



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

0 (270 - 5) 2025

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

Előterjesztés a Képviselő-testület 2025. május 8-ai rendkívüli ülésére

**Tárgy: Javaslat állami tulajdonban lévő ingatlanok önkormányzati tulajdonba vételével kapcsolatos
döntések meghozatalára**

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Az Erzsébet sétány után helyezkedik el a Pécel, 2670 hrsz.-ú, a Magyar Állam tulajdonát képező ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan I.), amelyen természetben található egy út, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint nem létezik. Az Ingatlan I. tulajdoni lapja az előterjesztés 1. mellékletét képezi. Az út folytatásaként a Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező 0379 hrsz.-ú út található. Az Ingatlan I. megosztására Mikes Gergely földmérő változási vázrajzot készített, mely az előterjesztés 2. mellékletét képezi. A változási vázrajz Önkormányzat általi készíttetésének az volt a célja, hogy a természetbeni állapot az ingatlan-nyilvántartásban is átvezetésre kerüljön. Az Ingatlan I. megosztása során kialakuló 2670/2 hrsz.-ú 1385 m² nagyságú és 2670/3 hrsz.-ú 1656 m² nagyságú, összesen 3041 m² nagyságú területet (a továbbiakban: Ingatlanok) kíván megszerezni az Önkormányzat, és ebből a természetbeni út 1656 m² nagyságú. Tekintettel arra, hogy a 2670 hrsz.-ú ingatlan egy része természetben jelenleg is közterületként funkcionál, így szükséges a terület megszerzése.

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (3) bekezdése értelmében a vagyon elidegenítésére, hasznosítására, megterhelésére, vagyonkezelésbe adására, valamint az önkormányzati tulajdonba kerülő ingatlan vagy ingóvagyontárgy megszerzésére irányuló döntést, továbbá vagyontárgy vagyonleltárba történő felvételét megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 6 hónaponál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni, kivéve az ingyenes megszerzést.

Önkormányzatunk értékbecslést készíttetett, mely az előterjesztés 3. mellékletét képezi. Az értékbecslés alapján az Ingatlan I. megosztása után kialakuló 2670/2 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 8.300.000 Ft, míg a 2670/3 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 7.000.000 Ft, mely tartalmazza az általános forgalmi adót.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-a és az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdés c) pontja alapján az állami vagyon tulajdonjoga helyi önkormányzat javára – törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése érdekében – ingyenesen átruházható. A tulajdonjog átruházásának részletes szabályait az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) tartalmazza.

A Korm. rendelet 50. § (2) bekezdése értelmében az ingyenes önkormányzati tulajdonba adási kérelemnek az alábbiakat kell tartalmaznia, illetve ahhoz csatolni szükséges:

- a tulajdonba adásra vonatkozó igényt, vagyis határozott kérelmet, megjelölve a konkrét felhasználási célt, valamint a segítő feladatot, pl. a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Mötv.) vagy egyéb vonatkozó jogszabályban meghatározott valamely konkrét önkormányzati feladatot és az azt előíró jogszabályi rendelkezést, a megjelölt feladatnak megfelelően az Mötv. 13. § (1) bekezdésére történő hivatkozást;
- az önkormányzat nyilatkozatát arról, hogy vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek - ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését;
- a Képviselő-testület határozatát, amely az állami vagyon igényléséről hozott döntést tartalmazza;
- védetség (örökségvédelmi, természetvédelmi, illetve Natura 2000) fennállása esetén annak megjelölését, valamint az ahhoz kapcsolódó kötelezettségek vállalását.

A fentieket a Képviselő-testületnek határozatba kell foglalnia és a határozatban az állami vagyon igényléséről szóló döntés mellett fel kell hatalmazni a helyi önkormányzat vezetőjét, hogy az egyes jognyilatkozatokat az ingyenes tulajdonba adással kapcsolatos eljárás során megtegye.

Ingyenes vagyonszerzés esetén a Vagyonrendelet 13. § (9) bekezdése szerint kell eljárni, mely szerint: Vagyontárgy tulajdonjogának ingyenes megszerzéséről a polgármester javaslatára a Fejlesztési Bizottság állásfoglalását követően a Képviselő-testület dönt. A vagyontárgy tulajdonjogának ingyenes megszerzéséhez forgalmi értébecslés csak az Önkormányzatot érintő adó- vagy járulékkötelezettség, vagy a Képviselő-testület erre vonatkozó külön döntése esetén van szükség. A határozatnak tartalmaznia kell

- a) a vagyontárgy pontos megnevezését (ingatlan esetén helyrajzi számát is),
- b) az ingyenes tulajdonjogszerzés jogcímét,
- c) az Önkormányzat által vállalt, a tulajdonjogszerzésből adódó esetleges adó- vagy járulékkötelezettséget és annak megfizetése határidejét, továbbá
- d) a vagyontárgynak – ha az ingatlan – a forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes vagy üzleti vagyon minősítésének meghatározását.

II. A Rákos-Hatvan vasútvonal felújítása kapcsán a Pécel, 1728/15 hrsz.-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 736 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan II.) a Magyar Állam tulajdonába került kisajátítás jogcímen. Javaslom az Ingatlan II. tulajdonjogának ingyenes megszerzését, melyet az Önkormányzat az Mötv. 13. § (1) bekezdés 15. pontja értelmében sport és ifjúsági ügyek céljára tudna hasznosítani. Az Ingatlan II.-n az Önkormányzat elsősorban sportolást mint szabadidős tevékenységet, illetve egyéni és csoportos fejlesztéseket kíván megvalósítani.

Az Ingatlan II.-re vonatkozó térképkivonat és tulajdoni lap az előterjesztés 4. és 5. mellékletét képezi.

Az Ingatlan II. tulajdonjogának ingyenes megszerzése esetén is az I. pontban ismertetett Korm. rendelet és a Vagyonrendelet rendelkezései szerint kell eljárni.

Önkormányzatunk az Ingatlan II. tekintetében is értébecslést készítettett, mely az előterjesztés 6. mellékletét képezi. Az értébecslés alapján az Ingatlan II. forgalmi értéke 85.900.000 Ft, mely tartalmazza az általános forgalmi adót.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslatok elfogadását.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-a, az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdés c) pontja, valamint az állami vagyronnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 50. § (2) bekezdése, továbbá a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. § (9) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nél (a továbbiakban: MNV Zrt.) kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában és a MÁV Zrt. vagyonkezelésében lévő Pécel, 2670 helyrajzi számú, kivett közforgalmú vasút

megnevezésű, 1 ha 3057 m² nagyságú területű ingatlan – a határozat melléklete szerinti változási vázrajzon jelölt – megosztása során kialakuló 2670/2 hrsz.-ú 1385 m² nagyságú és 2670/3 hrsz.-ú 1656 m² nagyságú, összesen 3041 m² nagyságú területének (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.

Az Ingatlanokat Pécel Város Önkormányzata a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 18. pontjában meghatározott helyi közösségi közlekedés biztosításának ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni és helyi közút célra kívánja felhasználni. Az Ingatlanok egy része természetben jelenleg is közterületként funkcionál.

Pécel Város Önkormányzata vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve telekalakítással járó költséget is – megtérítését.

Az Ingatlanok nem állnak védetség alatt.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert arra, hogy az Ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon, és valamennyi, az Ingatlanok tulajdonjogának ingyenesen való megszerzésével kapcsolatos jognyilatkozatot tegyen.

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

Pécel Város Önkormányzata vállalja a tulajdonjogszerzésből adódó esetleges adó- vagy járulékkötelezettséget és annak határidőre történő megfizetését.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Ingatlanok megszerzését és azok ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését követően a Vagyondirektum módosítását terjessze be a Képviselő-testület elé.

Az Ingatlanokat – azok tulajdonjoga megszerzését követően – a Képviselő-testület a törzsvagyongazdálkodási tárgyak között kívánja szerepeltetni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozata szerinti döntéséről értesítse a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.-t.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: az értesítésre 2025. május 23.

a megállapodás aláírására 2025. szeptember 30.

a vagyondirektum módosításának beterjesztésére 2025. december 31.

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a nemzeti vagyongazdálkodási törvény 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-a, az állami vagyongazdálkodási törvény 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdés c) pontja, valamint az állami vagyongazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 50. § (2) bekezdése, továbbá a Pécel Város Önkormányzata vagyongazdálkodási és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyondirektum) 13. § (9) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.-nél (a továbbiakban: MNV Zrt.) kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában és a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. vagyongazdálkodásában lévő Pécel, 1728/15 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 736 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.

Az Ingatlant Pécel Város Önkormányzata a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 15. pontjában meghatározott sport és ifjúsági ügyek céljára kívánja tulajdonba venni és használni.

Pécel Város Önkormányzata vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek megtérítését.

Az Ingatlan nem áll védetség alatt.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert arra, hogy az Ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon, és valamennyi az Ingatlan tulajdonjogának ingyenesen való megszerzésével kapcsolatos jognyilatkozatot tegyen.

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

Pécel Város Önkormányzata vállalja a tulajdonjogszerzésből adódó esetleges adó- vagy járulékkötelezettséget és annak határidőre történő megfizetését.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Ingatlan megszerzését és annak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését követően a Vagyonrendelet módosítását terjessze be a Képviselő-testület elé.

Az Ingatlant – annak tulajdonjoga megszerzését követően – a Képviselő-testület a törzsvagyon korlátozottan forgalomképes vagyontárgyai között kívánja szerepeltetni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozata szerinti döntéséről értesítse a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: az értesítésre 2025. május 23.

a megállapodás aláírására 2025. szeptember 30.

a vagyonrendelet módosításának beterjesztésére 2025. december 31.

Pécel, 2025. május 06.



dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a Pécel, 2670 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
2. a Pécel, 2670 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó változási vázrajz (az I. határozati javaslat melléklete is)
3. a Pécel, 2670 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó értékmeghatározó szakvélemény
4. a Pécel, 1728/15 hrsz.-ú ingatlan térképkivonata
5. a Pécel, 1728/15 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
6. a Pécel, 1728/15 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó értékmeghatározó szakvélemény

Az előterjesztést készítette:



Veszeli-Kállai Ibolya

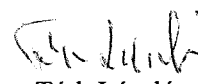
Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető



Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Tóth László
jegyző

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

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

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

1. melléklet

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/28125/2025

2025.04.04

PÉCEL

Szektor: 16

Belterület 2670 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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett közforgalmú vasút

0

1.3057

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48482/2015.08.12

jogcím: tulajdonjogrendezés

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

"A rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként - ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik - a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja."

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48770/2015.08.17

jogcím: vagyonkezelésbe adás

jogállás: vagyonkezelő

név: MÁV ZRT.

cím: 1087 BUDAPEST Könyves Kálmán körút 36.

törzsszám: 10856417

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 60009/141/1981.07.25

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító földhasználati jog .

jogosult:

név: PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Sas utca 19

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 2114/1999.06.30

Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kijavítása.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33858/2012.01.25

Vezetékjog

547 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 : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/28125/2025

2025.04.04

PÉCEL

Szektor : 16

Belterület 2670 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 226250/2/2022.02.22

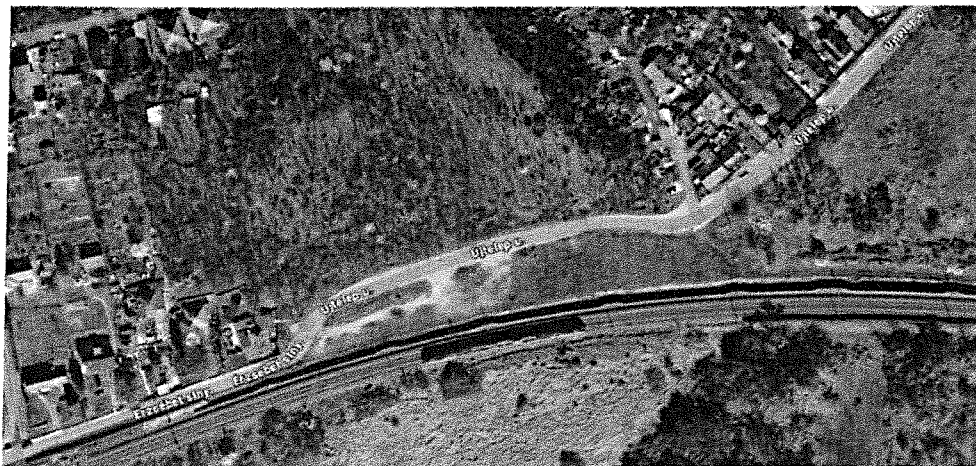
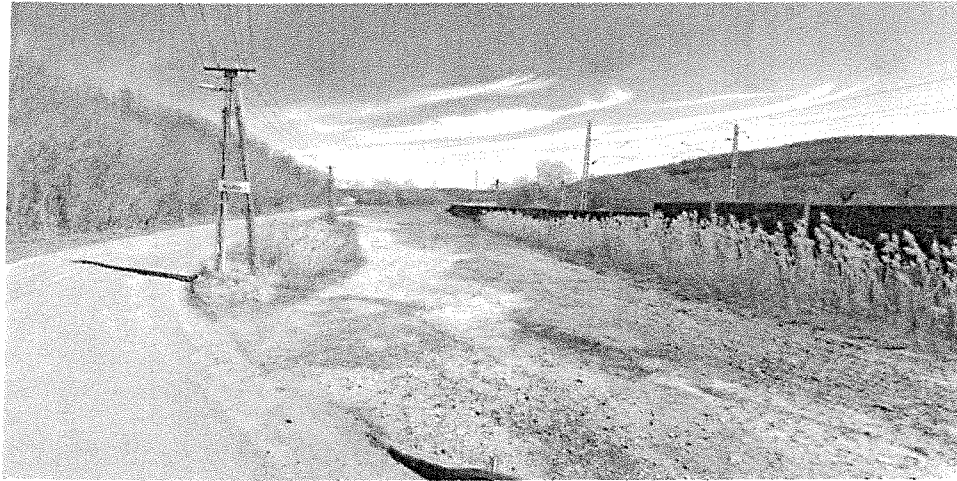
Önálló szöveges bejegyzés épületek lebontása tényének feljegyzése.

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

[illegible]

Ingalatlanvagyon értékelés



2119 Pécel, 2670 hrsz.-ból kialakuló 267062 és 2670/3 hrsz.-ú területekről

Az ingatlanvagyon értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka6313@gmail.com

Tura, 2025. április

Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló

Értékelési Bizonyítvány

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok
2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete
3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása
4. Az ingatlan bemutatása, közművek
5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Mellékletek:

- a tulajdoni lap,
- Szabályozási Terv kivonat **a vagyonértékelésbe beépítve!**

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 2670 hrsz.-ú kivett közforgalmú vasút megnevezésű ingatlanból kialakuló 2670/2 és 2670/3 hrsz.-ú ingatlanok vagyoni értékelésére.

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az ingatlan a Magyar Állam tulajdonában van, a csatolt tulajdoni lap alapján. A tulajdonosi jogok gyakorlója az MNV Zrt, a vagyongazdálkodó a MÁV Zrt.

Az értékelendő terület Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint KÖk közlekedési övezetbe és Lf-SZ/5 falusias övezetbe sorolt terület.

Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek lakóházas övezetbe sorolt területek, valamint közlekedési területek.

A Szabályozási Terven a közút helye szabályozási vonallal jelölve van.

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a közel központi részén található.

Fekvésének sajátossága, hogy a lüktető, mozgalmas főváros alig néhány percre van autóval, a település azonban megőrizte nyugodt, kisvárosias légkörét. Éppen ezért egyre többen fedezik fel és használják ki az ebben rejlő adottságokat és költöznek ide.

A település jó infrastruktúrája, Budapest közelsége évről évre egyre nagyobb számú lakossági betelepülést idéz elő.

Pécel egy jól élhető, jó közlekedéssel, jó közbiztonsággal bíró település.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát piaci összehasonlító módszerrel végzem.

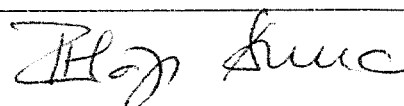
A 2670/2 hrsz.-ú ingatlan piaci bruttó forgalmi piaci értéke kerekítve 8,3M forint,
a 2670/3 hrsz.-ú ingatlan piaci bruttó forgalmi piaci értéke kerekítve 7 M forint

Az érték az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Pécel belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett közforgalmú vasút
Alap - Helyrajzi száma	2670
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Magyar Állam, tulajdonosi joggyakorló MNV Zrt. vagyonkezelő MÁV Zrt.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. április 9.
Az ingatlan teljes területe, ebből kialakul az értékelendő: 2670/2 hrsz és a 2670/3 hrsz	13.057 m ² 1.656 m ² helyi közút, 1.385 m ² közterület elnevezéssel
Terhelés	a tulajdoni lap bejegyzése szerint: földmérési jelek elhelyezését biztosító földhasználati jog, vezetékjog 547 m ² nagyságú területre
Fajlagos bruttó m ² ár	5.017 Ft/m ²
Az értékelte vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen a 2670/2 hrsz, a 2670/3 hrsz	8,3 M Ft (Nyolcmillió 3százezer Ft) 7 M Ft (Hétmillió Ft)
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette Fülöp Anna Telefon: +36/30/5537213 monyoka63@gmail.com	



Fülöp Anna e.v.
2194 Tura, Katona utca 6.
Adószám: 77581295-1-33

Telefon: +36/30/5537213

monyoka63@gmail.com

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 2670 hrsz. – ú belterületi, kivett közforgalmú vasút művelési ágban lévő területből kialakuló 2670/2 és 2670/3 hrsz.-ú ingatlanok felértékelése, becsült értékének meghatározására.

Megbízó: Pécel Önkormányzat Polgármestere, 2119 Pécel, Kossuth tér 1.

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Helyszíni szemle időpontja 2025. április 9.

Megbízó biztosította a helyszín megtekintését, átadta a rendelkezésére álló iratanyagot.

A helyszíni szemlén az ingatlant betudtam határolni, az épített környezetben elhelyezni, valamint módomból volt a szűkebb és távolabbi környezetet is tanulmányozni.

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A **péceli 2670 hrsz.-ú** ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett közforgalmú vasút” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

Területe: 13.057 m²

Tulajdonosa: Magyar Állam

Tulajdonosi jogok gyakorlója: MNV Zrt.

Vagyonkezelő: MÁV Zrt.

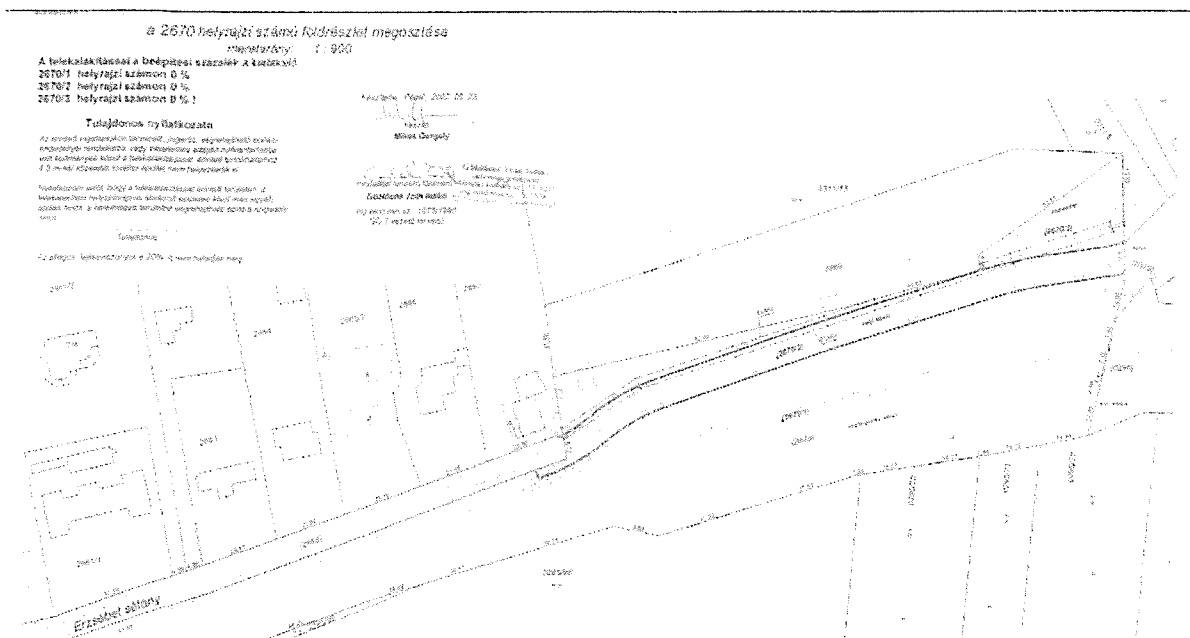
Terhelések a tulajdoni lap bejegyzése szerint:

földmérési jelek elhelyezését biztosító földhasználati jog, jogosult PM-i Földhivatal, vezetékjog 547 m² nagyságú területre, jogosult ELMŰ

Az ingatlan a Magyar Állam tulajdona, tulajdonosi jogok gyakorlója az MNV Zrt, vagyonkezelő a MÁV Zrt. ami jelen esetben érthetetlen, mivel Pécel település ingatlanait szolgálja az eddig is használt közlekedési közút, amit a szabályozási vonal is kötelezően kialakítandó elemként jelöl a Szabályozási terven. A településen épült lakóházak ingatlanok

megközelítését szolgálja. Sok tényező indokolja a terület megosztását követően, a kialakuló hrsz-k önkormányzati tulajdonba kerülését.

Az önkormányzat elkészítette a terület megosztási vázrajzát, amiből kiderül, hogy a kialakuló területek mekkorák és milyen funkciót fognak betölteni. A telekalakítási eljárás folyamatban van, ezért nincs még hrsz.-kénti tulajdoni lapunk, csak a vázrajz.



A megosztási vázrajzon láthatók a kialakult és értékelendő hrsz-ek.

A 2670/2 hrsz helyi közút lesz és 1.656 m² nagyságú, az Erzsébet sétány folytatása.

A 2670/3 hrsz a kialakult út É-i oldalán lesz közterület megnevezéssel, 1.385 m² nagyságban.

Az alap 2670 hrsz -ból megmaradó terület 2670/1 hrsz-el 10.016 m² nagyságú terület közforgalmú vasúti területnek megmarad, a Magyar Állam tulajdonában.

Ezen telekalakítás folytán kialakul a Szabályozási Terven jelölt és indokolt állapot.

3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet

Pécel város Pest vármegyében, a Gödöllői járásban, a budapesti agglomerációban helyezkedik el.

Pécel a Gödöllői-dombság nyugati peremén, a Rákos-patak völgyében fekszik. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, északkeleti irányban Isaszeggel, északnyugati irányban Nagytarcsával és Kistarcsával, délről pedig Maglóddal határos.

Pécel területe - a határában talált régészeti leletek tanúsága szerint - már jóval az időszámítás előtti korszakban is lakott volt. A község belterületén többek között kő- és rézkori csontvázas sír, a Várhegyen bronzkori urnatemetőt találtak, a Tó-malom melléke és a Lebuki-dűlő feltehetően szarmata sírok emlékét őrzi. Régészeti lelőhelyei közül kiemelkedő jelentőségű az a Kárpát-medencét egészében kitöltő késő rézkori kultúra, amelyet a magyar régészet itt figyelt meg és különített el legelőször, és ezért a péceli kultúra nevet kapta.

A honfoglalás korában Pécel szomszédsága, Locsod-puszta a szláv népesség telephelyének déli határa volt. A faluszerkezet a 11. században szilárdult meg és a vármegye területén a Tarján törzs vetette meg lábát, amit tervszerű telepítési akció követett. Ekkor gyorsult fel valójában a kereszténnyé válás folyamata is. A település első okleveles említése Péceli Demeter, Pest vármegyei szolgabíró családnevében tűnik fel 1335-ben, akinek földbirtoka és valószínűleg állandó lakóhelye is itt volt. Oklevélben, mint falu, első említése Peczel alakban 1338-ra datálható, amikor Károly Róbert király a település egy részét Drugerth Vilmos nádornak adományozta. A nádor itteni részbirtokát még abban az évben továbbadta. A falu tehát már ekkor több birtokos kezén volt. Ezek közül kiemelkedik a valószínűleg nem helyi eredetű Péczeli család, akik Zsigmond király egyik 1437-ben kelt oklevele szerint fele részben birtokolták a települést. A család leghíresebb tagja Péczeli Benedek, Mátyás király jogügyi igazgatója és a magyar jogásztársadalom magánpraxist is folytató első ügyvédje. A város első iskoláját 1345-ben alapították.

A 14. században a nem helyi eredetű Péceliek birtoka. Ebben az időben a Rákos-patakon már több vízimalom is működött.

Buda és Pest 1541. évi török kézre kerülésével Pécel is oszmán kézre került. Ekkor a lakosság egy része elbujdosott, az 1546-os török szandzsák-összeírás szerint 46 családfő és felnőtt, de még nőtlen férfi alkotta a férfi lakosságát. A település 1647–1683 között egyportás, 1686-ban lakatlan és 1689-től települt újra. 1715-ben 26, 1728-ban 71, 1744-ben 62, 1760-ban már 147 adófizető család regisztrálására került sor. Pécel 1675-től kálvinista község, első prédikátora Váczi Pál volt.

A 17. századi Habsburg-ellenes szervezkedésben a Fáy-fivérek is részt vállaltak, s ennek következményeként a község javadalmának fele a kincstárra szállt. Ez idő tájt Pécel lélekszáma 150-200 főre tehető. A Ráday család házasság révén jutott Pécel fele területének birtokába a másik fele pedig a Fáyak tulajdonában volt.

Ráday Pál, II. Rákóczi Ferenc erdélyi fejedelem kancellárja a szatmári békekötés után költözött ide, ahol 1733-ban halt meg. Ő alapította a később nevezetessé vált Ráday Könyvtárat. Fia, Ráday Gedeon (1713–1792) a neves író és irodalomszervező Pest-Pilis-Solt vármegye követeként vett részt az 1764. évi országgyűlésen. 1782-ben grófi rangra emelkedett, s ő építette - a gödöllői Grassalkovich-kastély mintájára - Pécelen a Ráday-kastélyt.

Az anyakönyvezés 1719-ben kezdődött meg. Pécel 1841-től önálló jegyzővel rendelkező nagyközségnek számított. A község 1856. évi lakosszáma a Locsod és Szigetpusztákkal együtt 1881 fő, 1870-ben pedig 2206 főt tett ki. A Rákos-patak völgyében áthaladó Budapest–Hatvan–Salgótarján-vasútvonalat 1867-ben adták át a forgalomnak, majd a Hatvan–Miskolc-vonalat 1870-ben nyitották meg, melyek összeköttetést teremtettek a fővárossal és az ország különböző részeivel, utat nyitva a település dinamikus fejlődésének. A polgárosodás kialakulását a közlekedés, a kereskedelem fejlődése, a Pestről kirándulni, nyaralni érkezők segítették elő elsődlegesen. A nyaralóházak megépítése szakképzett iparos réteg jelenlétét is indokolta. A település lakosságát akkor földművesek, kis- és középparasztok, valamint iparos és kereskedő réteg képezte. Négy malom üzemelt a Rákos vizén, ebből kettő ipari hasznosításra. A kereskedelem képviselői gabona- és termékkereskedők, tej- és vegyeskereskedők, továbbá kocsmárosok voltak. 1894-ben 46 iparos mestert és 24 kereskedőt tartottak számon. Pécel a 19. század közepén veszítette el városi rangját, amelyet 1996-ban kapott vissza.

A település és az ingatlan megközelítése

A város Budapest irányából a Rákoskeresztúrról induló Péceli úton (amelynek folytatása Isaszegen át Gödöllő felé a 3103-as számot viseli), a 31-es főútról Maglód határában kiágazó bekötőúton (31 102-es számú mellékút), valamint az M0-s autóútról letérve közelíthető meg.

Közösségi közlekedése is jó a településnek: A Budapest–Sátoraljaújhely-vasútvonalon és a 169E jelzésű autóbusszal, amely Budapest Örs vezér tere és Pécel, Kun József utca között közlekedik.

Az értékelendő terület szilárd burkolttal ellátott és a megközelítés jó.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Pécel település közel központi részén helyezkedik el.

A felértékelendő 2670/2 hrsz.-ú ingatlan belterületi helyi közút, szilárd burkolattal, a 2670/3 hrsz pedig közterület.

Az értékelendő út, belterületi közlekedési út, vasúti területtel határos A terület alatt van kiépített közmű hálózat: víz, szennyvíz, villany, gáz. Övezeti besorolása KÖk és Lf-SZ/5 építési övezet.

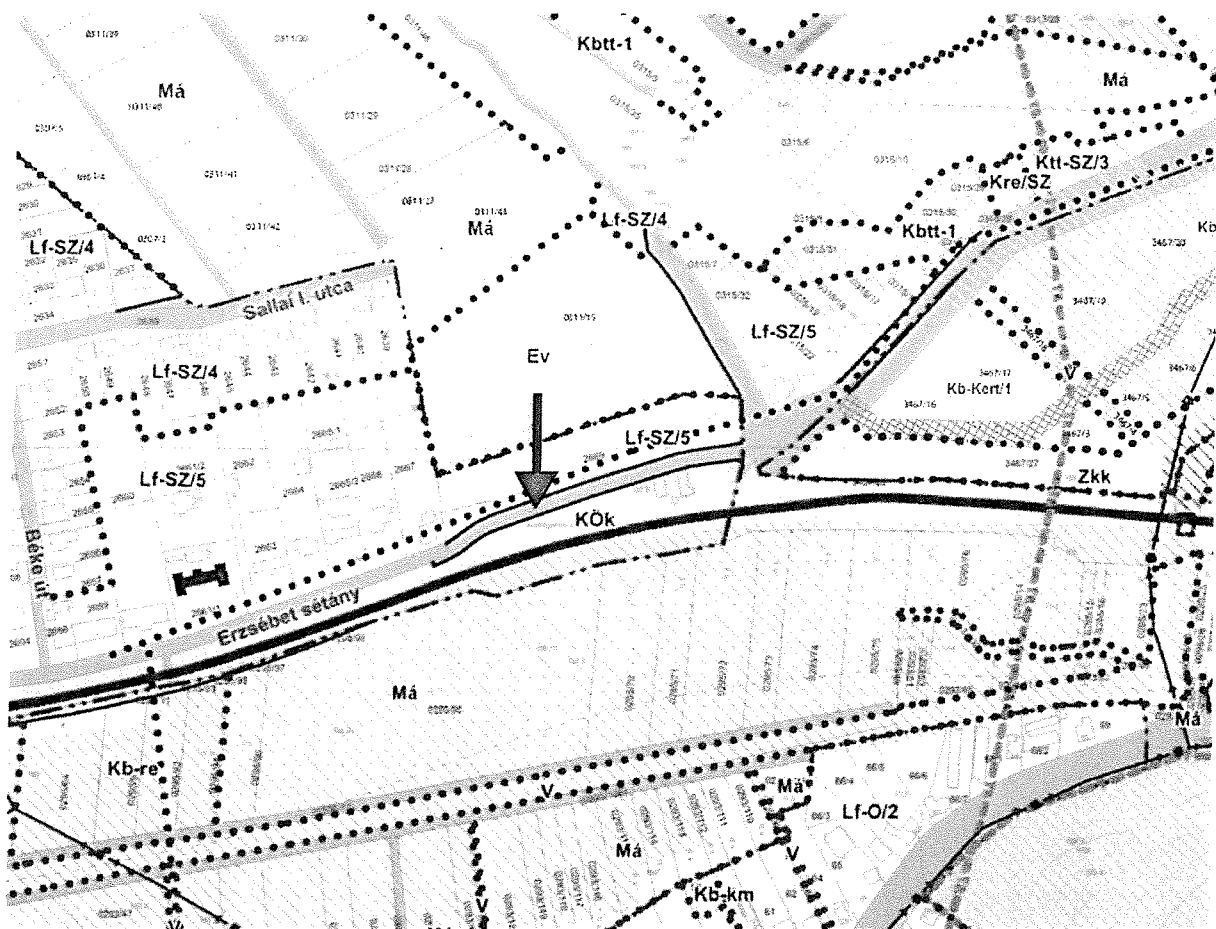
A terület szabadon használható gyalogos és gépjármű közlekedésre egyaránt.

A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása KÖk és Lf-SZ/3 övezet.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, vasút állomás 2 km-en belül találhatóak.

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022.(VI.30.) önkormányzati rendelete Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terv bemutatja, a szóban forgó ingatlan Szabályozási terven jelölt közlekedési övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy a 2670/2 hrsz terület közlekedési övezetbe sorolt ingatlan, a 2670/3 hrsz pedig Lf-SZ/3 építési övezetbe található.

A 2670/2 és 2670/3 hrsz.-ú ingatlanokat az Önkormányzat meg kívánja szerezni és tulajdonba venni, mivel számtalan jogi probléma ezáltal megoldásra kerül. Fontos terület a közlekedés szempontjából is, mivel sok ingatlant ezen úton át lehet megközelíteni.

5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke

Az értékelés célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítás tehető: a település életében meghatározó szerepet játszik, mivel a település életében fontos közlekedési útvonal kerül jogilag is az önkormányzat tulajdonába.

Módszertani megfontolások:

Azü Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyoneértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetők.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuations Standards - EVS) elkészítéséhez ösztönzést nyújtott a "TEGoVA"-nak az európai jogrendszer részét képező, az Európa Tanács – 1978. július 25 – én megalkotott – Direktívája (78/660/EEC).

Az EVS nem jogszabály, hanem a TEGoVA - és tagszervezetei - által elkötelezetten alkalmazott szabvány. Ha az EVS bármely része ellentétben áll a nemzeti jogszabályokban meghatározottakkal, vagy az Európai Unió jogszabályokban - nagyszámú Európa Tanácsi Direktíva - foglaltakkal, ott az EVS vonatkozó része nem tekintendő irányadónak.

Az EVS-2003 három fő részből áll, úgymint Szabványok, Útmutatók és Függelékek. A "piaci érték" fogalmával az értékelés alapjairól szóló 4. szabvány (S4.) foglalkozik.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk,

- a) piaci összehasonlító elemzése,*
 - b) költségalapú értékelés,*
 - c) hozamszámításon alapuló értékelés,*
- módszereinek lehetséges kombinációjaként.

Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára,*
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).*

Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott EVS 2003 szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az EVS 2003 alábbi előírásait és irányelveit:

S4. 07. Piaci érték

S4.11. Piaci bérleti érték

S4.63. Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását

követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci adatok elemzésén alapuló módszer során használt értékmódosító tényezőket az alábbi szempontok szerint alkalmazom:

MŰSZAKI SZEMPONTOK károsodások kivitelezési hibák alapterületek megszokottól el-térő nagy-sága alapozás módja fő teherhordó szerkezetek megoldásai födémek megoldásai tetőszerkezet kialakítása határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok	ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK felépítmény célja helyiségek száma belső elrendezés komfortfokozat műemléki védettség vízbázisvédelmi védőövezet egyéb építészeti előírások ALTERNATÍV HASZNOSÍTH. funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	HASZNÁLATI SZEMPONTOK építés, felújítás éve komolyabb káresemények karbantartás helyzete üzemeltetés rendeltetésszerű használat JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT tulajdonviszonyok rendezettsége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelmek OÉSZ és helyi szabályozás INFRASTRUKTÚRA villany víz gázellátás csatorna(csapadék és szennyvíz) szemétszállítás megközelíthetőség ellátás, oktatás, szabadidős létesítmény, telekommunikáció
KÖRNYEZETI SZEMPONTOK szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmak	TELEKADOTTSÁGOK telek alakja tájolás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok	

Ingatlanpiaci környezet bemutatása

A pénzügyi és gazdasági válság kiheverése után első ízben 2017-ben érte el a piac a válság előtti árszintet, de 2019-re meghaladva azt, jelentős ingatlanpiaci boom állt be.

Mindez úgy jelenik meg az ingatlanpiacon, hogy a kínálat ugyan még mindig nagyobb, de a kiegyenlítődés irányába halad. A vizsgált ingatlan környezete enyhe fellendülő, értéktartó pozícióban van, ugyanakkor meg kell említeni és ki kell térni a szakvélemény készítésekor kialakult ingatlanpiaci változásokra.

Jelen értékelésben meg kell említeni és vizsgálni a világméretű talán lecsengőben lévő korona-vírus lehetséges hatásait, az orosz és ukrán háború hatásait, a lakás-, illetve ingatlanpiaci vonatkozásait. Ahogy a gazdaság egészére, úgy az ingatlanpiacra is nyomást gyakorolhatnak a felsorolt események, főleg abban az esetben, ha elhúzódik a jelenléte és terjedése. A lefutási idő a központi kérdés, mind a keresletben, mind az árakban és nem mellesleg az egész piac átrendeződésében, valamint a kialakulható közvetett hatás, vagyis a

gazdasági aktivitás csökkenéséből átgyűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

A koronavírus közvetett ingatlanpiaci hatásánál még indokoltabb a feltételes mód használata, a legkülönbébb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózána, Japán) összesen 2%-ot meghaladó évesített GDP-csökkenést várnak a Deutsche Bank elemzői, leginkább Kína visszaeső gazdasági teljesítménye miatt. Amennyiben a GDP csökkenése két negyedéven át is kitartana, az eurózána recessziójáról beszélénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

Ha rövid lefutása lesz a koronavírusnak, várhatóan nem fogja érdemben befolyásolni a lakás és egyéb ingatlan árakat. A tranzakciók száma visszaeshet, de a helyzet gyorsan visszaállhat a vírus előtti állapotra.

Ha viszont elhúzódik (hosszú hónapokra, vagy akár évekre), és a gazdaság teljesítményében is negatív nyomot hagy, akkor a kereskedelmi ingatlanok piacára várható az első begyűrűző hatás, főleg a logisztikában a gyártó cégek leállásai miatt, illetve a retail piacon a turizmus csökkenésével, majd következő lépcsőfokként a befektetési lakáspiac és végül a lakossági szektor kaphat nagy ütést. Keresletben és árcsökkenésben egyaránt.

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiaci ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

Mindezen tényeket figyelembe véve, a szakvélemény 90 napos érvényességi ideje után, ha szükséges, mindenképp aktualizálást, korrekciót kell végrehajtani.

Ingatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához nem tudok hasonló adottságú ingatlanokat hasonlítani, mivel nincs ilyen adatbázis.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékbecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

Az elemzés során a hasonló színvonalat, minőséget veszem alapul.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz
- ezek elemzésre kerülnek és megállapításra, hogy mely tulajdonságok alapján végzem el a szükséges korrekciókat, mint például: műszaki állapot, épület telken belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési megállótól való távolsága, telekméret, zajhatás stb.
- a korrekciók skálájának a meghatározása a kínálati – keresleti adatbázis függvényében
- a százalékos érték meghatározása a korrekciókhoz

A tárgyi ingatlanokhoz hasonló adottságú, hasonló műszaki állapotú Péceli ingatlanok összehasonlító adataival kell dolgoznom.

Az értékbecsléseket az ingatlan piaci forgalmi ár, érték meghatározását, a szakmai normának megfelelően, az Európai Unióban elfogadott szabványok szerint, az Európai értékelési szabvány (EVS) módszertani elveit követve készítettem, figyelembe véve a 25/1997 (PM) rendeletben rögzített módszertani elveket is. (forrás: EVS, TEGOVA, 25/1997 (PM) rendelet)

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, amelyek befolyásolják a fajlagos érték megállapítását.

Értéknövelő tényezők: közlekedési övezeti besorolás, útburkolat +10%

Értékcsökkentő tényezők: önkormányzatra váró hosszú egyeztetési eljárások az MNV Zrt-vel, terhelések-vezetékjogok, kínálati adatok használata – 15%

Pécel településen található belterületi ingatlanok:

999 m² nagyságú telek 11,5 M Ft

5.000 m² nagyságú telek 80 M Ft

6.000 m² nagyságú terület 21,3 M Ft

1.809 m² es telek 24,99 M Ft

2.100 m² nagyságú terület 42,9 M Ft

2.629 m² nagyságú telek 35,9 M Ft

999 m² nagyságú telek 12,6 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltűzött szórás.

Az ingatlan érték megállapításánál az értéknövelő és értékcsökkenő tényezők összességére figyelemmel, az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m² ára 11.735 Ft/m².

Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m² árán csökkentést kell alkalmazni, – 5 % értékben, így a fajlagos bruttó m² ár 11.148 Ft/m². A második lépcsős korrekció -55%, mivel a telekárat csökkentem kell, hogy közlekedési és közterület legyen, így ezáltal a bruttó fajlagos m² ár 5.017 Ft/m².

Település neve	Hrsz 2670- ból kialakuló	A terület nagysága m ²	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	2670/2	1.656	5.017	8.308.152	8,3 M Ft azaz Nyolcmillió háromszázezer forint
	2670/3	1.385	5.017	6.948.545	7 M Ft azaz Hétmillió forint

A péceli 2670/2 hrsz.-ú helyi közút megnevezésű terület becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 8,3 millió Ft azaz Nyolcmillió háromszázezer forint.

A péceli 2670/3 hrsz.-ú közterület megnevezésű terület becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 7 millió Ft azaz Hétmillió forint.

Az ingatlan értékének megállapítása a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel és a költségalapú értékelési módszerrel nem kerül elvégzésre.

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam. Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értébecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlanmal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatban.

Az értébecslés 90 napig értékálló.

Az értébecslés 1 eredeti példányban készül.

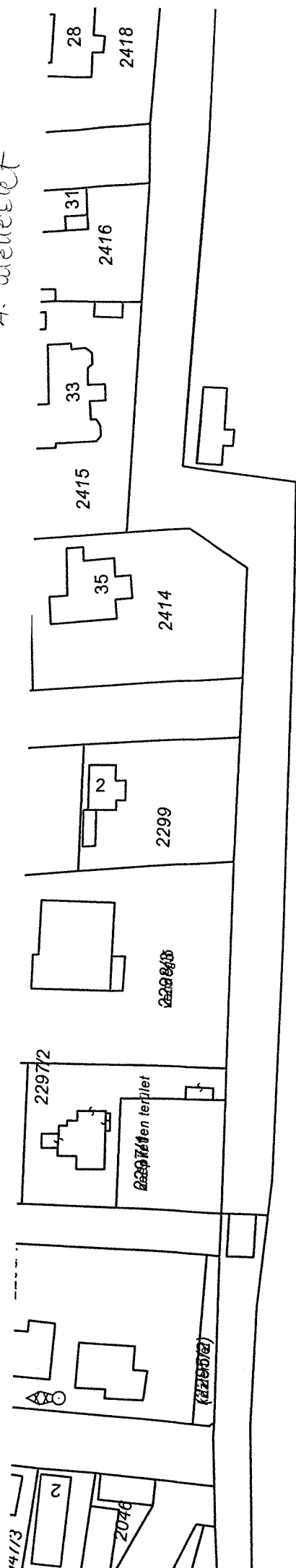
Tura, 2023. április 10.



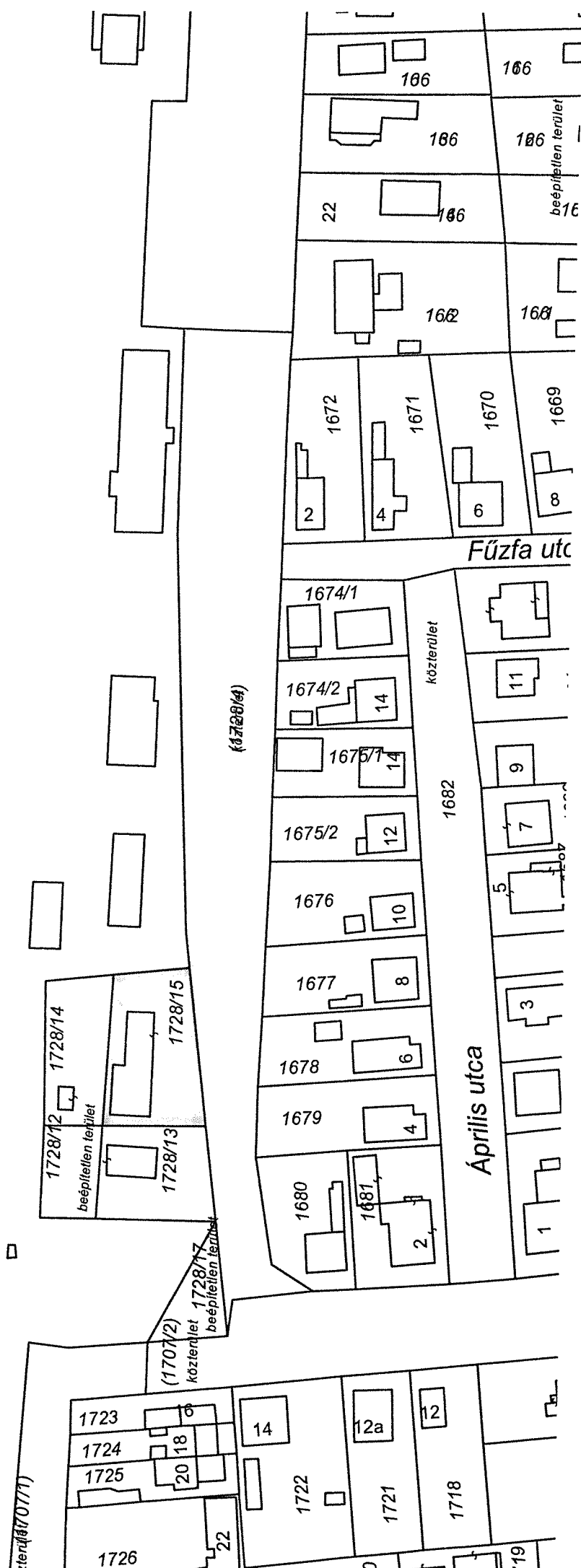
Fülöp Anna
ingatlanvagyon értébecslő
Váll.lig.szám: ES - 245173
OKNYIR szám: 900927/2023

Fülöp Anna e.v.
2194 Tura, Katona utca 6.
Adószám: 77581295-1-33

4. melléklet



(1728/16) vasútállomás



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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szj

5. melléklet

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23934/2025

2025.03.24

PÉCEL

Szektor: 16

Belterület 1728/15 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett lakóház, udvar

0

736

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 60684/2/2017.10.19

jogcím: kisajátítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

A rábizott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja.

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 60684/2/2017.10.19

jogcím: kisajátítás

jogállás: vagyonkezelő

név: NIF NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím: 1134 BUDAPEST Váci út 45.

törzsszám: 11906522

III R É S Z

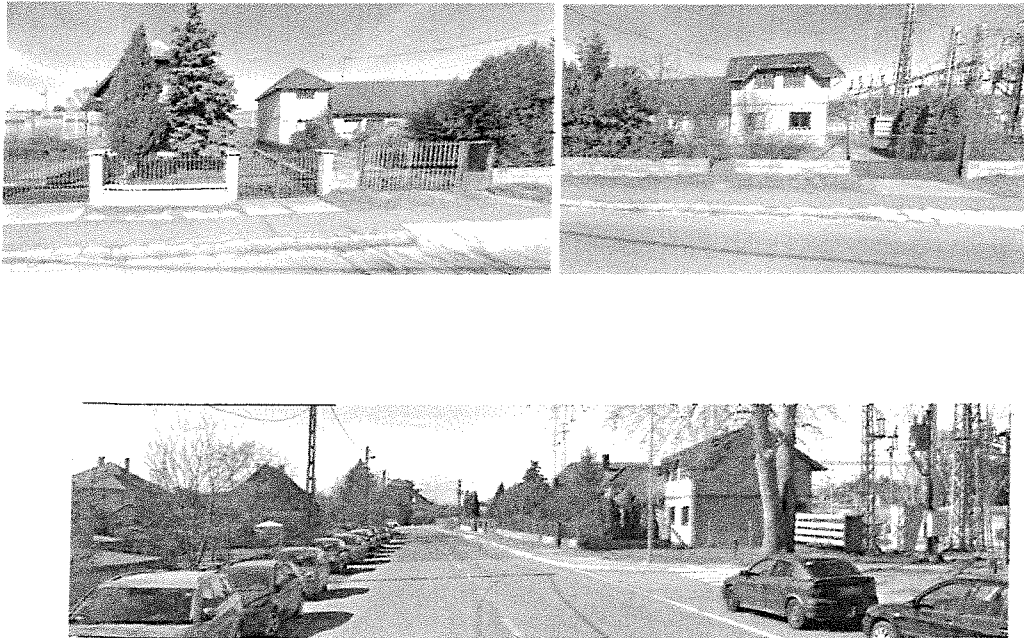
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 60684/2/2017.10.19

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 1728/8 hrsz 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

Ingyatlanvagyron értékelés



2119 Pécel, Állomás u. 1728/15 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanról

Az ingatlanvagyron értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka6313@gmail.com

Tura, 2025. április

Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló

Értékelési Bizonyítvány

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok
2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete
3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása
4. Az ingatlan bemutatása, közművek
5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Mellékletek:

- a tulajdoni lap,
- Szabályozási Terv kivonat **a vagyonértékelésbe beépítve!**

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 1728/15 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan vagyon értékelésére.

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az ingatlan a Magyar Állam tulajdonában van, tulajdonosi joggyakorló MNV Zrt, a vagyongazdálkodó a NIF Zrt. a csatolt tulajdoni lap alapján.

Az értékelendő ingatlan Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint közlekedési övezetbe sorolt terület.

Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek lakóházas övezetbe sorolt területek, valamint vasúti közlekedési területek.

A Szabályozási Terven az épület feltüntetése látható.

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a közel központi részén található.

Fekvésének sajátossága, hogy a lüktető, mozgalmas főváros alig néhány percre van autóval, a település azonban megőrizte nyugodt, kisvárosias légkörét. Éppen ezért egyre többen fedezik fel és használják ki az ebben rejlő adottságokat és költöznek ide.

A település jó infrastruktúrája, Budapest közelsége évről évre egyre nagyobb számú lakossági betelepülést idéz elő.

Pécel egy jól élhető, jó közlekedéssel, jó közbiztonsággal bíró település.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát piaci összehasonlító módszerrel végzem.

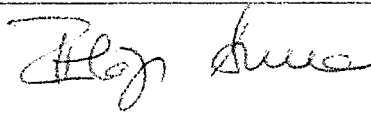
A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi piaci értéke kerekítve 85,9 M forint.

Az érték az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Pécel belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett lakóház, udvar
Helyrajzi száma	1728/15
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Magyar Állam, tulajdonosi joggyakorló MNV Zrt. vagyongkezelő NIF Zrt.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. április 9.
Az ingatlan területe, a rajta lévő épületek alapterülete br.	736 m² 239,8 m²
Terhelés	a tulajdoni lap szerint
Fajlagos bruttó m² ár	358.240 Ft/m²
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	85,9 M Ft azaz Nyolcvanötmillió kilencszázezer ft
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette Fülöp Anna Telefon: +36/30/5537213 monyoka63@gmail.com	



Fülöp Anna e.v.
 2194 Tura, Katona utca 6.
 Adószám: 77581295-1-33

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 0728/15 hrsz. – ú belterületi, kivett lakóház, udvar művelési ágban lévő ingatlan felértékelése, becsült értékének meghatározására.

Megbízó: Pécel Önkormányzat Polgármestere, 2119 Pécel, Kossuth tér 1.

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Helyszíni szemle időpontja 2025. április 9.

Megbízó biztosította a helyszín megtekintését, átadta a rendelkezésére álló iratanyagot.

A helyszíni szemlén az ingatlant betudtam határolni, az épített környezetben elhelyezni, valamint módomb volt a szűkebb és távolabbi környezetet is tanulmányozni.

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A **péceli 1728/15 hrsz-ú** ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett lakóház, udvar” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

Területe: 736 m²

Tulajdonosa: Magyar Állam

Tulajdonosi jogok gyakorlója MNV Zrt.

Vagyonkezelő: NIF Zrt.

Terhelések: nincs

Az ingatlanon található egy feltehetően 3 lakásos épület a telek hosszanti irányába elhelyezkedve br. 239,8 m² alapterülettel, az épület két szélén tetőteres beépítéssel bővítve.

Az ingatlan a Magyar Állam tulajdona, tulajdonosi gyakorló az MNV Zrt, a vagyonkezelője a NIF Zrt.

3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet

Pécel város Pest vármegyében, a Gödöllői járásban, a budapesti agglomerációban helyezkedik el.

Pécel a Gödöllői-dombság nyugati peremén, a Rákos-patak völgyében fekszik. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, északkeleti irányban Isaszeggel, északnyugati irányban Nagytarcsával és Kistarcsával, délről pedig Maglóddal határos.

Pécel területe - a határában talált régészeti leletek tanúsága szerint - már jóval az időszámítás előtti korszakban is lakott volt. A község belterületén többek között kő- és rézkori csontvázas sír, a Várhegyen bronzkori urnatemetőt találtak, a Tó-malom melléke és a Lebuki-dűlő feltehetően szarmata sírok emlékét őrzi. Régészeti lelőhelyei közül kiemelkedő jelentőségű az a Kárpát-medencét egészében kitöltő késő rézkori kultúra, amelyet a magyar régészet itt figyelt meg és különített el legelőször, és ezért a péceli kultúra nevet kapta.

A honfoglalás korában Pécel szomszédsága, Locsod-puszta a szláv népesség telephelyének déli határa volt. A faluszerkezet a 11. században szilárdult meg és a vármegye területén a Tarján törzs vetette meg lábát, amit tervszerű telepítési akció követett. Ekkor gyorsult fel valójában a kereszténnyé válás folyamata is. A település első okleveles említése Péceli Demeter, Pest vármegyei szolgabíró családnevében tűnik fel 1335-ben, akinek földbirtoka és valószínűleg állandó lakóhelye is itt volt. Oklevélben, mint falu, első említése Peczel alakban 1338-ra datálható, amikor Károly Róbert király a település egy részét Drugerth Vilmos nádornak adományozta. A nádor itteni részbirtokát még abban az évben továbbadta. A falu tehát már ekkor több birtokos kezén volt. Ezek közül kiemelkedik a valószínűleg nem helyi eredetű Péczeli család, akik Zsigmond király egyik 1437-ben kelt oklevele szerint fele részben birtokolták a települést. A család leghíresebb tagja Péczeli Benedek, Mátyás király jogügyi igazgatója és a magyar jogásztársadalom magánpraxist is folytató első ügyvédje. A város első iskoláját 1345-ben alapították.

A 14. században a nem helyi eredetű Péceliek birtoka. Ebben az időben a Rákos-patakon már több vízimalom is működött.

Buda és Pest 1541. évi török kézre kerülésével Pécel is oszmán kézre került. Ekkor a lakosság egy része elbujdosott, az 1546-os török szandzsák-összeírás szerint 46 családfő és felnőtt, de még nőtlen férfi alkotta a férfi lakosságát. A település 1647–1683 között egyportás, 1686-ban lakatlan és 1689-től települt újra. 1715-ben 26, 1728-ban 71, 1744-ben 62, 1760-ban már 147 adófizető család regisztrálására került sor. Pécel 1675-től kálvinista község, első prédikátora Váczi Pál volt.

A 17. századi Habsburg-ellenes szervezkedésben a Fáy-fivérek is részt vállaltak, s ennek következményeként a község javadalmának fele a kincstárra szállt. Ez idő tájt Pécel lélekszáma 150-200 főre tehető. A Ráday család házasság révén jutott Pécel fele területének birtokába a másik fele pedig a Fáyak tulajdonában volt.

Ráday Pál, II. Rákóczi Ferenc erdélyi fejedelem kancellárja a szatmári békekötés után költözött ide, ahol 1733-ban halt meg. Ő alapította a később nevezetessé vált Ráday Könyvtárat. Fia, Ráday Gedeon (1713–1792) a neves író és irodalomszervező Pest-Pilis-Solt vármegye követeként vett részt az 1764. évi országgyűlésen. 1782-ben grófi rangra emelkedett, s ő építette - a gödöllői Grassalkovich-kastély mintájára - Pécelen a Ráday-kastélyt.

Az anyakönyvezés 1719-ben kezdődött meg. Pécel 1841-től önálló jegyzővel rendelkező nagyközségnek számított. A község 1856. évi lakossága a Locsod és Szigetpusztákkal együtt 1881 fő, 1870-ben pedig 2206 főt tett ki. A Rákos-patak völgyében áthaladó Budapest–Hatvan–Salgótarján-vasútvonalat 1867-ben adták át a forgalomnak, majd a Hatvan–Miskolc-vonalat 1870-ben nyitották meg, melyek összeköttetést teremtettek a fővárossal és az ország különböző részeivel, utat nyitva a település dinamikus fejlődésének. A polgárosodás kialakulását a közlekedés, a kereskedelem fejlődése, a Pestről kirándulni, nyaralni érkezők segítették elő elsődlegesen. A nyaralóházak megépítése szakképzett iparos réteg jelenlétét is indokolta. A település lakosságát akkor földművesek, kis- és középparasztok, valamint iparos és kereskedő réteg képezte. Négy malom üzemelt a Rákos vizén, ebből kettő ipari hasznosításra. A kereskedelem képviselői gabona- és termékkereskedők, tej- és vegyeskereskedők, továbbá kocsmárosok voltak. 1894-ben 46 iparos mestert és 24 kereskedőt tartottak számon. Pécel a 19. század közepén veszítette el városi rangját, amelyet 1996-ban kapott vissza.

A település és az ingatlan megközelítése

A város Budapest irányából a Rákoskeresztúrról induló Péceli úton (amelynek folytatása Isaszegen át Gödöllő felé a 3103-as számot viseli), a 31-es főútról Maglód határában kiágazó bekötőúton (31 102-es számú mellékút), valamint az M0-s autóútról letérve közelíthető meg.

Közösségi közlekedése is jó a településnek: A Budapest–Sátoraljaújhely-vasútvonalon és a 169E jelzésű autóbusszal, amely Budapest Örs vezér tere és Pécel, Kun József utca között közlekedik.

Az értékelendő terület megközelítése szilárd burkolatú úton érhető el, megközelítés jó.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Pécel település vasútállomása mellett helyezkedik el.

A felértékelendő ingatlan belterületi közútról, szilárd burkolattal ellátott útról közelíthető meg.

Az értékelendő ingatlan közművekkel ellátott, bekerített terület, kis és nagy kapu bejárattal. A telken feltehetően 3 lakás található, az első és a harmadik tetőteres, a középső földszintes. Beton alappal, téglafalazattal, beton födémmel, fa szerkezetű tagolt nyeregtetővel, cserépborítással, fa nyílászárókkal épült. Csapadékvízlevezető eresz- és lefolyócsatorna látható az épületen. Hőszigetelés külső, nincs.

Az épületbe bejutni nem tudtunk, így külső szemle és a rendelkezésre álló dokumentáció alapján tett megállapítások kerültek rögzítésre.

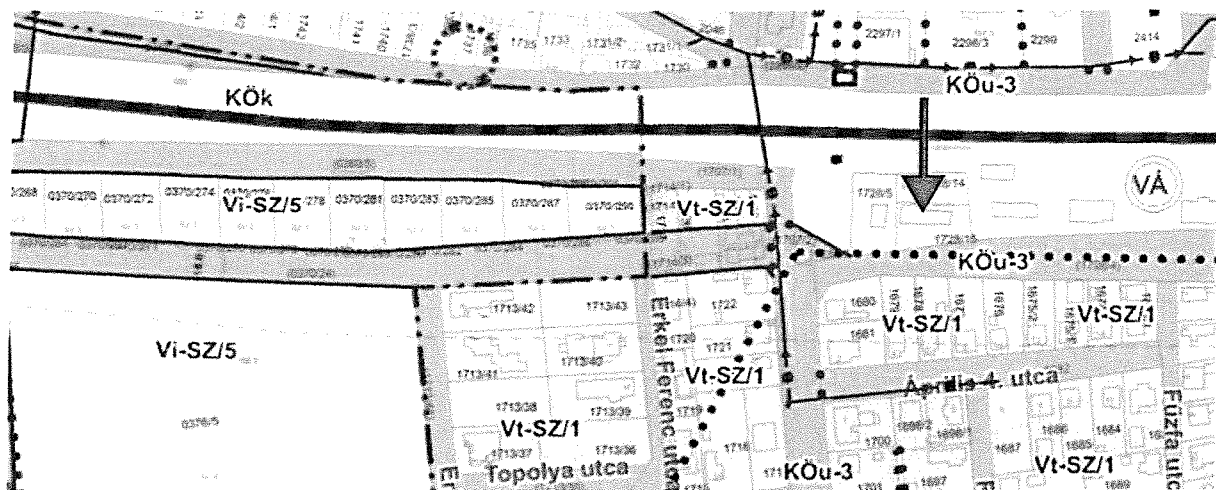
Az épület bruttó beépített alapterülete 239,8 m².

A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása KÖk övezet.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, 1,5 km-en belül találhatóak.

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022.(VI.30.) önkormányzati rendelete Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terv bemutatja, a szóban forgó ingatlan Szabályozási terven jelölt közlekedési övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett terület közlekedési övezetbe sorolt ingatlan.

Az ingatlant az Önkormányzat meg kívánja szerezni.

5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke

Az értékelés célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítás tehető:
a település életében meghatározó szerepet nem játszik.

Módszertani megfontolások:

Az ü Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyoneértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetők.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuations Standards - EVS) elkészítéséhez ösztönzést nyújtott a "TEGoVA"-nak az európai jogrendszer részét képező, az Európa Tanács – 1978. július 25 – én megalkotott – Direktívája (78/660/EEC).

Az EVS nem jogszabály, hanem a TEGoVA - és tagszervezetei - által elkötelezetten alkalmazott szabvány. Ha az EVS bármely része ellentétben áll a nemzeti jogszabályokban meghatározottakkal, vagy az Európai Unió jogszabályokban - nagyszámú Európa Tanácsi Direktíva - foglaltakkal, ott az EVS vonatkozó része nem tekintendő irányadónak.

Az EVS-2003 három fő részből áll, úgymint Szabványok, Útmutatók és Függelékek. A "piaci érték" fogalmával az értékelés alapjairól szóló 4. szabvány (S4.) foglalkozik.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk,

- a) piaci összehasonlító elemzése,*
- b) költségalapú értékelés,*
- c) hozamszámításon alapuló értékelés,*

módszereinek lehetséges kombinációjaként.

Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára,*
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*

- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,
 d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott **EVS 2003** szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az EVS 2003 alábbi előírásait és irányelveit:

S4.07. Piaci érték

S4.11. Piaci bérleti érték

S4.63. Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci adatok elemzésén alapuló módszer során használt értékmódosító tényezőket az alábbi szempontok szerint alkalmazom:

MŰSZAKI SZEMPONTOK

károsodások
 kivitelezési hibák
 alapterületek megszokottól eltérő nagysága
 alapozás módja
 fő teherhordó szerkezetek megoldásai
 földemlak megoldásai
 tetőszerkezet kialakítása

ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK

felépítmény célja
 helyiségek száma
 belső elrendezés
 komfortfokozat
 műemléki védettség
 vízbázisvédelmi védőövezet
 egyéb építészeti előírások

HASZNÁLATI SZEMPONTOK

építés, felújítás éve
 komolyabb káresemények
 karbantartás helyzete
 üzemeltetés
 rendeltetésszerű használat
JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT
 tulajdonviszonyok

határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák	ALTERNATÍV HASZNOSÍTH. funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	rendezettsége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelmek OÉSZ és helyi szabályozás
épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok		
KÖRNYEZETI SZEMPONTOK szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panorama szennyező források, környezeti ártalmak	TELEKADOTTSÁGOK telek alakja tájolás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok	INFRASTRUKTÚRA villany víz gázellátás csatorna(csapadék és szennyvíz) szemétszállítás megközelíthetőség ellátás, oktatás, szabadidős létesítmény, telekommunikáció

Ingatlanpiaci környezet bemutatása

A pénzügyi és gazdasági válság kiheverése után első ízben 2017-ben érte el a piac a válság előtti árszintet, de 2019-re meghaladva azt, jelentős ingatlanpiaci boom állt be.

Mindez úgy jelenik meg az ingatlanpiacon, hogy a kínálat ugyan még mindig nagyobb, de a kiegyenlítődés irányába halad. A vizsgált ingatlan környezete enyhe fellendülő, értéktartó pozícióban van, ugyanakkor meg kell említeni és ki kell térni a szakvélemény készítésekor kialakult ingatlanpiaci változásokra.

Jelen értékelésben meg kell említeni és vizsgálni a világméretű talán lecsengőben lévő korona-vírus lehetséges hatásait, az orosz és ukrán háború hatásait, a lakás-, illetve ingatlanpiaci vonatkozásait. Ahogy a gazdaság egészére, úgy az ingatlanpiacra is nyomást gyakorolhatnak a felsorolt események, főleg abban az esetben, ha elhúzódik a jelenléte és terjedése. A lefutási idő a központi kérdés, mind a keresletben, mind az árakban és nem mellesleg az egész piac átrendeződésében, valamint a kialakulható közvetett hatás, vagyis a gazdasági aktivitás csökkenéséből átgyűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

A koronavírus közvetett ingatlanpiaci hatásánál még indokoltabb a feltételes mód használata, a legkülönbélebb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózóna, Japán) összesen 2%-ot meghaladó évesített GDP-csökkenést várnak a Deutsche Bank elemzői, leginkább Kína visszaeső gazdasági teljesítménye miatt. Amennyiben a GDP csökkenése két negyedéven át is kitartana, az eurózóna recessziójáról beszélünk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások,

a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

Ha rövid lefutása lesz a koronavírusnak, várhatóan nem fogja érdemben befolyásolni a lakás és egyéb ingatlan árakat. A tranzakciók száma visszaeshet, de a helyzet gyorsan visszaállhat a vírus előtti állapotra.

Ha viszont elhúzódik (hosszú hónapokra, vagy akár évekre), és a gazdaság teljesítményében is negatív nyomot hagy, akkor a kereskedelmi ingatlanok piacára várható az első begyűrűző hatás, főleg a logisztikában a gyártó cégek leállásai miatt, illetve a retail piacon a turizmus csökkenésével, majd következő lépcsőfokként a befektetési lakáspiac és végül a lakossági szektor kaphat nagy ütetést. Keresletben és árcsökkenésben egyaránt.

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

Mindezen tényeket figyelembe véve, a szakvélemény 90 napos érvényességi ideje után, ha szükséges, mindenképp aktualizálást, korrekciót kell végrehajtani.

Ingatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanokkal dolgoztam.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékebecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

Az elemzés során a hasonló színvonalat, minőséget veszem alapul.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz

- ezek elemezésre kerülnek és megállapításra, hogy mely tulajdonságok alapján végzem el a szükséges korrekciókat, mint például: műszaki állapot, épület telken belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési megállótól való távolsága, telekméret, zajhatás stb.
- a korrekciók skálájának a meghatározása a kínálati – keresleti adatbázis függvényében
- a százalékos érték meghatározása a korrekciókhoz

A tárgyi ingatlanokhoz hasonló adottságú, hasonló műszaki állapotú Péceli ingatlanok összehasonlító adataival kell dolgoznom.

Az értékebecsléseket az ingatlan piaci forgalmi ár, érték meghatározását, a szakmai normának megfelelően, az Európai Unióban elfogadott szabványok szerint, az Európai értékelési szabvány (EVS) módszertani elveit követve készítettem, figyelembe véve a 25/1997 (PM) rendeletben rögzített módszertani elveket is. (forrás: EVS, TEGOVA, 25/1997 (PM) rendelet)

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, amelyek befolyásolják a fajlagos érték megállapítását.

Értéknövelő tényezők: településen belüli elhelyezkedése, jó megközelítése +10%

Értékcsökkentő tényezők: önkormányzatra váró hosszú egyeztetési eljárások az MNV Zrt-vel, NIF Zrt-vel, épület műszaki állapota, környezeti zavaró hatások a vasútállomás közelsége miatt, kínálati adatok használata – 25%

Pécel településen található belterületi ingatlanok:

855 m² nagyságú telken 125 m² alapterületű épület 85,9 M Ft

656 m² nagyságú telken 69,5 m² épület 69,5 M Ft

1.150 m² nagyságú területen 62 m² családi ház 62 M Ft

580 m² es telken 250 m² es családi ház 85 M Ft

155 m² nagyságú területen 70 m² es családi ház 27 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás.

Az ingatlan érték megállapításánál az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összességére figyelemmel, az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m² ára 421.459 Ft/m².

Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m2 árán csökkentést kell alkalmazni, – 15 % értékben az értéknövelő és csökkentő tényezőkre figyelemmel, így a **fajlagos bruttó m2 358.240 Ft/m2.**

Település neve	Hrsz	A terület nagysága 736 m2, a rajta lévő épület br. alapterülete	Fajlagos érték bruttó (Ft/m2)	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	1728/15	239,8 m2	358.240	85.905.952	85,9 M Ft azaz Nyolcvanötmillió kilencszázezer forint

A péceli 1728/15 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 85,9 millió Ft azaz nyolcvanötmillió kilencszázezer forint.

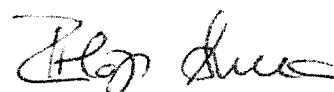
Az ingatlan értékének megállapítása a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel és a költségalapú értékelési módszerrel nem kerül elvégzésre.

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam. Nem vállalok felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán. A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor. Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan. Az értékbecslés 90 napig értékálló. Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2025. április 10.



Fülöp Anna
ingatlanvagyon értékbecslő
Váll.lig.szám: ES - 245173
OKNYIR szám: 900927/2023

Fülöp Anna e.v.
 2194 Tura, Katona utca 6.
 Adószám: 77581295-1-33