetben	Szabályozott, belterületi, összközműves építési telek lakóövezetben
Tertülete (m <sup>2</sup> )	29454	1000	885	1100	1042	1281
Kínálati ár (Ft)		29 900 000	34 900 000	35 000 000	32 000 000	39 900 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2023. január	ingatlan.com 2023. január	ingatlan.com 2023. január	ingatlan.com 2023. január	ingatlan.com 2023. január
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		29 900	39 435	31 818	30 710	31 148
Módosító tényezők						
Kínálati jelleg	Topolyos	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés	Külterület	5%	5%	5%	5%	5%
Fekvés	Részben kialakult	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Környezet	29454 m <sup>2</sup>	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Kiterjedés	Telepítésközponti	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Építési övezet	Részlegesen közművesített	5%	5%	5%	5%	5%
Közműveltség	Szabályozatlan	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Egyébek	Jelenleg szántó művelési ágú	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes módosítás		-65%	-65%	-65%	-65%	-65%
Módosított alapár: (Ft/m <sup>2</sup> )	11 411	10 465	13 802	11 136	10 749	10 902
Kerekített fajl. telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	11 400					

