



# PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

## Előterjesztés a Képviselő testület 2023. június 29-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat egyes önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítésére**

### Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. február 23. napján alkotta meg a Pécel Város Önkormányzata 2023. évi költségvetéséről szóló 6/2023. (II. 27.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: költségvetési rendelet). A költségvetési rendelet a 2023. évi önkormányzati bevételek során ingatlanok értékesítése tekintetében 198.393.727 Ft bevételt irányzott elő. Ennek végrehajtására az alábbi ingatlanok elidegenítésére teszek javaslatot.

Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a természetben 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16-1. A épület I. emelet 2. ajtó szám alatti, 2309/A/4 helyrajzi számú, jelenleg üresen álló, két egész és egy fél szobás, 64 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás (a továbbiakban: 1. lakás). Az 1. lakás tulajdoni lapja jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi. Az 1. lakás korábban bérbe volt adva, a bérlő kiköltözött, így most jelenleg üresen áll. Javaslom az 1. lakás értékesítését, elidegenítését.

Szintén Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a természetben 2119 Pécel, Baross utca 5. A épület I. emelet 1. ajtó szám alatti, 1612/2/A/4 helyrajzi számú, jelenleg üresen álló, egy egész és egy fél szobás, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás (a továbbiakban: 2. lakás). A 2. lakás tulajdoni lapja jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi. 2. lakás korábban bérbe volt adva, a bérlő elhunyt, ezt követően egy rövid ideig krízis lakásként üzemelt. 2022. évben teljeskörű nyílászáró cserét hajtottunk végre a 2. lakásban, mely jelenleg üresen áll, így javaslom értékesítését.

Ugyancsak Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a természetben 2119 Pécel, Ráday Gedeon tér 9. III. emelet 2. ajtó szám alatti, 11/A/62 helyrajzi számú, jelenleg határozatlan idejű szerződéssel, bérlő által lakott, két egész szobás, 60,33 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás (a továbbiakban: 3. lakás). A 3. lakás tulajdoni lapja jelen előterjesztés 3. mellékletét képezi. A 3. lakást 2015. február 1. napjától határozatlan idejű bérleti szerződés keretein belül bérlő lakja, akit a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Lakástörvény) 49. §-a értelmében elővásárlási jog illeti meg. Több alkalommal is felkerestük a bérlőt, aki nem nyilatkozott, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával, így javaslom a 3. lakás értékesítését is.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 47. §-a alapján az üres önkormányzati bérlakás nyilvános árverésen értékesíthető, annak a személynek, aki a forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételárat ajánlja meg. A nyilvános árverés részletes szabályait, eljárásrendjét a Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet rögzíti.

A Lakásrendelet 45. § (2) bekezdése értelmében, amennyiben az elővásárlási jog jogosultja az önkormányzati lakást nem vásárolja meg – a Lakástörvény. 50. §-ában meghatározott esetkör kivételével –, a legmagasabb összegű vételárat felajánló vevő számára kell elidegeníteni. Továbbá a Lakásrendelet 45. § (3) bekezdése úgy határoz, hogy ha az önkormányzati lakást az elővásárlási jog jogosultja nem vásárolja meg, úgy a lakás vételárának (2) bekezdés szerinti megállapításakor a licit alapja a helyi forgalmi értéke.

A Lakásrendelet 48. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati lakás vételárát minden esetben az ingatlan értékbecslése alapján kell megállapítani. A Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (3) és (5) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, hasznosítására és megterhelésére, vagyonkezelésbe adására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve üzleti értékelés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 6 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható.

A Vagyonrendelet és a Lakásrendelet fenti előírásainak megfelelően megrendeltük az 1., 2. és 3. lakás vonatkozásában az értékbecsléseket, melyek jelen előterjesztésem 4., 5. és 6. számú mellékletét képezik. Az értékbecslések értelmében 1. lakás forgalmi értéke bruttó 23.600.000Ft, 2. lakás forgalmi értéke bruttó 20.400.000 Ft, 3. lakás forgalmi értéke pedig bruttó 28.000.000 Ft.

A Vagyonrendelet alapján a lakás az üzleti vagyon körébe tartozik, tehát forgalomképes.

A Vagyonrendelet 15 § (1) bekezdése értelmében a forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyontárgyak megszerzéséről, elidegenítéséről

- a) 2 millió Ft értékhatárt el nem érő vagyontárgy esetén a polgármester,
- b) 2 millió Ft értékhatárt elérő vagy meghaladó vagyontárgy esetén a Képviselő-testület dönt.

A Képviselő-testület döntéséhez minősített többség szükséges.

A fentiek alapján kérem a következő határozati javaslatok elfogadását:

## **I. Határozati javaslat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 47. és 48. §-a alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata nyilvános árverésen elidegeníti a Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, természetben a 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16-1. A épület I. emelet 2. ajtó szám alatt található, 2309/A/4 helyrajzi számú, jelenleg üresen álló, két egész és egy fél szobás, 64 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakást, a forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételárát megajánló személy részére.

A Képviselő-testület a Lakásrendelet 48. § (1) bekezdése, valamint a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 12. § (3) és (5) bekezdése alapján a lakás forgalmi értékét bruttó 23.600.000 Ft összegben határozza meg.

A Képviselő-testület az árverés levezetésével a Műszaki és Beruházási Iroda vezetőjét bízta meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a forgalmi értékhez képest legmagasabb vételárát megajánló személlyel a szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. szeptember 30.

## **II. Határozati javaslat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 47. és 48. §-a alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata nyilvános árverésen elidegeníti a Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, természetben 2119 Pécel, Baross utca 5. A épület I. emelet 1. ajtó szám alatti, 1612/2/A/4 helyrajzi számú, jelenleg üresen álló, egy egész és egy fél szobás, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakást, a forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételárát megajánló személy részére.

A Képviselő-testület a Lakásrendelet 48. § (1) bekezdése, valamint a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 12. § (3) és (5) bekezdése alapján a lakás forgalmi értékét bruttó 20.400.000 Ft összegben határozza meg.

A Képviselő-testület az árverés levezetésével a Műszaki és Beruházási Iroda vezetőjét bízta meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a forgalmi értékhez képest legmagasabb vételárat megajánló személlyel a szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: 2023. szeptember 30.

### III. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 47. és 48. §-a alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata nyilvános árverésen elidegeníti a Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, természetben a 2119 Pécel, Ráday Gedeon tér 9. III. emelet 2. ajtó szám alatti, 11/A/62 helyrajzi számú, jelenleg határozatlan idejű szerződéssel, bérlő által lakott, két egész szobás, 60,33 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás, a forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételárat megajánló személy részére.

A Képviselő-testület a Lakásrendelet 48. § (1) bekezdése, valamint a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 12. § (3) és (5) bekezdése alapján a lakás forgalmi értékét bruttó 28.000.000 Ft összegben határozza meg.

A Képviselő-testület az árverés levezetésével a Műszaki és Beruházási Iroda vezetőjét bízta meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a forgalmi értékhez képest legmagasabb vételárat megajánló személlyel a szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: 2023. szeptember 30.

Pécel, 2023. június 21.

**Horváth Tibor**  
polgármester


Az előterjesztés mellékletei:

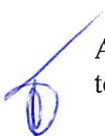
1. az 1. lakás tulajdoni lapja
2. a 2. lakás tulajdoni lapja
3. a 3. lakás tulajdoni lapja
4. az 1. lakásra vonatkozó ingatlanvagyon értékbecslői szakvélemény
5. a 2. lakásra vonatkozó ingatlanvagyon értékbecslői szakvélemény
6. a 3. lakásra vonatkozó ingatlanvagyon értékbecslői szakvélemény


Az előterjesztést készítette:

  
Szolnoki Zsóka

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.

  
Szili Katalin  
műszaki és beruházási irodavezető

 Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.

  
Oláh János jegyző

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

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



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

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:30005/53107/2023

2023.06.15

**PÉCEL**

**Belterület**

**2309/A/4 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

2119 PÉCEL Kossuth Lajos utca 16--1. ép:A. 1. emelet. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	64	2 1	96/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 34665/1997.03.11

2. bejegyző határozat: 34665/1997.03.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42203/1992.10.14

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**



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

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:30005/53109/2023

2023.06.15

**PÉCEL**

**Belterület**

**1612/2/A/4 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

2119 PÉCEL Baross utca 5. ép:A. 1. emelet. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	57	1 1	184/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 45929/1999/1996.07.04

2. bejegyző határozat: 45929/1999/1996.07.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45929/1999/1996.07.04

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**



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

Oldal: 1 / 1

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

Megrendelés szám:30005/53110/2023

2023.06.15

**PÉCEL**

**Belterület**

**11/A/62 helyrajzi szám**

**szövetkezeti ház különlap**

2119 PÉCEL Ráday Gedeon tér 9. 3. emelet. ajtó:2.

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	60.33	2 0		önkormányzati
-------	-------	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 4469/1985.05.09

2. bejegyző határozat: 4469/1985.05.09

Szövetkezeti ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a köz gyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46907/1993.12.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL KOSSUTH LAJOS UTCA 16. „A” ÉPÜLET I./2.  
(HRSZ.: 2309/A/4) ALATTI TÁRSASHÁZI LAKÁS  
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 7 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz



## TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

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

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

## 1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel Kossuth Lajos utca 16. „A” épület I./2. (hrsz.: 2309/A/4) alatti társasházi lakás jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

## 3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel Kossuth Lajos utca 16. „A” épület I./2. (hrsz.: 2309/A/4) alatti társasházi lakás jelenlegi forgalmi értékét.*

## 4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

## 5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lapok (társasházi törzslap és a tárgyi lakásra vonatkozó társasházi tulajdoni különlap), valamint 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 -lakás megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek a kapott iratokkal együtt a mellékletekben becsatolást nyertek.

## 6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

## 7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne. A forgalmi érték meghatározásához három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre: a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás, a költség alapú értékelés és 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 különbözőségek ismeretében kiigazításokat lehet tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik. Az ingatlanérték a következő algoritmus szerint kerül meghatározásra:

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

## 8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

### Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Pécel Kossuth Lajos u. 16. (belterület)
Megnevezése	kivett lakóház, udvar 3 lakóház, 4 egyéb épület + udvar
Helyrajzi száma	2309
Kiterjedése	2988 m <sup>2</sup>
Jellege	Társasház
Az albetét címe	Pécel Kossuth L. u. 16. „A” ép. I. emelet 2. sz. ajtó
Az albetét megnevezése	Lakás (társasházi albetét)
Az albetét helyrajzi száma	2309/A/4
Az albetét alapterülete	64 m <sup>2</sup>
Az albetét (lakás) szobaszáma	2 szoba + 1 félszoba
Az albetét eszmei hányada	96/1.000
Az albetét tulajdonosa	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 általános ismertetése

Az érintett ingatlan Pécel település belterületén, annak központjához viszonylag közel helyezkedik el, a Kossuth Lajos utcába csatlakozó rövid kis zsákutcával – a Széplepke közzel – határosan. A környezet alapvetően lakóépületekkel beépített. Az elhelyezkedésének köszönhetően a megközelítése igen jónak mondható. Az ide vezető utcák megfelelő minőségű aszfaltburkolattal ellátottak, a gyalogos közlekedést szolgáló szilárd burkolatú járdák nagyrészt kiépítettek. Az ingatlan formája közel szabályos négyszög, felszíne jellemzően sík. Az ingatlan területe részben vegyes burkolattal (aszfalt, kőzúzalék, stb.) fedett, a kevés szabad földrészlet füves - földes, de említést érdemlő növényzet nincs a területén. A telken belül a gépkocsival való parkolás biztosítottnak tekinthető. Az ingatlanon lévő felépítményekben lakások és egyéb, nem lakás céljára szolgáló helyiségek lettek kialakítva. Az ingatlan és annak a lakásokat tartalmazó épületei az összes közüzemi közműhálózatra rá vannak csatlakoztatva.

#### A tárgyi lakást tartalmazó épület általános ismertetése

A tárgyi lakás az ingatlan „A” jelű épületében található, mely szabadon álló beépítési módban létesült. A tárgyi lakóépület földszint + emeletes magastetős kialakítású. Az építés ideje az 1960.-as évekre tehető. Az épületben csak lakások nyertek kialakítást, melyeket az egész ingatlannal egyetemben 1997.-ben társasházasították. Az épület falazott, a födémek vasbeton szerkezetűek. Az épületre hagyományos ácsolt fa fedélszék került, cserép héjjalással. A homlokzatok vakoltak, a beépített nyílászárók még az építés korabeliek, faszerkezetűek.

*Az épületen épületmozgásra, illetve szerkezeti károsodásra utaló jelet -repedést a szemle során nem lehetett felfedezni. Ettől függetlenül az összes másod és harmadrendű épületszerkezet cseréjére vagy teljes felújításra szorul.*

#### A lakás jelenlegi állapotának ismertetése a szemle tapasztalatai alapján

A tárgyi lakás a lakóépület 1. emeletén található, a bejárata a belső lépcsőházra nyílik. A lakás két szobájának ablakai a Széplepke közre nyílnak, déli fekvésűek, a tájolásuk jónak minősíthető. A tárgyi komfortos komfortfokozatú lakásban előszoba / közlekedő, konyha, kamra, fürdő, WC és 2,5 szoba helyiségek találhatók. A külső és belső nyílászárók még az építés korabeli fa szerkezetek (az ablakok kapcsolt gerébtokos kialakításúak). A padozatok funkciótól függően hideg – melegburkolattal ellátottak (ragasztott mázas kerámia és laminált parketta). A belső fal és mennyezeti felületek vakoltak, festettek, a fürdőben, WC-ben és a konyhában az oldalfalakon ragasztott kerámia burkolat készült. A lakás temperálását gázkonvektorok biztosítják, a használati melegvizet a fürdőben lévő, kéménybe kötött, átfolyós rendszerű gázüzemű vízmelegítő biztosítja.

*A szemle alapján a tárgyi lakás jelenleg üres, használaton kívüli. A lakás általánosságban - az épület másod és harmadrendű szerkezeteivel egyetemben - teljes felújításra szorul. A lakás melegburkolatai és a külső nyílászárói tönkrementnek tekinthetők. Az épület és a tárgyi lakás energetikai jellemzői bizonyosan igen kedvezőtlenek.*

## 9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel Kossuth Lajos utca 16. „A” épület I./2. (hrsz.: 2309/A/4) alatti társasházi lakás jelenlegi forgalmi értékét.*

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan – társasházi lakás jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A fajlagos ingatlanérték 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 értékesítésre felkínált társasházi lakásokra vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm. A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi társasházi lakás jelenlegi kerekített fajlagos értéke: 368.000,- Ft/m<sup>2</sup>

*Az előzőek alapján,  
a Pécel, Kossuth Lajos u. 16. „A” épület I./2. szám  
(hrsz.: 2309/A/4) alatti társasházi lakás  
jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

$$64 \text{ m}^2 \times 368.000,- \text{ Ft/m}^2 = 23.600.000,- \text{ Ft}$$

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.

Gyál, 2023. január 12.



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

PUSZTAI J. LÁSZLÓ  
ügyvezető - igazságügyi szakértő  
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)  
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)  
okl. ingatlangazdálkodó  
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)  
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)  
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

## MELLÉKLETEK

---

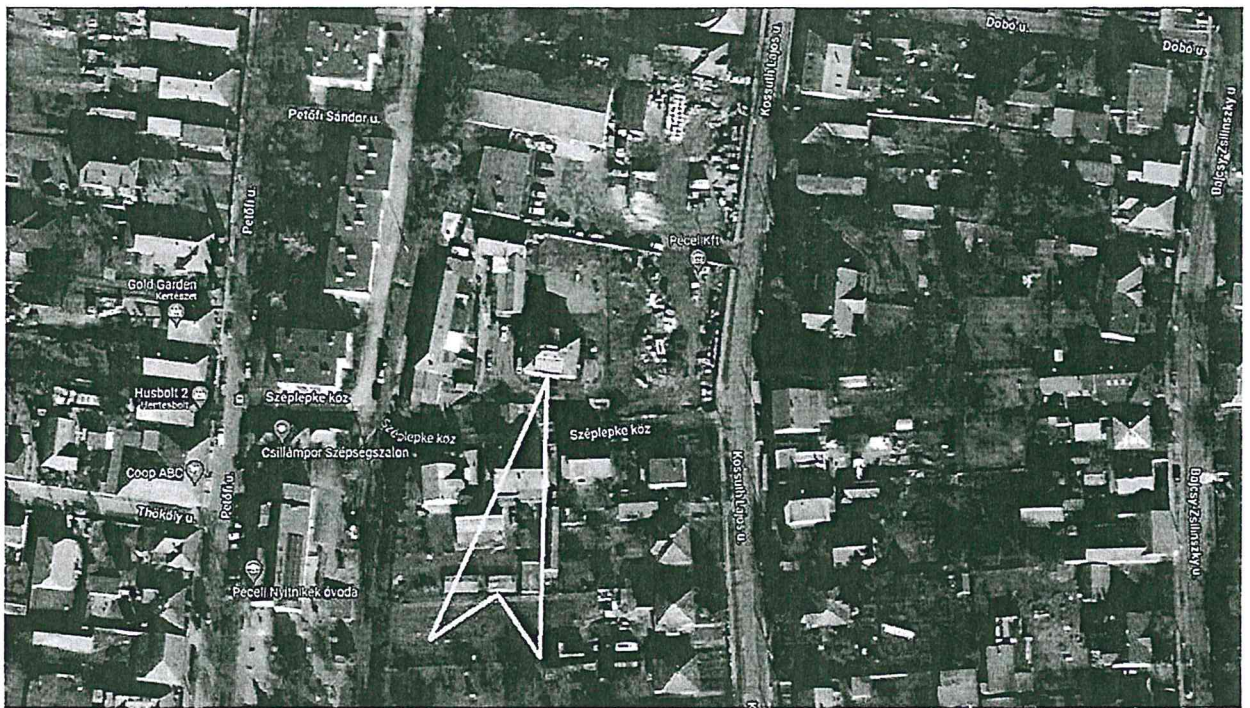
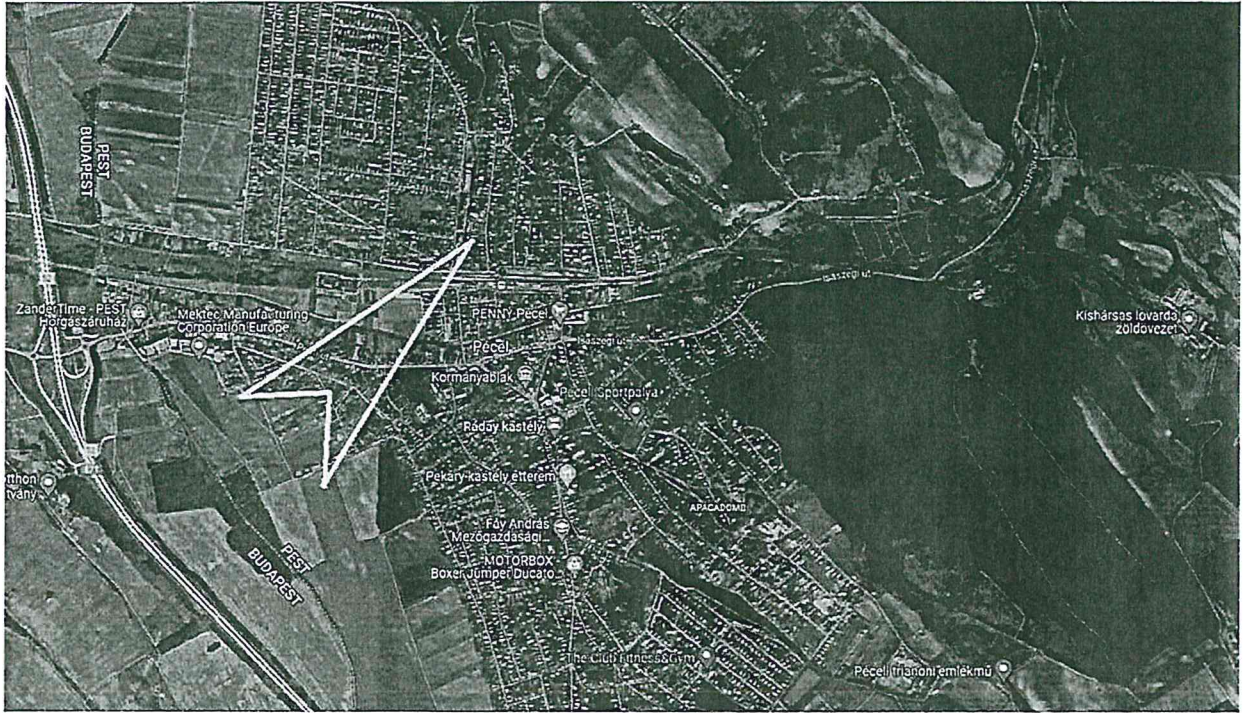
TÉRKÉP

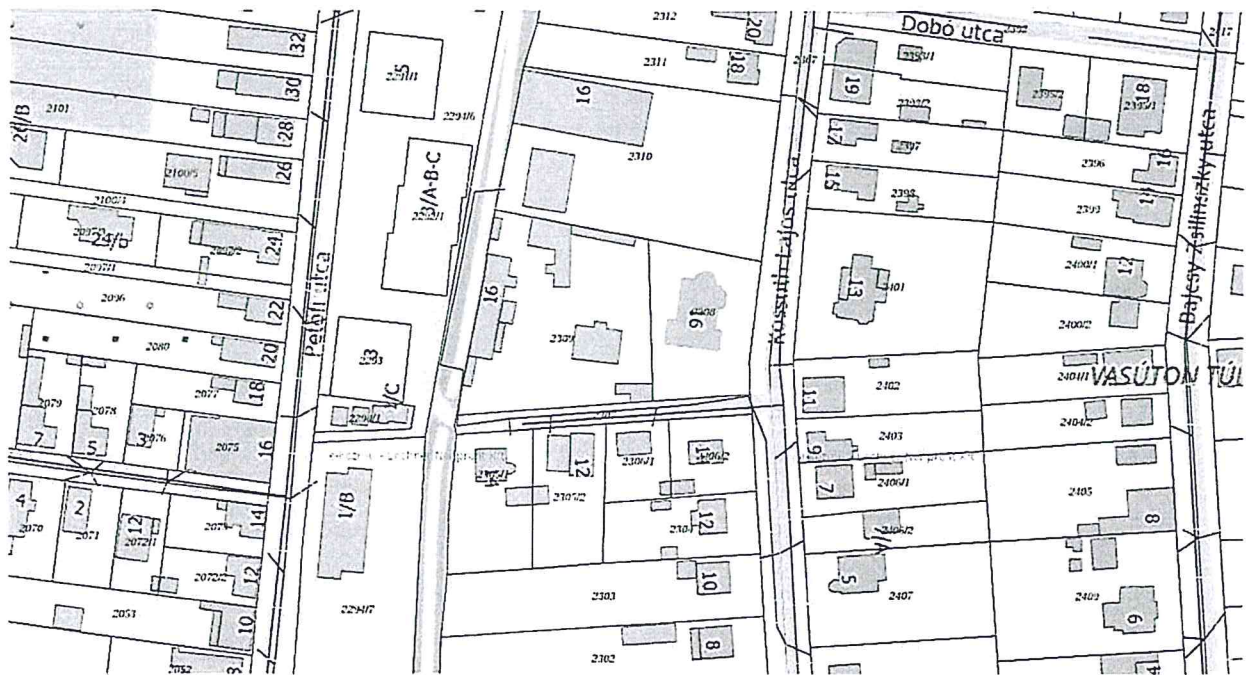
E-KÖZMŰ TÉRKÉP RÉSZLET

TULAJDONI LAPOK MÁSOLATA  
(TÁRASHÁZI TÖRZSLAP ÉS TÁRSASHÁZI KÜLÖNLAP)

ÉRTÉKELÉSI TÁBLÁZAT  
(FAJLAGOS INGATLANÉRTÉK)

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/129391/2022

2022.12.14

PÉCEL

Szektor : 61

Belterület 2309 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Kossuth Lajos utca 16.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alérték ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
Kivett lakóház, udvar 3 lakóház, 4 egyéb épület + udvar	0	2988	0,00	

2. bejegyző határozat: 34665/1997.03.11

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57625/2003.09.29

eredeti határozat: 34665/1997.03.11

jogcím: társasház alapítva 34665/1997.03.11

jogállás: társasház tulajdon

A tulajdonjogokat a különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57625/2003.09.29

Önálló műveges bejegyzés épület létesítésének feljegyzése.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	PECZ179 (Lejárat:2025.09.22) Kilépés
-----------------	--------------	---

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Post Megyei Körmányhivatal  
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/112416/2022

2022. 10. 28

PÉCEL

Belterület 2309/2/4 helyrajzi szám

társasház különlap

2119 PÉCEL Kossuth Lajos utca 16—1. ép:3. 1. emelet. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	64	2 1	96/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 34665/1997.03.11				

2. bejegyző határozat: 34665/1997.03.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 42203/1992.10.14  
jogcím: tulajdonba adás  
jogállás: tulajdonos  
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÉNYZETA  
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1  
törzsszám: 15730538

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Es 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

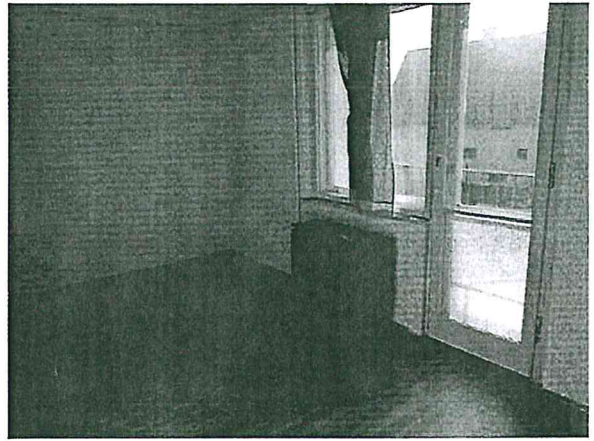
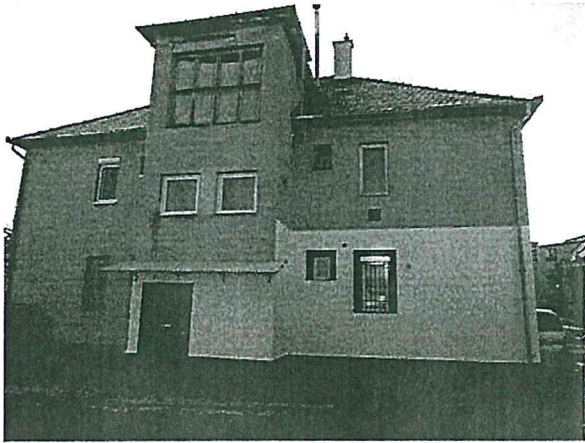
Nem hiteles tulajdoni lap

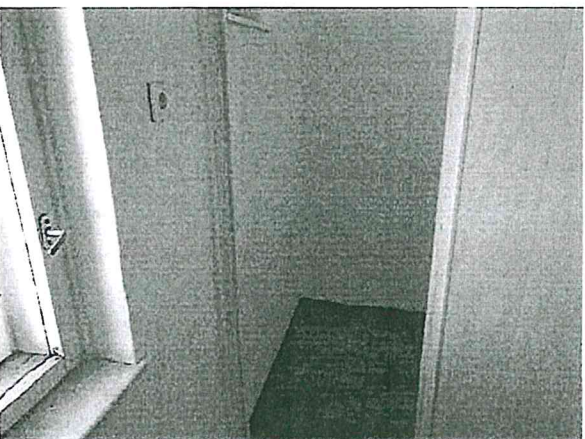
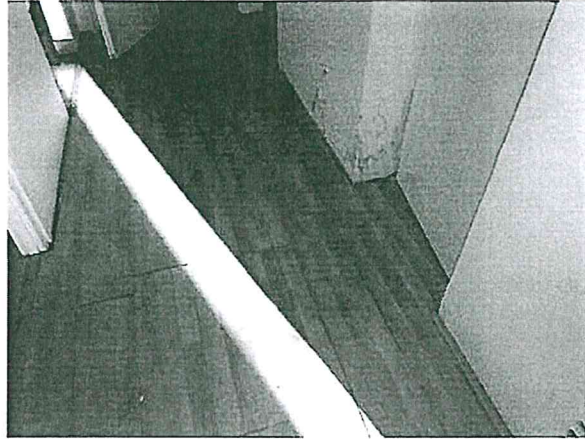
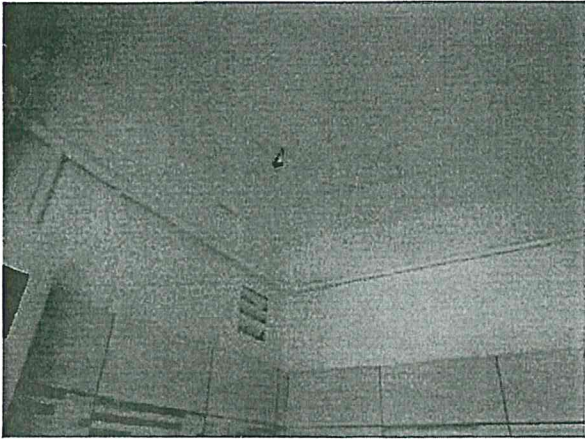
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A Pécel, Kossuth Lajos u. 16. "A" épület I./2. (Hrsz.: 2309/A/4) szám alatti társasházi lakás fajlagos értékének a becslése

	Vizsgált ingatlan	K-1	K-2	K-3	K-4	K-5
Helyszín	Pécel Kossuth L. u. 16. "A" ép. I./2.	Pécel Szomere Pál utca	Pécel Pesti út	Pécel Városcsopont	Pécel Vasúton túli terület	Pécel Városcsopont
Leírás	Első emeleti, utcára néző, feltüntetendő állapotú, komfortos, gázközpont. fűtéses társasházi lakás, udvari kocsibeálló	Földszintes, udvari fekvésű, közepes állapotú, komfortos, egyedi fűtéses társasházi lakás, kis pince	Második emeleti, utcára néző, jó állapotú, összkomfortos, házközponti fűtéses társasházi lakás, kis pince, udvari kocsibeálló	Első emeleti, utcára néző, jó állapotú, komfortos, gázközpont. fűtéses társasházi lakás	Első emeleti, udvari fekvésű, jó állapotú, komfortos, gázközpont. fűtéses társasházi lakás, kis pince, garázs	Első emeleti, udvari fekvésű, jó állapotú, összkomfortos, gázközponti fűtéses társasházi lakás, kis pince, garázs
Lakás alapterülete (m <sup>2</sup> )	64	36	67	66	53	104
Klímalati ár (Ft)	19 900 000	45 100 000	30 990 000	30 990 000	32 990 000	59 000 000
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	552 778	673 134	469 545	469 545	622 453	567 308
Adat forrás	ingatlan.com 2023. január	ingatlan.com 2023. január	ingatlan.com 2023. január	ingatlan.com 2023. január	ingatlan.com 2023. január	ingatlan.com 2023. január
<b>Módszertényezők</b>						
Klímalati jelleg		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Helye	Pécel, Kossuth L. u. 16.	-5%	0%	0%	0%	0%
Lakás alapterület	64 m <sup>2</sup>	-10%	0%	0%	-5%	10%
Jellege	Lakás	0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedése	I. emeleti	0%	5%	0%	0%	0%
Fekvése	Utca néző	5%	0%	0%	5%	5%
Komfortkozat	Komfortos	0%	0%	0%	0%	0%
Fűtés mód	Gázközpont	10%	0%	0%	0%	-5%
Lakás állapot	Feltüntetendő	-15%	-30%	-30%	-30%	-30%
Egyebek	(kis pince)	-5%	-5%	0%	0%	-5%
Egyebek	(udvari kocsibeálló / garázs)	5%	0%	5%	5%	-10%
<b>Összes módosítás</b>		<b>-25%</b>	<b>-40%</b>	<b>-35%</b>	<b>-35%</b>	<b>-45%</b>
<b>Módszertől függ. alapár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>368 056</b>	<b>414 583</b>	<b>403 881</b>	<b>305 205</b>	<b>404 594</b>	<b>312 019</b>
<b>Kerekített fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>368 000</b>					





# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL BAROSS U. 5. I./1.  
(HRSZ.: 1612/2/A/4)  
ALATTI TÁRSASHÁZI LAKÁS  
JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

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

2023. február 08.

Készítette:

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

Készült: 3 példányban  
2 példány Megbízó részére kerül átadásra  
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre  
A szakvélemény 8 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz

## TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. A szakértői megbízás
2. A szakértői feladat
3. Irat és dokumentációkezelés
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
6. 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 Baross u. 5. I/1. (hrsz.: 1612/2/A/4) alatti társasházi lakás jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

## 3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel Baross u. 5. I/1. (hrsz.: 1612/2/A/4) alatti társasházi lakás jelenlegi forgalmi értékét.*

## 4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásra jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

## 5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lapok (társasházi törzslap és a tárgyi lakásra vonatkozó társasházi tulajdoni különlap), valamint helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére 2023. 01. 23.-án került sor. A szemle folyamán az érintett ingatlan - lakás megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek a kapott iratokkal együtt a mellékletekben becsatolást nyertek.

## 6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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



## 7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

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

## 8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

### Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Pécel Baross u. 5. (belterület)
Megnevezése	kivett beépített terület
Helyrajzi száma	1612/2
Kiterjedése	814 m <sup>2</sup>
Jellege	Társasház
Az albetét címe	Pécel Baross u. 5. „A” ép. 1. emelet 1. sz. ajtó
Az albetét megnevezése	Lakás (társasházi albetét)
Az albetét helyrajzi száma	1612/2/A/4/A/4
Az albetét alapterülete	57 m <sup>2</sup>
Az albetét (lakás) szobaszáma	1 szoba + 1 félszoba
Az albetét eszmei hányada	184/1.000
Az albetét tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában Pécel Város Önkormányzata
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2023. 01. 30.-i keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

#### Az ingatlan általános ismertetése

Az érintett ingatlan Pécel település belterületén, annak központjában helyezkedik el, a Baross utca és a Baross köz kereszteződésében saroktelekként. A környezet hasznosítása vegyes, a lakóingatlanokon túl jelentős számú kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciókkal rendelkező épület is található. Az elhelyezkedésének köszönhetően a megközelítése kiválónak mondható, de az utca nagy közúti forgalma kedvezőtlen hatásokat is okoz (zaj, por, légszennyezés, rezgések, stb.). Az ide vezető utcák megfelelő minőségű aszfaltburkolattal ellátottak, a gyalogos közlekedést szolgáló szilárd burkolatú járdák kiépítettek. Az ingatlan formája közel szabálytalan négyszög, felszíne sík, a kerítések anyaga beton oszlopok közötti drótfonat. Az ingatlanon a gyalogos közlekedést szolgáló felületek betonozottak, a szabad földrészlet füves - földes, említést érdemlő növényzetként néhány nagyobb fa és örökzöld található a területén. A telken belül a gépkocsival való parkolás biztosítottnak tekinthető (bejárat a Baross közből). Az ingatlanon egy lakóépület található, mely a telek Baross utcai homlokvonalára lett telepítve. Az ingatlan és annak felépítménye az összes közüzemi közműhálózatra rá van csatlakoztatva.

#### A lakó épület általános ismertetése

A lakóépület földszint + emeletes, lapostetős kialakítású. A hagyományos szerkezeti kialakítású lakóépület építés ideje az 1960.-as évekre tehető. Az épületben csak lakások (összesen 6 darab) nyertek kialakítást, melyeket az egész ingatlannal egyetemben 1996.-ban társasházasítottak. Az épület falazott, a födémek vasbeton szerkezetűek. A zárófödémre – lapostetőre bitumenes lágyfedés került. A homlokzatok vakoltak, a beépített külső nyílászárók hőszigetelt üvegezésű műanyag ablakok (cseréltek).

*Az épületen épületmozgásra, illetve szerkezeti károsodásra utaló jelet - repedést a szemle során nem lehetett felfedezni. Ettől függetlenül a homlokzati és lábazati vakolat nagy felületeken mállik, a bádogos szerkezetek cserére szorulnak, az épület és a lakások energetikai jellemzői bizonyosan rosszak. Az épület gyakorlatilag teljes felújításra szorul.*

#### A lakás jelenlegi állapotának ismertetése a szemle tapasztalatai alapján

Az épületben a lakások egy belső lépcsőházból közelíthetők meg, a tárgyi lakás a lakóépület 1. emeletén található. A lakás szobái déli és nyugati fekvésűek, a tájolásuk jónak minősíthető. A tárgyi komfortos komfortfokozatú lakásban előszoba / közlekedő, konyha, kamra, fürdő (WC berendezéssel) és egy szoba és egy félszoba helyiségek találhatóak, illetve a félszobához egy kis loggia is tartozik. A külső nyílászárókat a közelmúltban redőnyökkel védett, hőszigetelt üvegezésű műanyag nyílászárókra cserélték, illetve cserélték a bejárati ajtót is (a cserélt nyílászárók körüli vakolatjavításokat még nem végezték el). A belső ajtók még az építés korabeli típus fa ajtók, kivéve a fürdőt, ahol műanyag harmonika ajtó található. A padozatok funkciótól függően hideg – melegburkolattal ellátottak (ragasztott mázas kerámia, PVC és parketta). A belső fal és mennyezeti felületek vakoltak, festettek, tapétázottak, a fürdőben és a konyhában az oldalfalakon ragasztott kerámia burkolat is készült.

A lakás temperálását gázkonvektorok biztosítják, a használati melegvizet a fürdőben lévő, kéménybe kötött, átfolyós rendszerű gázüzemű vízmelegítő biztosítja.

*A szemle alapján a tárgyi lakás jelenleg üres, használaton kívüli. A szemle tapasztalatai alapján tönkrementnek minősíthető az összes burkolat – felületképzés, cserélendők a berendezési és felszerelési tárgyak. Koruknál fogva az elektromos és gépészeti hálózat felülvizsgálatra szorul. A gépészeti berendezések működőképességéről nem lehetett meggyőződni, de a szemle tapasztalatai alapján a gázkonvektorok teljes felújítása vagy cseréje indokolt. A lakás általánosságban teljes felújításra szorul.*

## 9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel Baross u. 5. I./1. (hrsz.: 1612/2/A/4) alatti társasházi lakás jelenlegi forgalmi értékét.*

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan – társasházi lakás jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm.

A fajlagos ingatlanérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2023. február havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen értékesítésre felkínált társasházi lakásokra vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmazzák. A fajlagos értékek a lakások alapterületére vetítettek.

A Duna House által havonta kiadásra kerülő, Ingatlanbarométer megnevezésű kiadványa alapján országos szinten ~3 %-os mértékű az átlagos irányárváltozás (a hirdetési árak csökkentése), míg a tulajdonosok ~7 %-ot hajlandóak engedni az eladási árból az alku során. Az előzőekre való hivatkozással, a kínálati jelleg (irányárváltozás és alku) miatt egységesen 10 %-os mértékű értékcsökkentő tényező kerül alkalmazásra. Az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

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

358.000,- Ft/m<sup>2</sup>

*Az előzőek alapján,  
a Pécel, Baross u. 5. I./1. szám  
(hrsz.: 1612/2/A/4) alatti társasházi lakás  
jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

$57 \text{ m}^2 \times 358.000,- \text{ Ft/m}^2 = 20.400.000,- \text{ Ft}$

*A fenti összeget licites értékesítés esetén kiinduló árként célszerű feltüntetni.*

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

Gyál, 2023. február 08.



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

  
PUSZTAI J. LÁSZLÓ  
ügyvezető - igazságügyi szakértő  
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)  
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)  
okl. ingatlangazdálkodó  
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)  
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)  
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

## MELLÉKLETEK

---

TÉRKÉP

TULAJDONI LAPOK MÁSZOLATA  
(TÁRASHÁZI TÖRZSLAP ÉS TÁRSASHÁZI KÜLÖNLAP)

ÉRTÉKELÉSI TÁBLÁZAT  
(FAJLAGOS INGATLANÉRTÉK)

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK



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

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám: 30005/10831/2023

2023.01.30

**PÉCEL**

Szektor: 61

**Belterület** 1612/2 helyrajzi szám

társasház törzslap

2119 PÉCEL Baross utca 5. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépített terület	0	814	0.00	

2. bejegyző határozat: 45929/1999/1996.07.04

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

**II. RÉSZ**

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45929/1999/1996.07.04

jogcím: társasház alapítás

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogot az 1-6 hrsz.számú önállóingatlanok tartalmazzák.

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/10832/2023

2023.01.30

PÉCEL

Belterület 1612/2/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

2119 PÉCEL Baross utca 5. ép:A. 1. emelet. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	57	1 1	184/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 45929/1999/1996.07.04

2. bejegyző határozat: 45929/1999/1996.07.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45929/1999/1996.07.04

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

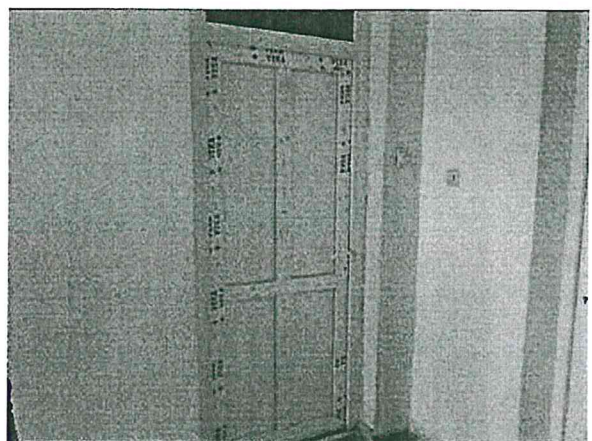
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

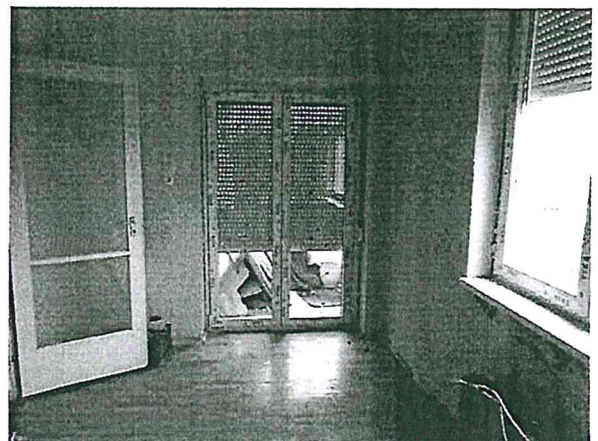
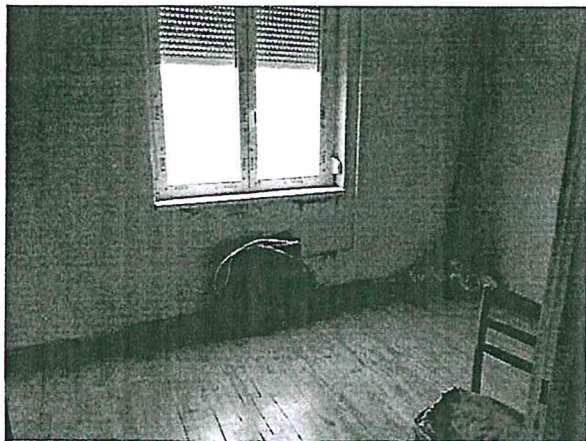
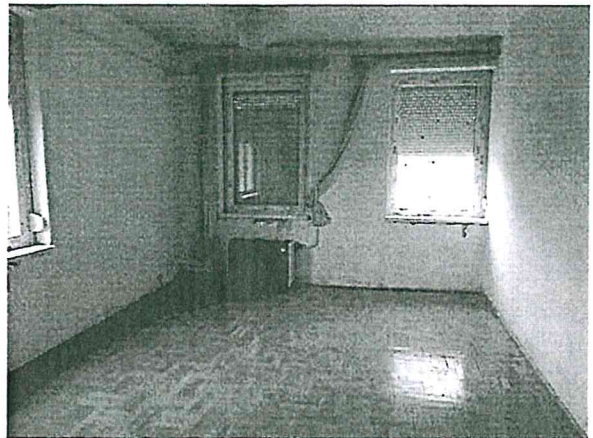
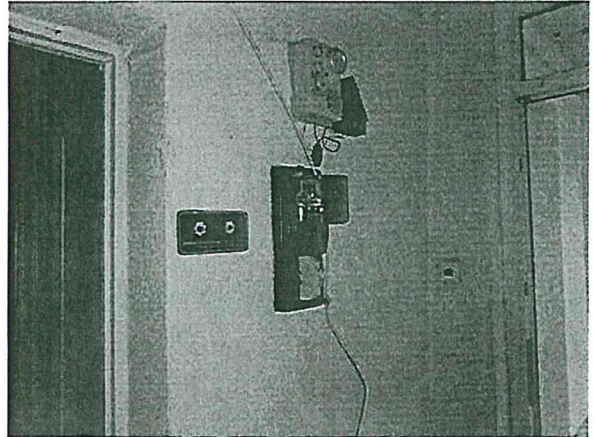
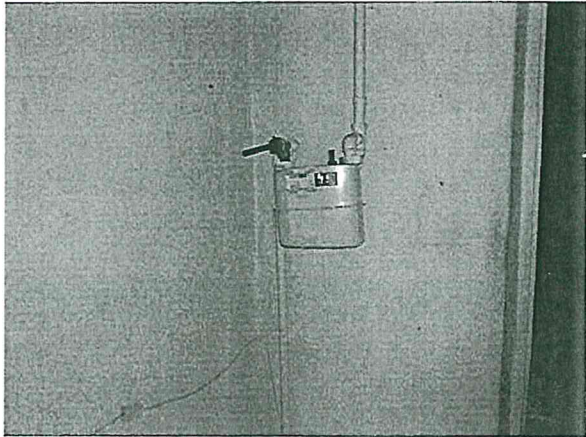
TULAJDONILAP VÉGE

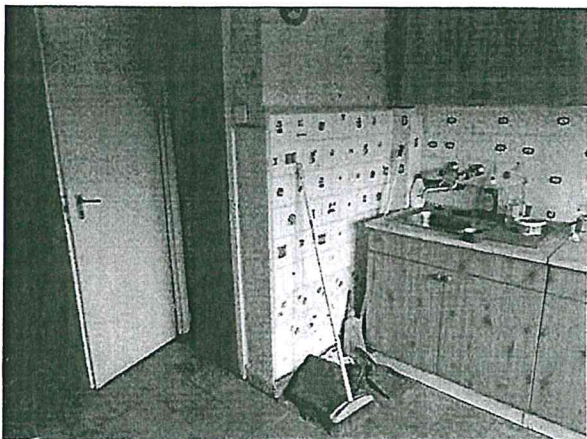
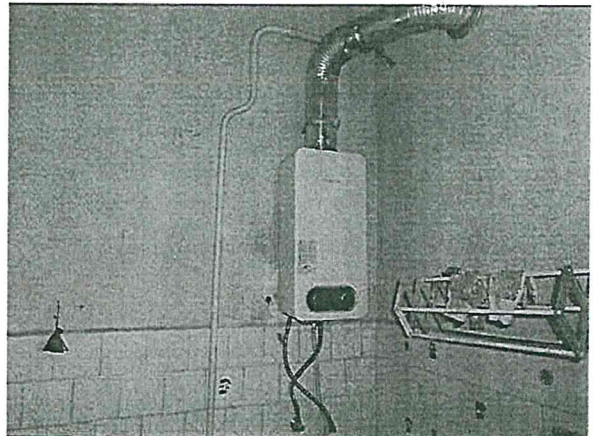


A Pécel, Baross u. 5. I./1. (hrsz.: 1612/2/A/4) szám alatti társasházi lakás fajlagos értékének a becslése

Helyszíln	Vizsgált ingatlan	K-1	K-2	K-3	K-4	K-5
	Pécel Baross, u. 5. I./1.	Pécel Szenere Pál utca	Pécel Pesti út	Pécel Városcsopont	Pécel Vasúton túli terület	Pécel Városcsopont
Leírás	Első emeleti, utára néző, felújítandó állapotú, komfortos, gázkonv. fűtéses társasházi lakás	Földszintes, udvari fekvésű, közepes állapotú, komfortos, egyedi fűtéses társasházi lakás, kis pince	Második emeleti, utára néző, jó állapotú, összkomfortos, házközponti fűtéses társasházi lakás, kis pince	Első emeleti, utára néző, jó állapotú, komfortos, gázkonv. fűtéses társasházi lakás	Első emeleti, udvari fekvésű, jó állapotú, komfortos, gázkonv. fűtéses társasházi lakás	Első emeleti, udvari fekvésű, jó állapotú, összkomfortos, gázközponti fűtéses társasházi lakás, garázs
Lakás alapterülete (m <sup>2</sup> )	57	36	67	66	53	104
Kínálati ár (Ft)	19 900 000	45 100 000	30 990 000	30 990 000	32 990 000	59 000 000
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	552 778	673 134	469 545	469 545	622 453	567 308
Adat forrása	ingatlan.com 2023. február	ingatlan.com 2023. február	ingatlan.com 2023. február	ingatlan.com 2023. február	ingatlan.com 2023. február	ingatlan.com 2023. február
<b>Módszertani részletek</b>						
Kínálati jelleg	Pécel, Baross u. 5. 57 m <sup>2</sup>	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Lakás alapterület	Lakás	0%	0%	0%	0%	0%
Jellege	I. emeleti	0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedése	Utára néző	5%	0%	0%	0%	0%
Fekvése	Komfortos	0%	0%	0%	0%	5%
Komfortfokozat	Gázkonvektor	10%	0%	0%	0%	0%
Fűtés mód	Felújítandó	-15%	-30%	-30%	-30%	-5%
Lakás állapot	A cserél. külső nyílászárók	5%	5%	5%	5%	5%
Egyebek	Közúti forgalom káros hatásvai	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Egyebek	Épület műszaki állapot	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Egyebek	(kis pince)	0%	0%	0%	0%	0%
Egyebek	(garázs)	0%	0%	0%	0%	-5%
Összes módosítás		-25%	-45%	-45%	-35%	-40%
Módszertani fajl. alapár: (Ft/m <sup>2</sup> )	357 607	414 583	370 224	258 250	404 594	340 385
Kerekített fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	358 000					







# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL, RÁDAY GEDEON TÉR 9. III./2.

(HRSZ.: 11/A/62)

ALATTI SZÖVETKEZETI LAKÁS

JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

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

2023. február 10.

Készítette:

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

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

## TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

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

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

## **1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS**

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel, Ráday Gedeon tér 9. III./2. (hrs.: 11/A/62) alatti szövetkezeti lakás jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

## **3. A SZAKÉRTŐI FELADAT**

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

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Ráday Gedeon tér 9. III./2. (hrs.: 11/A/62) alatti szövetkezeti lakás jelenlegi forgalmi értékét.*

## **4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS**

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a töpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

## **5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

A szakértői vélemény az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni, valamint helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére 2023. 02. 03.-án került sor. A szemle folyamán az érintett ingatlan - lakás megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek a kapott tulajdoni lappal együtt a mellékletekben becsatolást nyertek.

## **6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

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

## 7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A **forgalmi érték**: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen 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 és 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*

## 8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

### Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Pécel, Ráday Gedeon u. 9. 3. emelet 2. sz. ajtó
Megnevezés	Lakás (szövetkezeti)
Helyrajzi szám	11/A/62
Alapterület	60 m <sup>2</sup> (60,33 m <sup>2</sup> )
Szobaszám	2 szoba
Tulajdonos	1/1 tulajdoni hányad arányában Pécel Város Önkormányzata
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

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



*Az ingatlan általános ismertetése*

Az érintett ingatlan Pécel település belterületén, annak központjában helyezkedik el, Ráday Gedeon téren. A környezet hasznosítása vegyes, a lakóingatlanokon túl jelentős számú kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciókkal rendelkező épület is található. Az elhelyezkedésének köszönhetően a megközelítése kiválónak mondható, de az utca nagy közúti forgalma kedvezőtlen hatásokat is okoz (zaj, por, légszennyezés, rezgések, stb.). Az ide vezető utcák jó minőségű aszfaltburkolattal ellátottak, a gyalogos közlekedést szolgáló szilárd burkolatú járdák kiépítettek. Az ingatlan kerített, a telken belül az itt lakóknak a gépkocsival történő parkolás lehetősége a kiépített parkolóhelyeken biztosított. Az ingatlanon a gyalogos közlekedést szolgáló felületek betonozottak, a szabad földrészlet rendezett, említést érdemlő növényzetként több nagyobb fa és örökzöld található a területén. Az ingatlanon öt darab négyszintes tömbház található (közülük 4 darab összeépítve, egy különállóan telepített). Az ingatlan és annak felépítményei az összes közüzemi közműhálózatra rá van csatlakoztatva.

*A tárgyi lakást tartalmazó tömbház általános ismertetése*

A tömbház földszint + 3 emeletes, lapostető kialakítású, melyben lakások nyertek kialakítást. Az építési ideje az 1970.-as évekre tehető. Az épület feltehetően blokkos kialakítású, a födémek vasbeton szerkezetűek. A zárófödémre – lapostetőre bitumenes lágyfedés került. A homlokzatokra utzólagos, ragasztott táblás hőszigetelés került, a beépített külső nyílászárók vegyesek (még az építés korabeli kapcsolt gerébtokos fa ablakok, illetve már cserél, hőszigetelt üvegezésű műanyag szerkezetek).

*Az épületen épületmozgásra, illetve szerkezeti károsodásra utaló jelet - repedést a szemle során nem lehetett felfedezni. Az épület kívül – belül karbantartott, alapvetően rendezett, jó állapotúnak minősíthető.*

*A tárgyi lakás ismertetése a szemle tapasztalatai alapján*

A lift nélküli épületben a lakások egy belső lépcsőházból közelíthetők meg, a bejárat az udvarra nyílik. A lépcsőházba történő bejutást kaputelefon és távnyitó rendszer biztosítja. A tárgyi, 3. emeleti komfortos komfortfokozatú lakásban előszoba / közlekedő, konyha, kamra, fürdő, WC és két szoba helyiségek találhatóak, illetve az egyik szobához egy kis loggia is tartozik. A műanyag redőnyökkel védett külső nyílászárók részben hőszigetelt üvegezésű műanyag nyílászárókra cseréltek. A bejárati és a belső ajtók még az építés korabeli típus fa ajtók. A padozatok funkciótól függően hideg – melegburkolattal ellátottak (mettlachi, ragasztott mázas kerámia, PVC és parketta). A belső fal és mennyezeti felületek vakoltak, festettek, tapétázottak, a fürdőben és a konyhában az oldalfalakon ragasztott csempe és kerámia lapburkolat is készült. A lakás temperálását gázkonvektorok biztosítják, a használati melegvizet a fürdőben lévő, kéménybe kötött, átfolyós rendszerű gázüzemű vízmelegítő biztosítja.

*A szemle tapasztalatai alapján a lakás karbantartott, jó állapotúnak minősíthető.*

## 9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Ráday Gedeon tér 9. III./2. (hrsz.: 11/A/62) alatti szövetkezeti lakás jelenlegi forgalmi értékét.*

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan – szövetkezeti lakás jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm.

A fajlagos ingatlanérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2023. február havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen értékesítésre felkínált hasonló jellegű, társasházi lakásokra vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A fajlagos értékek a lakások alapterületére vetítettek. A Duna House által havonta kiadásra kerülő, Ingatlanbarométer megnevezésű kiadványa alapján országos szinten ~3 %-os mértékű az átlagos irányárváltozás (a hirdetési árak csökkentése), míg a tulajdonosok ~7 %-ot hajlandóak engedni az eladási árból az alku során. Az előzőekre való hivatkozással, a kínálati jelleg (irányárváltozás és alku) miatt egységesen 10 %-os mértékű értékcsökkentő tényező kerül alkalmazásra. Az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm. A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi társasházi lakás jelenlegi kerekített fajlagos értéke: 469.000,- Ft/m<sup>2</sup>

*Az előzőek alapján,  
a Pécel, Ráday Gedeon tér 9. III./2. szám  
(hrsz.: 11/A/62) alatti szövetkezeti lakás  
jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

*60 m<sup>2</sup> x 469.000,- Ft/m<sup>2</sup> = 28.000.000,- 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 vételárát 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.

Gyál, 2023. február 10.



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

PUSZTAI J. LÁSZLÓ  
ügyvezető - igazságügyi szakértő  
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)  
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)  
okl. ingatlangazdálkodó  
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)  
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)  
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

## MELLÉKLETEK

---

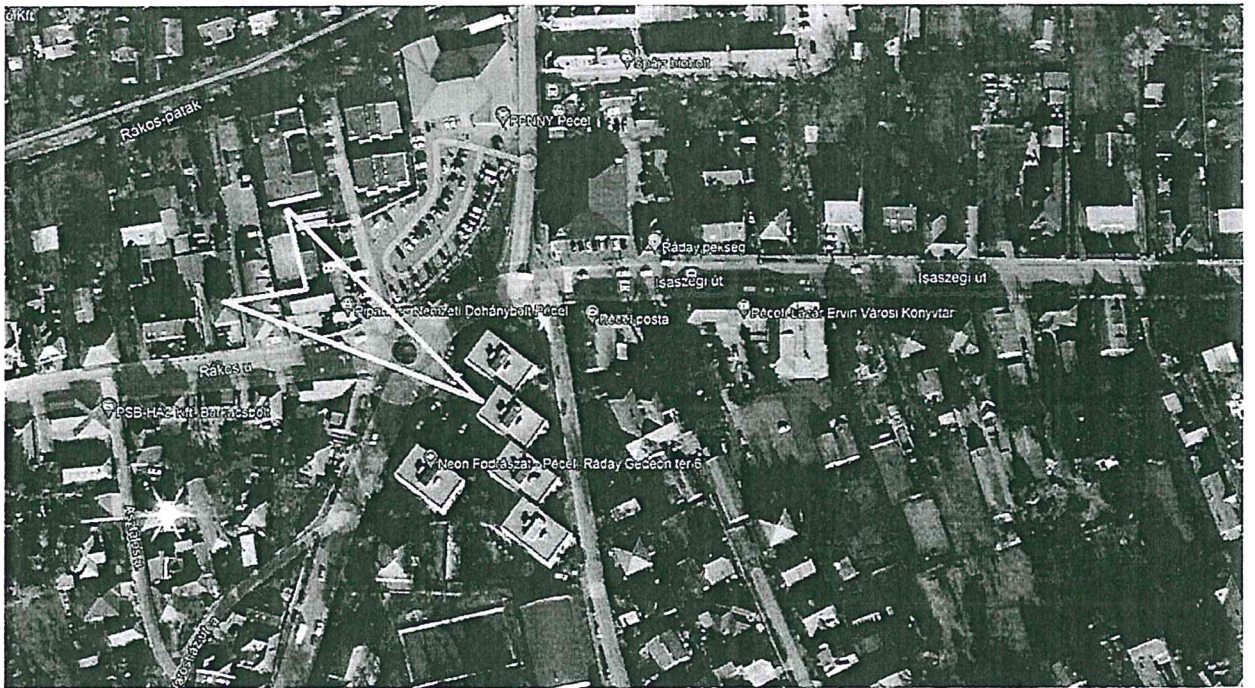
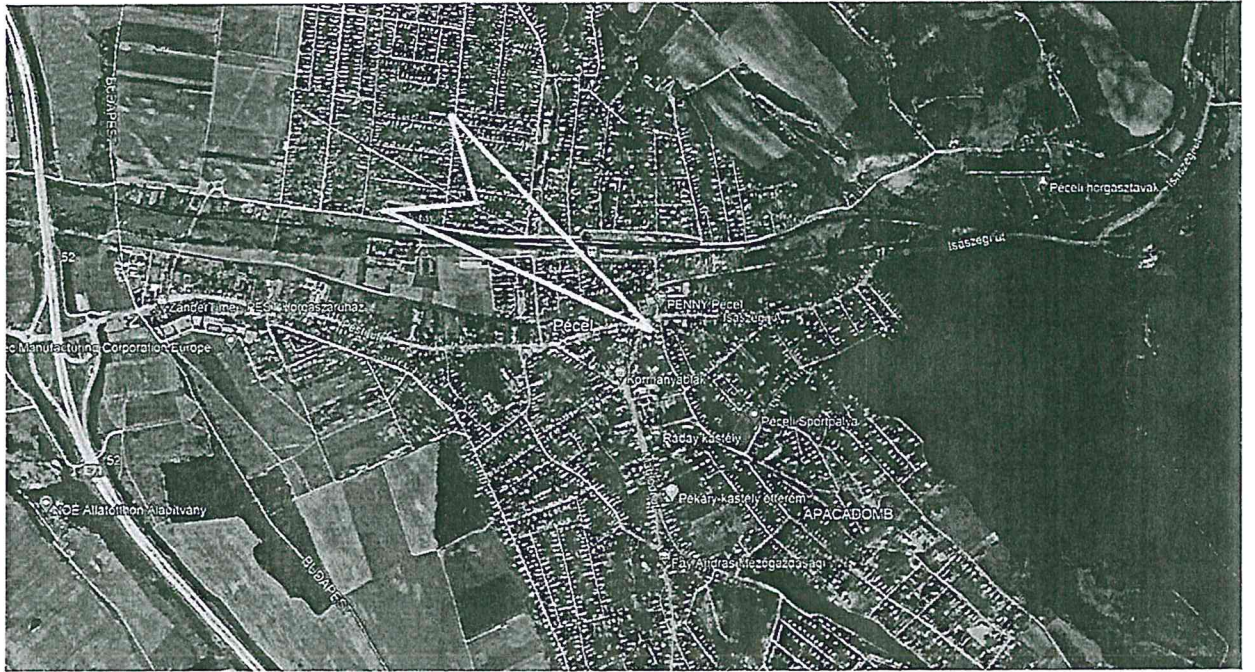
TÉRKÉP

HELYSZÍNRAJZI VÁZRAJZ

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

ÉRTÉKELÉSI TÁBLÁZAT  
(FAJLAGOS INGATLANÉRTÉK)

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK





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

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:30005/13993/2023

2023.02.07

**PÉCEL**

Belterület

11/A/62 helyrajzi szám

szövetkezeti ház különlap

2119 PÉCEL Ráday Gedeon tér 9. 3. emelet. ajtó:2.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	60.33	2 0		önkormányzati
-------	-------	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 4469/1985.05.09

2. bejegyző határozat: 4469/1985.05.09

Szövetkezeti ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a köz gyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46907/1993.12.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONILAP VÉGE**

A Pécel, Ráday Gedeon u. 9. III./2. (hrsz.: 11/A/62) szám alatti szövetkezeti lakás fajlagos értékének a becslése

Helyszín	Vizsgált ingatlan	K-1	K-2	K-3	K-4	K-5
	Pécel Ráday Gedeon u. 9. III./2.	Pécel Szemere Pál utca	Pécel Pesti út	Pécel Városcsözpont	Pécel Vasiton tili terület	Pécel Városcsözpont
Leírás	Harmadik emeleti, utcára néző, jó állapotú, komfortos, gázkonv. fűtéses szövetkezeti lakás	Földszinti, udvari fekvésű, közepes állapotú, komfortos, egyedi fűtéses társasházi lakás, kis pince	Második emeleti, utcára néző, jó állapotú, összkomfortos, házközponti fűtéses társasházi lakás, kis pince	Első emeleti, utcára néző, jó állapotú, komfortos, gázkonv. fűtéses társasházi lakás	Első emeleti, udvari fekvésű, jó állapotú, komfortos, gázkonv. fűtéses társasházi lakás	Első emeleti, udvari fekvésű, jó állapotú, összkomfortos, gázközponti fűtéses társasházi lakás, garázs
Lakás alapterülete (m <sup>2</sup> )	60	36	67	66	53	104
Kínálati ár (Ft)	19 900 000	45 100 000	30 990 000	32 990 000	59 000 000	567 308
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	552 778	673 134	469 545	622 453	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat forrása	ingatlan.com 2023. február	ingatlan.com 2023. február	ingatlan.com 2023. február	ingatlan.com 2023. február	ingatlan.com 2023. február	ingatlan.com 2023. február
<b>Módosító tényezők</b>						
Kínálati jelleg	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedése	0%	0%	0%	0%	5%	0%
Lakás alapterület	-5%	0%	0%	0%	0%	10%
Jellege	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyezkedése	-5%	0%	0%	-5%	-5%	-5%
Fekvése	5%	0%	0%	0%	5%	5%
Komfortkozart	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fűtés mód	10%	0%	0%	0%	0%	-5%
Lakás állapot	15%	0%	0%	0%	0%	0%
Egyebek	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Egyebek	-5%	-5%	-5%	0%	0%	0%
Egyebek	0%	0%	0%	0%	0%	-5%
Összes módosítás	-30%	-20%	-20%	-20%	-10%	-15%
Módosított fajl. alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	468 701	386 944	538 507	375 636	560 208	482 212
Kerekített fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	469 000					

