

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

0/309-3/2026

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

Előterjesztés a Képviselő-testület 2026. július 16-ai rendkívüli ülésére

**Tárgy: Javaslat állami tulajdonban lévő ingatlan önkormányzati tulajdonba vétele tárgyában hozott
165/2025. (V. 8.) Kt. határozat módosítására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 165/2025. (V. 8.) Kt. határozatával (a továbbiakban: Határozat) (1. melléklet) arról döntött, hogy a Pécel, 1728/15 hrsz.-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 736 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonjogának ingyenes megszerzését kezdeményezi a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.-nél (a továbbiakban: MNV Zrt.). A Határozat 2025. május 28. napján megküldésre került az MNV Zrt. részére. 2025. augusztus 1. napján elektronikus levélben az MNV Zrt. ügyintézője tájékoztatta önkormányzatunkat, hogy a megkeresésünkben foglaltakkal kapcsolatos álláspontjuk kialakítása folyamatban van, így annak kialakításáig szíves türelmünket kéri.

Ezt követően 2026. január 16. napján érkezett levelében (2. melléklet) az MNV Zrt. igazgatója arról tájékoztatta önkormányzatunkat, hogy megkezdte az ingyenes tulajdonba adásról szóló döntés előkészítésének folyamatát az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 50. és 51. §-a szerint. A Vhr. 50. § (2) bekezdése értelmében a Határozatnak a tulajdonba adásra vonatkozó igény, a segítő feladat és az azt előíró jogszabályi rendelkezés mellett a konkrét felhasználási célt is szükséges tartalmaznia.

Az MNV Zrt. levelében azt is előadja, hogy a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek való megfelelés érdekében független szakértő bevonásával meg kell állapítani az ingyenes tulajdonba adni javasolt vagyonelem becsült forgalmi értékét.

Önkormányzatunk felvette a kapcsolatot az MNV Zrt. által ajánlott ingatlanvagyon-értékelő céggel, az A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.-vel (1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32., fszt. 2.), akik 2026. június 9. napján megküldték az Ingatlanra vonatkozó piaci érték meghatározó szakvéleményt, mely az előterjesztés 3. mellékletét képezi. A szakvélemény alapján az Ingatlan piaci értéke 74.000.000 Ft, azaz hetvennégy millió forint.

Bár a Határozat tartalmazza, hogy önkormányzatunk a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 15. pontja értelmében sport és ifjúsági ügyek céljára tudná hasznosítani az Ingatlant, mely a segítő feladattal egyenértékű, de nem tartalmazza az egyedileg meghatározott pontos célkitűzést. Tekintettel arra, hogy a Határozat nem tartalmazza a konkrét felhasználási célt, így annak a Határozatba foglalása, vagyis a Határozat módosítása, kiegészítése szükséges. Az Ingatlanon

önkormányzatunk elsősorban sportolást mint szabadidős tevékenységet, illetve egyéni és csoportos fejlesztéseket kíván megvalósítani, továbbá az egészséges, mozgásgazdag életmódot kívánja segíteni.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan tulajdonba vételének ügyintézése elhúzódott, így szükséges a Határozatban lévő határidőket is módosítani.

Az Ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap és térképkivonat az előterjesztés 4. és 5. mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában lévő Pécel, Belterület, 1728/15 helyrajzi számú, Kivett / lakóház, udvar megnevezésű, 736 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatban hozott 165/2025 (V. 8.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat második mondatát követően az alábbi mondattal egészül ki:

„Az Ingatlanon Pécel Város Önkormányzata elsősorban sportolást mint szabadidős tevékenységet, valamint egyéni és csoportos fejlesztéseket kíván megvalósítani, továbbá az egészséges, mozgásgazdag életmódot kívánja segíteni.”

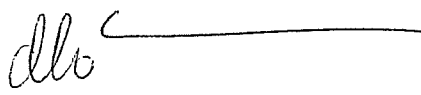
A Határozat „Határidő:” részében az „a megállapodás aláírására 2025. szeptember 30.” szövegrész helyébe az „a megállapodás aláírására 2026. december 31.” szöveg, míg az „a vagyonrendelet módosításának beterjesztésére 2025. december 31.” szövegrész helyébe az „a vagyonrendelet módosításának beterjesztésére 2027. március 31.” szöveg lép.

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

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

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: azonnal, az értesítésre 2026. augusztus 14.

Pécel, 2026. július 14.


dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a 165/2025. (V. 8.) Kt. határozat
2. az MNV Zrt. válaszelevele
3. az Ingatlanra vonatkozó értékmeghatározó szakvélemény
4. az Ingatlan tulajdoni lapja
5. az Ingatlanra vonatkozó térképkivonat

Az előterjesztést készítette:


Veszei-Kállai Ibo

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

 Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Tóth László
jegyző

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

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

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. május 8-án megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

165/2025. (V. 8.) Kt. határozat:

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

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

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

Az Ingatlan nem áll védelem alatt.

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

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

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

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

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

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

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: az értesítésre 2025. május 23.

a megállapodás aláírására 2025. szeptember 30.

a vagyonrendelet módosításának beterjesztésére 2025. december 31.

k.m.f.



dr. Kővári Alexandra
polgármester

Tóth László

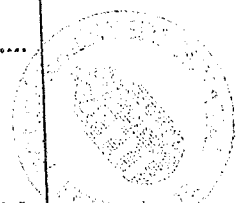
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.

Kelt: Pécel, 2025. május 12.

Tóth László jegyző nevében és megbízásából:

Mikos Dóra
helyettes jegyző



VAGYONSZERZÉSI ÉS VAGYONÁTRUHÁZÁSI IGAZGATÓ

Iktatószám: MNV/01/ /2026

Kérjük, válaszlevelében szíveskedjen
az iktatószámra hivatkozni.

Ügyintéző: dr. Kiszely Dalma

Telefon: 06-1/237-4400/1747

Dr. Kővári Alexandra
polgármester asszony részére

Pécel Város Önkormányzata

Hivatali tárhelyre továbbítandó!

KRID azonosító: 253576727

Rövidített név: PECELONK

Tárgy: Tájékoztatás a Pécel belterület 1728/15 helyrajzi számú ingatlan önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatban

Tisztelt Polgármester Asszony!

Köszönettel vettem kézhez Pécel Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) M-451-6/2025 iktatószámú levelét a Pécel belterület 1728/15 helyrajzi számú „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatban, melynek vonatkozásában az alábbiak szerint tájékoztatom.

Az MNV Zrt. az Önkormányzat Képviselő-testületének 165/2025. (V.8.) Kt. határozatában (a továbbiakban: Kt. határozat) foglaltak alapján az Ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló döntés előkészítésének folyamatát megkezdte az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) 50 – 51. §-a szerint.

A Vhr. 50. § (2) bekezdése értelmében a képviselő testületi határozatnak a tulajdonba adásra vonatkozó igény, a segített feladat és az azt előíró jogszabályi rendelkezés mellett a konkrét felhasználási célt is szükséges tartalmaznia (az adott ingatlanra vonatkozó, egyedileg meghatározott pontos célkitűzést, amely nem egyenlő a segített feladat fogalmával). Tekintettel arra, hogy a Kt. határozat nem tartalmazza a konkrét felhasználási célt, annak képviselő-testületi határozatba foglalása szükséges, vagy a Polgármester erre vonatkozó nyilatkozata útján is gondoskodhat az Önkormányzat a hiánypótlásról.

Ígényük vagyongazdálkodási szempontú vizsgálatát a Társaságunkhoz benyújtott hiánytalan önkormányzati kérelem esetén tudjuk megkezdeni.

Tájékoztatom egyúttal, hogy az Ingatlanok ingyenes tulajdonba adása esetén Önkormányzatuknak az alább ismertetett főbb kötelezettségeket szükséges vállalnia:

- a tulajdonszerző fél a nemzeti vagyoni körből ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megővni azzal, hogy a juttatási cél megvalósítása érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állagmegővási kötelezettség megszegésének;
- a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó törvényi előírás megsértése esetén, a jogsértő állapot megszüntetésére szabott határidő elmulasztása esetén a tulajdonjogot megszerző fél köteles az átadási megállapodásban rögzített forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított mindenkorl jegybanki alapkamattal növelt összegét a vagyont áadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig nemteljesítési kötbérként megfizetni;
- a tulajdonszerző az átruházott vagyon hasznosításáról évente köteles beszámolni az MNV Zrt. felé;
- amennyiben az Önkormányzat a beszámolási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és azt az MNV Zrt. határidőt tartalmazó felszólítása ellenére is elmulasztja vagy késedelmesen teljesíti, az ingatlan aktuális bruttó forgalmi értékének 5 százalékát köteles az MNV Zrt. részére



VAGYONSZERZÉSI ÉS VAGYONÁTRUHÁZÁSI IGAZGATÓ

mint késedelemi kötbért megfizetni;

- az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon a törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn. Az elidegenítési tilalomnak az átruházó javára szóló ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg a vagyont átruházó szerv kérelmezi. Az elidegenítési tilalom azon személlyel szemben nem áll fenn, aki az ingatlant az ingatlan tulajdonosára ingyenesen átruházta. Az elidegenítési tilalmat az a) pont szerinti határidő leteltét követően a tulajdonos kérelmére törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek való megfelelés érdekében független szakértő bevonásával meg kell állapítani az ingyenesen tulajdonba adni javasolt vagyonelem becsült forgalmi értékét.

Az Ingatlanra vonatkozó vagyoneértékelés elkészíttetése kapcsán az alábbi lehetőségek adóttak:

- az MNV Zrt. az Önkormányzat költségére elkészítteti a vagyoneértékelést;
- vagy az Önkormányzat készítteti el az értékbecslést és azt az MNV Zrt. részére felülvizsgálatra megküldi.

Az Ingatlanra vonatkozó vagyoneértékelés elkészítésére bármely megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakértő megbízható, Társaságunk részéről az alábbi – az MNV Zrt. által elvárt szakmai színvonalnak megfelelően dolgozó – ingatlanvagyon értékelő cégeket tudjuk javasolni:

- A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft. (1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32., fsz. 2.)
- City-Form 2000 Kft. (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C)

Az Ingatlan ingyenes tulajdonba adásához szükséges, hogy a vagyonekezelő hozzájáruljon a vagyonekezelői joga megszüntetéséhez, melyre tekintettel jelen levelemmel egyidejűleg megkerestem az Építési és Közlekedési Minisztériumot a hozzájáruló nyilatkozat kiadása érdekében.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a Vhr. 51. § (2) bekezdésére való tekintettel – nem adható ingyenes tulajdonba olyan vagyonelem, amely valamely állami feladat ellátásához vagy – értékesítése esetén – a költségvetési bevételi irányzatok teljesítéséhez szükséges, melyre tekintettel Társaságunk a vagyonelemek egyedi adottságaira és a piaci viszonyokra való tekintettel határozza meg a vagyonelemek hasznosításának – vagyongazdálkodási szempontból – leggazdaságosabb formáját, valamint folyamatosan nyomon követi a felmerülő elhelyezési igényeket.

Az MNV Zrt. valamennyi szükséges adat birtokában negyedévente teszi meg szakmai javaslatát a vagyonelemek térítésmentes átadására, melyet a nemzetgazdasági miniszter útján terjeszt a Kormány elé vagy legfeljebb bruttó 25 millió forint forgalmi értékű ingatlan esetében a Vtv. 36. § (7) bekezdése alapján az MNV Zrt. Igazgatósága az ingyenes tulajdonba adásról negyedévente saját hatáskörben dönt.

Kérem, hogy szíveskedjen levelemben foglalt lehetőségeket áttekinteni, amennyiben a leírtakkal kapcsolatban további kérdése merülne fel, forduljon hozzánk bizalommal.

Budapest, „dátum elektronikus időbélyegző szerint”

Üdvözlettel:

Zöldné Dr. Ruff Judit
Dátum: 2026.01.15
17:19:14 +01'00'

dr. Buchert Edina
igazgató





Piaci érték meghatározása
Pécel Város Önkormányzata részére
2119 Pécel, Állomás utca
1728/15 helyrajzi számú ingatlanról



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Értékelés azonosítója:
1/29731/28810/15230/1779746400

BUDAPEST
2026. május 22.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft



TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNYEK

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

2.2. Költség alapú módszer

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A tulajdoni lap adatai

3.2. Az értékelt ingatlan helyszíni adatai

3.3. Ingatlanpiaci helyzet

3.4. A telek műszaki jellemzői

3.5. Alapterület-kimutatás

3.6. Az épület műszaki jellemzői

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

4.1. Piaci érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

4.2. Piaci érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

4.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel

4.4. Összesítő adatok

5. MEGJEGYZÉSEK

MELLÉKLETEK

1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló részletes számítás	vagyonértékelő
2. Telekszámításon alapuló részletes számítás	vagyonértékelő
3. fotó album	vagyonértékelő
4. tulajdoni lap	megbízó
5. földhivatali térképmásolat	megbízó
6. méretezett alaprajz	vagyonértékelő

ÉRTÉKELESI TANÚSÍTVÁNY

A megbízás adatai

Megbízó neve:	Pécel Város Önkormányzata
Megbízó címe:	2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Megbízás célja:	piaci érték meghatározása
Megbízás dátuma:	2026. március 13.

Az értékelt ingatlan alapadatai

Ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	Pécel
Címe természetben:	2119 Pécel, Állomás utca
Helyrajzi száma:	Pécel 1728/15
Művelési ág:	kivett
Földhivatali megnevezés:	lakóház, udvar
Az ingatlan használata természetben:	lakatlan három lakóegységes családi ház
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Magyar Állam tulajdoni hányada:	1/1
Telek teljes területe:	736 m ²
Magyar Állam tulajdoni hányadára eső telek területe:	736 m ²
Felépítmény felmért nettó területe:	236.66 m ²
Felépítmény redukált területe:	231.07 m ²
Helyszíni szemle időpontja:	2026. május 15.
Az értékelés fordulónapja:	2026. május 15.

Az ingatlan értékelt 1/1 tulajdoni hányadának elfogadott végső piaci értéke:

Piaci érték:	74 000 000 Ft, azaz hetvennégy millió forint
--------------	---

Az elfogadott végső értékből a Magyar Állam 1/1 tulajdoni hányadának piaci értéke:

A tulajdoni hányadra eső piaci érték:	74 000 000 Ft azaz hetvennégy millió forint
---------------------------------------	--

A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. ÁFA alanyisága miatt a meghatározott piaci értéknek nincs ÁFA vonzata.

A Magyar Állam 1/1 tulajdoni hányadának piaci értéke megbontva vagyonelemenként

megnevezés	érték	lakóterület nincs ÁFA	nem lakóterület		érték ÁFA nélkül
			bruttó érték	nettó érték	
földterület	30 500 000 Ft	30 500 000 Ft			30 500 000 Ft
lakóépület	43 500 000 Ft	43 500 000 Ft	0 Ft	0 Ft	43 500 000 Ft

Összesen	74 000 000 Ft	74 000 000 Ft	0 Ft	0 Ft	74 000 000 Ft
----------	---------------	---------------	------	------	---------------

Az értékbecsrlő a tulajdoni lapon és a Megbízó által az értékbecsrlő tudomására hozott azon terhek és jogok hatását, amelyek az ingatlan tulajdonos váltását követően is fennmaradnak, figyelembe vette az értékbecslésben.

A tulajdoni lap I. és III. részében bejegyzett jogok és tények közül a következő bejegyzések nem kerültek figyelembevételre:

III/1 bejegyzés:	önálló szöveges bejegyzés
------------------	---------------------------

A fenti értékek az értékelés fordulónapjától számított maximum 365 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Pécel Város Önkormányzata megbízásából a Pécel Város Önkormányzata részére, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. felé történő felhasználásra készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

A tulajdoni lapon szereplő cím, és a természetbeni cím eltér. A tulajdoni lapon pontos utcanév és házszám nem szerepel. A valóságban (természetben) az értékelt ingatlan az Állomás utcában található, pontos házszám azonban a helyszínen sem lelhető fel.

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 irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelést végző személy neve, státusza, végzettsége és minősítése:

Rendik András	ingatlanvagyon- értékelő	OKJ 53 341 01 2790/2018	
---------------	-----------------------------	----------------------------	--

Az ingatlanról készült jelentés ellenőrzésében részt vevő neve, státusza, végzettsége és minősítése:

Morótz Attila	ingatlanvagyon- értékelő	OKJ 54 341 01	EUFIM 2014/440
---------------	-----------------------------	---------------	----------------

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

Megbízó adatai

Megbízó megnevezése:	Pécel Város Önkormányzata
Megbízó címe:	2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Megbízás dátuma:	2026. március 13.
Megbízó képviselője:	Veszeli-Kállai Ibolya

Az értékelendő ingatlan földhivatali nyilvántartási adatai

Helyrajzi száma:	Pécel 1728/15
Tulajdoni lap szerinti cím:	Pécel
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	lakóház, udvar

Megbízó által adott utasítások

Az értékelés célja:	piaci érték meghatározása
A Megbízó által adott egyéb utasítások:	A Megbízó nem adott olyan egyéb utasítást, amely az értékbéslés szakmai folyamatát relevánsan befolyásolná.
Az ingatlant bemutató személy(ek):	Veszeli-Kállai Ibolya

A Megbízott köteles az értékbéslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbéslés eredménye nem szolgáltatható ki.

A megbízáshoz Megbízó által átadott dokumentumok:

- tulajdoni lap
- földhivatali térképmásolat

2. AZ ÉRTÉKBÉSLÉS MÓDSZERE

Általánosságban elmondható, hogy a módszertan a módszerek egy rendszere, a tanulmány vagy tevékenység egy adott területén alkalmazva. Az értékbéslésben a módszertan kifejezést legtöbbször általános főnévként, főként egyes számban alkalmazzák, leírva a módot, amellyel az értékbéslő az adott ingatlan értékbéslésének teljes tartalmával foglalkozik. Így egy adott értékbéslésnél a módszertanba tartozik az alkalmazott megközelítés vagy a megközelítések kiválasztása az értékbéslő által, a módszer(ek) kiválasztása, és az elemzési folyamatok vagy technikák alkalmazása annak érdekében, hogy az értékbéslés bemenő adatait értelmezze és azokra alapozva következtetésekre jusson. Összefoglalva az értékbéslési módszer az az adott eljárás, amelyet egy vagy több, az értékbéslő által az érték megállapítására alkalmazott értékbéslési megközelítésre alapoznak.

Az EVS 2016 nem ír elő semmiféle értékbéslési módszertant kivéve, ha létezik alkalmazandó jogszabály vagy törvény, mivel ez minden esetben az értékbéslő szakmai megítélésének a kérdése, az ingatlan természetének és az értékbéslés összefüggéseinek és céljának megfelelően. Emellett a módszer várhatóan a jövőben fejlődni fog, sok hatás eredményeként, beleértve a piaci magatartást és a számítási és elemzési eszközök fejlődését – nem lenne helyénvaló korlátozni a jövőbeli alakulást

azzal, hogy az értékbecslőknek azt javasolják, hogy maradjanak bizonyos, manapság elismert módszerek mellett. Ugyanakkor a szabványosított értékbecslési módszerek elősegítik az átláthatóságot és az értékbecslési jelentések megértését; a naprakész értékbecslési szabványok erősítik az értékbecslések és értékelések jó gyakorlatát és pontosságát.

Annak érdekében, hogy egy megfelelő értékelési alapra alapozott értékbecslés készüljön, egy vagy több értékbecslési megközelítést alkalmaznak. Az alapelvekben előfordulnak bizonyos különbségek az alkalmazás során, és nagyobb különbségek a nomenklatúrában, csak három alapvető megközelítése van a földterületek és épületek értékbecslésére, a piaci vagy összehasonlító megközelítés, a jövedelem megközelítés és a költség megközelítés.

A piaci megközelítésben az értékbecslést az adott ingatlanhoz a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árának a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A jövedelem megközelítést az olyan értékbecslési módszerek leírására alkalmazzák, ahol a tőkeértéket a becsült jövőbeli jövedelem tőkésítése vagy diszkontálása útján lehet levezetni az ingatlanból, akár bérleti díj ez a jövedelem akár az ingatlanon folyó üzlet által létrehozott bevétel. Egyes országokban a jövedelem megközelítés formáját, amely szerint a tényleges vagy lehetséges bérleti áramlást elemzik és tőkésítik, mint a piaci megközelítés egyik alosztályát kezelik; azokban az országokban jövedelem megközelítést olyan értékbecslésekre tartják fenn, amelyeket azoknak a vállalkozásoknak a jövedelmére alapoznak, amelyek az ingatlanon működnek.

A költség megközelítés egy értékmegjelölést ad, arra a gazdasági alapvetésre alapozva, hogy a vevő nem fog többet fizetni az ingatlanért, mint egy egyenértékű hasznosítású ingatlan megszerzésének a költsége, akár vásárlással, akár építéssel történt, beleértve a megfelelő földterület árát, ami lehetővé teszi azt az építkezést. Gyakran szükséges az adott ingatlan értékcsökkentésének végrehajtása egy teljesen új, egyenértékű ingatlanéval összehasonlítva.

2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
- Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan

jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként: Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlan részenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30 %-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50 %-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

2.2. Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása.
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

A telek és felépítmények értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek,

építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magába foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, meglévő közművek stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,

- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap típusa:	E-hiteles - Szemle másolat
Tulajdoni lap dátuma:	2026. március 04.
Ingatlan címe:	Pécel
Ingatlan fekvése:	belterület
Helyrajzi száma:	Pécel 1728/15

I. rész

I/1	
Művelési ág:	kivett
Megnevezése:	lakóház, udvar
Területe:	736 m ²

II. rész

II/1	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Magyar Állam
II/2	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	vagyongazdálkodó
Jogosult neve:	NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.
Jogosult címe:	

III. rész

III/1	
Bejegyzés:	önálló szöveges bejegyzés
	Keletkezett a 1728/8 hrsz megosztásából.

3.2. Az értékelt ingatlan helyszíni adatai

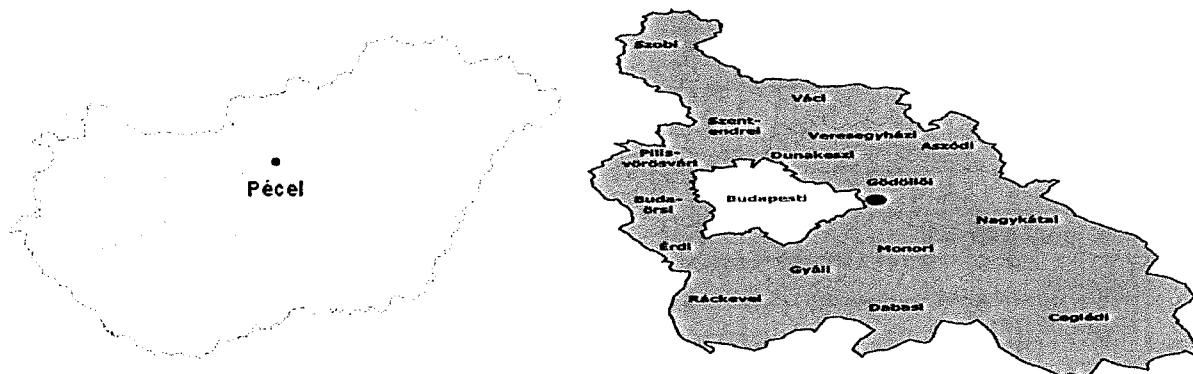
Az értékelt ingatlant magába foglaló település adatai, elhelyezkedése és jellemzői

A település főbb adatai

Régió:	Közép-Magyarországi régió
Vármegye:	Pest
Járás:	Gödöllő
Jogállása:	város
Népesség:	15 987 fő
Területe:	43.63 km ²

Pécel a fővárostól keletre a Gödöllői-dombság nyugati peremvidéke és a Pesti-síkság találkozásának határfelületén fekszik, 43,62 km² területet foglal el. Domborzati adottságait tekintve halomvidéki jellegű. A település belterületét nyugati – keleti irányban a Rákos-patak medre, északi – déli irányban a Csunya-árok és a Lélek-patak szeli át. Közigazgatási területe táji – természeti értékekben gazdag. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, északkeleti irányban Isaszeggel, északnyugati irányban Nagytarcsával, délről pedig Maglóddal határos. Teljes 20 000 fő körülire tehető.

Pécel országon belüli és régió belüli elhelyezkedését a következő ábrák mutatják:



A település tömegközlekedési kapcsolatai:

Megközelíthetőségének módja:	szárazföldi
Lehetséges tömegközlekedési módok:	helyközi autóbusz, vasút
Helyi tömegközlekedési lehetőségek:	helyi autóbusz, helyközi autóbusz, vasút

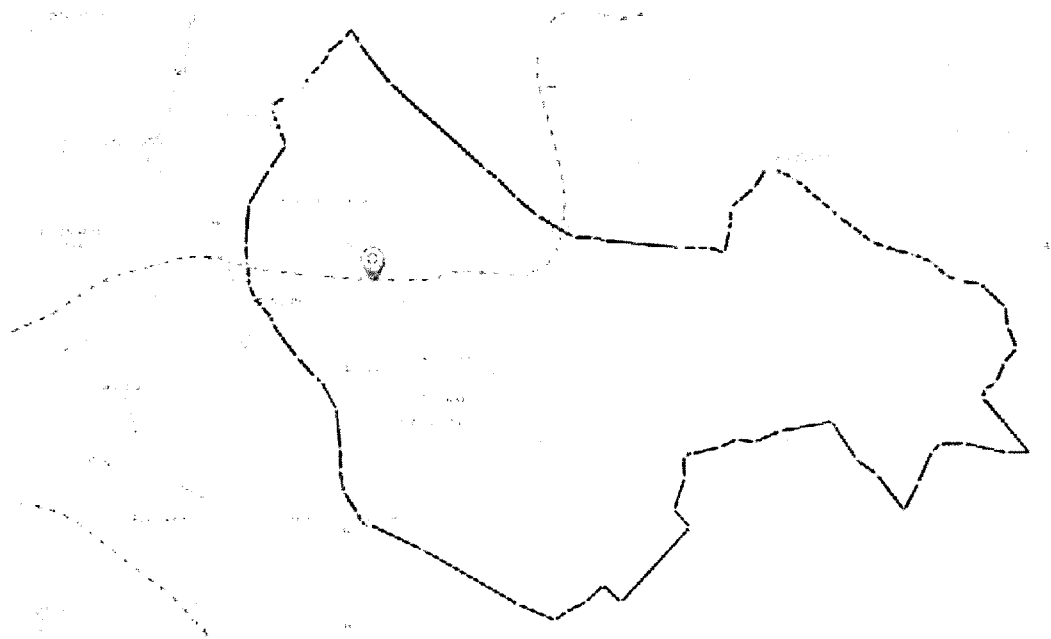
Település jellemzői

Meghatározó közintézmények:	polgármesteri hivatal / körjegyzőség, rendőrkapitányság / rendőrség / körzeti megbízott, polgárőrség
Oktatási intézmények:	bölcsőde, óvoda, általános iskola
Egészségügyi alapellátás:	házi orvosi ellátás, házi gyermekorvosi ellátás, fogorvosi alapellátás
Egészségügyi szakellátás:	járóbeteg szakellátás
Kiskereskedelmi ellátottság:	hagyományos kisbolt, szakbolt, ABC, diszkont áruház, piac és vásárcsarnok

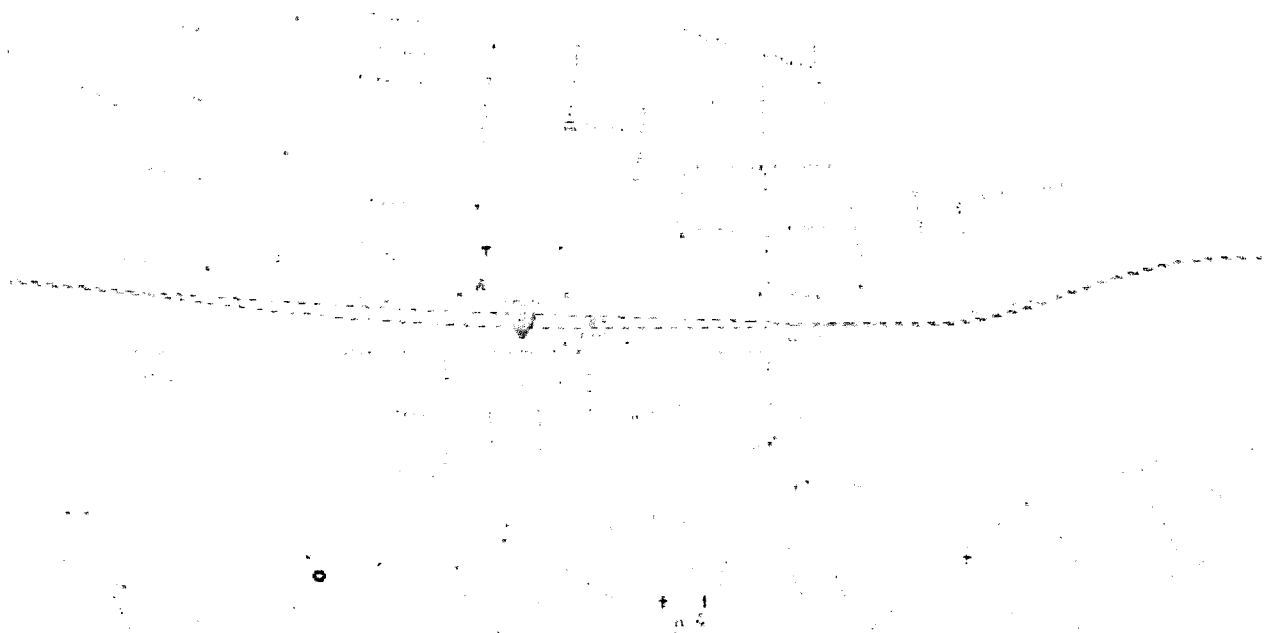
Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Pécel városának északi részén, a vasútállomás közvetlen szomszédságában fekszik. A mikrokörnyezetet alapvetően az ezredforduló után épült, újszerű vagy újonnan épített, jellemzően földszintes és kétszintes családi házak, valamint modern ikerházak határozzák meg. A terület infrastruktúrája és utcaképe rendezett, egységes képet mutat. Az ingatlan közvetlen szomszédságában és attól északra már nem található további beépítés, így a lakókörnyezet kifejezetten csendes.

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



Az ingatlan településrészen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészletek mutatják:





Az értékelt ingatlan releváns tömegközlekedési kapcsolatai

Tömegközlekedési módok: helyközi autóbusz

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetszennyezés nem vélelmezhető.

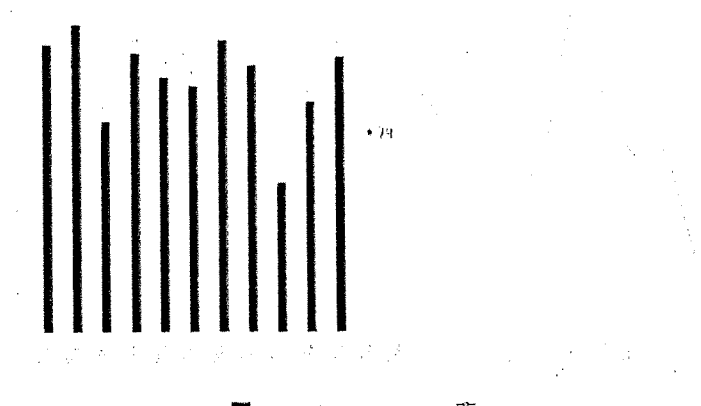
3.3. Ingatlanpiaci helyzet

A jelenlegi hazai ingatlanpiaci folyamatok

A 2026-os évben a magyarországi lakóingatlan-piac továbbra is élénk, de kiegyensúlyozott növekedést mutat. A 2025-ben megindult élénkülés folytatódott, de az árak növekedési üteme mérséklődött a fővárosi és a nagyvárosi szegmensekben. Az országos infláció mérséklődése, a kedvezményes hitelkonstrukciók, valamint az állami támogatások – például az Otthon Start Program, CSOK Plusz és a falusi CSOK – továbbra is ösztönözték a keresletet.

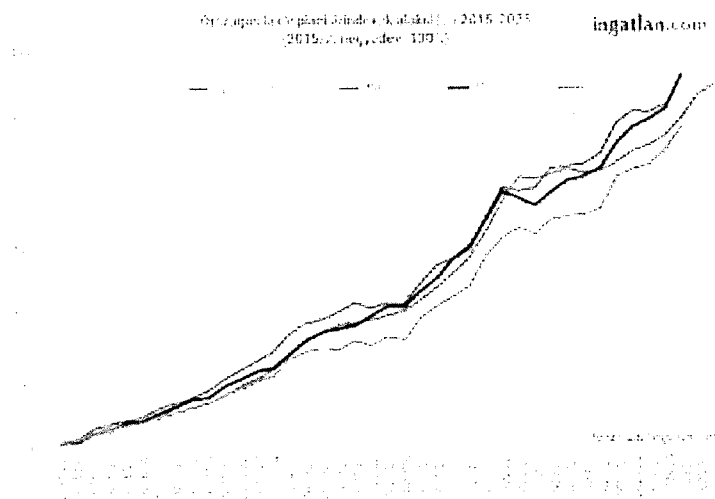
A z ingatlan.com lakásárindexe szerint 2026 januárjában az árak országos átlagban 18,62%-kal emelkedtek az előző év azonos időszakához képest. Az árnövekedés 2025 IV. negyedévének elején tapasztalható mérséklődött, idén januárban havi szinten már csak ~ 1% áremelkedés volt tapasztalható. Az árnövekedés mérséklődését a kereslet mérséklődése és kínálat fokozatos bővülése, valamint a stabilabb gazdasági környezet befolyásolta.

A 2026. januári Duna House Barométer vevői keresletindexe szerint 2025 novemberétől csökkenő tendenciát mutató ingatlanpiaci érdeklődés az idei év első hónapjában és az elmúlt 10 évben második legalacsonyabb szintre mérséklődött.



Átlagos négyzetméterárak alakulása (2019–2026)

A legnagyobb áremelkedés 2021–2022 között volt, amelyet a pandémia utáni kereslet, az infláció és az építőanyagárak emelkedése hajtott. A 2023-as korrekciót követően 2024–2025-ben mérsékelt növekedés volt jellemző, 2026-ra pedig a stabil, de továbbra is növekvő trend várható.



Ingatlan adásvételek száma

A tranzakciók száma országos szinten tovább emelkedhet. 2026 januárban a Duna House becslése szerint 7662 tranzakcióra került sor. Továbbiakban az adásvételek havi szinten átlagosan 9 000–9 500 között mozoghatnak, különösen a fővárosban és a nagyvárosokban. Az állami támogatások és kedvezményes hitelek miatt a kereslet a fiatal családok és a befektetők körében továbbra is élénk.

Regionális különbségek

Budapest belső kerületeiben az átlagos négyzetméterárak jelentősen meghaladják az 1 millió Ft/m²-t, míg a külső kerületekben 700–800 ezer Ft/m² körül alakulnak. Vidéken a nagyvárosok – például Debrecen, Győr, Kecskemét – a folyamatos ipari és technológiai beruházások miatt továbbra is növekedést mutathatnak. Kisebb településeken a kereslet mérsékelt marad, részben a fiatalok elvándorlása és a stagnáló helyi gazdaság miatt.

Újépítésű és használt lakások piaca

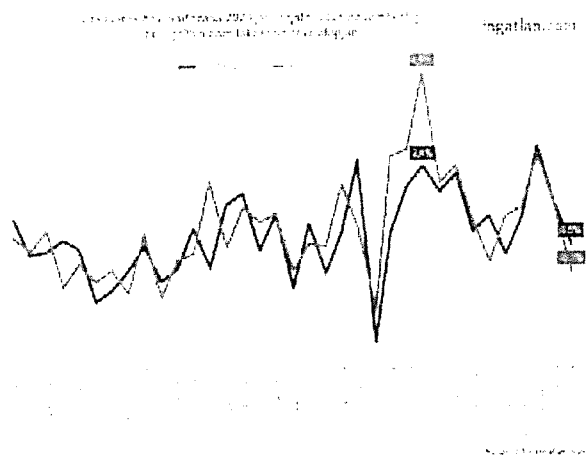
Az újépítésű lakások iránti kereslet 2026-ban is kiemelkedő, különösen az energiahatékony és zöld megoldásokkal rendelkező projekteknél. A kivitelezési költségek és a munkaerőpiaci korlátok miatt azonban a kínálat csak fokozatosan bővülhet (Takarék Index, 2026).

A használt lakásoknál az energetikai besorolás továbbra is kiemelt tényező: a jó minőségű ingatlanok prémium áron kelhetnek el, míg a korszerűtlen ingatlanok ára stagnálhat vagy mérsékelten csökkenhet.

Lakáspiaci dinamika és vásárlói magatartás

A 2026-os évben a magyarországi lakóingatlan-piac tovább élénkült, amelyet nemcsak a gazdasági mutatók, hanem a vásárlói preferenciák változása is meghatározott. Egyre nagyobb hangsúlyt kapott a fenntarthatóság, az alacsony rezsiköltség és a hosszú távú értékállóság. A vevők tudatosabbá váltak: nemcsak a lokáció, hanem az épület energetikai besorolása, az elérhető infrastruktúra és a közösségi közlekedés elérhetősége is fontos döntési szemponttá vált. A fiatalabb generációk körében tovább nőtt az igény a kisebb, praktikus elosztású lakások iránt, különösen Budapest agglomerációjában (Eurostat, 2026).

A bérletpiac élénk maradt, részben a hitelfelvételi nehézségek és a kivárás miatt. A befektetési célú vásárlások aránya enyhén csökkent, de a nagyobb városok frekvenciált részein továbbra is jelentős maradt, ahol az albérletpiac stabil hozamot kínál. A bérleti díjak országosan várhatóan 5–8%-kal emelkednek 2026-ban, mérsékelten meghaladva az inflációt (ingatlan.com, 2026).



Piaci kockázatok és kihívások

A piaci kockázatok továbbra is jelen vannak. A nemzetközi energiapiac ingadozásai, a geopolitikai bizonytalanságok és az építőanyagárak változása közvetetten befolyásolják a beruházási hajlandóságot és a vevők bizalmát (Portfolio, 2026). Az építőipari szakemberhiány lassítja az új projektek megvalósítását és költségnövekedést eredményez. A vidéki térségekben a fiatal lakosság elvándorlása tovább mérsékli a keresletet, amit az állami programok – például a falusi CSOK – részben ellensúlyoznak, de hosszú távú megoldásokra van szükség (KSH, 2026).

Ingatlanpiaci előrejelzések – Magyarország, 2026

A 2026-os előrejelzés szerint a magyarországi lakóingatlan-árak országosan 10–12%-kal emelkedhetnek, a fővárosban és a nagyvárosokban akár 12–15%-kal. A keresletet a kedvezményes hitelkonstrukciók, a zöld lakáshitelek és az állami ösztönzők továbbra is erősítik, különösen az energiahatékony, újépítésű ingatlanok iránt. A kivitelezések száma fokozatosan növekedhet, míg az

agglomerációs övezetek népszerűsége tovább erősödhet, főként Budapesten kívül Debrecen, Győr és Szeged környékén. A befektetői érdeklődés is erős marad, főként a likviditás felszabadulása miatt, a bérleti piac pedig stabil maradhat mérsékelt áremelkedéssel.

Összességében 2026-ban a magyar ingatlanpiac élénk, de kiegyensúlyozott növekedést mutat: a zöld szemlélet, az agglomerációs kereslet és a befektetői aktivitás lesznek a legmeghatározóbb trendek, miközben a fenntartható egyensúly megőrzése a kínálat bővülésén és a gazdasági környezet stabilitásán múlik.

A település általános ingatlanpiaci helyzete és egyéb jellemzői

A települést kiegyensúlyozott ingatlanpiaci helyzet jellemzi. A fővárosból sokan keresik az agglomeráció adta ingatlanokban rejlő lehetőségeket. A településen az utóbbi években az új építésű lakások kivitelezése megnőtt és ezzel a piaci forgalom is erősödött. A közeljövőben az ingatlanárak stagnálása prognosztizálható.

3.4. A telek műszaki jellemzői

Telek műszaki jellemzői

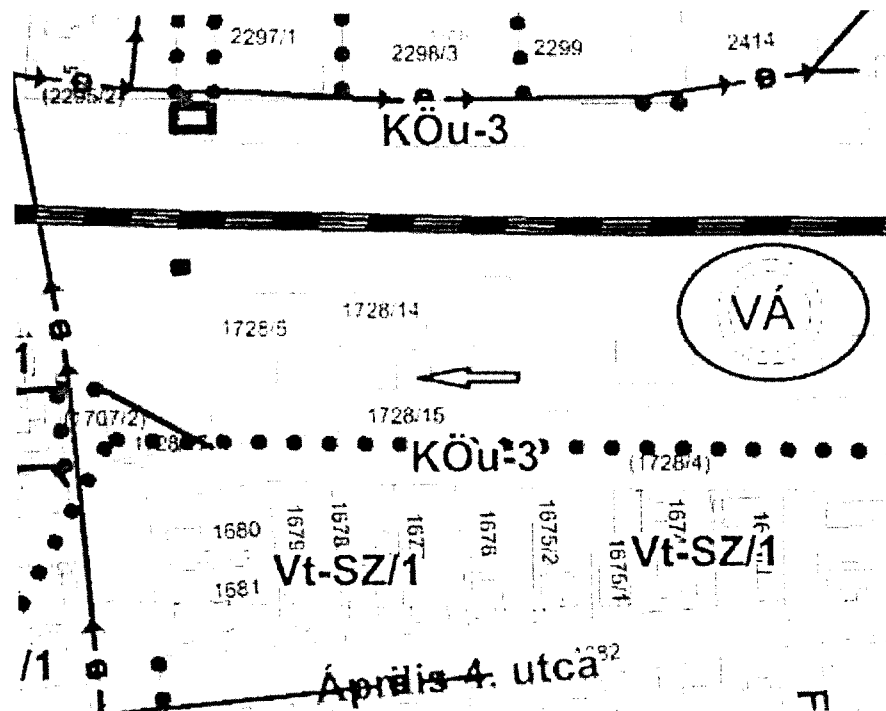
Telek területe	736 m ²
Telek értékelt területe	736 m ²
A telek formája/alakja	szabályos téglalap
Elhelyezkedés (a többi telekhez képest)	közbenső telek
Telek tájolása	kelet-nyugat
Telek lejtése	megközelítőleg sík
Kerítés az utcafronton	teljes hosszban
Kerítés az oldalhatáron	teljes hosszban
Személy, és autóbeparkoló kialakítása	A telekre a személy és autóbeparkoló kialakított.
Telken található növényzet	A területet sűrű, burjánzó gyomnövényzet, cserjék és helyenként invazív kúszónövények (pl. borostyán, vadszőlő) borítják, amelyek a meglévő építményekre (kerítés, falak) is felfutottak. A rendezetlen vegetáció akadályozza a terület teljes körű beláthatóságát és hasznosítását, a rendbetétel (bozótirtás, fakivágás, tereprendezés) jelentős költséget (értékmódosító tényező) von maga után.

Megoszthatóság, beépíthetőség, általános megítélés

További telekmegosztás lehetősége	nem
Indoklás	A vizsgált ingatlan az ingatlan-nyilvántartási besorolása alapján jelenleg lakóház, azonban a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) értelmében az érintett terület közlekedési célú építési övezetbe tartozik. A legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozóan a szabályzat nem tartalmaz előírást.
Általános megítélés	elhanyagolt, gyomos

Általános szöveges leírás	A vizsgált ingatlan szabályos geometria, sík domborzatú terület, amely jelenleg erősen elhanyagolt, burjánzó gyomnövényzettel és cserjékkel borított állapotban van. A telek határait előregedett, vegyes állapotú (betonpanel, drótháló és fa) kerítések jelölik, amelyek felújításra vagy cserére szorulnak. Az ingatlan keleti/északkeleti telekhatára közvetlenül a Budapest–Hatvan vasútvonallal határos. Ezen az oldalon a vasúti közlekedés okozta zaj- és rezgésterhelés mérséklésére modern zajvédő fal került kiépítésre.
---------------------------	---

A településrendezési terv övezeti térképe az ingatlanra vonatkozó részletét a következő térképszelvény mutatja:



Az övezetre vonatkozó részletes előírásokat a következő kép mutatja:

[illegible]

3.5. Alapterület-kimutatás

lakóépület, földszint, 2. lakótér-földszint

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület	padlóburkolat	falburkolat
előtér	14.40 m ²	14.40 m ²	100%	14.40 m ²	mázás kerámia	festett
kamra	2.00 m ²	2.00 m ²	100%	2.00 m ²	mázás kerámia	festett
fürdőszoba	6.72 m ²	6.72 m ²	100%	6.72 m ²	mázás kerámia	csempe + festett
konyha	14.00 m ²	14.00 m ²	100%	14.00 m ²	mázás kerámia	csempe + festett
nappali	23.65 m ²	23.65 m ²	100%	23.65 m ²	laminált padló	festett
hálószoba	9.60 m ²	9.60 m ²	100%	9.60 m ²	mázás kerámia	festett
lakószoba	9.60 m ²	9.60 m ²	100%	9.60 m ²	laminált padló	festett
Összesen	79.97 m ²	79.97 m ²		79.97 m ²		

lakóépület, földszint, 2. lakótér-emelet

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület	padlóburkolat	falburkolat
hálószoba	9.90 m ²	9.90 m ²	100%	9.90 m ²	laminált padló	festett
hálószoba	9.90 m ²	9.90 m ²	100%	9.90 m ²	laminált padló	festett
Összesen	19.80 m ²	19.80 m ²		19.80 m ²		

lakóépület, földszint, 1. lakótér

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület	padlóburkolat	falburkolat
közlekedő	3.87 m ²	3.87 m ²	100%	3.87 m ²	mázás kerámia	festett
nappali	18.43 m ²	18.43 m ²	100%	18.43 m ²	szőnyeg padló	festett
hálószoza	5.59 m ²	5.59 m ²	100%	5.59 m ²	szőnyeg padló	festett
hálószoza	8.41 m ²	8.41 m ²	100%	8.41 m ²	laminált padló	festett
WC	1.00 m ²	1.00 m ²	100%	1.00 m ²	mázás kerámia	csempe + festett
fürdőszoba	2.84 m ²	2.84 m ²	100%	2.84 m ²	mázás kerámia	csempe + festett
konyha	5.41 m ²	5.41 m ²	100%	5.41 m ²	mázás kerámia	csempe + festett
Összesen	45.55 m ²	45.55 m ²		45.55 m ²		

lakóépület, földszint, 1. lakótér-terasz

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület	padlóburkolat	falburkolat
terasz	6.99 m ²	6.99 m ²	20%	1.40 m ²	laminált padló	festett
Összesen	6.99 m ²	6.99 m ²		1.40 m ²		

lakóépület, földszint, 3. lakótér

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület	padlóburkolat	falburkolat
előszoba	2.00 m ²	2.00 m ²	100%	2.00 m ²	mázás kerámia	festett
nappali + konyha	32.10 m ²	32.10 m ²	100%	32.10 m ²	mázás kerámia	festett
közlekedő	0.80 m ²	0.80 m ²	100%	0.80 m ²	mázás kerámia	festett
WC	0.85 m ²	0.85 m ²	100%	0.85 m ²	mázás kerámia	csempe + festett
fürdő+WC	4.30 m ²	4.30 m ²	100%	4.30 m ²	mázás kerámia	csempe + festett
Összesen	40.05 m ²	40.05 m ²		40.05 m ²		

lakóépület, földszint, 3. lakótér-emelet

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület	padlóburkolat	falburkolat
közlekedő	6.80 m ²	6.80 m ²	100%	6.80 m ²	mázás kerámia	festett
WC	1.30 m ²	1.30 m ²	100%	1.30 m ²	mázás kerámia	csempe + festett
hálósoba	8.00 m ²	8.00 m ²	100%	8.00 m ²	parketta (fa)	festett
hálósoba	12.00 m ²	12.00 m ²	100%	12.00 m ²	parketta (fa)	festett
hálósoba	12.00 m ²	12.00 m ²	100%	12.00 m ²	parketta (fa)	festett
egyéb	4.20 m ²	4.20 m ²	100%	4.20 m ²	parketta (fa)	festett
Összesen	44.30 m ²	44.30 m ²		44.30 m ²		

A földterületen található felépítmények területe összesen

megnevezés	nettó terület	redukált terület
Mindösszesen	236.66 m ²	231.07 m ²

3.6. Az épület műszaki jellemzői

Épület fő paraméterei (lakóépület)

Építés éve	2005
Felépítmény nettó alapterülete	236.66 m ²
Számított redukált terület	231.07 m ²
Épület megnevezése	lakóépület
Természetbeni használat	lakatlan három lakóegységes családi ház

Épületszerkezeti kivitelezés

Épület tagolása	földszint + 1 emelet
Alapozás módja	síkalapozás
Alapozás típusa	sávalap
Építési mód	hagyományos falazott
Külső falazat	tégla (kerámia)
Válaszfalak	kézi falazóelem
Födémszerkezet	vasbeton gerenda beton béléssel
Fedélszék fajtája	nyeregtető
Tető héjalása	égetett agyagcserép
Tetőszerkezet anyaga	fa gerenda
Tetőszigetelés típusa	nincs

Szakipari kivitelezés

Homlokzat képzés	vakolatlan
Külső hőszigetelés	nincs
Nyílászáró anyaga	fa, műanyag
Nyílászárók üvegezése	kétrétegű
Nyílászáró hőszigetelés	hőszigetelt

Belső nyílászáró anyaga	fa
Belső nyílászáró típusa	tömör

Épületgépészeti kivitelezés

Fűtési rendszer	lakás központi
Fűtési energia forrás	gáz
Fűtés hőtermelő	fali gázkazán (cirkó)
Hőleadó eszköz	radiátor
Melegvíz-ellátás	gáz-cirkó
Közművek	vezetékes víz, vezetékes gáz, elektromos hálózat, szennyvízhálózat
Mérőórák	hidegvíz mérőóra, gázóra, villanyóra
Légkondicionáló	nincs
Felvonó típusa	nincs
Telekommunikáció	nincs
Modern elektronika	nincs
Hulladék gyűjtés módja	vegyes szeméttároló

Általános műszaki állapot

Lakottság	nem lakott
Indoklás	A lakóház, elhanyagolt gyenge műszaki állapotú, lakhatásra jelen formájában nem alkalmas, az ingatlan nem lakott.
Műszaki állapot	felújítandó
Komfortfokozat	összkomfortos
Alaprajzi elrendezés	közepes
Karbantartottság	rendszeresen karbantartott
Panoráma	nincs panoráma
Benapozottság	közepes

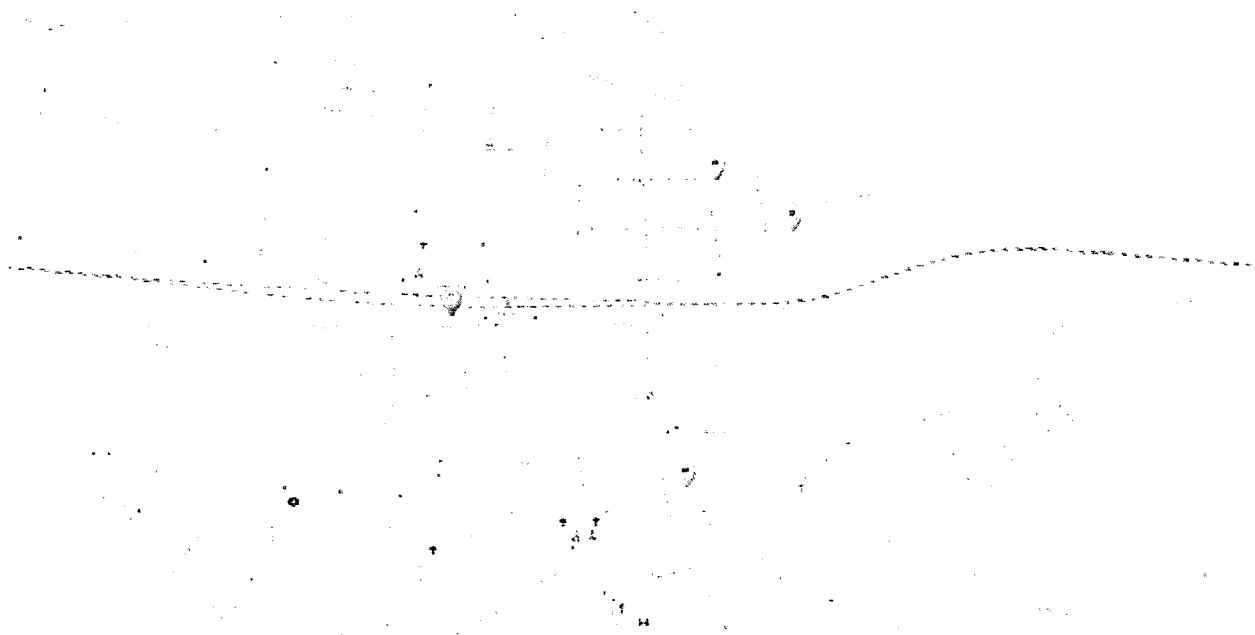
A vizsgált lakóépület egy hagyományos szerkezeti elemekből (vázkerámia blokktegla, vasbeton földem, cseréphejálás) épült, földszint és tetőtér beépítéses családi ház. Az ingatlan kivitelezése műszakilag félbemaradt: a külső homlokzat teljesen vakolatlan és hőszigetelés nélküli, a szerkezeti elemek az időjárás viszontagságainak kitéttek. Belső esztétikai és műszaki állapota elhanyagolt, jelenleg lakhatásra alkalmatlan. A fűtésrendszer és a gázellátás kiépített (Vaillant kombi kazán radiátorokkal), azonban a beltéri burkolatok hiányosak (helyenként nyers aljzatbeton található), a mennyezeti dekorációs burkolatok leváltak, a falak javítást és tisztasági festést igényelnek. Az értékelt ingatlan építési övezeti besorolása „Kök” (kötőtpályás közlekedési terület). Tekintettel arra, hogy az értékelt ingatlan lakóingatlan, és az övezeti besorolásnak megfelelő telkek a piacon nem fellelhetőek, a jelenlegi hasznosításnak megfelelően az ellenőrző költség-számításaink során lakótelek-összehasonlítókhöz hasonlítottuk az ingatlant, majd az eltérő övezeti besorolás miatt értékcsökkentő tényezőt alkalmaztunk. Számításaink során a piaci és a költség-alapú értékelésnél egyaránt 30%-ot meghaladó értékcsökkentő tényezőt alkalmaztunk. Ennek oka, hogy az értékelt ingatlan közvetlenül a Budapest-Hatvan-vasútvonal mellett helyezkedik el, valamint műszaki állapota gyenge.

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A piaci érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A piaci érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

4.1. Piaci érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értékebecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező ingatlanok) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az értékelt ingatlan piaci értékének meghatározásához a számítások során felhasznált összehasonlító ingatlanok földrajzi elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan piaci értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

74 000 000 Ft-ban, azaz hetvennégymillió forintban

határoztam meg.

4.2. Piaci érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Hasonló jellegű ingatlanok bérbeadása kevésbé jellemző az ingatlan mikrokörnyezetében, ezért a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

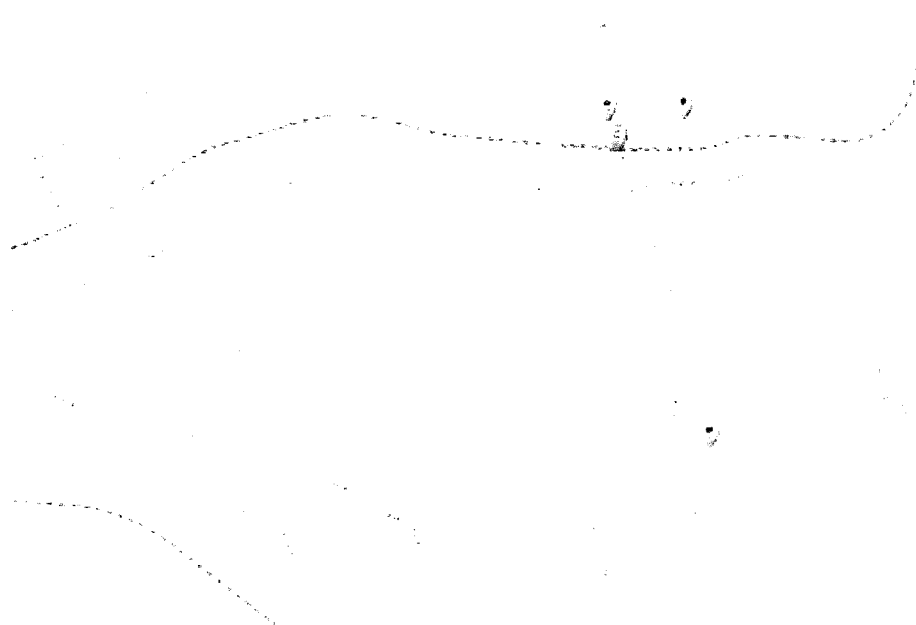
4.3. Forgalmi érték meghatározása költségyszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során a földterület piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszerrel számított értékét hozzáadjuk az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai

avulás, a funkcionális avulás és a gazdasági avulás figyelembevételével levont értékcsökkenést. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értébecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint. A telek piaci értékének meghatározásakor az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, telekingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értébecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező telkek) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő telkek típusa azonos a vizsgált telekkel.

Az értékelt telek piaci értékének meghatározásához a számítások során felhasznált összehasonlító ingatlanok földrajzi elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A számítások eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telekingatlan piaci értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

30 500 000 Ft-ban, harmincmillió-ötszázezer forintban

határoztam meg.

Épületek, építmények nettó pótlási költség alapú értéke:

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkákat takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

A földterületen található és az ingatlan részét képező, értéket képviselő vagyonelemek újra-előállítási költségét a fajlagos építési költség és a vagyonelemek mennyiségének (négyzetméter, köbméter, méter, darab) szorzataként határozzuk meg. A fajlagos építési költséget az elmúlt időszakban

megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű építmények tényleges beruházási költségei, illetve az Építőipari Költségbecslési Segédlet aktuális évi kiadása szolgált alapul. Az avulás mértékét a korábban említett avulási kategóriában százalékosan kell megadni. Az avulások számítása történhet becslés alapján vagy részletesebb elemzések útján is.

A fenti szempontok szerinti épületek és építmények költségalapú értéke a következőképpen alakul:

vagyelem megnevezése	mennyi- sége	fajlagos költség	újraelőállítási költség	avulás			nettó pótlási költség
				fizi- kai	funk- cio- nális	kör- nye- zeti	
2. lakótér-földszint	79.97 m ²	620 000 Ft/m ²	49 581 400 Ft	40 %	50 %	0 %	14 874 420 Ft
2. lakótér-emelet	19.80 m ²	620 000 Ft/m ²	12 276 000 Ft	40 %	50 %	0 %	3 682 800 Ft
1. lakótér	45.55 m ²	620 000 Ft/m ²	28 241 000 Ft	40 %	50 %	0 %	8 472 300 Ft
1. lakótér-terasz	6.99 m ²	150 000 Ft/m ²	1 048 500 Ft	40 %	50 %	0 %	314 550 Ft
3. lakótér	35.75 m ²	620 000 Ft/m ²	22 165 000 Ft	40 %	50 %	0 %	6 649 500 Ft
3. lakótér-emelet	44.30 m ²	620 000 Ft/m ²	27 466 000 Ft	40 %	50 %	0 %	8 239 800 Ft
Összesen:							42 233 370 Ft

A fenti számítások eredményeképpen az épületek és építmények piaci értékét kerekítve

42 200 000 Ft azaz negyvenkétfmllió-kétszázezer forintban

határoztam meg.

Az előző számítások szerint az ingatlan költségalapú értékét

telek értéke 30 500 000 Ft + felépítmény értéke 42 200 000 Ft = 72 700 000 Ft

72 700 000 Ft azaz hetvenkétfmllió-hétszázezer forintban

határoztam meg.

4.4. Összesítő adatok

A piaci értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltérésének vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső piaci értéket. Jelen esetben az ingatlan piaci értéke két módszerrel, a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével és a hozamszámításon alapú értékelési módszerrel is meghatározásra került. Az alkalmazott számítások az eltérő megközelítésből adódóan különböző eredményt hoztak, de azok egyező nagyságrendje igazolja a számítások helyességét. Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével meghatározott érték reprezentálja leginkább, a hozamszámításon alapuló értékelési módszert ellenőrzésként használjuk.

Végső érték meghatározása:

Összehasonlító adatokon alapuló piaci érték:	74.0 mFt	100 %	74.0 mFt
Hozamszámításon alapuló piaci érték:	nem alkalmazott módszer		
Költségszámításon alapuló piaci érték:	72.7 mFt	0 %	0.0 mFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve			74.0 mFt

Előrejelzés az ingatlanpiaci változásokról:

A magyarországi ingatlanpiac 2026-ban várhatóan tovább élénkül: a piaci szereplők növekvő adásvételszámra és mérsékelt, de tartós ingatlanár-emelkedésre számítanak. A 2024–2025-ben megindult lakáspiaci fellendülés folytatódhat, ugyanakkor annak ütemét továbbra is befolyásolhatják a gazdasági környezet alakulásával kapcsolatos bizonytalanságok. Az árak országos szinten várhatóan 8–12%-os növekedést mutathatnak, elsősorban Budapesten és a nagyobb vidéki városokban. A keresletet erősítheti a befektetői aktivitás fennmaradása, a kedvezményes hitelkonstrukciók, valamint az állami támogatási programok – például a CSOK Plusz – további elérhetősége. A kínálati oldal ugyanakkor továbbra is korlátozott lehet, különösen az energiahatékony, korszerű újjépítésű ingatlanok esetében, miközben az új projektek száma csak fokozatosan bővülhet.

A hitelkamatok 2026 első felében várhatóan stabilizálódnak, mérsékelt csökkenő tendencia mellett, ami javíthatja a hitelfelvételi kedvet. A fiatalok számára elérhető támogatott konstrukciók és a zöld finanszírozási lehetőségek tovább növelhetik az energiahatékony lakások iránti keresletet. Ezzel párhuzamosan a fenntartható, alacsony rezsiköltségű megoldásokat kínáló ingatlanok piaci előnye erősödhet, ami a beruházók fejlesztési stratégiáját is meghatározhatja.

Az agglomerációs térségek iránti kereslet 2026-ban is fennmaradhat, mivel a fővárosi árszintek továbbra is sok háztartást ösztönöznek kiköltözésre. A szuburbanizáció különösen Budapest környezetében, valamint Debrecen, Győr és Szeged térségében maradhat erőteljes. A befektetői érdeklődés stabil lehet, részben a pénzpiaci alternatívák átrendeződése és a hosszabb távú értékmegőrzési szempontok miatt. A bérleti piac várhatóan kiegyensúlyozott marad, mérsékelt, inflációközeli díjemelkedéssel.

Összességében 2026 a stabilizálódás és a fokozatos növekedés éve lehet az ingatlanpiacon: az árak és a forgalom bővülése mellett a fenntarthatósági szempontok, az agglomerációs kereslet és a tudatosabb befektetői jelenlét határozhatja meg a piac irányát. A hosszú távú egyensúly fenntartásához azonban továbbra is elengedhetetlen lesz a kínálat bővítése és a makrogazdasági környezet kiszámíthatóságának erősödése.

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes

5. MEGJEGYZÉSEK

- Az Értékelési szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 365 napig érvényesek.
- Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott piaci értéknek.
- Az értékelési szakvéleményben közölt adatok és elemzések az ide vonatkozó rendeletekkel, ajánlásokkal és szakmai irányelvekkel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.

- 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 irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2026. május 22.

.....
Rendik András
ingatlanvagyon-értékelő
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló részletes számítás				
Ingatlan címe	2119 Pécel, Állomás utca	2119 Pécel, Béke utca	2119 Pécel, Wesselényi utca	2119 Pécel, Iskola utca
Url		ingatlan.com/35336007	ingatlan.com/33520102	ingatlan.com/35360913
Gazdasági tényezők				
Kínálati/adásvételi ár		110 000 000 Ft	119 990 000 Ft	109 900 000 Ft
Telekméret	736 m ²	470 m ²	981 m ²	845 m ²
Alapterület	231,07 m ²	270 m ²	230 m ²	225 m ²
Kínálat / Realizált		kínálati	kínálati	kínálati
Kínálat/adásvétel időpontja		2026.05.22.	2026.05.22.	2026.05.22.
Kínálat/adásvétel korrekció		- 5 %	- 5 %	- 5 %
Módosított fajlagos m ² ár		387 037 Ft	495 610 Ft	464 022 Ft
Összehasonlító szempontok				
Telekméret	736 m ²	470 m ² 0% hasonlító	981 m ² 0% hasonlító	845 m ² 0% hasonlító
Településen belüli elhelyezkedés	átlagos	központhoz közeli 0% hasonlító	központhoz közeli 0% hasonlító	központhoz közeli 0% hasonlító
Alapterület	231,07 m ²	270 m ² 0% hasonlító	230 m ² 0% hasonlító	225 m ² 0% hasonlító
Jelleg, funkció	önálló családi ház	önálló családi ház 0% hasonlító	önálló családi ház 0% hasonlító	önálló családi ház 0% hasonlító
Építési mód	tégla	tégla 0% hasonlító	tégla 0% hasonlító	tégla 0% hasonlító
Építés éve	2005	1980 0% hasonlító	1983 0% hasonlító	1970 0% hasonlító
Műszaki állapot	felújítandó	közepes - 10% kedvezőbb	felújított - 20% kedvezőbb	közepes - 10% kedvezőbb
Komfortfokozat	összskomfortos	összskomfortos 0% hasonlító	összskomfortos 0% hasonlító	összskomfortos 0% hasonlító
Vasút közelsége	közvetlen vasút mellett	vasútól távolabb - 15% kedvezőbb	vasútól távolabb - 15% kedvezőbb	vasútól távolabb - 15% kedvezőbb
Korrigált fajlagos m ² ár	320 148	290 277	322 147	348 016

Az ingatlan piaci értéke:
231,07 m² * 320 148 Ft/m² = 73 976 598 Ft,
kerekítve 74 000 000 Ft, azaz hetvennégy millió forint

Telekszámításon alapuló részletes számítás				
Ingatlan címe	2119 Pécel, Állomás utca	2119 Pécel, Csillagfűrt	2119 Pécel, Petőfi utca	2119 Pécel, Wesselényi utca
Url		ingatlan.com/35353198	ingatlan.com/35071051	ingatlan.com/34799008
Gazdasági tényezők				
Kínálati/adásvételi ár		61 200 000 Ft	83 500 000 Ft	49 900 000 Ft
Telek terület	736 m ²	1000 m ²	1550 m ²	979 m ²
Kínálat / Realizált		kínálati	kínálati	kínálati
Kínálat/adásvétel időpontja		2026.05.22.	2026.05.22.	2026.05.22.
Kínálat/adásvétel korrekció		- 5 %	- 5 %	- 5 %
Módosított fajlagos m ² ár		58 140 Ft	51 177 Ft	48 421 Ft
Összehasonlító szempontok				
Településen belüli elhelyezkedés	átlagos	periférikus + 10% kedvezőtlenebb	átlagos 0% hasonló	átlagos 0% hasonló
Jelleg, funkció	családi ház építésére alkalmas lakótelek	családi ház építésére alkalmas lakótelek - 10% kedvezőbb	családi ház építésére alkalmas lakótelek - 10% kedvezőbb	családi ház építésére alkalmas lakótelek - 10% kedvezőbb
Telek terület	736 m ²	1000 m ² 0% hasonló	1550 m ² 0% hasonló	979 m ² 0% hasonló
Telek formája	szabályos téglalap	szabályos téglalap 0% hasonló	szabályos téglalap 0% hasonló	szabályos téglalap 0% hasonló
Telek lejtése	megközelítőleg sík	megközelítőleg sík 0% hasonló	megközelítőleg sík 0% hasonló	megközelítőleg sík 0% hasonló
Telek közművesítettsége	Részlegesen közművesített	Nincs közművesítve 0% hasonló	Összközműves 0% hasonló	Részlegesen közművesített 0% hasonló
Vasút közelsége	vasút mellett	vasútól távolabb - 15% kedvezőbb	vasútól távolabb - 15% kedvezőbb	vasútól távolabb - 15% kedvezőbb
Korrigált fajlagos m ² ár	41 373	49 419	38 383	36 316

A földterület piaci értéke:

$$736 \text{ m}^2 * 41\,373 \text{ Ft/m}^2 = 30\,450\,528 \text{ Ft,}$$

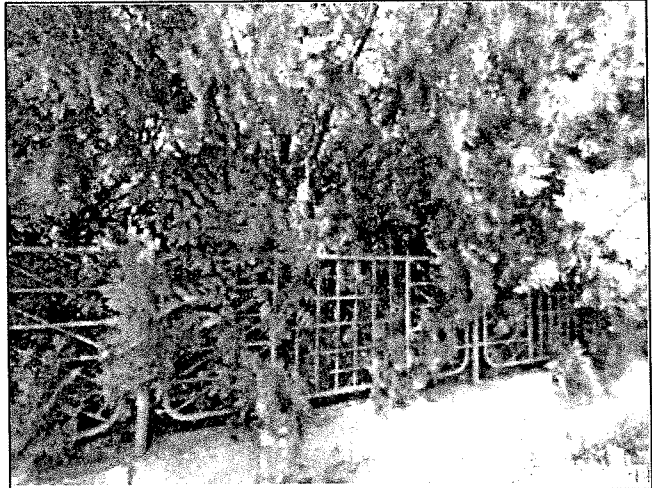
kerekítve 30 500 000 Ft, azaz harmincmillió-ötszázezer forint

Fényképek	Ingatlan címe	2119 Pécel, Állomás utca	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. május 15.	helyrajzi szám: 1728/15



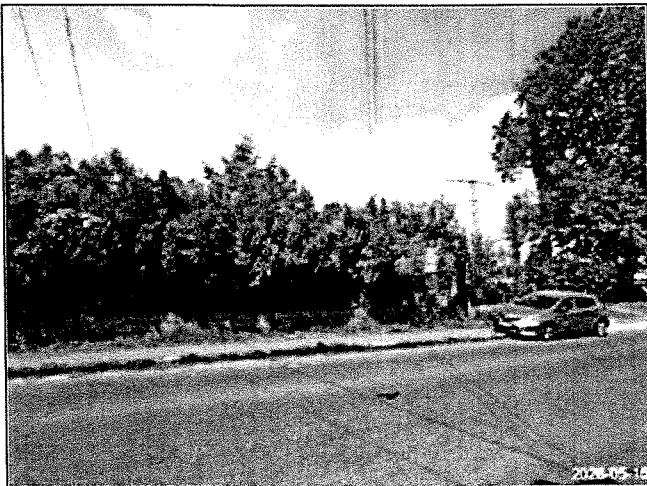
1.

környezet



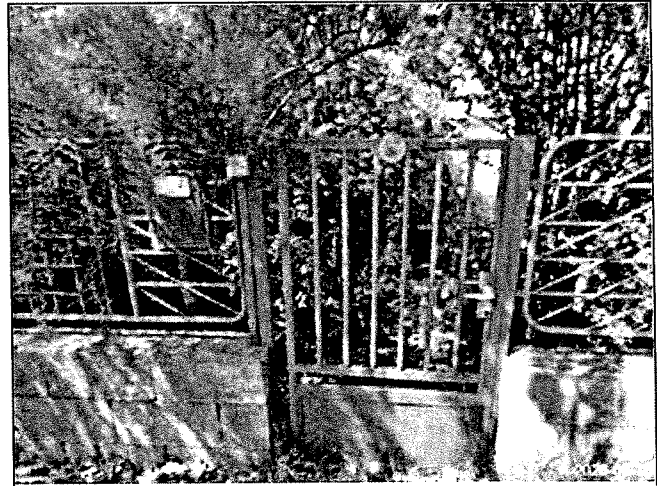
2.

környezet



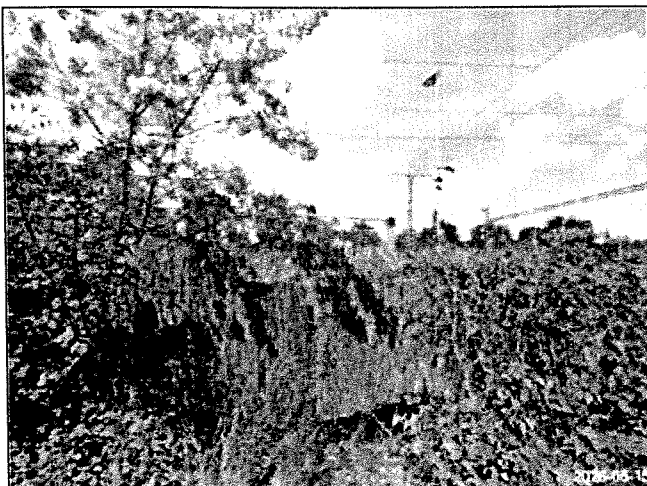
3.

környezet



4.

környezet



5.

telek



6.

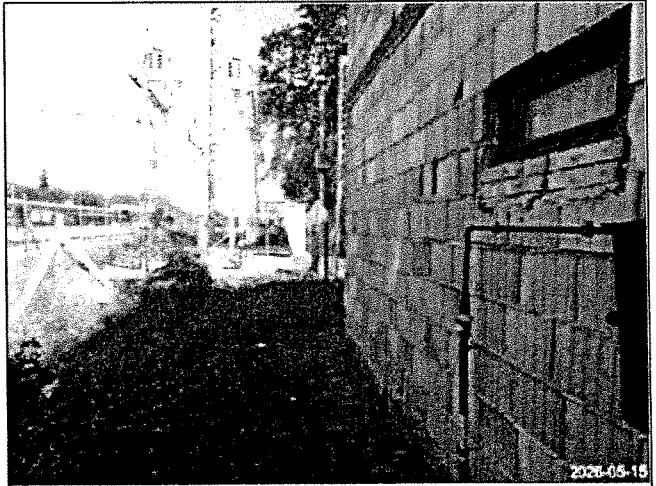
telek

Fényképek	Ingatlan címe	2119 Pécel, Állomás utca	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. május 15.	helyrajzi szám: 1728/15



7.

telek



8.

telek



9.

telek



10.

telek



11.

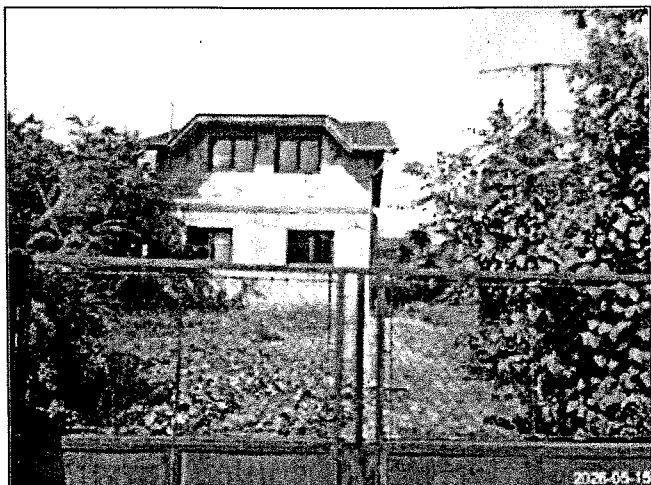
telek



12.

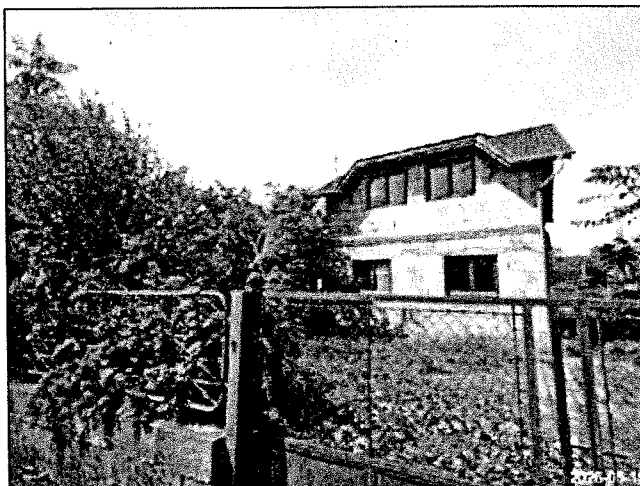
lakóépület

Fényképek	Ingatlan címe	2119 Pécel, Állomás utca	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. május 15.	helyrajzi szám: 1728/15



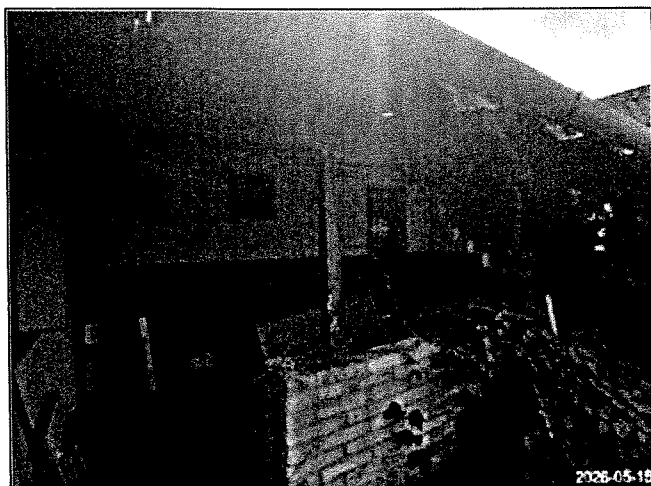
13.

lakóépület



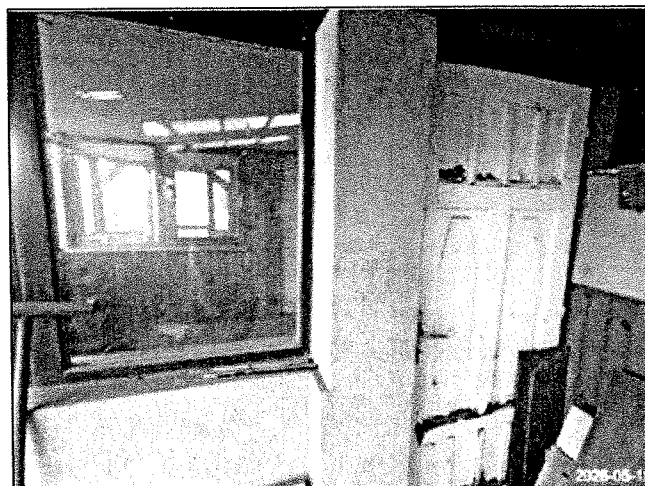
14.

homlokzat



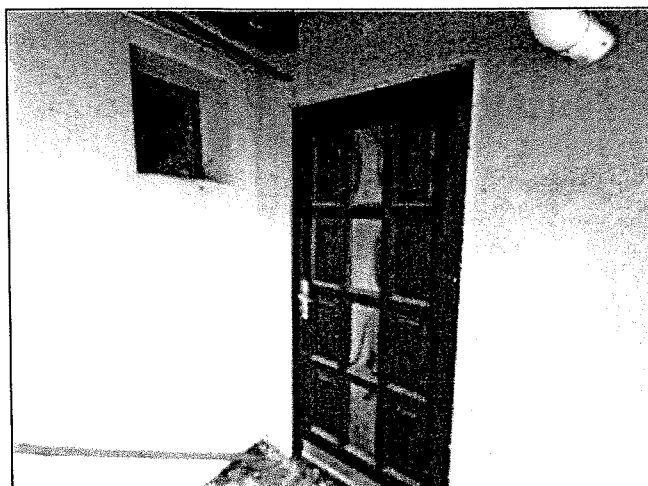
15.

épület bejárata



16.

épület bejárata



17.

épület bejárata



18.

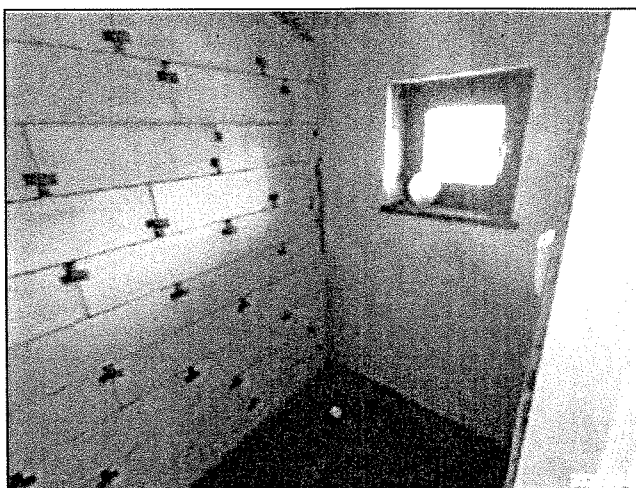
2. lakórész-kazán

Fényképek	Ingatlan címe	2119 Pécel, Állomás utca	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. május 15.	helyrajzi szám: 1728/15



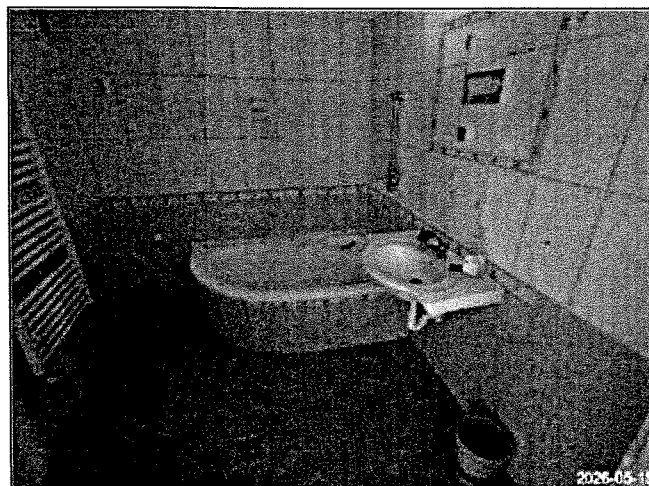
19.

előtér



20.

kamra



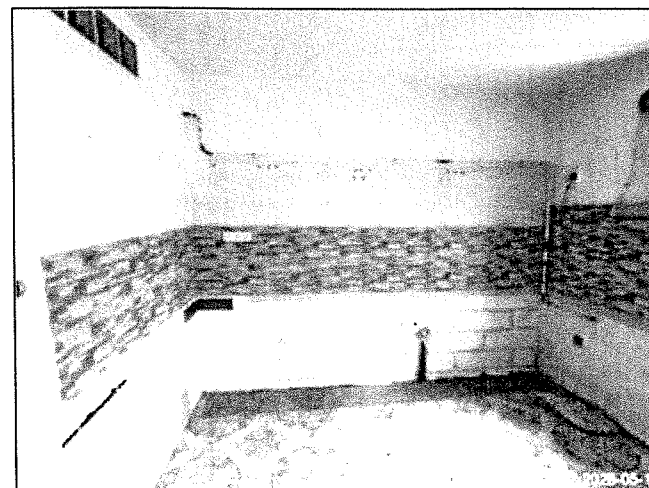
21.

fürdőszoba



22.

fürdőszoba



23.

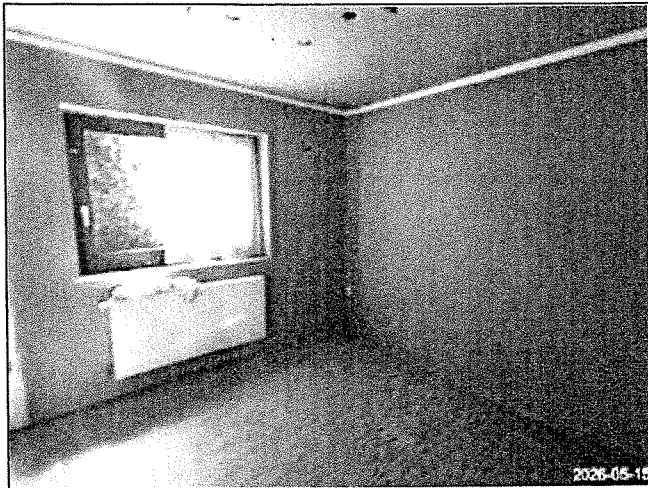
konyha



24.

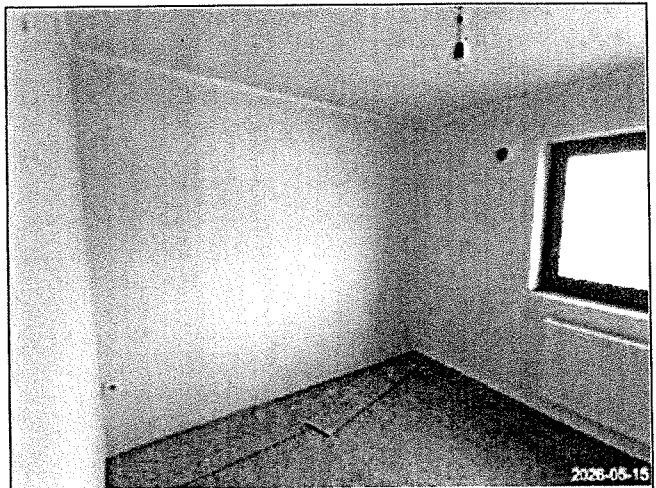
nappali

Fényképek	Ingatlan címe	2119 Pécel, Állomás utca	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. május 15.	helyrajzi szám: 1728/15



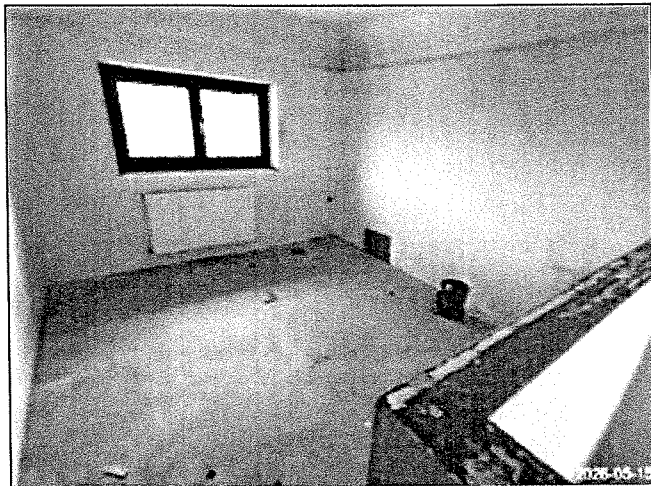
25.

hálószoba



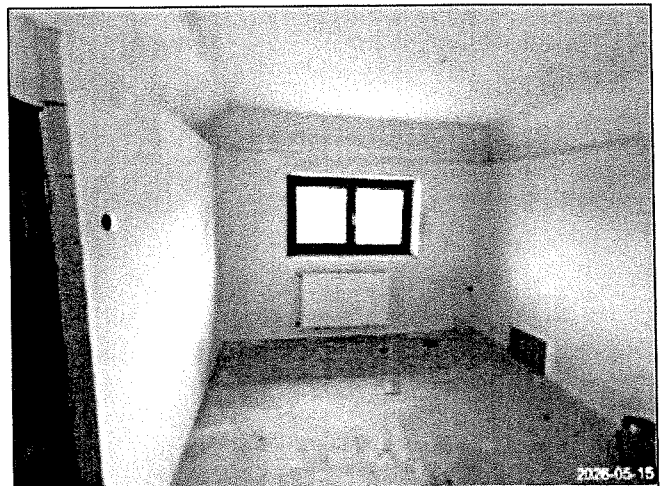
26.

lakószoba



27.

hálószoba



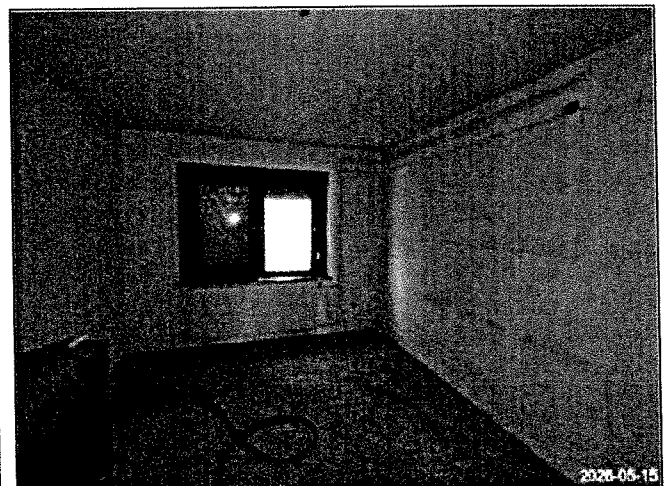
28.

hálószoba



29.

közlekedő



30.

nappali

Fényképek	Ingatlan címe	2119 Pécel, Állomás utca	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. május 15.	helyrajzi szám: 1728/15



31.	hálószoba
-----	-----------



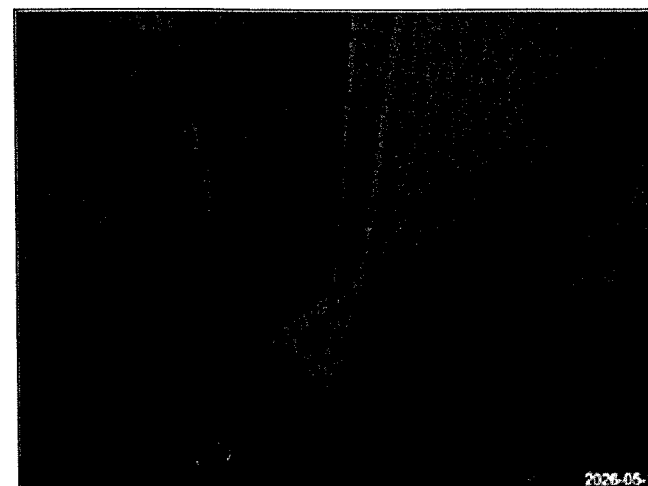
32.	hálószoba
-----	-----------



33.	WC
-----	----



34.	fürdőszoba
-----	------------



35.	fürdőszoba
-----	------------



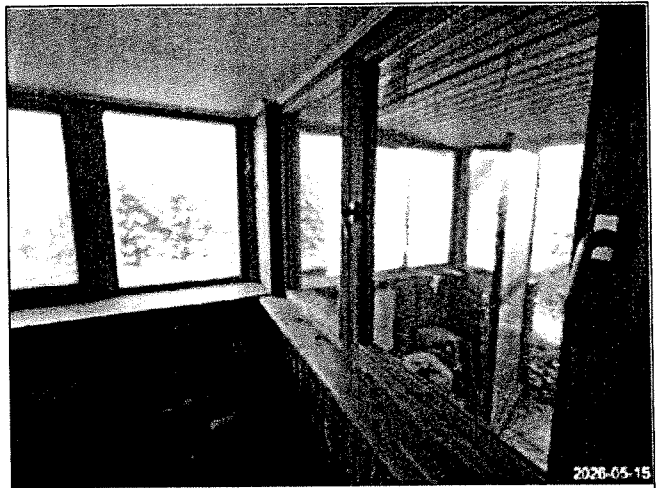
36.	konyha
-----	--------

Fényképek	Ingatlan címe	2119 Pécel, Állomás utca	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. május 15.	helyrajzi szám: 1728/15



37.

konyha



38.

terasz



39.

terasz



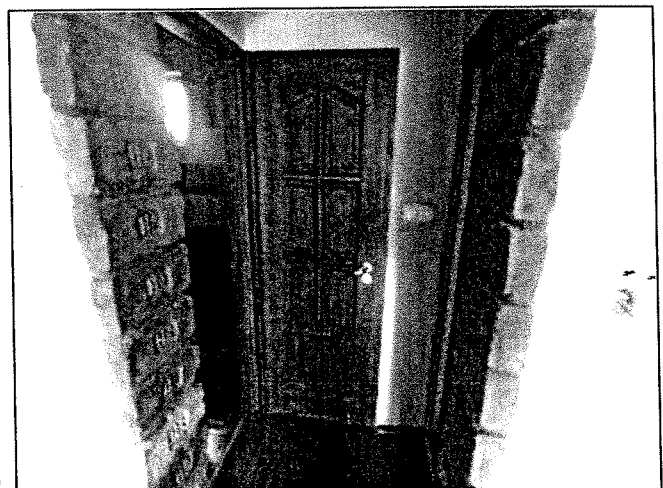
40.

nappali + konyha



41.

nappali + konyha



42.

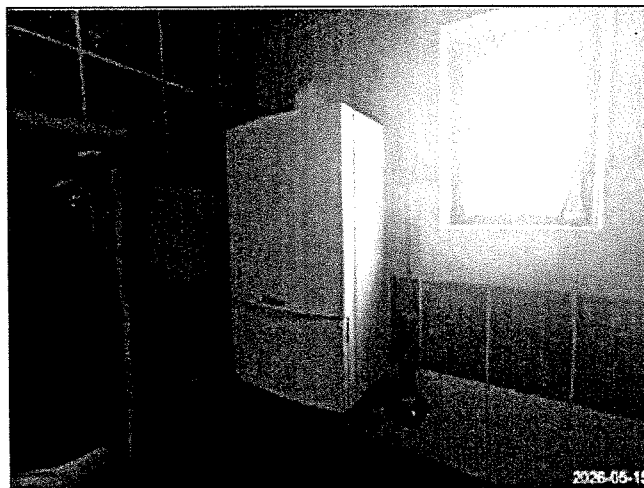
közlekedő

Fényképek	Ingatlan címe	2119 Pécel, Állomás utca	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. május 15.	helyrajzi szám: 1728/15



43.

fűrdő+WC



44.

3. lakórész-kazán



45.

fűrdő+WC



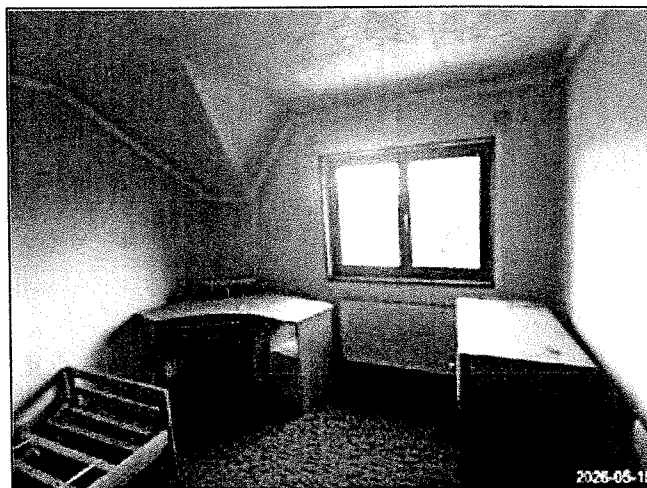
46.

közlekedő



47.

WC



48.

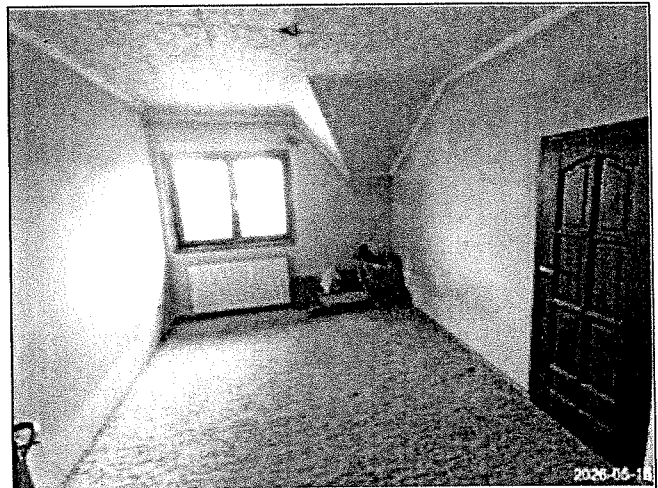
hálószoba

Fényképek	Ingatlan címe	2119 Pécel, Állomás utca	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. május 15.	helyrajzi szám: 1728/15



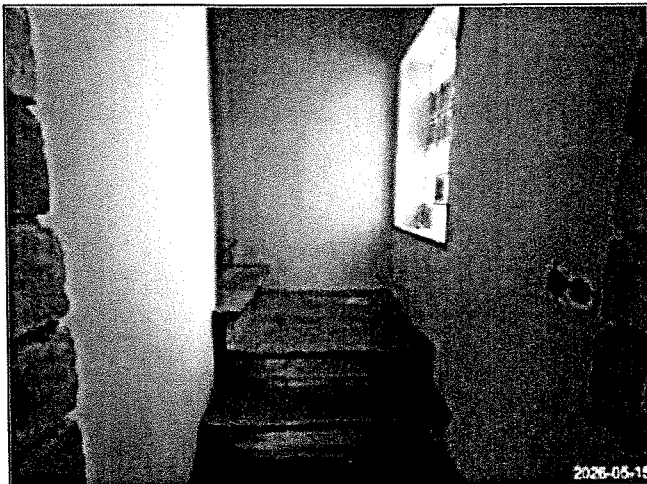
49.

hálószoba



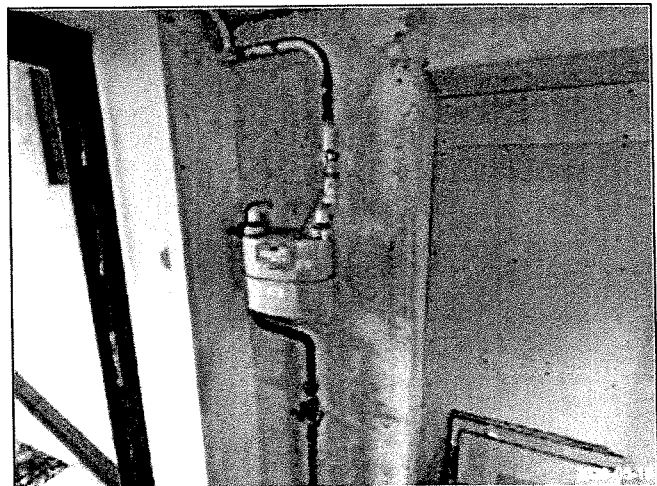
50.

hálószoba



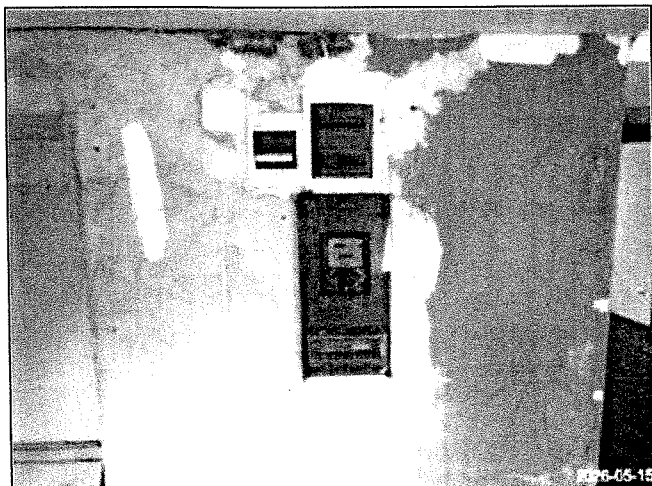
51.

lépcsőjár



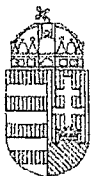
52.

gázóra- 2. lakórész



53.

villanyóra-2. lakórész



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260304/27186
2026.03.04

Oldal 1/1

Pécel
Belterület, 1728/15 helyrajzi szám

Pécel, Belterület, 1728/15

SZÉLJEGYZÉK

Széljegy: INYER/2026/175580

Széljegy: INYER/2026/175580 - 2026.02.10. 11:17:39

A széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján:

Név: NIF NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG,
0110044180, Vagyongazdálkodási jog törlése

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 60684/2/2017.10.19				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar	0	736	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 60684/2/2017.10.19				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: kizajátítás A rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. gyakorolja Név: Magyar Állam				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 60684/2/2017.10.19				
	Vagyongazdálkodási jog				
	Jogállás: VAGYONGAZDÁLKOZÓ Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: kizajátítás Név: NIF NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe:				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 60684/2/2017.10.19				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Keletkezett a 1728/8 hrsz megosztásából				

Az E-hiteles tulajdonilap-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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szignó

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

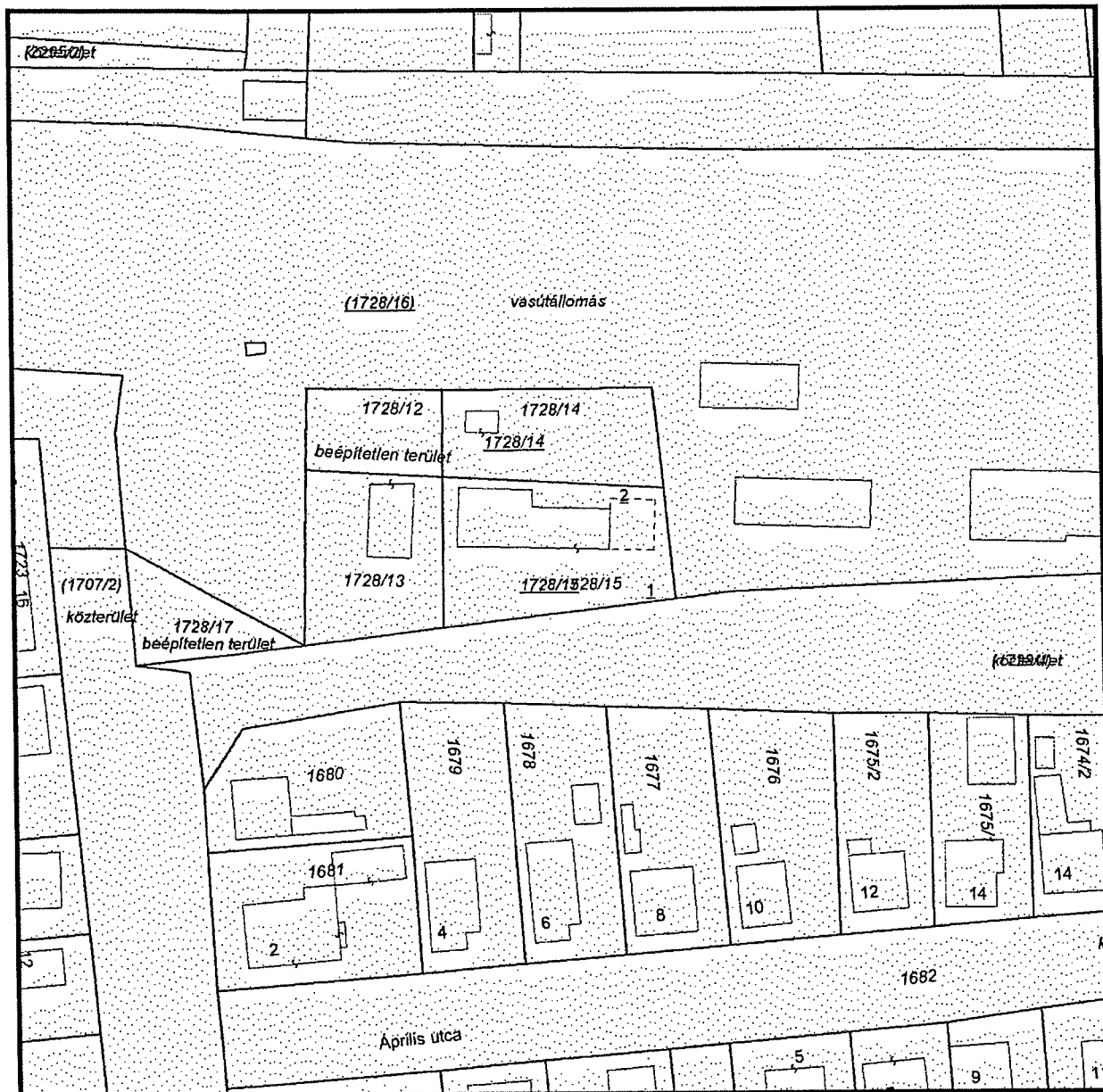
2026.03.13 12:25:26

Helyrajzi szám: PÉCEL belterület 1728/15

Megrendelés szám: 7/776/2026

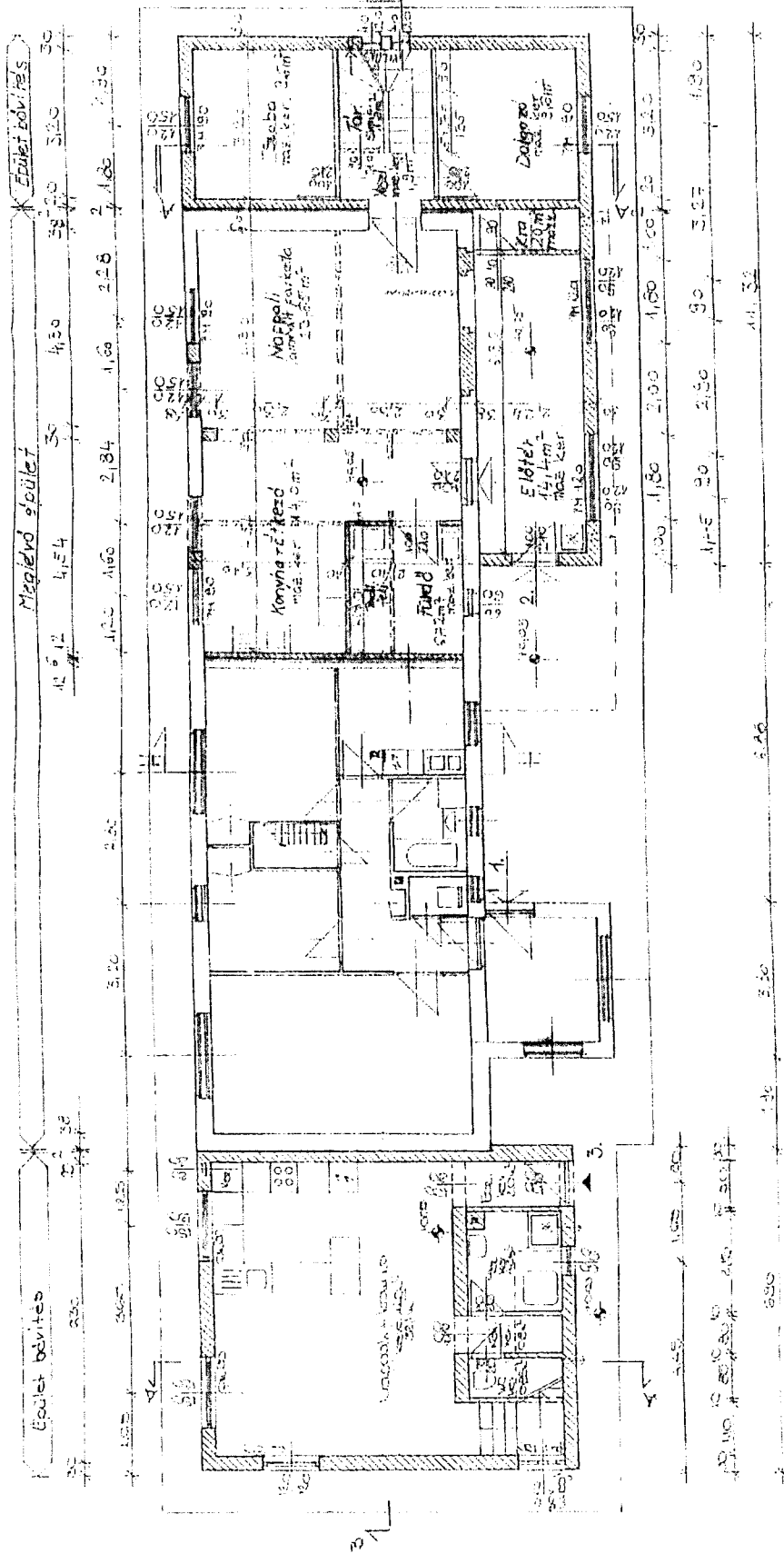
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 53866730002026



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Tervezett földszinti alaprajz M 1:100



Anyagjelölés:

- Új falazat
- Beépített

Egyéb hely: Piac

Alkalmazás: 1. sz. Ház: 1728 \$

Egyéb megnevezés

Csúszó ház 3 sz. lakásnak 2 sz. módosított engedélyezett terv

Rajz megnevezése:

Tervezett földszinti alaprajz

Méretarány:

1:100

Munkaszám:

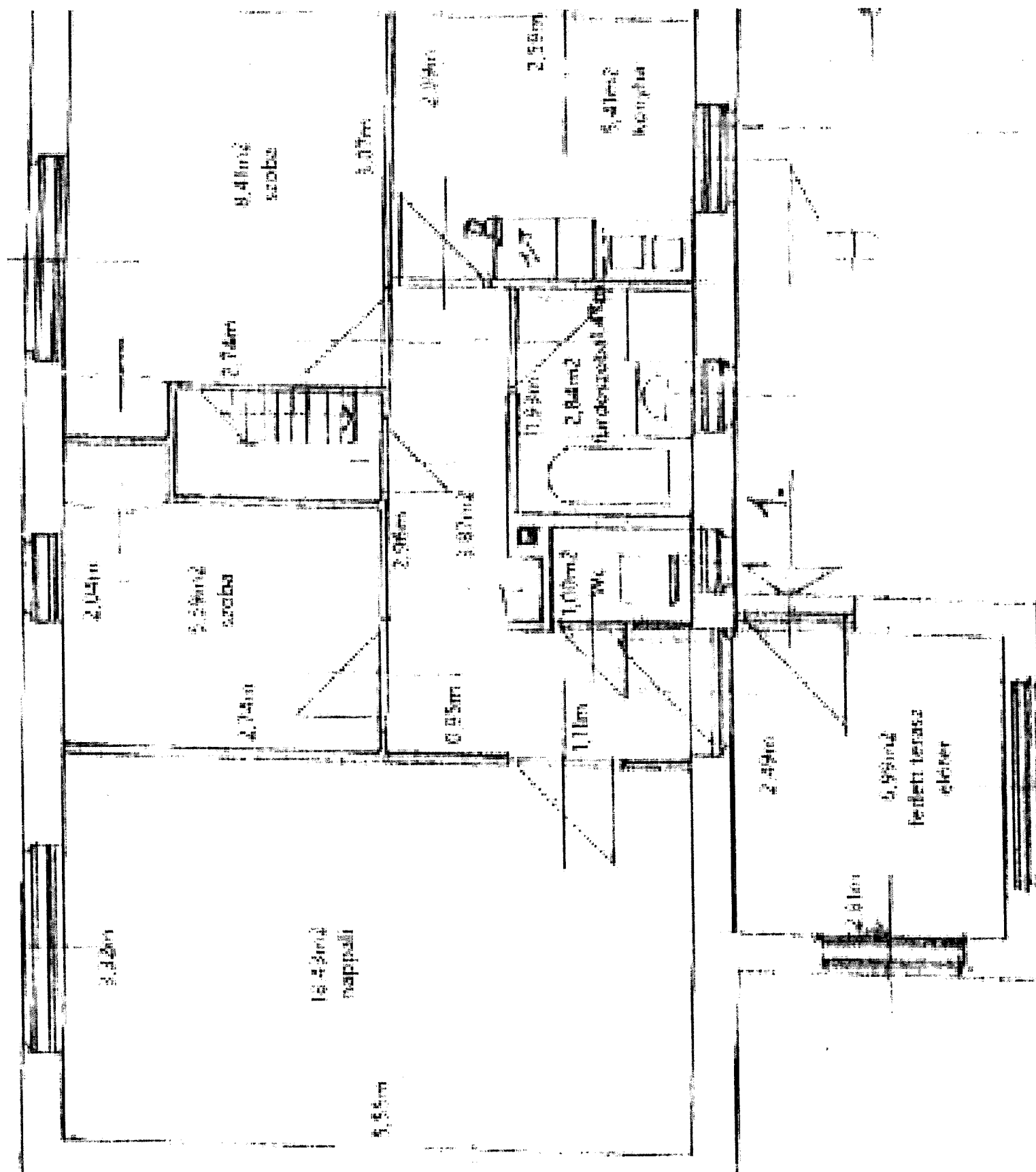
52.2004

Datum:

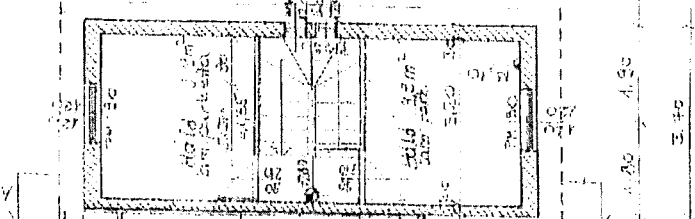
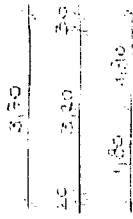
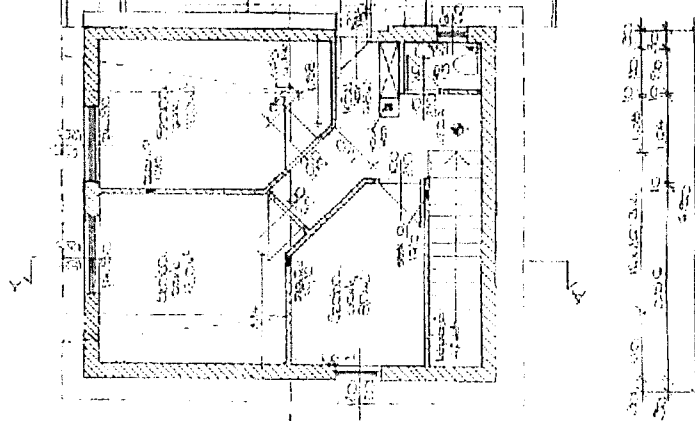
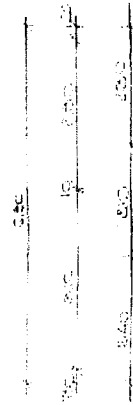
2003. 07.

Rajzszám:

E-271



Tervezett emeleti alaprajz H 1:100



Anyagjelölés:

Új falazat

Építéshely: Pécel
Állomás u. 1. sz. Tel.: 1723.8

Építéshely megnevezése:
Családi ház 1 sz. kőbányák 1 sz. művelődési központjához tartozó
Rajz megnevezése:

Tervezett emeleti alaprajz

Méretarány:
1:100

Ábrák száma:
1:100

Rajzszám:
1:100

3-3r



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



Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260708/7378
2026.07.08

Oldal 1/1

Pécel
Belterület, 1728/15 helyrajzi szám

Pécel, Belterület, 1728/15

I. RÉSZ

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

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	736	0

II. RÉSZ

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

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: kisajátítás

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

Név: Magyar Állam

III. RÉSZ

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

Önálló szöveges bejegyzés

Keletkezett a 1728/8 hrsz megosztásából

Az E-hiteles tulajdonilap-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

