



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

0/183-2/2021.

POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslát egyes magántulajdonban lévő ingatlanok önkormányzati tulajdonba való átvételére

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya 2021. február 8. napjától ismét veszélyhelyzetet hirdetett ki a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése értelmében tehát veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, az ott megjelölt kivétellel. Mindezek alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok nem üléseshetnek, nem hozhatnak döntéseket.

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) feladat- és hatáskörében meghozandó polgármesteri döntéseim előtt indokoltnak és fontosnak tartom a Képviselő-testület és az illetékes bizottságok tagjai véleményének kikérését, megismerését.

Aszódi Csaba () levélben (1. melléklet) fordult Pécel Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) azzal, hogy a Pécel, 4082/12 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 3.433 m² alapterületű ingatlan és a Pécel, 4083/1 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 3.337 m² alapterületű ingatlan (tulajdoni lapok 2. melléklet) (a továbbiakban együttesen: Meglévő ingatlanok) 1/1 arányú tulajdonosa azzal, hogy a Meglévő ingatlanokat megosztaná. Leveléhez csatolta a Mikes Gergely földmérő által készített 130/2018. munkaszámú és a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. által 636263/2020 és E-13/2020 sz. alatt záradékolt földrészlet(ek) megosztásáról szóló változási vázrajzot (3. melléklet - a továbbiakban: Vázrajz). Aszódi Csaba a Vázrajzban meghatározottak és a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. 840005/2020. sz. telekalakítási határozata (4. melléklet - továbbiakban: Határozat) szerint kialakuló ingatlanok ingatlan-nyilvántartási átvezetését kérné azzal, hogy a Meglévő ingatlanok Vázrajzon jelölt 343 m² területű ingatlanrésze (kialakuló 4082/17 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” 343 m² területű ingatlan telekalakítás és ajándékozás jogcímén 1/1 arányban) illetve 406 m² területű ingatlanrésze (kialakuló 4082/20 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” 406 m² területű ingatlan telekalakítás és ajándékozás jogcímén 1/1 arányban) (a továbbiakban együttesen: Ajándékozandó ingatlanok) térítésmentesen (ajándékozás jogcímén) az Önkormányzat tulajdonába kerüljenek.

Az Ajándékozandó ingatlanok kialakítása a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási Terv A4 szelvényén szereplő 'Tervezett szabályozási vonal' szerint történik, kiegészítve ezzel a Rákóczi utca déli oldalát. Az ajándékozással átadandó területekre a helyi közút csapadékvíz elvezető-szikkasztó árka kerül, melynek megépítése, az ajándékozás részleteit szabályozó telekalakítási és ajándékozási szerződés (5. melléklet - a határozat melléklete) szerint az ajándékozó kötelezettsége.

A Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. § (8) bekezdése alapján a vagyontárgy tulajdonjogának megszerzéséről forgalmi értékbecslés birtokában, a polgármester javaslatára, a Pénzügyi Bizottság állásfoglalását követően a Képviselő-testület dönt. A határozatnak tartalmaznia kell a vagyontárgy pontos megnevezését (ingatlan esetén helyrajzi szám) az ajánlati árat, a szerzés módját, az Önkormányzat által vállalt fizetési feltételeket, az ajánlati kööttség időtartamát. E döntés meghozatala érdekében a Vagyonrendelet fenti rendelkezésének megfelelően megrendeltük az Ajándékozandó ingatlanokra vonatkozó értékbecslés elkészítését a Fugabella Bt.-től (2464 Gyúró, Petőfi út 98.). Az értékbecslés alapján az Ajándékozandó ingatlanok forgalmi értéke a következő:

- 4082/17 helyrajzi számú ingatlan 2.300.000 Ft.
- 4082/20 helyrajzi számú ingatlan 2.700.000 Ft.

Az értéktanúsványok az előterjesztés 6.a és 6.b mellékletét képezik.

A Vagyonrendelet 13. § (9) bekezdése alapján ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas, fel kell tární a továbbhasznosítás lehetőségeit, illetve a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságrendjét.

Az Ajándékozandó ingatlanok – amelyeken az ajándékozónak szerződésbe foglalt saját kötelezettsége szerint a közút (Rákóczi utca) tartozékeként csapadékvíz elvezető-szikkasztó árkot kell létesítenie – önkormányzati tulajdonba való kerülésük esetén célszerűen a Vagyonrendelet 5. § (1) bekezdése szerinti, a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen nemzeti vagyon körébe kerülnek a funkciójuk miatt. Az Ajándékozandó ingatlanok funkciójának kialakítása az Önkormányzatra – a szerződés szerint – sem anyagi, sem más értelemben kötelezettséget nem ró. A frissen kialakított ingatlanok fenntartása a jövőben már az Önkormányzatot terhelné, ennek költségei azonban a Pécel Kft. által évente a közutakra elköltendő, az éves önkormányzati költségvetésben erre a célra elkülönített forrásból érdemben nem kifejezhetőek, becslőten, évente mintegy legfeljebb 10-15 munkaórára és ennek költségére tehető.

A fentiek alapján indokoltnak tartom az Ajándékozandó ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba ajándékozással történő átvételét, melyhez kérem a Tisztelt Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság tagjainak véleményét.

Határozati javaslat:

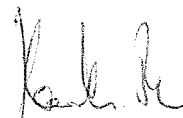
A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (8) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata a határozat 1. mellékletét képező telekalakítási és ajándékozási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) alapján ingyenes tulajdon átruházás keretében elfogadja a határozat 2. melléklete szerinti, a 840005/2021. sz. telekalakítási határozat alapján kialakuló 4082/17 helyrajzi számú, kivett helyi közút 343 m² területű ingatlan (forgalmi értéke 2.300.000 Ft) és a 4082/20 helyrajzi számú kivett helyi közút 406 m² területű ingatlan (forgalmi értéke 2.700.000 Ft) 1/1 arányú tulajdonát (a továbbiakban együttesen: Ajándékozandó ingatlanok) Aszódi Csaba) ajándékozótól.

Az ajándékozással átadandó területekre a helyi közút csapadékvíz elvezető-szikkasztó árka kerül, melynek megépítése a Szerződés szerint az ajándékozó kötelezettsége.

A Polgármester úgy határoz, hogy fenti döntéséről értesíti Aszódi Csabát, valamint aláírja az Ajándékozandó ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba való átvételével kapcsolatos jognyilatkozatot és szerződést.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: az értesítésre 2021. május 14.
a jognyilatkozat és a szerződés aláírására 2021. május 31.

Pécel, 2021. április 28.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. Aszódi Csaba 2020. november 25-én kelt nyilatkozata (levele)
2. meglévő ingatlanok tulajdoni lapja
3. 130/2018. munkaszámú, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. által záradékolt változási vázrajz
4. 840005/2021. sz. telekalakítási határozat (a határozat 2. melléklete is)
5. telekalakítási és ajándékozási szerződés tervezete (a határozat 1. melléklete is)
6. az ajándékozendó ingatlanokra vonatkozó értékbecslések

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető



Oláh János jegyző



Pécel Város Önkormányzata / Oláh János Jegyzőúr részére
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

11.25.

Tisztelt Oláh János Jegyző úr!

M/433 - 2/2020 01
V-K1.

NYILATKOZAT

Tárgy: Szabályozási terv szerinti kiszabályozás (2 ingatlanra) 4082/17 Hrsz. és 4082/20 Hrsz ingatlanok helyi közút részére

A változási vázrajz szerint 4082/12 Hrsz és a 4083/1 Hrsz ingatlanokból a telekmegosztást követően kialakult 4082/17 Hrsz. és 4082/20 Hrsz. helyi közút.

A kialakított helyi közutat (4082/17 Hrsz. és 4082/20 Hrsz.) a tulajdonos az Önkormányzat részére térítésmentesen átruházza.

A hiányzó közműveket és a közlekedési kapcsolatok kialakítását saját költségén vállalják az újonnan kialakult 4082/18 Hrsz. és 4082/19 Hrsz. ingatlanokkal kapcsolatosan hasznosításával egy időben.

A Tulajdonos az Önkormányzat részére a tulajdon átadáshoz szükséges jogi megállapodást saját ügyvéddel elkészített 30 napon belül.

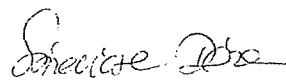
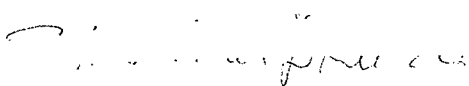
Pécel, 2020.11.25.



Tisztelettel
Aszódi Csaba
2119 Pécel, Jókai u. 26.
Tulajdonos



Tanú



Tanú

2119

87987

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14511/2021

2021.02.09

Szektor : 61

PÉCEL

Belterület 4082/12 helyrajzi szám

"címképtés 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. k.fill

. Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

0 3433 0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48436/2016.06.13

eredeti határozat: 40763/2/2012.02.24

jogcím: ajándékozás 40763/2/2012.02.24

jogállás: tulajdonos

név : Aszódi Csaba

sz.név: Aszódi Csaba

szül. :

a.név :

cím :

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48436/2016.06.13

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 4082/3 ingatlan megosztásából.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14513/2021

2021.02.09

Szektor : 61

PÉCEL
Belterület 4083/1 helyrajzi szám

"címkézés 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 beépítetlen terület	0	3337	0.00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 48440/2016.06.13
eredeti határozat: 40763/2/2012.02.24
jogcím: ajándékozás 40763/2/2012.02.24
jogállás: tulajdonos
név : Aszódi Csaba
sz.név: Aszódi Csaba
szül. :
a.név :
cím : .

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48440/2016.06.13
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 4083 ingatlan megosztásából.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Mikes Gergely

Földmérő Vállalkozó

2119 Pécel, Töhötöm vezér u. 9.

Tel.: 06-30-232-64-64

Pécel
belterület

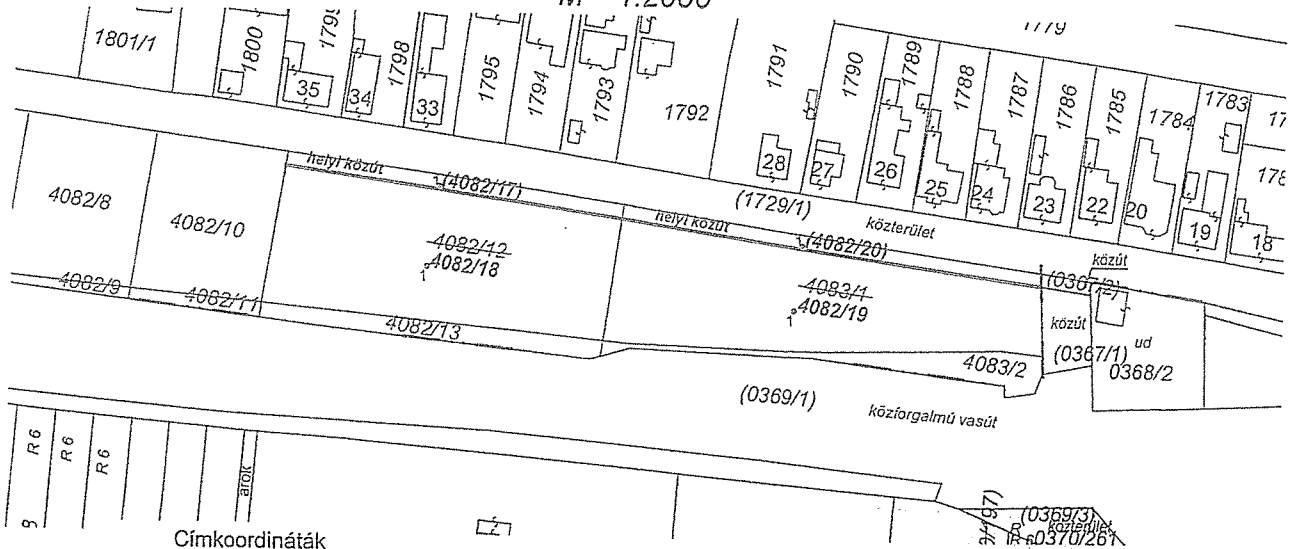
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2918/2018

Munkaszám: 130/2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4082/12, 4083/1 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

M = 1:2000



Címkoordináták			
Hrsz.	Psz.	Y	X
4082/17	1	671111	239012
4082/18	1	671108	238991
4082/19	1	671207	238981
4082/20	1	671209	238998

626263/2020 E-13/2020

A vázrajz méreték levételére nem alkalmas. Csordásné Gyebrnár Karolin
Ing. rend. min. sz. 2422/2020.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szoigalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4082/12		kivett beépítetlen terület		0.3433	-	4082/17		kivett helyi közút		0.0343	-		
4083/1		kivett beépítetlen terület		0.3337	-	4082/18		kivett beépítetlen terület		0.3090	-		
			4082/19				kivett beépítetlen terület		0.2931	-			
			4082/20				kivett helyi közút		0.0406	-			
Össz:				0.6770						0.6770			

A változás akarataknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Pécel, 2018.12.12.

Készítő: Földmérő ig. száma: 6927/2015

Gödöllő, 2018. 01. 10. nap

2990/2018 E-1/2019

Minőséget tanúsító: Ing. rend. min. szám: 1075/1990

P.h. Záradékoló:

Csordásné Tóth Nóra
okleveles térképész
Mémóriai kamara sz.: 13-4215
Ing. rend. min. sz.: 1075/1990
GDI Geodéziai vezető tervező

Ing. rend. min. száma:
Csavallér Árpád
Földmérő üzememőrnő!
Ing. rend. min. sz.: 1342/1993

Zsel. dt. 13.
VZ

"E" M/733/2020.



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Beérkezett: 2021. JAN 12	Árnyékolás:
Regisztráció: M/77-112021	Állomány:
Ellátás:	Ügyintéző: 0121 -

Tárgy: Telekalakítás engedélyezési ügye

Ügyiratszám: 840005/2021.
Előzményi ügyirat: 840210/2020.
Ügyintéző: Somogyi Zsuzsanna/
Hajtóné Hornyák Henrietta /2414-es
mellék

MKB.
01-4
D

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ügyfél: Aszódi Csaba

Kérelmezett ingatlan: Pécel belterület 4082/12 és 4083/1 helyrajzi számok

Az eljárás megindulásának napja: 2020.08.13.

HATÁROZAT

Aszódi Csaba (M/733-3/2020) benyújtott telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban a Pécel belterület 4082/12 és 4083/1 helyrajzi számú földrészletekre, Mikes Gergely által, 130/2018 munkaszámon készített, és az ingatlanügyi hatóság által 636263/2020 számon újrazáradékolt földrészletek megsztásáról szóló változási vázrajz szerinti

telekalakítást engedélyezem.

Az eljárásban szakhatóságként közreműködő Pécel Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője, mint szakhatóság, M/733-3/2020 számú állásfoglalásában a telekalakításhoz az alábbi kikötéssel hozzájárult:

„A kialakítandó 4082/17 és a 4082/20 hrsz.-ú utakat térítésmentesen Pécel Város Önkormányzata részére áttrássa, valamint a hiányzó közműveket, ideértve a közterületi csapadékvízvezető árkot is és a közlekedési kapcsolatok kialakítását a tulajdonos saját költségén vállalja, a beadványhoz mellékelt Mikes Gergely (2119 Pécel, Töbötöm vezér u. 9.) földmérő vállalkozó által 130/2018. munkaszámon készített, Göblosné Tóth Ildikó okleveles térképész 1075/1990 ing. rend. minőségét tanúsító Geodéziai vezető tervező által ellenőrzött és a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által 2020. augusztus 4. napján záradékolt változási vázrajznak megfelelően.”

Az eljárásban megvizsgált **közlekedésbiztonsági szakkérdés(ek)** alapján a telekalakítás az alábbi kikötésekkel engedélyezhető:

„A Földhivatali nyilvántartásba történő bejegyzéshez a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. Tv. 32. § (1), (2) és (3) pontjaiban foglalt vonatkozó megnevezéseket lehet alkalmazni, azaz a telekalakítással létrejövő 4082/17 és 4082/20 hrsz.-ú földrészleteket "Kivett, helyi köztút" megnevezéssel lehet és kell bejegyezni.”

Fentiek alapján a telekalakítás engedélyezhető.

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.

2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60., pest.foldhivatal.hu; ☒ 2101 Gödöllő, Pf.: 390.

e-mail: foldhivatal.godollo@pest.gov.hu;

☎: 06-28 514-305, 06-28 514-315, 06-28 514-316; ☎: 06-28 514-306

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő, szerda: 8⁰⁰-15³⁰; péntek: 8⁰⁰-11³⁰

Sorszámok kiadása az ügyfélfogadás vége előtt fél órával zárul!

A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

A telekalakítási eljárás 48.000.- Ft, igazgatási szolgáltatási díjból álló költségét kérelmező előzetesen megfizette és viseli.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát annak kézhezvételétől számított 30 napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.) benyújtott (közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt) keresettel lehet élni. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,- Forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

Kérelmező 2020.08.12. napján a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a telekalakítási hatósághoz, melynek alapján 2020.08.13. napján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a kérelemmel együtt a jogszabályban előírt telekalakítási dokumentáció hiánytalanul benyújtásra került, továbbá a kérelem benyújtásakor a telekalakítási- és a szakhatósági eljárások előírt díjai megfizetésre kerültek.

Az eljárásban az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklet 18. táblázat 7. pontja alapján közreműködő Pécel Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője, mint szakhatóság - a határozatom rendelkező részében idézett – hozzájáruló M/733-3/2020. számú állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„A telekalakítással érintett péceli 4082/12 és 4083/1 helyrajzi számú földrészteltek, Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X.10.) önkormányzati rendelete alapján Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz-SZ/1) besorolásúak. Az érintet ingatlanok telekalakítása a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelnek, ezáltal a 130/2018. munkaszámú telekalakításhoz szakhatóságként hozzájárulok. A tulajdonos által tett jognyilatkozat alapján a rendelkező részben foglaltak alapján döntöttem.”

Az eljárásban a földügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 79/E. § (29) bekezdés alapján az eljáró hatóság vizsgálja a 79/F-79/I. §-ban meghatározott esetekben, az ott megjelölt szakkérdéseket is.

Közlekedésbiztonsági szakkérdés a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 79/H. § (1) bekezdés a) és b) pont alapján:

- annak megállapítására a tervezett telekalakítási eljárásban a közlekedésbiztonsági és utügyi érdekek érvényre jutnak-e,
- valamint szükséges-e a közútkezelői hozzájárulás felülbírálása.

Az eljárásban a közlekedésbiztonsági szakkérdést a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály bevonásával vizsgáltam, melynek alapján az alábbiak voltak megállapíthatóak:

„A kérelmezett telekalakítással kialakítandó 4082/17 és 4082/20 hrsz.-ú földrészteltekkel a meglévő 1729/1 hrsz.-ú útként használatos közterület (Rákóczi út) szabályozási szélességének a kialakítása válik lehetővé. Ehhez a földterületek művelési ágainak a harmonizálását követően a két út-terület majdan összevonható.

Kizárólag utügyi szempontból a telekalakítás utügyi érdeket nem sért, közlekedésbiztonsági kockázat-növekedést nem jelent, feltáratlan ingatlan nem keletkezik, úthálózatához való csatlakozás jól megoldható.

Kérem a Kérelmező tájékoztatását arról, hogy

1. A telekalakítással létrejövő 4082/17 és 4082/20 hrsz.-ú "Kivett, helyi közút" művelési ágú ingatlan tulajdonosa (kezelője) a telekalakítást követően köteles ellátni a hatályos jogszabályokban (1988. évi I. törvény, a 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet, valamint a 5/2004. (I. 28.) GKM rendelet a helyi közutak kezelésének szakmai szabályairól) és előírásokban meghatározott közútkezelői feladatokat.
2. a telekalakítást követően a helyi közúttal közvetlenül határos szomszédos kialakítandó ingatlanra (4082/18 és 4082/19 hrsz.) jutáshoz a kapubejárat helye, módosítása az önkormányzattal (közútkezelővel) történt egyeztetés alapján lehetséges (hely, közműcsatlakozások, közművezetékek/oszlopok, csapadék-vízelveztetés stb.) –, amennyiben az eltérne a jelenlegi – a telekrendezés előtti állapot esetén meglévő közútcsatlakozási helytől;
3. a helyi közút kezelője a jogszabályi változás esetén, ill. a forgalom szabályozásával kapcsolatban bármikor egyoldalúan módosíthatja az ingatlan(ok)ra jutással kapcsolatos feltételeket;
4. A telekalakítással érintett ingatlanok mindenkori tulajdonosának a saját ingatlant határoló elemeket (pl. kerítés, - ha van) az újonnan kialakítandó ingatlanhatárra szükséges áthelyezni.

Tárgy szerinti ügyben vita esetében a közútkezelő ellenében hivatalomtól jogorvoslat kérhető."

A fenti tényállás, a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, az ügyben kiadott szakhatósági állásfoglalás, a vizsgált szakkérdések, továbbá a hivatkozott, hatályos jogszabályok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, a telekalakítást engedélyeztem.

Felhívom a kérelmező figyelmét, hogy a telekalakítási engedély alapján a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetését a Földhivatal ingatlan-nyilvántartási osztályánál kérheti.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás eredményes lefolytatásához a valamennyi tulajdonos által aláírt záradékolt vázrajzok és az engedélyező határozat és véglegessé válásáról szóló végzés becsatolása mellett az alábbi okiratok benyújtása szükséges:

Amennyiben változatlan tulajdoni állás mellett kéri az átvezetést:

- erre irányuló kérelem
- ingatlanonként 6600 Ft. igazgatási szolgáltatási díj megfizetése
- vezetékjog jogosult által ellenjegyzett vázrajz

Tulajdonjog változással történő átvezetéshez még a továbbiak szükségesek:

- jogi képviselő által aláírt és nedves bélyegzővel ellátott kérelem
- bejegyzésre alkalmas okirat
- a Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400 adatlap formanyomtatványa
- ingatlanonként 6600 Ft. igazgatási szolgáltatási díj megfizetése
- vezetékjog jogosult által ellenjegyzett vázrajz

A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (4) bekezdés alapján a telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § rendelkezik.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték- feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg.

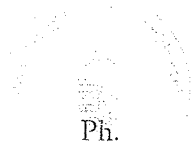
A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

Döntésem a hivatkozott jogszabályokon alapul.

A megyei kormányhivatal hatáskörét a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 53. § (1) bekezdés, illetékességét a 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pont határozza meg.

Kelt: Gödöllő, 2021.01.04.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:



Pazsiczki Imre
osztályvezető

A határozatot kapják:

1. Aszódi Csaba (kérelmező) 2119 Pécel, Jókai utca 26.
2. Irattár

A határozatot tájékoztatásul kapják:

3. Pécel Város Önkormányzat Jegyzője 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Ügyintéző: *Veszeli-Kállai Ibolya* Hiv. szám: *M/733-3/2020*
4. Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály 1141 Budapest,
Komócsy u. 17-19.
Ügyintéző: *Bódis László* Hiv. szám: *PE-06/UT/1803-4/2020*

A kiadmány hitelül:

.....
kiadmányozó

TELEKALAKÍTÁSI- és AJÁNDÉKOZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

ASZÓDI CSABA

(születési neve:

hely és idő: _____, anyja

neve: _____

igazolvány száma: _____

..., adóazonosító jele: _____

mint ajándékozó (a továbbiakban: **Ajándékozó**), valamint

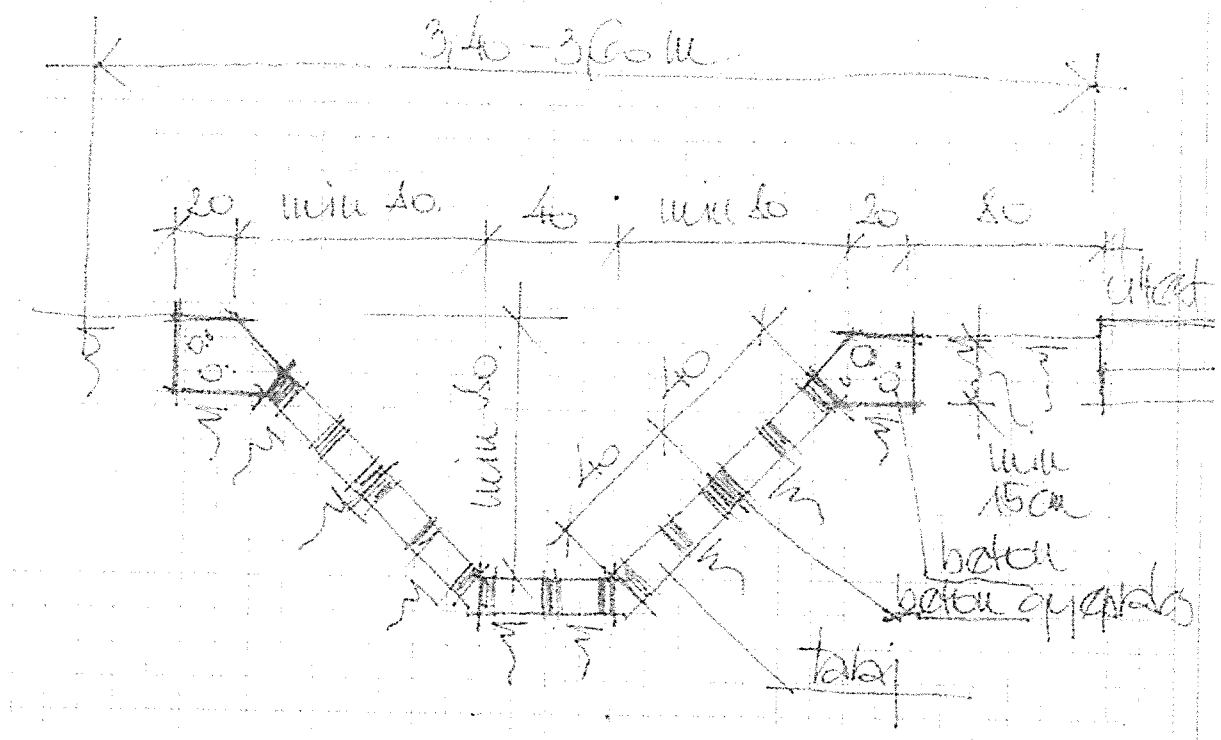
PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester) mint megajándékozott (a továbbiakban: **Megajándékozott**)

(**Ajándékozó és Megajándékozott** együttesen: **Felek**) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a **Pécel, 4082/12 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 3.433 m² alapterületű ingatlan **Ajándékozó 1/1** arányú tulajdonában áll. Az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes.
2. Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a **Pécel, 4083/1 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 3.337 m² alapterületű ingatlan **Ajándékozó 1/1** arányú tulajdonában áll. Az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes.
3. Jelen szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) célja, hogy a .../2021. (... ..) számú polgármesteri/önkormányzati döntés alapján, Mikes Gergely földmérő által készített **130/2018. munkaszámú** és a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. által **636263/2020** és **E-13/2020** sz. alatt záradékolt földrészlet(ek) megosztásáról szóló változási vázrajzon (a továbbiakban: **Vázrajz**) meghatározottak és a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. **840005/2020.** sz. telekalakítási határozata (továbbiakban: **Határozat**) szerint kialakuló ingatlanok ingatlan-nyilvántartási átvezetésre kerüljenek azzal, hogy az **1. pontban körülírt ingatlan Vázrajzon jelölt 343 m² területű ingatlanrésze, valamint a 2. pontban körülírt ingatlan Vázrajzon jelölt 406 m² területű ingatlanrésze térítésmentesen (ajándékozás jogcímén) Megajándékozott tulajdonába kerüljön.**
4. Felek a **Vázrajz** és a **Határozat** alapján az **1. pontban** megjelölt ingatlan határrendezésében, megosztásában úgy állapodnak meg, hogy Ajándékozó 1/1 arányban, térítésmentesen Megajándékozott tulajdonába adja az **1. pontban** megjelölt ingatlanból kivett, helyi közütként összesen **343 m² terület** tulajdonjogát **Megajándékozott** által már megismert állapotában, továbbá a **2. pontban** megjelölt ingatlan határrendezésében, megosztásában úgy állapodnak meg, hogy Ajándékozó 1/1 arányban térítésmentesen Megajándékozott tulajdonába adja a **2. pontban** megjelölt ingatlanból kivett, helyi közütként összesen **406 m² terület** tulajdonjogát **Megajándékozott** által már megismert állapotában, melyeket **Megajándékozott** köszönettel elfogad, így a kialakuló

- a) 4082/17 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” 343 m² területű ingatlan *telekalakítás és ajándékozás jogcímén* 1/1 arányban Megajándékozott tulajdonába kerül,
 - b) 4082/18 helyrajzi számú, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 3090 m² területű ingatlan *telekalakítás jogcímén* Ajándékozó 1/1 arányú tulajdonába kerül, illetőleg marad,
 - c) 4082/19 helyrajzi számú, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 2931 m² területű ingatlan *telekalakítás jogcímén* Ajándékozó 1/1 arányú tulajdonába kerül, illetőleg marad,
 - d) 4082/20 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” 406 m² területű ingatlan *telekalakítás és ajándékozás jogcímén* 1/1 arányban Megajándékozott tulajdonába kerül.
5. Felek rögzítik, hogy a Szerződés szerint kialakuló Pécel, 4082/17 és 4082/20 helyrajzi számú ingatlanokat Ajándékozó helyi közútként történő hasznosítás céljából ajándékozta Megajándékozott számára.
6. Felek megállapodnak abban, hogy Ajándékozó a kialakuló 4082/17 és 4082/20 helyrajzi számú ingatlanokon található al- és felépítményeket – ideértve, de nem kizárólag a kerítést, illetőleg szükség szerint a közműbekötéseket is – 2023. december 31. napjáig a kialakuló 4082/18 és 4082/19 helyrajzi számú ingatlanok jogi telekhatárán belülrre helyezi át, melynek költségét Ajándékozó viseli.
7. Felek abban is megállapodnak, hogy a hiányzó közművek – ideértve a közterületi csapadékvíz-elvezető árkot is –, valamint a közlekedési kapcsolatok kialakítását Ajándékozó a Vázrajz és a Határozat alapján 2023. december 31. napjáig saját költségén elvégzi. Ajándékozó által saját költségen kiépítendő csapadékvíz-elvezető árok műszaki paraméterei:
- Az árok legkisebb mélysége 80 cm legyen, két-két sor beton gyeprács elemmel, ezek fölött az árok éléig hosszirányban vasalt, változó magasságú beton vállal, ami 20 cm szélességben beleér a közút szelétől mért 1,0 m széles padka területébe. Az árok 1:1 (45°) oldaldőlésű, 40 cm aljszélességű, alján is gyepráccsal kiépített, részben szikkasztó, részben csapadékvíz elvezető árok, amelynek befogadópontja a 4082/10 helyrajzi számú ingatlanból létrejövő 4082/22 helyrajzi számú ingatlanon lévő meglévő akna.
- Az árok alja a befogadó ponttól 0,5 %-kal emelkedjék az első kb. 80-90 m-en, de úgy, hogy a víz szabad ráfolyással bejusson a befogadó ponti aknába. Ez után az árok alj követi az úttengelyben vett magasság változását és részben már mint szikkasztó működik.
- A befogadó ponti műtárgy kialakítása a 4082/10 helyrajzi számú ingatlanból létrejövő 4082/22 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának feladata, ennek részleteit kialakítása előtt egyeztetni kell az önkormányzattal, megépítése csak önkormányzati jóváhagyást követően engedélyezett.
- Az ingatlanokra behajtó építése csak jogosultsággal rendelkező mérnök által készített tervek alapján, önkormányzati engedéllyel lehetséges!
- A 4082/10 helyrajzi számú ingatlanból létrejövő 4082/22 helyrajzi számú ingatlanra a csapadékvíz elvezetés miatti önkormányzati szolgálmi jogot rá kell vezetetni!



8. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy amennyiben Ajándékozó a 6. és 7. pontban meghatározott feltételeket határidőben nem teljesíti, úgy a teljesítés napjáig napi 1.500 Ft késedelmi kötbért köteles Megajándékozott számára megfizetni.
9. **Megajándékozott** a 6. pontban meghatározottak teljesítése esetén, az azt követő 15 napon belül megtartott átadás-átvétel napján lép a Pécel, 4082/17 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” 343 m² területű, valamint a 4082/20 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” 406 m² területű ingatlan birtokába az átadás átvétellel megvalósuló birtokátruházással. **Ajándékozó** az átadás-átvétel időpontjáról előzetesen egyeztet a **Megajándékozottal**. **Megajándékozott** a birtokátruházástól jogosult az ingatlanokat használni, hasznait szedni, valamint viseli azok terheit és a kárveszélyt.
10. Ajándékozó a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond az ajándék visszakövetelésének jogáról és kijelenti, hogy ezzel kapcsolatban sem díjigénnyel, sem más jogcímen megtérítési igénnyel nem él Megajándékozott felé, a kapcsolódó igényérvényesítésről kifejezetten lemond.
11. Felek **jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy a 4. a) és d) pontban rögzített változások **telekalakítás és ajándékozás**, a 4. b) és c) pontban rögzített változások **telekalakítás** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljenek (**bejegyzési engedély**).
12. Felek megállapítják, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján Megajándékozott teljes személyes illetékmentességben részesül, így a Szerződéssel kapcsolatosan Megajándékozott számára illetékfizetési kötelezettség nem keletkezik.

13. Ajándékozó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár. Megajándékozott kijelenti, hogy Magyarország Önkormányzata, magyar jogi személy, tulajdonszerzési képességét, tulajdonszerzését jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, illetve nem akadályozza, átlátható szervezetnek minősül. Felek kijelentik, hogy ügyletkötési képességük nem korlátozott vagy kizárt.
14. A Szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget – ideértve a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges igazgatási szolgáltatási díjakat, valamint a szerződéskötésnél közreműködő ügyvéd munkadíját – a Megajándékozott viseli. Felek megállapítják, hogy a 4. pont szerinti telekalakítási eljárás lefolytatását Ajándékozó saját költségen végezte, illetőleg végeztette el.
15. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. ajándékozásra vonatkozó rendelkezései irányadóak.
16. A Szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a hatályos Ingatlan-nyilvántartási szabályok szerint az aláírt okiratot harminc napon belül be kell nyújtani az illetékes ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz annak érdekében, hogy a tulajdonszerzés az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön.
17. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek az iroda adatkezelési és iratkezelési szabályzatát megismerték, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
18. Ajándékozó kijelenti, hogy az ajándékozásra, illetve a Szerződés aláírására önálló akarat-elhatározásából, mindenféle kényszertől mentesen került sor.
19. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. előtti képviselőjük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (**Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34.**, 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Ajándékozó és Megajándékozott kéri a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.

20. Felek a Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Pécel, 2021.

Pécel, 2021.

Aszódi Csaba
Ajándékozó

Pécel Város Önkormányzata
Megajándékozott
Képv.: Horváth Tibor polgármester

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Pécel, 2021.

Ellenjegyzem azzal, hogy a szerződő felek jelen okiratot az aláírásuk felett megjelölt helyen és napon előttem írták alá.

Pécel, 2021.

**INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ
SZAKVÉLEMÉNY**

A

**2119 PÉCEL RÁKÓCZI ÚT
ALATTI HELYI KÖZÚT (BEÉPÍTETLEN TERÜLET) INGATLANRÓL**

HRSZ: 4082/17 (4082/12 - BŐL LEVÁLASZTVA)



PÉCEL, 2021.04.01.

FUGABELLA Bt. 2464 Gyúró Petőfi út 98.

Tel.: 06 70 33 60 255 e-mail: kovbar ny@gmail.com

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Település (város, kerület): **Pécel**

Utca, házszám: **Rákóczi út**

Irányítószám: **2119**

Hrsz.: **4082/17 (hrsz 4082/12-ből telekosztással keletkezik)**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Aszódi Csaba**

Tulajdoni hányad: **1/1**

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Tulajdon / forgalomképes**

Értékelt érdekelttség: **tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **343 m²**

Felépítmény (nettó) területe összesen: **- m²**

Felépítmények hasznos (redukált) területe: **- m²**

Közmű-ellátottság: **Összközmű közelben**

Komfortfokozat: **-**

Jelenlegi funkció: **Helyi közút szélesítéshez terület telekosztással**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása**

Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító módszer**

Értékelés fordulónapja: **2021.04.01.**

Megrendelő megnevezése: **Pécel Város Önkormányzata**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **2.300.000.- Ft, azaz**

kettőmillió-háromszázezer forint

Hitelbiztosítéki érték: **2.100.000.- Ft, azaz**

kettőmillió-egyszázezer forint

Komárom, 2021.04.21.

Kovács Barnabás

FUGABELLA BT.
2464 Gyűrű, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-50526777-75851001

Kovács Barnabás

Készítette

Fugabella Bt.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Pécel Város Önkormányzata (címe: 2119 Pécel Kossuth tér 1.) megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyúró, Petőfi 98.) *4082/17 helyrajzi számú, 2119 Pécel Rákóczi út alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.*

Az ingatlanértékelés célja banki és egyéb követelés vásárlási fedezetek forgalmi értékének és hitelbiztosítéki értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11) PM, és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2021.04.01.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat, település rendezési terv és HÉSZ részlet.

2.5. Tanúsítványok

- A szakvélemény személyiségi jogokat érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.
- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.
- Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.
- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozunk.
- A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelősséget nem vállalunk.

- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.
- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igénnyel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

Értékbecslő Jогnyilatkozata

Alulírott Kovács Barnabás az OKJ 52343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Kovács Barnabás

.....
Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2021.02.09.

Település	: Pécel
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 4082/17 (4082/12-ből leválasztva)
Megnevezése	: helyi közút beépítetlen területből leválasztva
Terület	: 3433 m ² ebből értékelt 343 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Aszódi Csaba 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: -
Széljegy	: -
Szolgálatom, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Ingatlan címe	2119 Pécel Rákóczi út
Hrsz.:	4082/17
Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	beépítetlen területből leválasztott helyi közút
Értékelés jellege	út értékelés
Ingatlan típusa	építési telek
Jelenlegi funkció	üres építési terület helyi közútnak leválasztva
Telek területe (m2)	3433 m2 ebből értékelt 343 m2
Összes felépítmény nettó terület (m2)	0
Összes felépítmény redukált alapterület (m2)	0
Általános állapot	karbantartott
Komfort fokozat	---
Értékesíthetőség	normális
Forgalomképes	igen
Terhelt	igen
Befogadásra javasolt	igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	igen
Építési engedélytől eltér	nem
Építési engedély módosítás köteles	nem
Vélelmezett építési engedély változás	nincs
Település jellemzői	
Település típusa	város
Lélekszám	13 500 fő
Településen belüli helye	vasúton túl, vasút mellett
Tömegközlekedés távolsága	500 m
Közlekedési módok	busz, vonat
Utca burkolata	aszfaltozott
Megközelíthetőség	jó
Gazdasági, piaci környezet	családi házas övezet
Telek jellemzői	
Telek területe (m2)	3433 m2 ebből értékelt 343 m2
Övezeti besorolás	Gksz SZ/1
Maximális beépíthetőség (%)	40%
Építési tilalom, korlátozás	lásd HÉSZ melléklet
Kerítettség	nem kerített
Kerítés leírása	---
Utcafront tájolása	É
Lejtés	sík
Alak	téglalap
Beépítési mód	nem beépített

Közmű ellátottság	Belső	Külső	Alternatív megoldás
Víz		X	
Villany		X	
Gáz		X	
Csatorna		X	
Kommunikáció		X	
Esővíz csatorna		X	
Egyéb			
Egyéb jellemzők	nem beépített		
Parkolás/ gépkocsi tároló jellege	---		

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –

4.2 Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert tartottuk célravezetőnek.

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS			hrsz 4082/17				
Ingatlan azonosítója		29178062	22151764	21795203	26914883	29587862	
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Pécel	Nagytarcsa	Ecser	Kistarcsa	Nagytarcsa	Nagytarcsa
Utca/út/tér		Rákóczi utca	Ipari park	Ipari park	Telep	Ipari park	Ipari park
Az ingatlan típusa		ipari telek - út	ipari telek	ipari telek	ipari telek	ipari telek	ipari telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	1
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	578
Telek alapterülete (m2)		343	14 770	6 000	4 500	1 770	16 854
SZT besorolás		Gksz SZ/1	Má-f és Gip-1	Gksz	Gksz-1	Gksz-3	Gip-1
HÉSZ szerinti beépíthetőség	%	40	1,5 és 30	40	40	50	30
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	1970
Beépítettség	%		0	0	0	0	-10
Terület mérete	%		20	15	15	5	20
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		10	0	0	-10	10
Környezet (szomszédos épületek)	%		0	0	0	-30	0
Elhelyezkedés	%		-10	-10	0	-10	-10
Megközelíthetőség	%		0	0	0	0	0
Közművesítettség	%		-10	-10	-10	-10	-5
Egyéb :	%	út funkció	-30	-30	-30	-30	-30
Eladási ár	Ft		147 700 000	75 000 000	57 000 000	44 250 000	159 000 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		132 930 000	67 500 000	51 300 000	39 825 000	143 100 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	12 528	9 000	11 250	11 400	22 500	8 491
Összehasonlító korrekció			-20	-35	-25	-85	-25
Korrekció			80	65	75	15	75
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		7 200	7 313	8 550	3 375	6 368
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	6 561					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		2 250 452					
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	6 561					
Forgalmi érték kerekén							2 300 000 - Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 4082/17 helyrajzi számú, 2119 Pécel Rákóczi út alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.300.000,- Ft.

Azaz kettőmillió-háromszázezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszeren belül a piaci módszert használtuk. A teljes költség alapú és a hozam módszert nem alkalmaztuk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a költség alapú megközelítés szerint	2 300 000 Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozam alapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozam alapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	2 300 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	2 300 000 Ft

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

180-360 nap között a likvidációs értéken várhatóan értékesíthető, forgalomképes ingatlan

A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.

Becsült piaci érték:	2 300 000 Ft
Hitelbiztosítéki szorzó	10 %
Hitelbiztosítéki érték	2 070 000 Ft
Hitelbiztosítéki érték kerekítve	2 100 000 Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 4082/17 helyrajzi számú, 2119 Pécel Rákóczi út alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2021.04.01. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

2.300.000,- Ft.

Azaz *kettőmillió-háromszázezer forintban,*

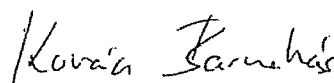
az ingatlan tehermentes **hitelbiztosítéki értékét :**

2.100.000,- Ft.

Azaz *kettőmillió-egyszázezer forintban* határozom meg.

Komárom, 2021.04.21.

FUGABELLA BT.
2464 Gyűrű, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-50526777-75851001



Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- TULAJDONI LAP
- VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
- TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ
- TELEPÜLÉS RENDEZÉSI TERV és HÉSZ részlet
- INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE TÉRKÉPEN (Google Maps)

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kamafőosztás
Gárdonyi ÁdýErdécsátny 60. H. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerle nívólat
Megrendelés szám: 30005/14511/2021
2021.02.09

PÉCEL

Szektor : 61

Beltérület 4082/12 helyrajzi szám

"círképrén alatti"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak
névelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatak
ha.m2 k.fill. ha.m2 k.fill.

- Kivett beépítetlen terület

0

2433

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 99436/2016.06.13

eredeti határozat: 40761/2/2012.02.24

jogcím: ajándékozás 40761/2/2012.02.24

jegyző: ...

név : ...

sz.név: ...

szül. : ...

a.név : ...

cím : ...

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40436/2016.06.13

Önálló esővízcsatorna bejegyzés keletkezett a 4082/3 ingatlan megerősítéséből.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

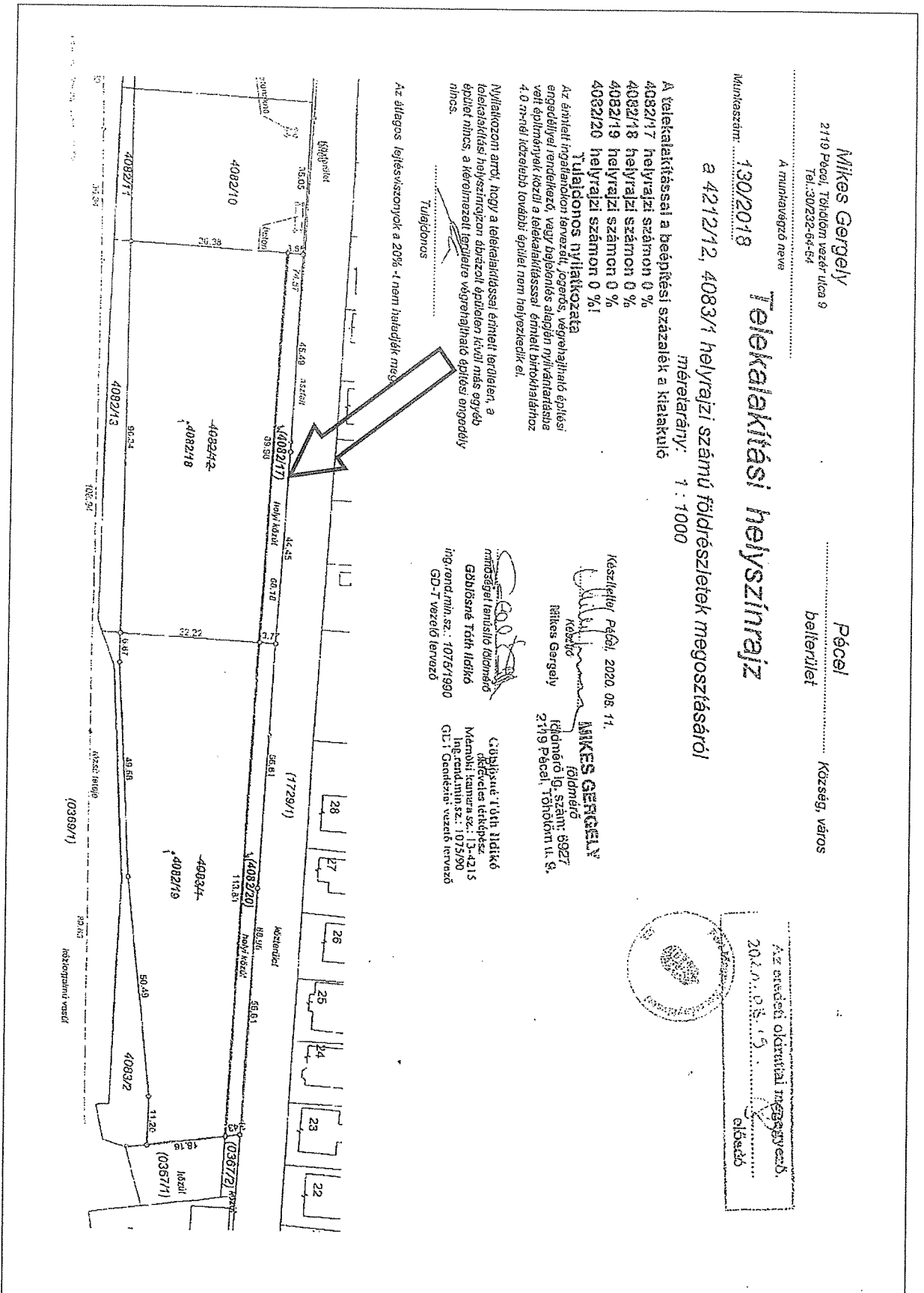
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420210209093328iq-161580555-1-161580573...> 2021. 02. 09.

10

Telekalakítási helyszínrajz



Mikes Gergely
 2119 Pécel, Télioldom vezér útja 9
 Tel.: 30/232-64-64

A tulajdonos neve
Miklós István
 130/2018

Telekalakítási helyszínrajz

Az 4212/12, 4083/1 helyrajzi számú földrészeket megosztásáról
 méretarány: 1 : 1000

- A telekalakítással a beépítési százalék a kialakult
- 4082/17 helyrajzi számon 0 %
- 4082/18 helyrajzi számon 0 %
- 4082/19 helyrajzi számon 0 %
- 4082/20 helyrajzi számon 0 %!

Tulajdonos nyilatkozata
 Az érintett ingatlanokon tanusít, jogos, végrehajtható építési engedéllyel rendelkező, vagy bejelentés alapján nyilatkoztatásra vált építványok közül a telekalakítással érintett építményekhez 4.0 m-nél kedvezőbb további épület nem helyezkedik el.
 Nyilatkozom arról, hogy a telekalakítással érintett területen, a telekalakítási helyszínrajzon bevezült építmény közül más egyéb épület nincs, a kérelmezett területre végrehajtható építési engedély nincs.
 Az átlagos lejtésvonalok a 20% -t nem haladják meg.

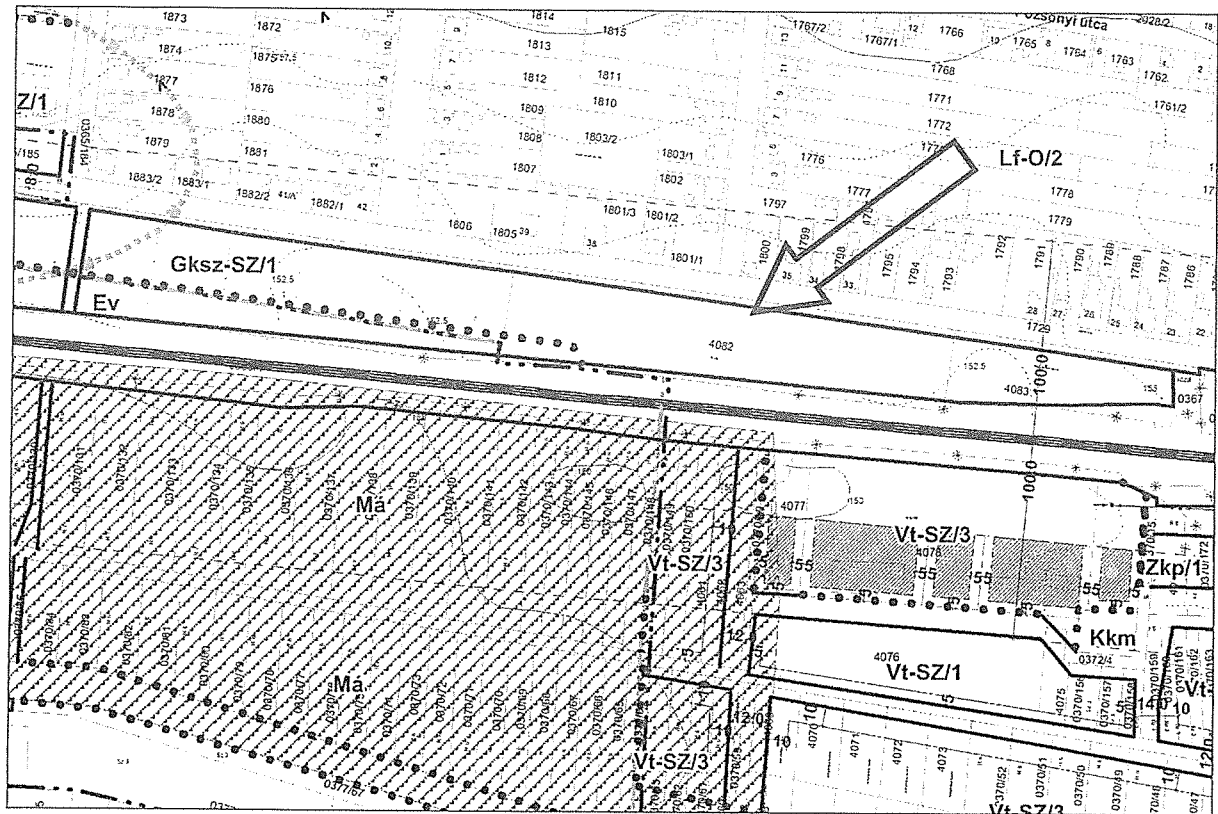
Készítette: Pécel, 2020. 08. 11.
 Készítő: **MIKES GERGELY**
 Mikés Gergely
 2119 Pécel, Télioldom út. 9.
 Tel.: 30/232-64-64

Előadó: **MIKES GERGELY**
 földmérő
 Földmérő 19. szám: 5927
 2119 Pécel, Télioldom út. 9.
 C. Öböljűre Tóth István
 okmánykezelés
 Munkácsy kamara sz.: 13-4215
 Ing. rend. min. sz.: 1075/90
 GL I. Csoportba vezeték tervező
 Ing. rend. min. sz.: 1076/1990
 GD-I vezető tervező

Az eredeti okmány megőrzésébe,
 2020.08.11-én,
 előadó



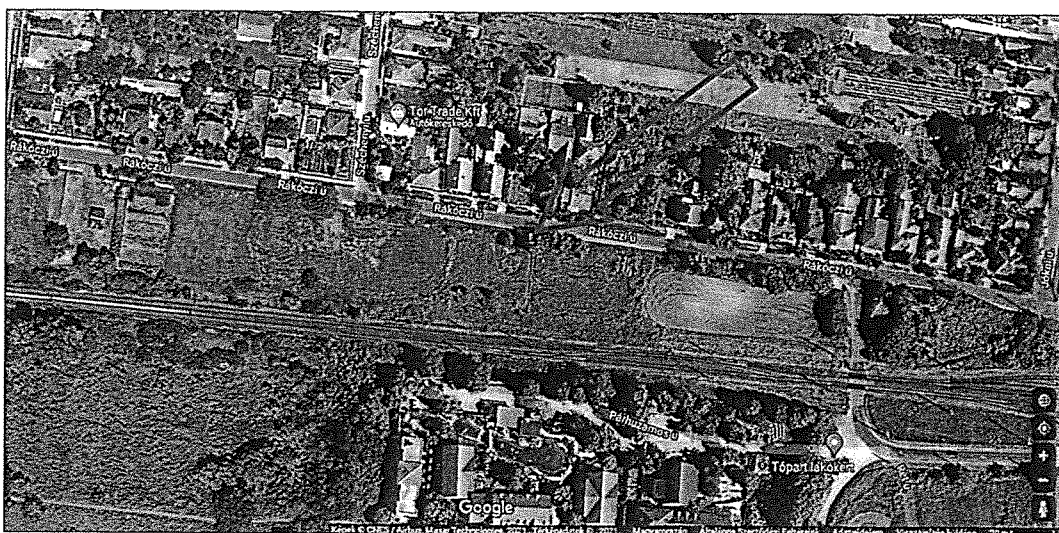
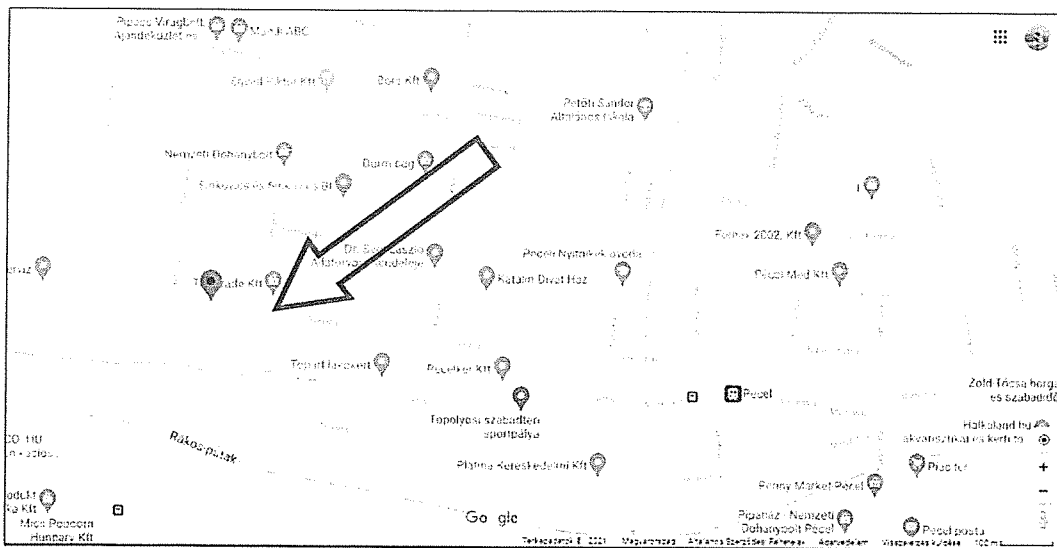
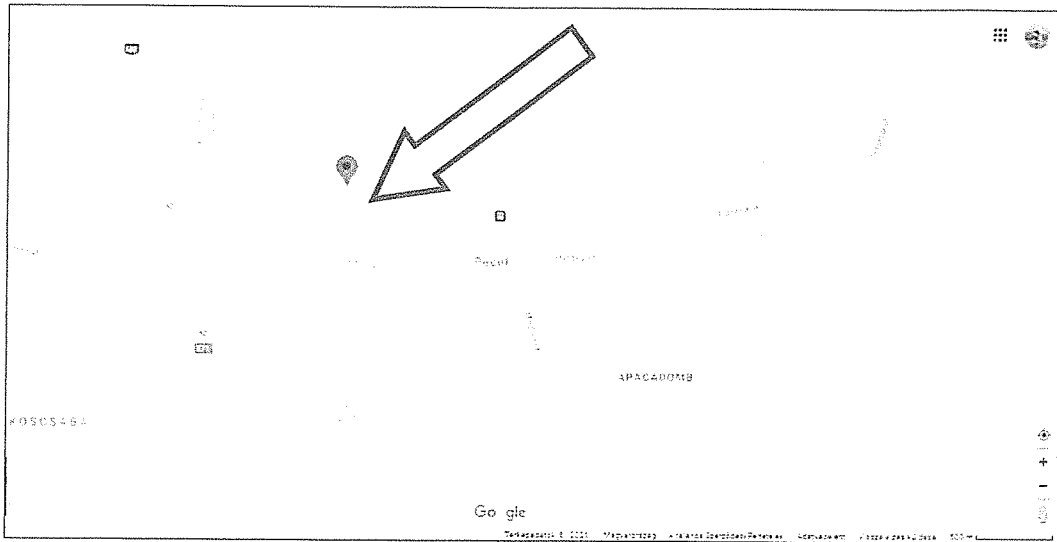
Település Rendezési Terv és HÉSZ részlet



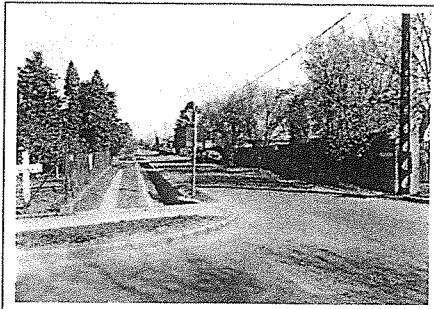
82. § A Gksz-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a telek szabadonálló módon építhető be,
- az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
- a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- a telek legalább 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- ⁶¹az épületmagasság legfeljebb 10 méter,
- az elő-, oldal-, hátsókeret mérete 5 méter.

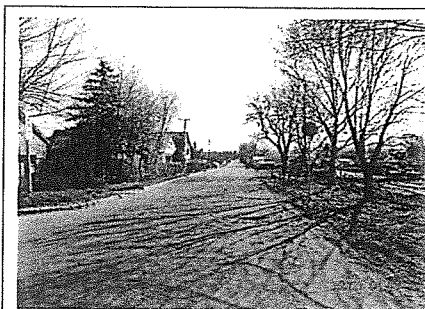
A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Maps)



Cím:	2119 Pécel Rákóczi utca	Dátum:	2021.04.01
hrsz:	4082/17		



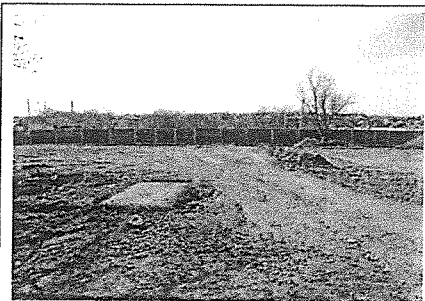
Széchenyi utca



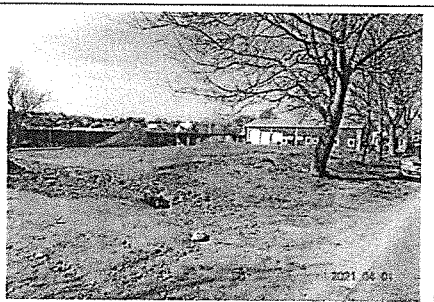
Rákóczi utca város felé



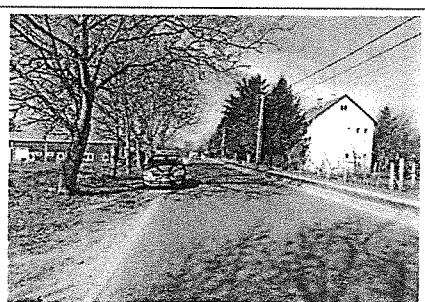
Értékelt terület hrsz 4082/17



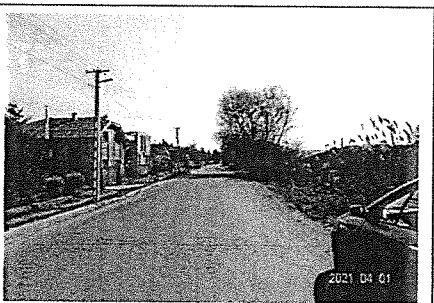
Értékelt terület hrsz 4082/17



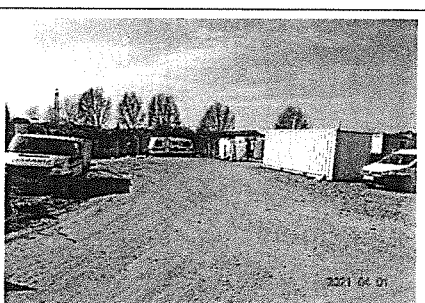
Értékelt terület hrsz 4082/21



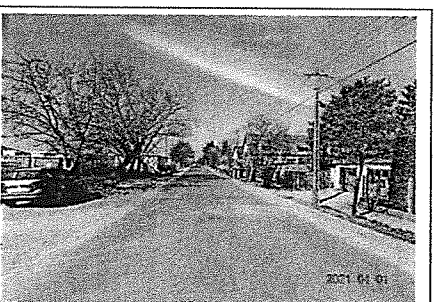
Rákóczi utca MO felé



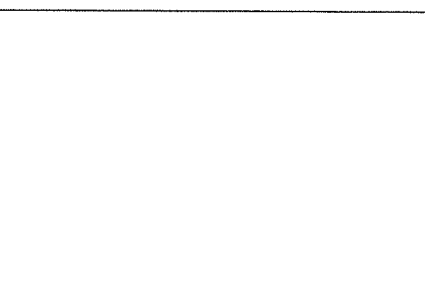
Rákóczi utca volt vasúti átjáróhoz közel



Értékelt terület hrsz 4082/20



Rákóczi utca az MO felé

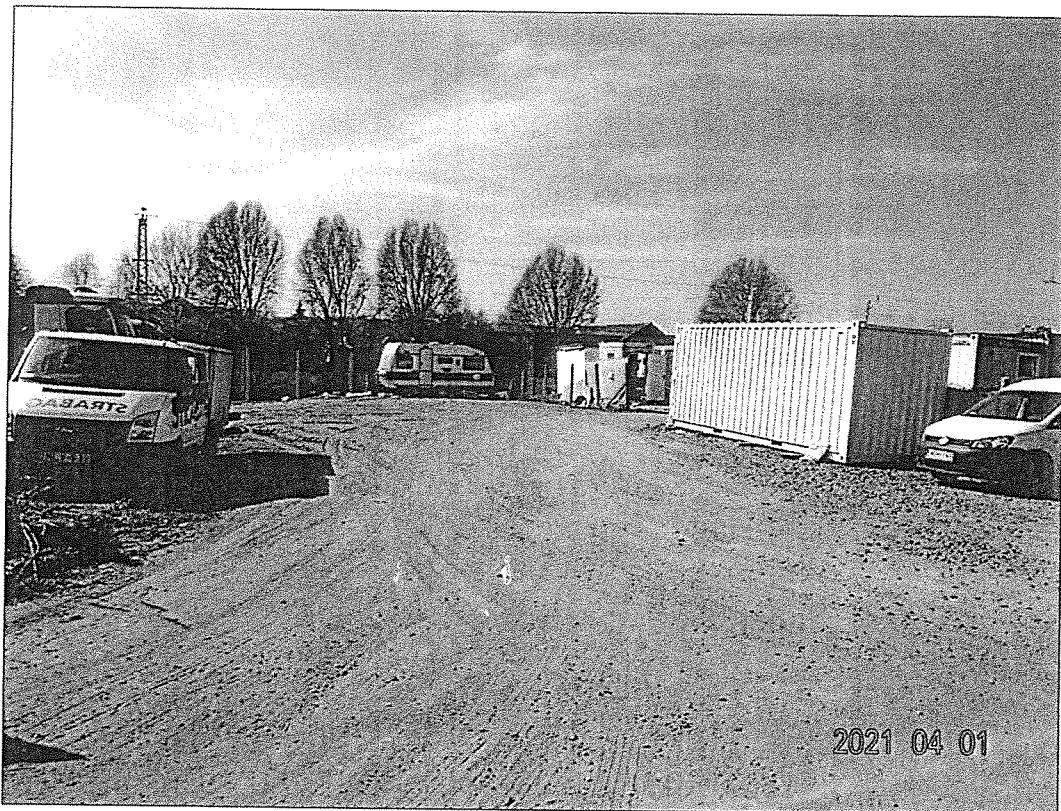


INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

A

2119 PÉCEL RÁKÓCZI ÚT
ALATTI HELYI KÖZÚT (BEÉPÍTETLEN TERÜLET) INGATLANRÓL

HRSZ: 4082/20 (4083/1 - BŐL LEVÁLASZTVA)



PÉCEL, 2021.04.01.

FUGABELLA Bt. 2464 Gyúró Petőfi út 98.

Tel.: 06 70 33 60 255 e-mail: kovbar ny@gmail.com

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Település (város, kerület): **Pécel**

Utca, házszám: **Rákóczi út**

Irányítószám: **2119**

Hrsz.: **4082/20 (hrsz 4083/1-ből telekosztással keletkezik)**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Aszódi Csaba**

Tulajdoni hányad: **1/1**

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Tulajdon / forgalomképes**

Értékelt érdekelttség: **tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **406 m²**

Felépítmény (nettó) területe összesen: **- m²**

Felépítmények hasznos (redukált) területe: **- m²**

Közmű-ellátottság: **Összközmű közelben**

Komfortfokozat: **-**

Jelenlegi funkció: **Helyi közút szélesítéshez terület telekosztással**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása**

Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító módszer**

Értékelés fordulónapja: **2021.04.01.**

Megrendelő megnevezése: **Pécel Város Önkormányzata**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **2.700.000.- Ft, azaz**

kettőmillió-hétszázézer forint

Hitelbiztosítéki érték: **2.400.000.- Ft, azaz**

kettőmillió-négyszázézer forint

Komárom, 2021.04.21.

Kovács Barnabás

Készítette

FUGABELLA BT.
2464 Gyűró, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-50526777-75851001

Kovács Barnabás

Fugabella Bt.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Pécel Város Önkormányzata (címe: 2119 Pécel Kossuth tér 1.) megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyúró, Petőfi 98.) *4082/20 helyrajzi számú, 2119 Pécel Rákóczi út alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.*

Az ingatlanértékelés célja banki és egyéb követelés vásárlási fedezetek forgalmi értékének és hitelbiztosítéki értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11) PM, és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2021.04.01.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat, település rendezési terv és HÉSZ részlet.

2.5. Tanúsítványok

- A szakvélemény személyiségi jogokat érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.
- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.
- Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.
- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozunk.
- A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelősséget nem vállalunk.

- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.
- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igénnyel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

Értékbecslő Jognyilatkozata

Alulírott Kovács Barnabás az OKJ 52343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Kovács Barnabás

.....
Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2021.02.09.

Település	: Pécel
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 4082/20 (4083/1-ből leválasztva)
Megnevezése	: helyi közút beépítetlen területből leválasztva
Terület	: 3337 m ² ebből értékelt 406 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Aszódi Csaba 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: ---
Széljegy	: -
Szolgálatom, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Ingatlan címe	2119 Pécel Rákóczi út
Hrsz.:	4082/20
Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	beépítetlen területből leválasztott helyi közút
Értékelés jellege	út értékelés
Ingatlan típusa	építési telek
Jelenlegi funkció	üres építési terület helyi közútnak leválasztva
Telek területe (m2)	3337 m2 ebből értékelt 406 m2
Összes felépítmény nettó terület (m2)	0
Összes felépítmény redukált alapterület (m2)	0
Általános állapot	karbantartott
Komfort fokozat	---
Értékesíthetőség	normális
Forgalomképes	igen
Terhelt	igen
Befogadásra javasolt	igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	igen
Építési engedélytől eltér	nem
Építési engedély módosítás köteles	nem
Vélelmezett építési engedély változás	nincs
Település jellemzői	
Település típusa	város
Lélekszám	13 500 fő
Településen belüli helye	vasúton túl, vasút mellett
Tömegközlekedés távolsága	500 m
Közlekedési módok	busz, vonat
Utca burkolata	aszfaltozott
Megközelíthetőség	jó
Gazdasági, piaci környezet	családi házas övezet
Telek jellemzői	
Telek területe (m2)	3337 m2 ebből értékelt 406 m2
Övezeti besorolás	Gksz SZ/1
Maximális beépíthetőség (%)	40%
Építési tilalom, korlátozás	lásd HÉSZ melléklet
Kerítettség	nem kerített
Kerítés leírása	---
Utcafront tájolása	É
Lejtés	sík
Alak	téglalap
Beépítési mód	nem beépített

Közmű ellátottság	Belső	Külső	Alternatív megoldás
Víz		X	
Villany		X	
Gáz		X	
Csatorna		X	
Kommunikáció		X	
Esővíz csatorna		X	
Egyéb			
Egyéb jellemzők	nem beépített		
Parkolás/ gépkocsi tároló jellege	---		

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –

4.2 Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert tartottuk célravezetőnek.

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS		hrsz 4082/20					
Ingatlan azonosítója		29178062	22151764	21795203	26914883	29587862	
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Pécel	Nagytarcsa	Ecser	Kistarcsa	Nagytarcsa	Nagytarcsa
Utca/út/tér		Rákóczi utca	Ipari park	Ipari park	Telep	Ipari park	Ipari park
Az ingatlan típusa		ipari telek - út	ipari telek	ipari telek	ipari telek	ipari telek	ipari telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	1
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	578
Telek alapterülete (m ²)		406	14 770	6 000	4 500	1 770	16 854
SZT besorolás		Gksz SZ/1	Má-f és Gip-1	Gksz	Gksz-1	Gksz-3	Gip-1
HÉSZ szeinti beépíthetőség	%	40	1,5 és 30	40	40	50	30
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	1970
Beépítettség	%		0	0	0	0	-10
Terület mérete	%		20	15	15	5	20
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		10	0	0	-10	10
Környezet (szomszédos épületek)	%		0	0	0	-30	0
Elhelyezkedés	%		-10	-10	0	-10	-10
Megközelíthetőség	%		0	0	0	0	0
Közművesítettség	%		-10	-10	-10	-10	-5
Egyéb :	%	út funkció	-30	-30	-30	-30	-30
Eladási ár	Ft		147 700 000	75 000 000	57 000 000	44 250 000	159 000 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		132 930 000	67 500 000	51 300 000	39 825 000	143 100 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m ²	12 528	9 000	11 250	11 400	22 500	8 491
Összehasonlító korrekció			-20	-35	-25	-85	-25
Korrekció			80	65	75	15	75
Korrigált fajlagos érték	Ft/m ²		7 200	7 313	8 550	3 375	6 368
Korrigált átlagos érték	Ft/m ²	6 561					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		2 663 800					
Becsült fajlagos érték	Ft/m ²	6 561					
Forgalmi érték kereken							2 700 000 - Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 4082/20 helyrajzi számú, 2119 Pécel Rákóczi út alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.700.000,- Ft.

Azaz kettőmillió-hétszázezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt érték figyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszeren belül a piaci módszert használtuk. A teljes költség alapú és a hozam módszert nem alkalmaztuk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a költség alapú megközelítés szerint	2 700 000 Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozam alapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozam alapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	2 700 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	2 700 000 Ft

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

180-360 nap között a likvidációs értéken várhatóan értékesíthető, forgalomképes ingatlan

A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.

Becsült piaci érték:	2 700 000 Ft
Hitelbiztosítéki szorzó	10 %
Hitelbiztosítéki érték	2 430 000 Ft
Hitelbiztosítéki érték kerekítve	2 400 000 Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 4082/20 helyrajzi számú, 2119 Pécel Rákóczi út alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2021.04.01. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

2.700.000,- Ft.

Azaz kettőmillió-hétszázezer forintban,

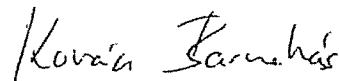
az ingatlan tehermentes hitelbiztosítéki értékét :

2.400.000,- Ft.

Azaz kettőmillió-négyszázezer forintban határozom meg.

Komárom, 2021.04.21.

FUGABELLA BT.
2464 Gyúró, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-50526777-75851001



Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- TULAJDONI LAP
- VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
- TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ
- TELEPÜLÉS RENDEZÉSI TERV és HÉSZ részlet
- INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE TÉRKÉPEN (Google Maps)

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Közigazgatás
Cádorföld Ady Endre utca 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 30005/14513/2021
2021.02.09

PÉCEL

Szektor : 61

Bolterület 4083/1 helyrajzi szám

"cinképsén alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak
művelési ág/kivett megnevezés/

sin.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fill

alévesztély

adatok

kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

3337

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40590/2016.06.13

eredeti határozat: 40753/2/2012.02.24

jogcím: ajándékoktat 40753/2/2012.02.24

jogállás: tulajdonos

név : Arató Csaba

sz.név: 1

szül. : 1

s.név : 1

cím : 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40430/2016.06.13

Önálló építkezési bejegyzés keletkezett a 4083 ingatlan megosztásából.

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

TULAJDONI LAP 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

<https://www3.takarnct.hu/tullap/S040420210209093328iq-161580635-1-161580654...> 2021.02.09.

A vizsgált ingatlan változási vázrajza

Miklós Gergely
Földmérő Vállalkozó
 2119 Pécel, Tóhárom vezér u. 9.
 Tel.: 06-30-232-64-64
 Munkaszám: 139/2018

Az eredetivel mindenben megegyező.

2020.08.04. Csomád
 636263/2020 előadó

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4082/12, 4083/1 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

M = 1:2000

Pécel
 belterület

A cadatszolgáltatás iktatószáma: 2-2918/2018

Címkoordináták			
Hrsz.	Psz.	Y	X
4082/17	1	671111	239012
4082/18	1	671108	238991
4082/19	1	671207	238981
4082/20	1	671209	238998

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m ²			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4082/12		kivett beépítetlen terület		0.3433	-	4082/17		kivett helyi közt		0.0343	-		
4083/1		kivett beépítetlen terület		0.3337	-	4082/18		kivett beépítetlen terület		0.3090	-		
			4082/19				kivett beépítetlen terület		0.2931	-			
			4082/20				kivett helyi közt		0.0406	-			
Össz:				0.6770		0.6770							

A változás akarataknak megfelelően történt:

.....

.....

Pécel, 2018.12.12.

Készítő: Miklós Gergely
 Földmérő Ig. száma: 6927/2015

Minőséget tanúsító: Ing. rend. min. szám: 1075/1990
 Gálkay Árpád
 Gálkay Árpád
 földmérő iktatószáma: 13-4215
 Munkaszám: 1075/90
 Ing. rend. min. sz.: 1075/90
 GDI Csomádi vezető tervező

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Gödöllő, 2018. 01. 10. nap
 2990/2018
 E-1/2018

P.h. Záradékoló: Gálkay Árpád
 Ing. rend. min. száma:
 Földmérő iktatószáma:
 Ing. rend. min. sz.: 1342/1993

Telekalakítási helyszínrajz

Mikes Gergely
2110 Pécel, Tóhalom vezér-útsza 9
Tel.: 30/232-64-64

A munkavégző neve

Munkásszám: **130/2018**

Telekalakítási helyszínrajz

a 4212/12, 4083/1 helyrajzi számú földrészelemek megosztásáról

Méretarány: 1 : 1000

A telekalakítással a beépítési százalék adatak

4082/17 helyrajzi számon 0 %

4082/18 helyrajzi számon 0 %

4082/19 helyrajzi számon 0 %

4082/20 helyrajzi számon 0 %

Tulajdonos nyilatkozata
Az építési ingatlanon tervezett, jogos, végrehozható építési engedéllyel rendelkező, vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett építmények közül a telekalakítással érintett birtokrészre 4.0 m-rei közelebb további épület nem helyezkedik el.

Nyilatkozom arról, hogy a telekalakítással érintett területen, a telekalakítási helyszínrajzon ábrázolt épületen kívül más egyéb épület nincs, a kérelmezett területre végrehozható építési engedély nincs.

Tulajdonos

Az átlagos teljesítmények a 20% -t nem haladják meg.

Pécel
belfelület
Község, város

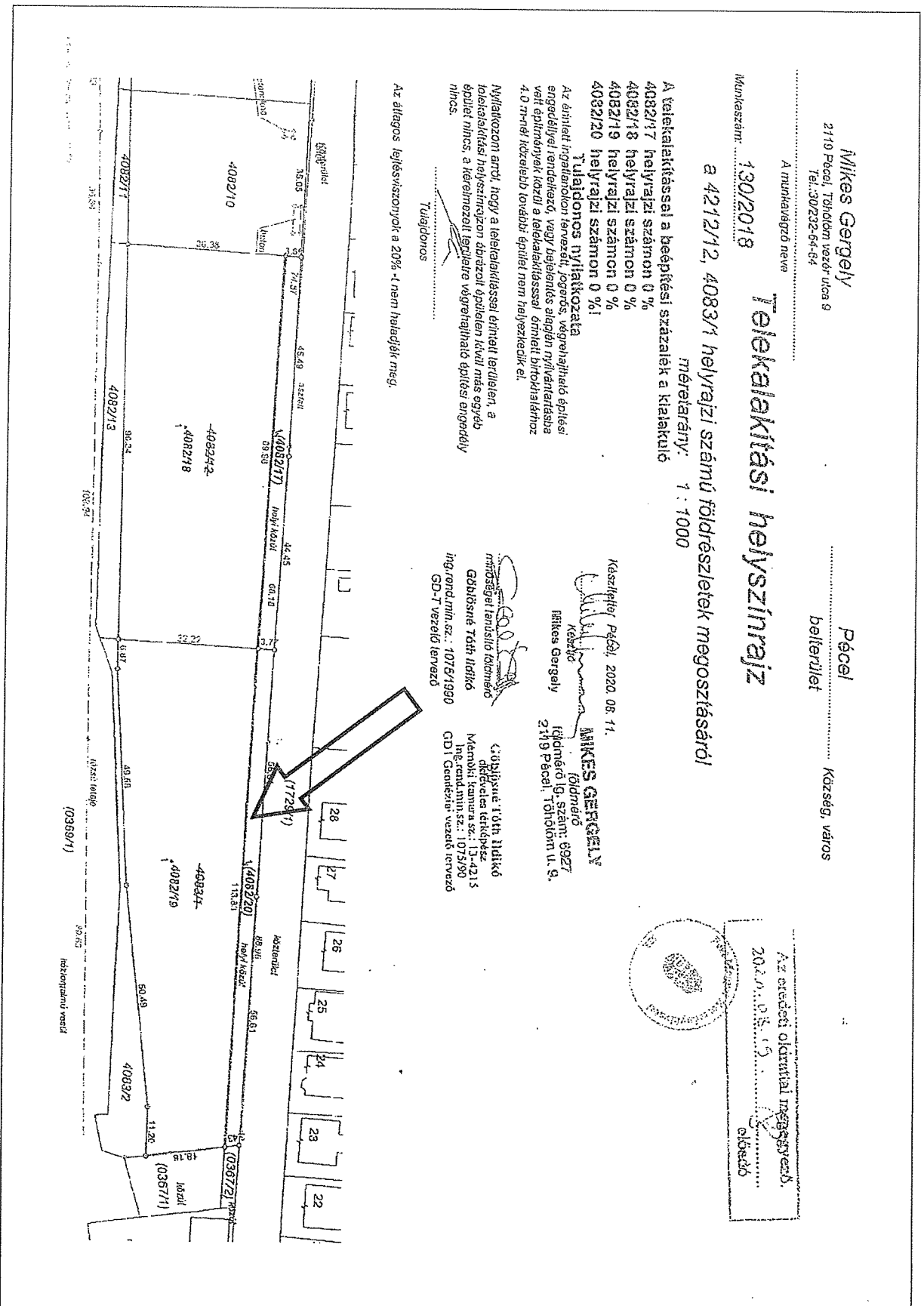


Az eredeti oldalról meggyőződve,
2020.08.19.
előadó

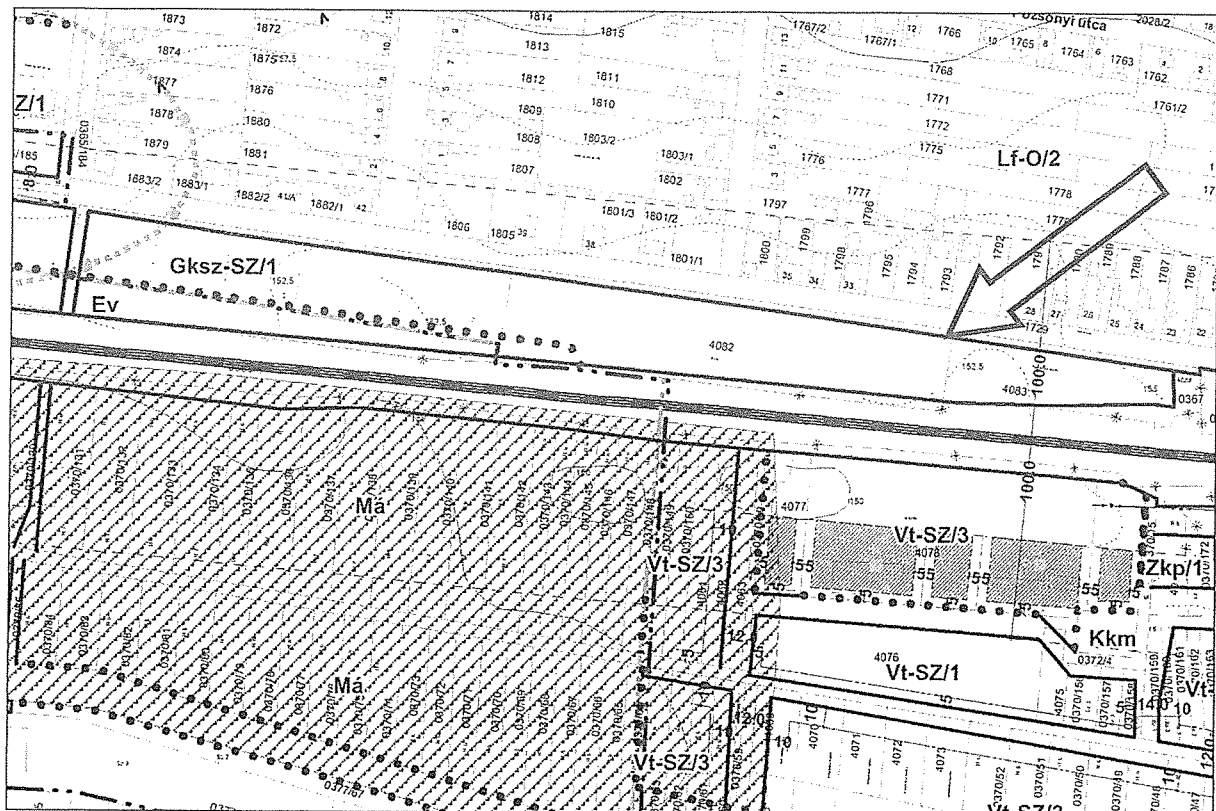
Készítette: Pécel, 2020. 08. 11.

MIKES GERGELY
Közvetítő
Munkásszám: 130/2018
Tóhalom út. szám: 9927
2119 Pécel, Tóhalom út. 9.

Gáboriné Tóth Judika
Közvetítő
Munkásszám: 1075/1990
GDI - Tervező Irt. sz.: 1075/1990
GDI - Tervező Irt. sz.: 1075/1990



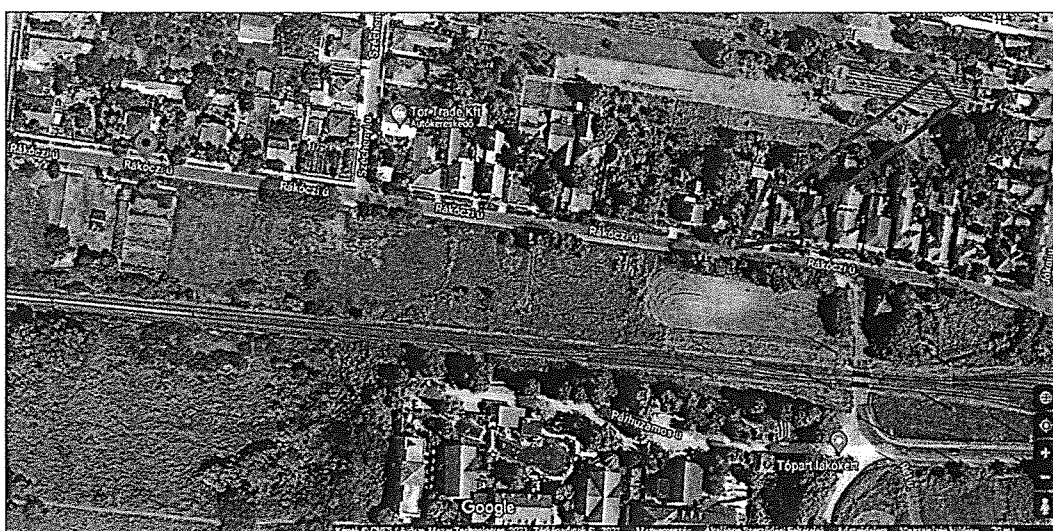
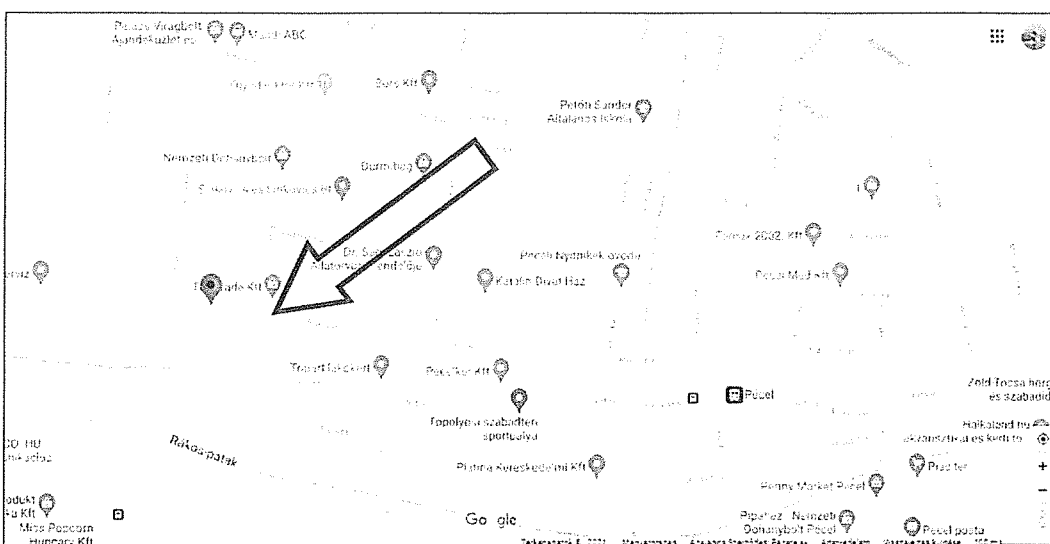
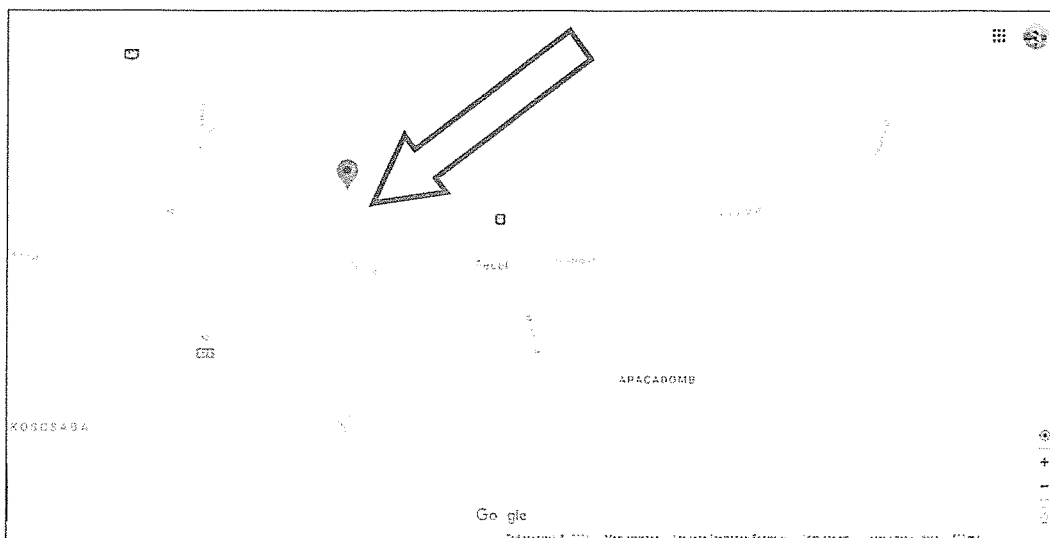
Település Rendezési Terv és HÉSZ részlet

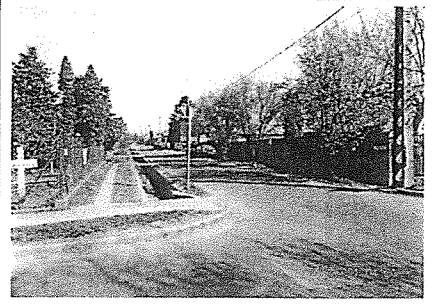



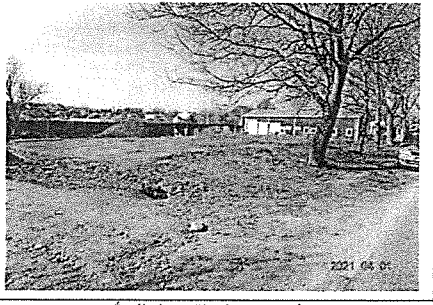
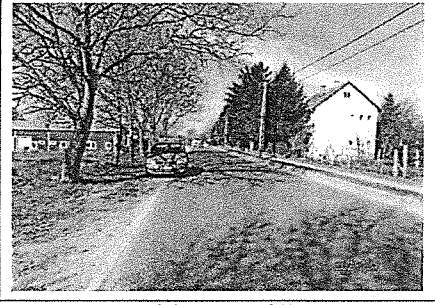

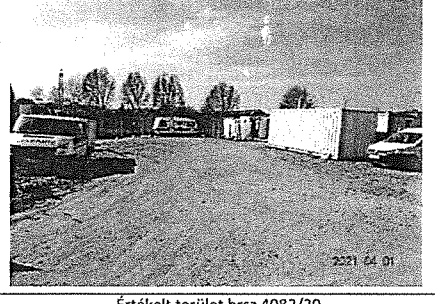
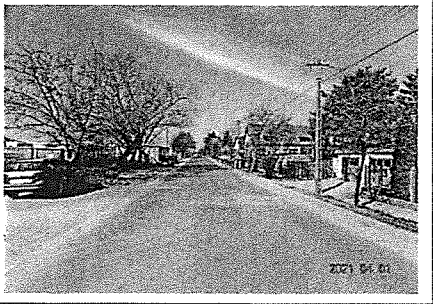
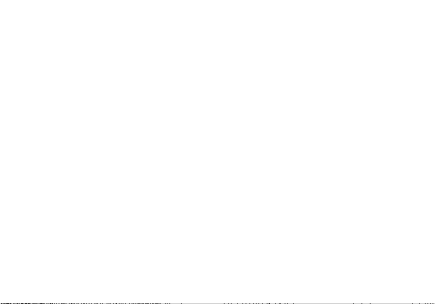


82. § A Gksz-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- d) a szinterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e) a telek legalább 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) ⁶¹az épületmagasság legfeljebb 10 méter,
- g) az elő-, oldal-, hátsókert mérete 5 méter.

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Maps)



Cím:	2119 Pécel Rákóczi utca	
hrsz:	4082/20	Dátum: 2021.04.01
		
Széchenyi utca	Rákóczi utca város felé	
		
Értékelt terület hrsz 4082/17	Értékelt terület hrsz 4082/17	
		
Értékelt terület hrsz 4082/21	Rákóczi utca MO felé	
		
Rákóczi utca volt vasúti átjáróhoz közel	Értékelt terület hrsz 4082/20	
		
Rákóczi utca az MO felé		