



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

0/468-2/2025

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslatok elfogadásához minősített többség szükséges.

A II. határozati javaslat név szerinti szavazást igényel.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2025. október 27-ei rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezésével kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Az óvodai ellátás biztosítása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 6. pontja szerint a települési önkormányzatok kötelező feladata.

A Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) fenntartásában működő Pécel Város Óvodái intézmény három feladat-ellátási helyen működik, melyek a következők:

- a) Székhelyóvoda (Nyitnikék), 2119 Pécel, Petőfi utca 1/b
- b) Szivárvány Tagóvoda, 2119 Pécel, Szent Imre körút 13.
- c) Gesztenyés Tagóvoda, 2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/b.

A Gesztenyés Tagóvodának 2025. december 31. napjáig el kell hagynia a jelenlegi elhelyezését biztosító Párhuzamos utca 1/b szám alatti épületet.

A fentiek miatt a Képviselő-testület a 389/2025. (X.17.) Kt. határozatában felkérte a polgármestert, hogy a Gesztenyés Tagóvoda végleges elhelyezése érdekében folytasson tárgyalásokat a Pécel belterület 4064/2 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosával az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében és a javaslatát 2025. október 22. napjáig terjessze be a Képviselő-testület elé.

A Képviselő-testület fenti határozata alapján a tárgyalásokat lefolytattuk és az Ingatlan bérlésére, illetve adásvételére vonatkozóan, dr. László Jenő ügyvéd bevonásával összeállításra került egy megállapodás-tervezet. (3. melléklet)

Jelen előterjesztés a HAROYÁL Export-Import Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövid neve: HAROYÁL Kft.; székhelye: 2119 Pécel, Laury liget 1., képviseli Aszodi Csaba ügyvezető) tulajdonában álló Pécel, belterület 4064/2 helyrajzi számú, „kivett/lakóház, udvar/2 lakás/” megnevezésű, 4 422 m² területű ingatlanból telekalakítással leválasztandó ingatlanrész bérbevétele és – meghatározott feltételek teljesülése esetén – megvásárlása tárgyában hozandó döntést készíti elő.

Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzatnak a feladatellátáshoz nem szükséges az egész 4 422 m²-es telek, az Eladó vállalja, hogy az Önkormányzattal egyeztetve, saját költségén, 2026. december 31. napjáig telekalakítással önálló helyrajzi számon kialakítja az óvodai feladat ellátásához szükséges mértékű ingatlanrészt. Amennyiben a telekalakítást követően az ingatlan tűzvédelmét is szolgáló tűzivíztározó kizárólag a szomszédos ingatlan felől lesz megközelíthető, az Eladó 2026. december 31-éig térítésmentes, határozatlan idejű telki szolgáltatást alapít a szomszédos ingatlanon az óvoda tűzvédelmének biztosítására; a tűzivíztározót oly módon köteles elkeríteni, hogy az az óvodás gyermekek és dolgozók életét, testi épségét ne veszélyeztesse, ugyanakkor a rendeltetésszerű megközelítést és a szolgálat gyakorlását ne korlátozza.

A telekalakítást követően a telekméret 2656 m² lesz, a rajta álló épület pedig 737 m² alapterületű.

Az Önkormányzat az ingatlanrészt a 2026. január 1-től 2027. december 31-ig terjedő határozott időre, kifejezetten óvoda üzemeltetése céljából veszi bérbe; a bérleti jogviszony a határozott időtartam lejártával nem alakul át határozatlan időtartamúvá. A bérbeadó szavatolja, hogy a bérleti időszak alatt az ingatlanrészt jogi és műszaki értelemben megfelel egy nyolc csoportos óvoda üzemeltetésére és hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a bérlő használatát korlátozná vagy megakadályozná.

Kiadások:

Bérleti díj: A 2026. évben a közös megegyezésen alapuló bérleti díj bruttó 3 550 000 Ft havonta (a 2026. évre 42 600 000 Ft), 2027. évben bruttó 6 150 000 Ft havonta (évi 73 800 000 Ft), amelyet a bérlő minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni; a két év bérleti díja összesen bruttó 116 400 000 Ft.

Közüzemti szolgáltatások: A közüzemti szolgáltatások – ideértve különösen a víz-, csatorna-, villamos energia-, gáz- és hulladékszállítási díjakat – a bérlőt terhelik; a mérőórák a bérleti szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül a bérlő nevére kerülnek átírásra.

A bérleti jogviszony kezdőnapjának 2026. január 1. napjára történő kitűzése biztosítja, hogy a Párhuzamos utca 1/B alatti ideiglenes helyszín 2025. december 31. napjáig esedékes kiürítését követően az óvodai ellátás, megszakítás nélkül új helyszínen folytatódhasson. A bérleti szerződés a bérbeadó által nem mondható fel és a bérbeadó e rendelkezés megtámadásának jogáról kifejezetten lemond.

Vételár:

A vételár kétféleképpen teljesíthető: egyösszegű teljesítés esetén a bruttó vételár 615 000 000 Ft, amelynek határnapja 2028. március 31.

A részletekben történő teljesítés választása esetén a bruttó vételár 648 000 000 Ft, amelyből 2028. március 31-ig 200 000 000 Ft fizetendő (ebből 50 000 000 Ft foglaló jogcímen), 2028. december 31-ig 200 000 000 Ft, 2029. október 31-ig 248 000 000 Ft.

Teljes bekerülési költség:

Bérleti díjtételek: A bérleti időszak teljes bruttó költsége 116 400 000 Ft.

A végleges pénzügyi kitettség az egyösszegű teljesítés választásával – a bérleti díjakkal együtt – 731 400 000 Ft, részletfizetés választásával 764 400 000 Ft, amely összegek a közüzemti és üzemeltetési kiadásokon felül értendők.

Az Önkormányzat, amennyiben legkésőbb 2029. október 31-ig teljesít, legfeljebb 764.400.000.- Ft ráfordításával jut egy nyolccsoportos óvodát magába foglaló ingatlanvagyonhoz, az évekkel korábbi milliárd forint vagy a feletti ráfordítási igényekkel szemben.

Az ingatlan bérletére, illetve adásvételére vonatkozó megállapodás összeállításával egyidejűleg, illetve azt megelőzően a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (3) bekezdése alapján megrendeltük az Ingatlanra vonatkozó értékbecslést, mely elkészült és az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslés szerint a komplett óvoda épület becsült értéke meghaladja azt a pénzügyi keretet, amelyet az Önkormányzat vételár és bérlet jogcímen fizetne ki 2026. január 1. és 2029. október 31. között. Továbbá a környékbeli új beruházásokat megvizsgálva:

1. Pilisborosjenő – Mesevölgy Óvoda (komplex bővítés)
Támogatás / projektösszeg: 691 380 000 Ft, 100% intenzitással (nem kellett önerő). A projekt fizikai befejezési dátuma: 2025.12.31. Három új csoportszoba és 72 új férőhely valósult meg (konyhafejlesztéssel, kapcsolódó helyiségekkel és parkolókkal).
2. Dunakeszi – Aranyalma Tagóvoda (új épületszárny)
Támogatás összege: 800 000 000 Ft (Széchenyi Terv Plusz, TOP Plusz 3.3.1-21). A város közlése szerint a projekt tervezett befejezése 2024.12.01., a bővített kapacitás 2025-től elérhető. A bővítés 4 csoportszobát és +108 férőhelyet adott a rendszerhez (Brunszzik utcai telephely).

3. Szada – Székely Bertalan Óvoda–Bölcsőde bővítése | 3 csoportszoba, +75 férőhely A projekt támogatási összege a legfrissebb önkormányzati közlés szerint 766 966 824 Ft, 100% támogatási intenzitással; a beruházás 2025 augusztusában fejeződött be, a projekt hivatalos befejezési dátuma 2025.08.31. A bővítés eredményeként 75 új férőhely és több kiszolgáló helyiség, tornaterem, valamint energetikai korszerűsítés (hőszivattyú, napelem) valósult meg.

Összehasonlítás:

1. Pilisborosjenő: (saját számítás): ~230,46 millió Ft/csoportszoba, ~9,60 millió Ft/új férőhely.
2. Dunakeszi: (saját számítás): ~200 millió Ft/csoportszoba, ~7,41 millió Ft/új férőhely.
3. Szada: Kivitelezői szerződés alapján: ~175,74 millió Ft/csoportszoba ~7,03 millió Ft/ új férőhely
4. Pécel: (saját számítás) 764,4 millió Ft összköltség esetében: 95,6 millió Ft/csoportszoba, ~4 millió Ft/új férőhely.

Fedezet biztosítása:

A Képviselő-testület 2025. február 27-i ülésén elvi döntést hozott arról, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező Pécel, 1222/2 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, 2 gazdasági épület megnevezésű, 6726 m² nagyságú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi úton található ingatlanát el kívánja cserélni a Magyarországi Baptista Egyház (1068 Budapest, Benczúr utca 31.) tulajdonát képező Pécel, 1235 hrsz.-ú, kivett templom, lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű, 1586 m² nagyságú, természetben a 2119 Pécel, Kovács utcában található ingatlanra.

A fentiekről szóló 59/2025. (II. 27.) Kt. határozat visszavonására teszek javaslatot, tekintettel arra, hogy a Baptista Imaházzal előzetes tárgyalásokat folytattunk a tekintetben, hogy a Topolyos városrészben található önkormányzati ingatlanon 1 ha területű részén valósítanák meg a beruházásukat.

A forrásoldalról szükséges fedezet és a kapcsolódó szükséges intézkedésekre az alábbiakat javaslom:

1. 2026. évre a jogügyletthez szükséges fedezet összesen 42,6 millió forint, amely a rendes kiadások körében tervezhető és vállalható, likviditási kockázat nélkül. Szintén a következő év elején indokolt a 2119 Pécel, Maglódi út 5. szám alatti, 6726 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú óvoda építésére szánt telek elidegenítése, amelynek értéke a korábbi értébecslés alapján legalább 250 millió forint.
2. 2027. évre vonatkozóan a tervezett bérleti díj kiadás 73,8 millió forint, amelynek fedezete az értékesített telek, tervezzük továbbá a Baptista Imaház Topolyos városrészen történő beruházása kapcsán a kért 1 ha nagyságú terület belterületbe vonásával kapcsolatos ellentételezést is kb. 150 millió Ft feletti összegben.

A Vagyonrendelet 13. § (8) bekezdése értelmében az ingatlan és ezzel kapcsolatos vagyoni értékű jogok tulajdonjogának visszerthes megszerzéséről a 12. § (2) - (3) bekezdése szerinti értékmeghatározás birtokában, a polgármester javaslatára a Fejlesztési Bizottság állásfoglalását követően a Képviselő-testület dönt. A határozatnak tartalmaznia kell

- a) a vagyontárgy pontos megnevezését,
- b) az ingatlan helyrajzi számát,
- c) az ajánlati árat,
- d) a tulajdonjogszerzés módját,
- e) az Önkormányzat által vállalt fizetési feltételeket,
- f) az ajánlati kötöttség időtartamát,
- g) rendelkezést a vagyontárgynak forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes vagy forgalomképes minősítésének meghatározásáról.

A Fejlesztési Bizottság jelen előterjesztéssel kapcsolatos állásfoglalása, véleménye a képviselő-testületi ülésen kerül ismertetésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a következő határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

I. Határozati javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Magyarországi Baptista Egyházzal történő ingatlancsere tárgyában hozott 59/2025. (II. 27.) Kt. határozatát visszavonja.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: azonnal

II. Határozati javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése érdekében Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) megállapodást (a továbbiakban: megállapodás) köt a HAROYÁL Export-Import Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 2119 Pécel, Laury liget 1., képviseli Aszódi Csaba ügyvezető), a Pécel belterület 4064/2 hrsz.-ú ingatlan bérletére, illetve tulajdonjogának adásvétel útján való megszerzésére. A Képviselő-testület az ingatlant – az Önkormányzat tulajdonába kerülését követően – a korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak között kívánja szerepeltetni.

A Képviselő-testület a megállapodással kapcsolatos bérleti díj, illetve vételár összesen 764,4 M Ft pénzügyi fedezetét a következők szerint biztosítja a 2026., 2027., 2028. és 2029. évek tekintetében:

- 2026. évben: bruttó 42.600.000 Ft (bérleti díjra)
- 2027. évben: bruttó 73.800.000 Ft (bérleti díjra)
- 2028. évben: bruttó 615.000.000 Ft (vételárra)
- 2029. évben: bruttó 33.000.000 Ft (vételárra)

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jegyző útján gondoskodjon a fenti összegek fedezetének tervezéséről a 2026-2029. évi önkormányzati költségvetési rendeletek összeállításakor.

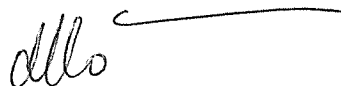
A Képviselő-testület a vételár pénzügyi fedezetének biztosítása érdekében felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket az önkormányzat tulajdonában lévő forgalomképes ingatlanok elidegenítése érdekében, illetve azokat döntéshozatal céljából terjessze be a Képviselő-testület elé.

A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező tartalommal elfogadja a megállapodást, és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: azonnal, a megállapodás aláírására 2025. november 11., a pénzügyi fedezet tervezésére 2026. február 15., 2027. február 15., 2028. február 15., 2029. február 15., az ingatlanértékesítés előkészítésére 2026. március 31.

Pécel, 2025. október 22.


dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a 389/2025 (X.17.) Kt. határozat
2. 4064/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
3. értékbecsülés
4. megállapodás-tervezet (mely kizárólag a képviselők részére kerül kiküldésre és egyben a II. határozati javaslat melléklete is)
5. az 59/2025. (II.27.) Kt. határozat

Az előterjesztést készítette:


Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztéssel szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Tóth László
jegyző

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

Az előterjesztés megtárgyaláshoz – a jogszabályi előírásokon túl - tanácskozási joggal a HAROYÁL Kft ügyvezetőjét, Aszódi Csabát kívánom meghívni.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. október 17-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

389/2025. (X. 17.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának elhelyezésével kapcsolatban hozott 380/2025. (X. 3.) Kt. határozatát visszavonja, egyben felkéri a polgármestert, hogy a Pécel belterület 4064/2 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosával – a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése céljából – a szükséges tárgyalásokat folytassa le az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében, és a javaslatát 2025. október 22. napjáig terjessze be a Képviselő-testület elé.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: azonnal, a beterjesztésre 2025. október 22.

k.m.f.

P.H.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Tóth László
jegyző



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 6.
2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251016/425271
2025.10.16

Oldal 1/2

Pécel
Belterület, 4064/2 helyrajzi szám

Pécel, Belterület, 4064/2

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
230822/2025.05.07

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar / 2 lakás/	0	4422	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
221421/2020/2019.12.19
Vízvezetési szolgalmi jog
Terheli a(z) PÉCEL belterület 4064/3 hrsz-ú ingatlant illető Vízvezetési szolgalmi jog
3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
221421/2020/2019.12.19
Vízvezetési szolgalmi jog
Illeti a(z) PÉCEL belterület 4075/4 hrsz-ú ingatlant terhelő Vízvezetési szolgalmi jog
4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
221421/2020/2019.12.19
Csatornavezetési szolgalmi jog
Illeti a(z) PÉCEL belterület 4064/3 hrsz-ú ingatlant terhelő Csatornavezetési szolgalmi jog
5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
231932/3/2020.06.10
Csatornavezetési szolgalmi jog
Illeti a(z) PÉCEL belterület 4075/1 hrsz-ú ingatlant terhelő Csatornavezetési szolgalmi jog
6. Bejegyző határozat, érkezési idő:
235893/2024.07.08
Vízvezeték-átvezetési szolgalmi jog
Illeti a(z) PÉCEL külterület 370/198 hrsz-ú ingatlant terhelő Vízvezeték-átvezetési szolgalmi jog
7. Bejegyző határozat, érkezési idő:
235893/2024.07.08
Szennyvízcsatorna-átvezetési szolgalmi jog
Illeti a(z) PÉCEL külterület 370/198 hrsz-ú ingatlant terhelő Szennyvízcsatorna-átvezetési szolgalmi jog

II. RÉSZ

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
237514/2023.08.11
Tulajdonjog
Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: HARVÁL EXPORT-IMPORT KERESKEDELMi ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT
Jogosult címe: 2119 PÉCEL, Laury liget 1.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
44938/2/2016.05.09
Önálló szóveges bejegyzés
Telekalakítási eljárás során a 4064, 4065, 4066, 4067, 4068, 4069, 4070, 4071, 4072, 4073 hrsz-ú ingatlanokból keletkeztek a 4064/1, 4064/2, 4064/3 hrsz-ú ingatlanok.



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 6.
2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251016/425271
2025.10.16

Oldal 2/2

Pécel
Belterület, 4064/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
221421/2020/2019.12.19

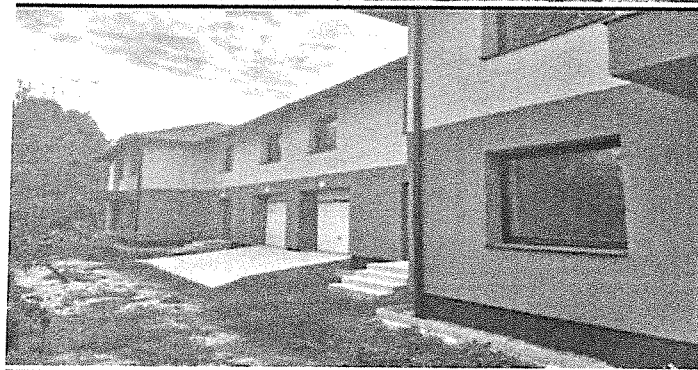
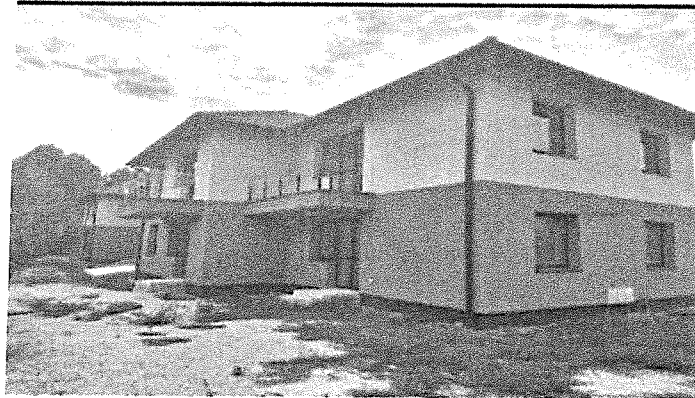
Önálló szöveges bejegyzés

Terheli az ingatlan 75 m² nagyságú területére vonatkozóan I/2. sorszám alatt bejegyzett, a PÉCEL, belterület
4046/3 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosait megillető vízvezetési szolgalmi jog.

Az E-hiteles tulajdonlap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Ingyatlanvagyron értékelés



a 2119 Pécel, 4064/2 hrsz.-ú ingatlanon lévő 2 lakásos épületről

Az ingatlanvagyron értékelést készítette

Fülöp Anna

Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló
Értékelési Bizonyítvány

Forgalmi érték vizsgálat

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

Mellékletek:

- a tulajdoni lap,
- műszaki tervek, alaprajzok
- Szabályozási Terv kivonat és a HÉSZ előírásai a vagyonértékelésbe beépítve!
- fotók

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 4064/2 hrsz.-ú ingatlanon megépített 2 lakásos épület vagyon értékelésére, amely használatbavételi engedéllyel rendelkezik.

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

Az ingatlan HAROYÁL Export-Import Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.(2119 Pécel, Laury liget 1. tulajdonában van.

Az ingatlan Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Lk-Sz/9 és Zkk építési övezetbe sorolt terület.

Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek lakóházas és vegyes településközponti építési övezetbe sorolt területek.

A Szabályozási Terven az új épület feltüntetése még nem látható, mivel pár hónapja kapott használatbavételi engedélyt, a terv meg korábbi időpontban készült.

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

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

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

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

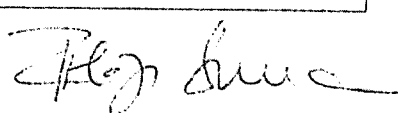
Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát piaci összehasonlító módszerrel végzem.

A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi piaci értéke kerekítve 660.000 M forint.

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

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Pécel belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett lakóház, udvar, 2 lakás
Helyrajzi száma	4064/2
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	HAROYÁL Kft 2119 Pécel, Laury liget 1.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. október 17.
Az ingatlan területe, a rajta lévő 2 lakásos épület bruttó alapterülete	4.422 m ² 450,3 m ²
Terhelés	a tulajdoni lap szerint víz- és szennyvíz vezetékJogok
Fajlagos bruttó m ² ár	898.000 Ft/m ²
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	660 M Ft azaz hatszázhatvanmillió forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette Fülöp Anna	
 Fülöp Anna a.v.	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 4064/2 hrsz. – ú belterületi, kivett lakóház, udvar, 2 lakás megnevezésű ingatlan felértékelése, becsült értékének meghatározására, melyen bruttó m² alapterületű 2 lakás áll, földszint és emelet szintekkel, egymásnak tükörképeiként megépítve.

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

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

Helyszíni szemle időpontja 2025. október 17.

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

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

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A péceli 4064/2 hrsz-ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett lakóház, udvar, 2 lakás” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

Területe: 4.422 m²

Tulajdonosa: HAROYÁL Kft 2119 Pécel, Laury liget 1.

Terhelés: vízvezetési, csatornavezetési, vízvezeték-átvezetési és szennyvízcsatorna átvezetési szolgalmijogok, a tulajdoni lapon feltüntetettek szerint

Az ingatlanon található egy családi ház, 2 lakással, a telek hosszanti irányába elhelyezkedve br. 450,3 m² alapterülettel, földszint és emelet szintekkel, egymásnak tükörképeiként megépítve.

Az épületnek használatbavételi engedélye pár hónapja van, még senki nem lakta, az épületfeltüntetés a tulajdoni lapon rögzítve van.

3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet

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

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

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

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

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

Buda és Pest 1541. évi török kézre kerülésével Pécel is oszmán kézre került. Ekkor a lakosság egy része elbujdosott, az 1546-os török szandzsák-összeírás szerint 46 családfő és felnőtt, de még nőtlen férfi alkotta a férfi lakosságát. A település 1647–1683 között egyportás, 1686-ban

lakatlan és 1689-től települt újra. 1715-ben 26, 1728-ban 71, 1744-ben 62, 1760-ban már 147 adófizető család regisztrálására került sor. Pécel 1675-től kálvinista község, első prédikátora Váczi Pál volt.

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

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

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

A település és az ingatlan megközelítése

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

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

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

4.Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Pécel településen belül a Tópart utcával párhuzamos utcában helyezkedik el, az utca nevének elnevezése folyamatban van.

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

Az értékelendő ingatlan közművekkel ellátott, bekerített terület, fémszerkezetű kapu bejárattal. Az udvar még nem került rendezésre. A telken található családi ház, földszint és emelet szintekkel épült, gépkocsi tárolók köti össze a 2 lakást, ezáltal egymás tükörképei, a csatolt műszaki tervdokumentáció alaprajzaiban foglaltak szerint.

Beton alappal, téglafalazattal, beton födémmel, fa szerkezetű tagolt tetővel, cserép borítással, műanyag nyílászárókkal épült. A mai kornak megfelelő építési anyagokból és technológiával épültek a lakások. A helyiségekben a használatnak és a funkciónak megfelelő burkolatok kerültek beépítésre. A lakások fűtését és a melegvizet hőszivattyús rendszer biztosítja, a fűtés padlófűtéssel került megoldásra, a helyiségekben használt hideg burkolatok szintén a kor és a mai divatirányzatnak megfelelően lett kiválasztva. Az épület és a nyílászárók hőszigeteltek, egy szép külső szín alkalmazásával. Csapadékvíz elvezető ereszt és csatorna található az épületen.

Az épületnek 2 főbejárata van, amin be lehet jutni a 2 lakásba, de a szobák teraszain át több helyen is.

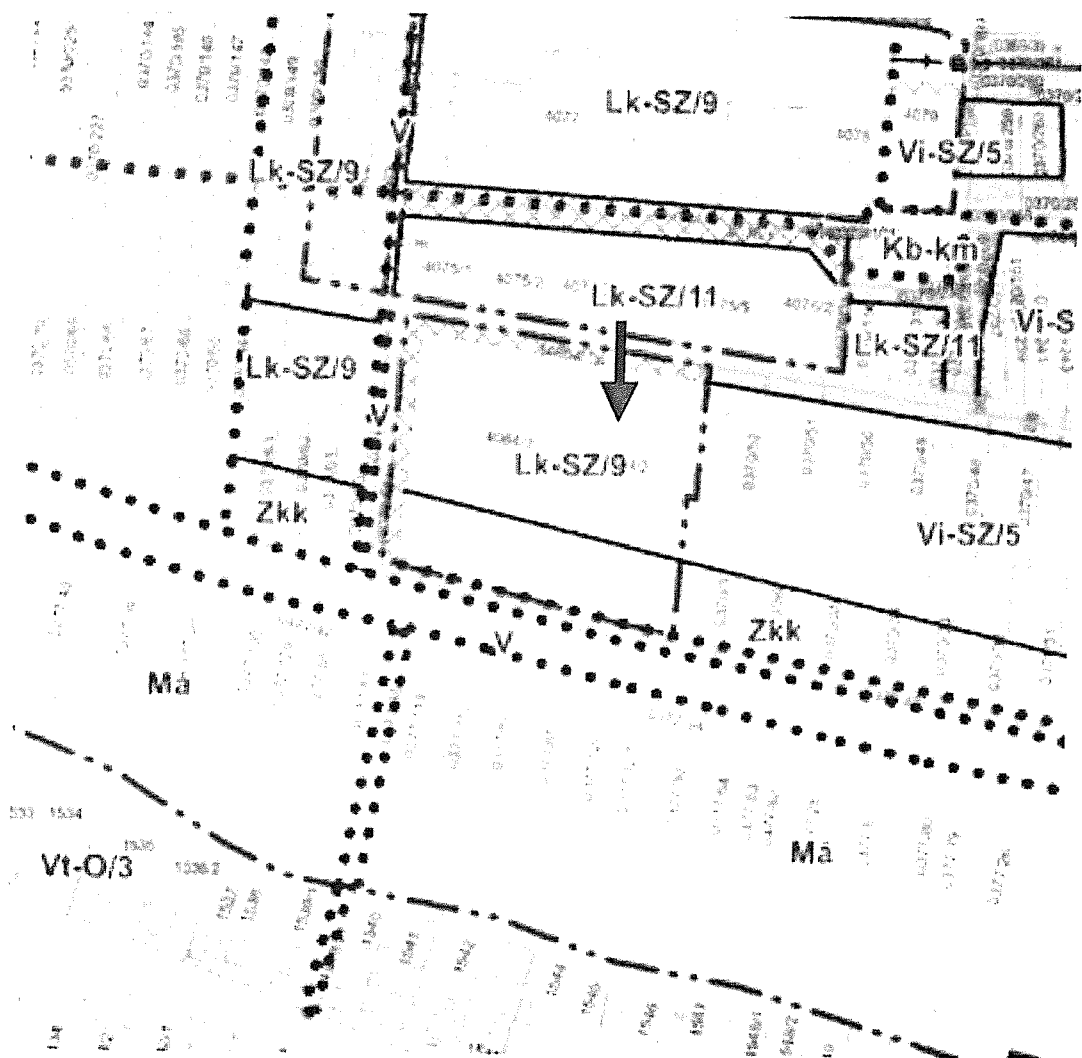
Az épület bruttó beépített alapterülete 450,3 m², ami tartalmazza a 2 lakás alapterületét.

A földszint helyiségeinek alapterülete a műszaki tervdokumentáció alaprajza szerint is nettó 183,89 m² az alábbi helyiségekkel: előtér, 2 fürdő, gépkocsi tároló, konyha-étkező, 3 szoba

Az emeleti szint nettó alapterülete 184,66 m² az alábbi helyiségekkel: előtér, 2 fürdő, gardrob, gépészeti helyiség, 4 szoba, a 4 erkély alapterülete 26,04 m².

[illegible]

Szabályozási terv kivonat



Az ingatlant az Önkormányzat meg kívánja vásárolni.

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

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

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

Módszertani megfontolások:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

S4.07. Piaci érték

S4.11. Piaci bérleti érték

S4.63. Használati érték

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

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

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

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

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

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

Ingatlanpiaci környezet bemutatása

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

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

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

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

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

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

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

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk.

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

Ingatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján

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

Az elemzés során a hasonló színvonalat, minőséget veszem alapul.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

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

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

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

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

Értéknövelő tényezők: lakások jó műszaki állapota +5%

Értékcsökkentő tényezők: kínálati adatok használata – 5%

Pécel településen található belterületi, új építésű ingatlanok:

153 m² alapterületű épület 149,9 M Ft

214 m² alapterületű épület 210 M Ft

166 m² nagyságú családi ház 127 M Ft

156 m² családi ház 148,5 M Ft

166 m² es családi ház 122 M Ft

101 m² alapterületű épület 95,9 M Ft

115 m² alapterületű épület 129,9 M Ft

100 m² nagyságú családi ház 95 M Ft

217 m² családi ház 153 M Ft

83 m² es családi ház 89,9 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

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

Az ingatlan érték megállapításánál az értéknövelő és értékcsökkenő tényezők összességére figyelemmel, az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m² ára 898.000 Ft/m².

Az értékelendő ingatlan **fajlagos bruttó m² ára 898.000 Ft/m².**

Település neve	Hrsz	A terület nagysága 4.422 m ² , a rajta lévő 2 lakás alapter.	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	4064/2	735,24 m ²	898.000	660.245.520	660 M Ft azaz hatszázhatvanmillió forint

A péceli 4064/2 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar, 2 lakás megnevezésű ingatlan becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 660 millió Ft azaz hatszázhatvanmillió forint.

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

A megbízásom további része, megállapítani egy becsült költséget, arra vonatkozóan, hogyha ebben az épületben egy 8 csoportos óvoda kerülne kialakításra, abban az esetben mennyi lenne az ingatlan becsült költsége.

A fenti feladathoz korábban vagy folyamatban épülő óvoda vagy bölcsőde kiviteli költségei vannak a segítségünkre.

Szadán 2022-ben indult és 2025. októberében adták át az Óvodabővítést. A bővítmény összesen 666m² nagyságú épület és terasz volt, az épület 565,2 m² volt, a terasz pedig 100,8 m² alapterületű volt. A bővítmény költsége bruttó 766 M Ft – ba került, ami az következik, hogy a bruttó m² ár 1.150.150 Ft.

Hévízgyörkön 2023-ban készült Bölcsőde bővítés alapterülete 267 m², kiviteli költsége bruttó 224 M Ft, fajlagos m² ár 838.952 Ft/m², de az elmúlt évekre figyelemmel +20% ár növekedés miatt a fajlagos bruttó m² ár 1.006.742 Ft/m².

Bagon 2021-ben építettek önálló bölcsődét 435,6 m² alapterülettel, 384 M Ft költségen, a bruttó fajlagos m² ár 881.543 Ft, a + 20 % ár növekedés miatt a bruttó fajlagos m² ár 1,057.852 Ft.

A három összehasonlító adatból arra következtethetünk hogy az oktatási intézmények becsült fajlagos bruttó m² ára 1.071.582 Ft/m²

**A 4064/2 hrsz.-ú ingatlan 735,24 m² össz alapterülettel
– oktatási intézményként becsült bruttó költsége
(735,24 m² x 1.071.582 Ft/m²= 787.869.950 Ft)
kerekítve 788 M Ft lenne**

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

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

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

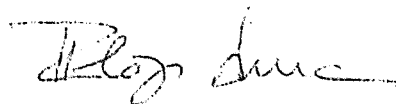
A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

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

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2025. október 19.



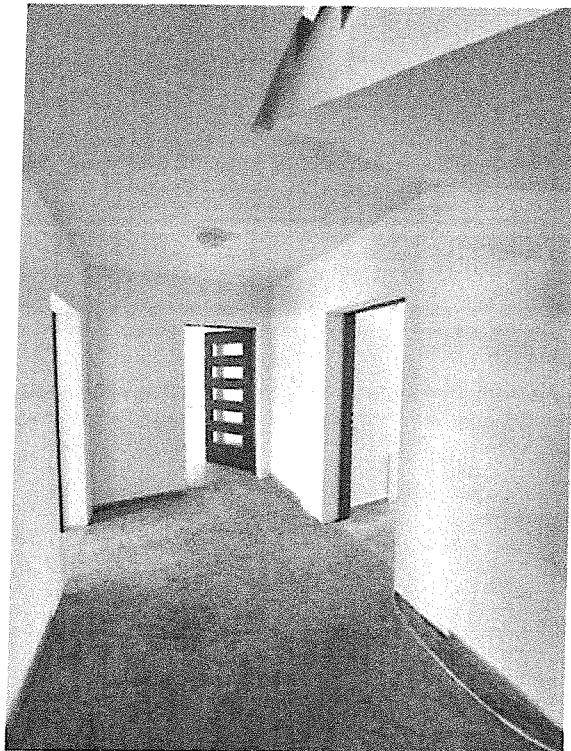
Fülöp Anna
ingatlanvagyon értékbecslő
Váll.ig.szám
OKNYIR szám:

Fülöp Anna e.v.

Fotók



udvari homlokzat



földszinti előtér



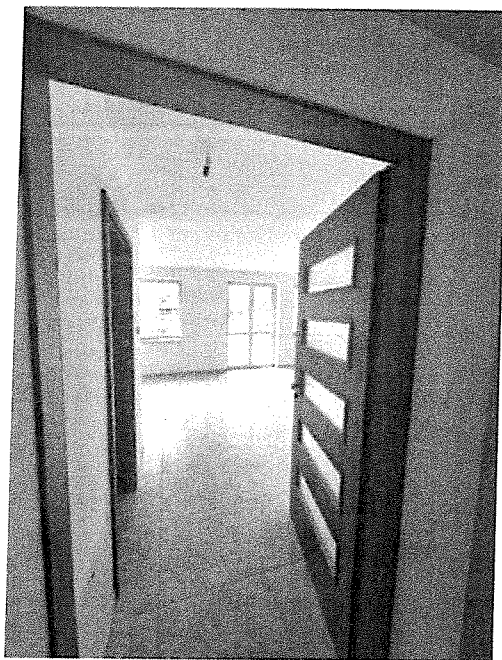
fürdő



szoba



fürdőszoba

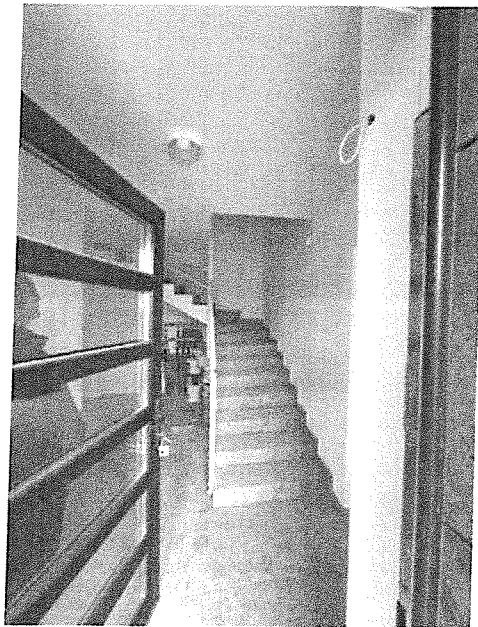


20

szoba



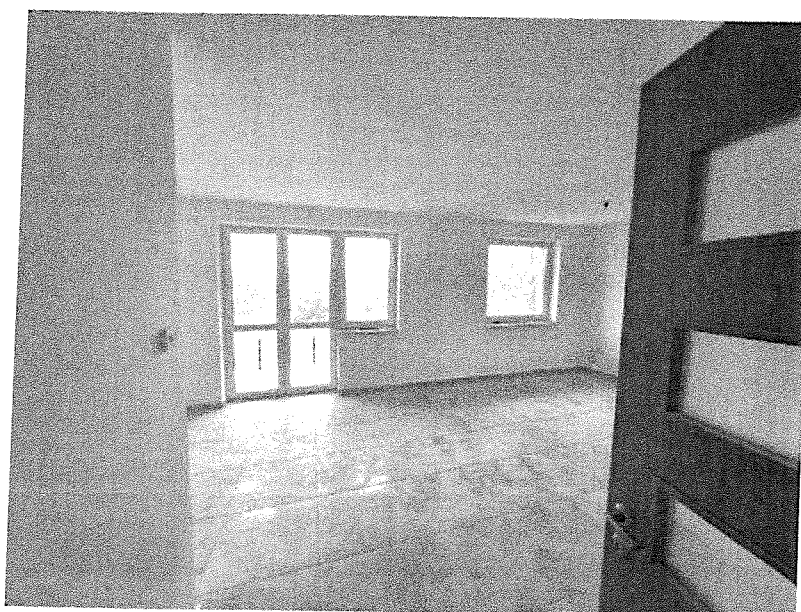
szoba



lépcsőfeljáró



szoba



konyha-étkező



emeleti előtér



gépészeti helyiség



fürdőszoba



fürdőszoba



emeleti előtér



szoba



szoba



szoba



garázs

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. február 27-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

59/2025. (II. 27.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) kinyilvánítja azon szándékát, azt az elvi döntést hozza, hogy Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonát képező Pécel, 1222/2 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, 2 gazdasági épület megnevezésű, 6726 m² nagyságú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi úton található (a cím felülvizsgálat alatt) ingatlanát el kívánja cserélni a Magyarországi Baptista Egyház (a továbbiakban: Egyház, 1068 Budapest, Benczúr utca 31.) tulajdonát képező Pécel, 1235 hrsz.-ú, kivett templom, lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű, 1586 m² nagyságú, természetben a 2119 Pécel, Kovács utcában található (a cím felülvizsgálat alatt) ingatlanra (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok).

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy dr. László Jenő ügyvéd bevonásával az Ingatlanok cseréjére vonatkozóan kezdeményezzen tárgyalásokat az Egyházzal.

A Képviselő-testület az Ingatlanok cseréjével kapcsolatos végleges, érdemi döntését a tárgyalások lefolytatását, a részletek egyeztetését követően kívánja meghozni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a tárgyalások lefolytatását követően, amennyiben az Egyház elfogadja a csereszerződés alapját képező feltételeket, a végleges döntés tervezetét és a dr. László Jenő ügyvéd által elkészített csereszerződés tervezetét terjessze be a Képviselő-testület elé elfogadásra.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntéséről értesítse az Egyházat és a Péceli Baptista Gyülekezet lelkipásztorát.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: az értesítésre 2025. március 7., a végleges döntés tervezetének beterjesztésére 2025. április 24.

k.m.f.

P.H.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Tóth László
jegyző