



PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK TULAJDONÁT KÉPEZŐ
FELSŐSOR UTCA 2910 HRSZ-Ú TELEK MÖGÖTT TALÁLHATÓ 3236/40
HRSZ-Ú INGATLAN 1/1 TULAJDONI HÁNYADÁNAK ÉRTÉKESÍTÉSÉRE

1. A nyilvános, egyfordulós pályázat célja és tárgya:

Pécel Város Önkormányzatának tulajdonát képező 2119 Pécel, Felsősor utca 2910 hrsz-ú telek mögött található 3236/40 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 185 m² alapterületű, közművekkel nem rendelkező, Lf-I/6 övezeti besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése.

A részletes leírást a pályázati kiírás tartalmazza.

2. A kiíró neve, címe, telefon- és telefax száma:

Pécel Város Önkormányzata
(2119 Pécel, Kossuth tér 1.)
telefon: +36 (28) 452-751;
telefax: +36 (28) 452-755

Kapcsolattartó: Fejes Norbert, vagyongazdálkodási ügyintéző
Telefon: +36 (28) 662 028;
e-mail: fejes.norbert@pecel.hu

3. A pályázaton történő részvétel feltételei:

A pályázaton részt vehet természetes személy vagy gazdasági társaság, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül és nem áll a kizáró okok hatálya alatt.

4. Ajánlattételi határidő:

2026. március 31. (kedd) 12⁰⁰ óra. A pályázat benyújtásának helyét és módját a pályázati kiírás tartalmazza.

5. Az elbírálás módja és szempontjai:

A pályázati kiírásban meghatározott alkalmassági követelmények és bírálati szempontok alapján a pályázat kiírója az összességében legelőnyösebb pályázatot benyújtó pályázóval köt szerződést.

Bírálati szempont:

- az ingatlan tulajdoni hányadáért megajánlott vételár összege (bruttó Ft), amely nem lehet kevesebb, mint **bruttó 808.700 Ft**, azaz **nyolcszáznyolcezer-hétszáz** forint.

6. Az eredményhirdetés legkésőbbi időpontja: 2026. április 7.

7. A szerződéskötés legkésőbbi időpontja: 2026. május 8.

8. A szerződés típusa: Adásvételi szerződés

9. Tájékoztatás pályázati biztosítékról: A pályázaton való részvétel pályázati biztosíték adásához kötött. A pályázati biztosíték megfizetésének részbeni vagy teljes elmulasztása, vagy erről a pályázatok bontásakor az elektronikus vagy írásos banki igazolás bemutatásának elmulasztása az Ajánlat érvénytelenségét vonja maga után.

A pályázati biztosíték összege a pályázati kiírásban szereplő értékesítendő vagyontárgy becsült bruttó értéke 10%-ának megfelelő összeg forintban.

A pályázati biztosítékot az alábbi számlaszámra szükséges banki átutalással rendeznie: 10400494-50505156-57531192.

A pályázati biztosíték megfizetésekor a közlemény rovatban az azonosítás érdekében feltüntetendő: „Hrsz.3236/40”

10. A pályázati kiírás megtekintésének, beszerzésének helye, módja, határideje és költsége:

A pályázati kiírás díjtalanul átvehető a Péceli Polgármesteri Hivatal Műszaki és Beruházási Irodájában (2119 Pécel, Kossuth tér 1., I. épület, 2. emelet, 31. szoba) Fejes Norbert vagyongazdálkodási ügyintézőtől 2026. március 31. napjáig.

A pályázati felhívás Pécel Város Önkormányzata honlapján és az Önkormányzat hirdetőtábláján kerül közzétételre.

11. Az Ajánlatkérő fenntartja a jogot arra, hogy a pályázatot érvénytelennek minősítse.

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK TULAJDONÁT KÉPEZŐ FELSŐSOR UTCA 2910
HRSZ-Ú TELEK MÖGÖTT TALÁLHATÓ 3236/40 HRSZ-Ú INGATLAN 1/1 TULAJDONI
HÁNYADÁNAK ÉRTÉKESÍTÉSÉRE



Kiíró:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2026. március 9.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelete, az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelete, valamint a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonhasznosítási rendelet) alapján Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Ajánlatkérő) a tulajdonát képező Pécel belterület 3236/40 helyrajzi számú, természetben 2119 Pécel, Felsősor utca 2910 hrsz-ú telek mögött található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 185 m² alapterületű, közművekkel nem rendelkező, Lf-I/6 övezeti besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vonatkozásában egyfordulós, nyílt pályázatot (a továbbiakban: Pályázat) ír ki, annak tulajdoni jogának átruházására.

A Pályázat nyilvános, a verseny tisztaságát és átláthatóságát bárki számára biztosító módon zajlik. A pályázati eljárásban az Ajánlatkérő képviselő-testületi határozatban döntött a pályázatról. A pályázónak (a továbbiakban: Ajánlattevőnek) jelen pályázati kiírásban (a továbbiakban: Pályázati kiírás) meghatározott feltételeknek megfelelően kell elkészítenie és benyújtania pályázatát (a továbbiakban: Ajánlat). Egy Ajánlattevő csak egy Ajánlatot tehet. Ajánlatkérő a Pályázati kiírásban foglalt bírálati szempont alapján bírálja el az érvényes Ajánlatokat.

Az Ajánlatkérő az Ajánlatokat az Ajánlattevő alkalmassága, a bírálati szempont, a kizáró okok és a minimális követelmények figyelembevételével bírálja el. Az Ajánlatkérő a pályázat nyertesével a Vagyonhasznosítási rendelet rendelkezéseinek, a Pályázati kiírásnak, valamint az ajánlati adatlapon feltüntetett feltételeknek megfelelő tartalmú adásvételi szerződést köt. A Pályázat nyertese az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő Ajánlattevő.

Az Ajánlatkérő a Pályázatot az ajánlattételi határidő lejárta előtt bármikor visszavonhatja, amelyről a Pályázati felhívás közzétételével megegyező helyeken a pályázati határidő lejárta előtt hirdetményt tesz közzé. A Pályázati felhívás és a Pályázati kiírás együtt kezelendő.

I. PÁLYÁZATI FELTÉTELEK

1. Az eljárás tárgya:

Pécel Város Önkormányzatának tulajdonát képező 2119 Pécel, Felsősor utca 2910 hrsz-ú telek mögött található 3236/40 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 185 m² alapterületű, közművekkel nem rendelkező, Lf-I/6 övezeti besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése.

2. Az eredményes pályázati eljárás eredményeképpen létrejövő szerződés meghatározása:

Adásvételi szerződés

3. A teljesítés helye:

2119 Pécel, Felsősor utca 2910 hrsz-ú telek mögött található 3236/40 helyrajzi szám alatt.

4 A pályázaton való részvétel feltételei

4.1. Kizáró okok/igazolás módja

Az eljárásban nem lehet Ajánlattevő, aki

- a) végelszámolás alatt áll vagy ellene csődeljárás, felszámolási eljárás van folyamatban, továbbá ha az Ajánlattevő személyes joga szerinti hasonló eljárás van folyamatban; illetve adószáma felfüggesztésre került;
- b) nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek,
- c) a pályázati biztosíték a pályázatok beérkezési határidejéig nem vagy nem teljes egészében lett befizetve.

Az igazolás módja:

Az Ajánlattevőnek nyilatkoznia kell, hogy a fent említett kizáró okok vele szemben nem állnak fenn (3. melléklet).

5. Jelen pályázati kiírás elérhetőségének, átvételének címe:

Péceli Polgármesteri Hivatal
Műszaki és Beruházási Iroda
2119 Pécel, Kossuth tér 1.
2. emelet, 31. szoba
Fejes Norbert vagyongazdálkodási ügyintéző

6. Az ajánlattétel nyelve:

magyar

7. Az Ajánlat(ok) beadásának módja, helye, beérkezésének határideje:

A pályázatok beérkezésének határideje: személyesen - 2026. március 31. (kedd) 12⁰⁰ óra
postai úton – 2026. március 24. (kedd) 12⁰⁰ óra

Az ajánlattétel helye, címe: Péceli Polgármesteri Hivatal
2119 Pécel, Kossuth tér 1., ügyfélszolgálat

Az Ajánlatokat Pécel Város Önkormányzatának címezve, lezárt borítékban, egy eredeti és egy másolati példányban kell benyújtani. A borítékon a következőket kell feltüntetni:

**„Pályázat – 2119 Pécel, Felsősor utca 2888 hrsz-ú telek mögött található
3236/17 Hrsz. 1/1 tulajdoni hányada - Adásvétel”
„Az ajánlattétel határidő előtt nem bontható fel!”**

Az Ajánlatokat postai úton (tértivevénnel) kell megküldeni vagy személyesen lehet átadni a 7.pontban megjelölt helyen, a polgármesteri hivatal nyitva tartásának ideje alatt. Az Ajánlatoknak ajánlattételi határidő lejártának időpontjáig kell beérkeznie. A postai kézbesítés esetleges késedelmével kapcsolatos kockázatokat az Ajánlattevő viseli.

8. Az ajánlatok bontása:

Az Ajánlatok bontására az ajánlattételi határidő napján, 2026. március 31. (kedd) 13⁰⁰ órakor kerül sor a Péceli Polgármesteri Hivatal Kossuth tér 1. szám alatt található I. épületének 2. emeleti 31. számú szobájában. Az Ajánlatok bontásán az Ajánlattevő vagy erre meghatalmazással rendelkező képviselője részt vehet. Az Ajánlatok felbontásánál az Ajánlatkérő a határidőig beérkezett Ajánlatok címezését és csomagolását megvizsgálja és megállapítja, hogy az szabályos és sértetlen-e, továbbá megvizsgálja, hogy az Ajánlat a szükséges számú és legalább egy eredeti példányban került-e benyújtásra. Ezután az Ajánlatban szereplő felolvasólap tartalmát olvassa fel. Az Ajánlatkérő az Ajánlatok bontásáról jegyzőkönyvet készít, amelyet minden ajánlattevő megtekinthet.

9. A döntés legkésőbbi időpontja: 2026. április 7.

10. Az eredményhirdetés legkésőbbi időpontja: 2026. április 7.

Az Ajánlatkérő a pályázati eljárás eredményességéről és eredményéről az Ajánlattevőket az elbírálási határidőt követő 5 napon belül írásban tájékoztatja.

11. A szerződéskötés legkésőbbi időpontja: 2026. május 8.

12. Ajánlattétellel kapcsolatos kiegészítő tájékoztatás az alábbi címen kérhető:

Pécel Város Önkormányzata,

Kapcsolattartó: Fejes Norbert vagyongazdálkodási ügyintéző

Telefon: +36 (28) 662 028;

e-mail: fejes.norbert@pecel.hu

13. Az ajánlatok bírálati szempontjának meghatározása:

A nyertes ajánlat az ingatlanra beérkezett vételi ajánlat/ok alapján kerül kiválasztásra.

Összességében legelőnyösebb ajánlatnak az az Ajánlat tekintendő, amelyik a legmagasabb vételi ajánlatot tartalmazza.

14. Rendelkezés a hiánypótlási lehetőség biztosításáról vagy annak kizárásáról:

Az Ajánlatkérő a pályázatok felbontását követően hiánypótlás lehetőségét biztosítja a pályázati biztosíték megfizetése kivételével.

A hiánypótlás valamennyi Ajánlattevő számára azonos feltétellel történhet egyszeri alkalommal, oly módon, hogy a hiánypótlás nem vezethet a benyújtott ajánlatban már megadottak módosításához. A hiánypótlásra történő felhívás írásban történik a Vagyonhasznosítási rendelet 16. § (6) bekezdése szerint. Teljesítésének határideje 2026. április 7. 12:00 óra.

15. Egyéb információk

15.1. A benyújtott Ajánlat minden lapját folyamatos sorszámozással, a cégjegyzésre jogosult kézjeggyével ellátva, zárt borítékban, magyar nyelven, 2 nyomtatott példányban (1 eredeti és 1 másolat vagy 2 eredeti), cégszerűen aláírva kell benyújtani. Az Ajánlatban benyújtott dokumentumokon szerepelnie kell az „eredeti” vagy a „másolati” megjelölésnek. Eltérés esetén az „eredeti” példány tartalma a mérvadó.

Az Ajánlat első oldalaként az ajánlati adatlap szerepeljen (1. melléklet), amelyben közölni kell az alábbi adatokat:

- a) Ajánlattevő nevét, székhelyét, telefonszámát és e-mail címét;
- b) azokat a főbb, számszerűsíthető adatokat, amelyek a bírálati szempont alapján értékelésre kerülnek.

Az Ajánlathoz csatolni kell:

- a) az Ajánlattevő kifejezett nyilatkozatát a pályázati felhívás feltételeire, a szerződés teljesítésére és a kért ellenszolgáltatásra vonatkozóan (2. melléklet);
- b) a kizáró okokkal kapcsolatos minden nyilatkozatot (3. melléklet) és igazolást;
- c) Ajánlattevő 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát (közjegyző által hitelesített másolatát), egyéni vállalkozó esetében az egyéni vállalkozói engedély hiteles másolatát;
- d) az Ajánlatot aláíró cégjegyzésre jogosult személy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányának (aláírási minta) másolatát.

15.2. Az Ajánlatkérő fenntartja a jogot a pályázat érvénytelennek minősítésére. Ezen túl az Ajánlat érvénytelen, ha:

- a) azt a Pályázati felhívásban és a Pályázati kiírásban meghatározott ajánlattételi határidő lejártá után nyújtották be;
- b) az Ajánlattevőt az eljárásból kizárták;
- c) az Ajánlattevő nem felel meg a szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági követelményeknek;
- d) egyéb módon nem felel meg a pályázati felhívásban és a pályázati kiírásban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek;
- e) amennyiben Ajánlattevő ajánlata a pályázati felhívás vagy a pályázati kiírás előírásának nem felel meg, úgy Ajánlatkérő az Ajánlattevő ajánlatát érvénytelennek tekinti.

15.3. Az Ajánlatkérő kizárja az eljárásból azt az ajánlattevőt, aki

- a) a kizáró okok ellenére nyújtotta be ajánlatát;
- b) részéről a kizáró ok az eljárás során következett be.

15.4. Az eljárás eredménytelen, ha

- a) nem nyújtottak be ajánlatot;
- b) kizárólag érvénytelen ajánlatokat nyújtottak be;
- c) egyik ajánlattevő sem, vagy az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő sem tett – az Ajánlatkérő rendelkezésére álló anyagi fedezet mértékére tekintettel – megfelelő ajánlatot;
- d) az Ajánlatkérő az eljárást a szerződés megkötésére, illetőleg teljesítésére képtelenné válása miatt eredménytelenné nyilvánítja;
- e) valamelyik ajánlattevőnek az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekménye miatt az Ajánlatkérő az eljárás érvénytelenítéséről dönt.

15.5. Az Ajánlattevőnek a jelen Pályázati felhívásban és a Pályázati kiírásban meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően kell ajánlatát elkészítenie és benyújtania.

Felhívjuk az Ajánlattevők figyelmét arra, hogy az ajánlati felhívást és a kiírást egymással összevetve tanulmányozzák át, ajánlatukat pedig a jogszabályi rendelkezések és az Ajánlatkérő által támasztott követelmények teljeskörű figyelembevételével készítsék el.

Az ajánlat elkészítésével, benyújtásával és az eljárásban való részvétellel kapcsolatban felmerülő költségeket az Ajánlattevő viseli és ezek részben vagy egészben történő megtérítésére az Ajánlatkérő nem kötelezhető.

Az ajánlattétel kötelező elemei az ajánlati adatlap, valamint a mellékletben található Ajánlattevői nyilatkozatok. Ezek kitöltésének és az ajánlathoz csatolásának hiánya az ajánlat érvénytelennek nyilvánítását eredményezi, azok hiánypótlás keretében utólag sem csatolhatók.

A pályázati eljárás során az Ajánlatkérő csak írásos formában ad tájékoztatást az Ajánlattevőknek, így a későbbiekben pl. telefonon érkező kérdésekre az esélyegyenlőség elvének megfelelően nem áll módjában választ adni.

Amennyiben az Ajánlattevőnek a pályázati felhívásban és a pályázati kiírásban foglaltakon kívül egyéb információra van szüksége az ajánlata elkészítéséhez, írásban további kiegészítő tájékoztatást kérhet az Ajánlatkérőtől. Ezt az Ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejárta előtt legkésőbb hat nappal teheti meg. Az Ajánlatkérő a kiegészítő tájékoztatást szintén írásban adja meg, legkésőbb az ajánlattételi határidő lejárta előtt öt nappal.

15.6. A pályázati eljárásban figyelembe veendő önkormányzati rendeletek megtalálhatók <https://pecel.hu/onkormanyzat/hatalyos-rendeletek> oldalon.

II. MELLÉKLETEK

1. melléklet: Ajánlati adatlap
2. melléklet: Ajánlattevői nyilatkozat a pályázati felhívás feltételeire, a szerződés teljesítésére és a kért ellenszolgáltatásra vonatkozóan
3. melléklet: Ajánlattevői nyilatkozat a kizáró okokra vonatkozóan
4. melléklet: Értékbecslés

Pécel, 2026. március 9.



dr. Kővári Alexandra
polgármester
Pécel Város Önkormányzata

AJÁNLATI ADATLAP

Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező, 2119 Pécel, Felsősor utca 2910 hrsz-ú telek mögött található 3236/40 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában – megindított nyilvános pályázati eljárás ajánlatához.

1. Ajánlattevő neve:

Székhelye:

Telefon:

E-mail:

Társasági forma:

Alapítás éve:

Cégjegyzésre jogosult neve:

2. Ajánlat:

Ajánlattevő által az ingatlanrész tulajdonjogáért megajánlott összege (bruttó Ft), amely nem lehet kevesebb, mint bruttó 808.700 forint.		bruttó Ft

Keltezés:

.....
cégszerű aláírás

AJÁNLATTEVŐI NYILATKOZAT

a pályázati felhívás feltételeire, a szerződés teljesítésére és a kért ellenszolgáltatásra vonatkozóan

Alulírott, mint a(z)(székhely) cégjegyzésre jogosult képviselője – a pályázati felhívásban és a pályázati kiírásban foglalt valamennyi formai és tartalmi követelmény, utasítás, kikötés és leírás gondos áttekintése után – ezennel kijelentem, hogy a pályázati felhívásban és kiírásban foglalt valamennyi feltételt megismertük, megértettük és azokat a jelen nyilatkozattal elfogadjuk.

Ennek megfelelően a szerződést – amennyiben, mint nyertes ajánlattevő kiválasztásra kerülünk – jelen pályázatban, valamint az ajánlati adatlapon feltüntetett feltételekkel teljesítjük.

Jelen nyilatkozatot a Pécel Város Önkormányzata Ajánlatkérő által „Pécel Város Önkormányzatának tulajdonát képező 2119 Pécel, Felsősor utca 2910 hrsz-ú telek mögött található 3236/40 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése” tárgyában megindított nyilvános, egyfordulós pályázati eljárásban az ajánlat részeként teszem.

Keltezés: ...

.....
(Cégszerű aláírás)

AJÁNLATTEVŐI NYILATKOZAT
a kizáró okokra vonatkozóan

Alulírott..... mint a(z) (székhely)
cégjegyzésre jogosult képviselője a pályázati felhívásban és a pályázati kiírásban foglalt valamennyi formai
és tartalmi követelmény, utasítás, kikötés és leírás gondos áttekintése után ezennel kijelentem, hogy mint
ajánlattevővel szemben az alább felsorolt kizárási okok **nem állnak fenn:**

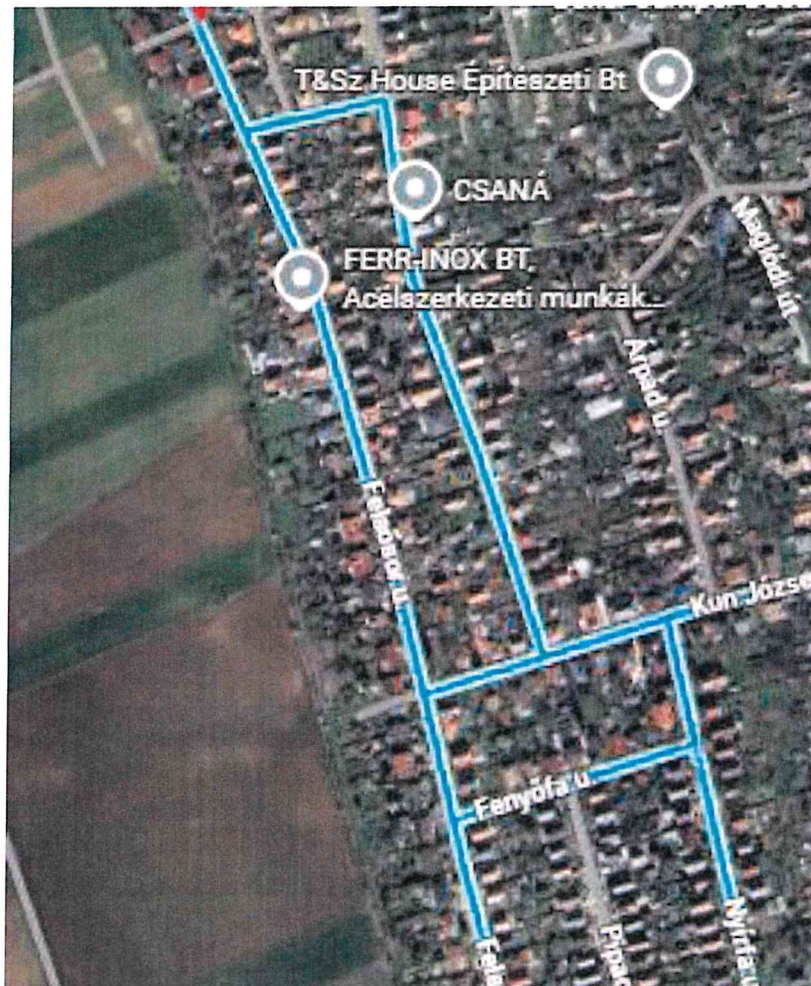
- a) végelszámolás alatt áll vagy ellene csődeljárás, illetve felszámolási eljárás van folyamatban, illetőleg
ha az ajánlattevő személyes joga szerinti hasonló eljárás van folyamatban; illetve adószáma felfüggesztésre
került;
- b) nem felel meg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. b) pontja
szerinti átlátható szervezetnek;

Jelen nyilatkozatot a Pécel Város Önkormányzata Ajánlatkérő által „Pécel Város Önkormányzatának
tulajdonát képező 2119 Pécel, Felsősor utca 2910 hrsz-ú telek mögött található 3236/40 hrsz-ú, „kivett
beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése” tárgyában megindított
nyilvános, egyfordulós pályázati eljárásban az ajánlat részeként teszem.

Keltezés: ...

.....
(cégszerű aláírás)

Ingyatlanvagyon értékelés



**a pécsi Felsősor utcai 3236/9, 3236/17, 3236/28, 3236/29, 3236/40 és a 3236/45 hrsz.-ú
zárványtelkek, fajlagos forgalmi értékéről**

Az ingatlanvagyron értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka63@gmail.com

Tura, 2026.január

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:

- tulajdoni lap
- Szabályozási terv kivonat az értékbecslésben

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli Felsősor utcai zárványtelkek (3236/9, /17, /28, /29, /40 és a /45 hrsz.-ú ingatlanok) fajlagos forgalmi értékének a meghatározására.

A vizsgálat célja: Az ingatlanok fajlagos m² árának szabadpiaci jelenértékének megismerése.

Az ingatlanok Pécel Önkormányzat tulajdonában vannak.

Az értékelendő területek Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Lf-I/6 és Lf-O/1 azaz Falusias lakóövezetbe sorolt területek.

Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek is ugyanezen építési övezetbe sorolt területek.

A vizsgált ingatlanok Pécel közigazgatási területének a D-i részén találhatók, észak -déli irányba húzódó ingatlansor részeként.

A szóban forgó ingatlanok nem beépíthetők, közvetlenül, közterületről nem megközelíthetők.

Ezen zárvány telkek a velük szomszédos ingatlantulajdonosok számára lehet vételi opció, mivel csak gyalogosan megközelíthetők.

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 zárvány telkek bruttó fajlagos forgalmi értéke, m² ára 4.371 Ft/m².

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 ingatlanok	Pécel belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi számok	3236/9, 3236/17, 3236/28, 3236/29, 3236/40, 3236/45
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Az értékelés célja	Fajlagos forgalmi értékének megállapítása (Ft/m²)
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2026. január 11.
Az ingatlanok területe	148 m² és 623 m² között
Terhelés	gáz és villany szolgalmi jog
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó fajlagos forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	4.371 Ft/m² azaz
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette Fülöp Anna Telefon: +36/30/5537213 monyoka63@gmail.com	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli Felsősor utcai zárvány telkek 3236/9, 3239/17, 3236/28, 3236/29, 3236/40 és 3236/45 hrsz. – ú belterületi ingatlanok, kivett beépítetlen terület művelési ágban lévő telkek fajlagos forgalmi értékének meghatározására Ft/m² árban.

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

A vizsgálat célja: Az ingatlanok fajlagos m² árának a valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan fajlagos forgalmi értékének meghatározása

Helyszíni szemle időpontja 2026. január 11.

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

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

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a tulajdoni lapok másolata alapján, a hrsz.-ek adatai az alábbiak:

Fekvésük: belterület

Megnevezésük: kivett beépítetlen terület

Tulajdonos: Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) 1/1 tulajdoni hányaddal

Terhelés: mindegyiket terheli szolgalmi jog a tulajdoni lapon feltüntetettek szerint, gáz és villamos légkabel vezetésére

A péceli területek hrsz-e	Terület nagysága m ² -ben
3236/9	623 m ²
3236/17	209 m ²
3236/28	202 m ²
3236/29	199 m ²
3236/40	185 m ²
3236/45	148 m ²

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 Péczei család, akik Zsigmond király egyik 1437-ben kelt oklevele szerint fele részben birtokolták a települést. A család leghíresebb tagja Péczei 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 Péczeiek birtoka. Ebben az időben a Rákos-patakon már több vízimalom is működött.

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

adófizető család regisztrálására került sor. Pécel 1675-től kálvinista község, első prédikátora Váczi Pál volt.

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

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

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

Pécel a 19. század közepén veszítette el városi rangját, amelyet 1996-ban kapott vissza.

A település és az ingatlan megközelítése

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

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

A zárványtelkek megközelítése nem jó.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlanok Pécel település DNy-i részén helyezkednek el.

A felértékelendő ingatlanok belterületi, csak gyalogosan és a föld töltésen át közelíthetők meg.

A zárvány telkek beépítetlen építési telkek, nincsenek bekerítve, közművekkel nem rendelkeznek, szabályos négyzet alakú telkek, elhanyagolt, fás, bozotos állapotban. A területek HÉSZ szerinti övezeti besorolása Lf-I/6, kivéve a 3236/9 hrsz-t, ami Lf-O/1 falusias övezetben található.

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022.(VI.30.) önkormányzati rendelete Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terv bemutatja, a szóban forgó ingatlan Szabályozási terven jelölt Lf-O/1 és Lf-I/6 övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlanoktól keletre építési övezetbe sorolt ingatlanok vannak, nyugati irányba pedig mezőgazdasági övezetek láthatók. A közvetlen környezetükben 2 m magas földtöltés van, aminek sem a szélessége, sem az állaga a gépkocsis forgalmat nem biztosítja, ezért a zárvány telkek csakis gyalogosan közelíthetők meg.

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

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

Az értékelendő ingatlanok ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítás tehető: a település életében meghatározó szerepet nem játszik, nem jó méretű és nem beépíthető építési telkek egy lakóépületekkel beépült ingatlansor mögött.

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 Vagyoneértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetők.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

S4. 07. Piaci érték

S4.11. Piaci bérleti érték

S4.63. Használati érték

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

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

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

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

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

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

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 átgűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

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

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart és csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérte.

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 fajlagos forgalmi értékének meghatározásához a hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait veszem figyelembe.

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

Az elemzés során a hasonló színvonalat, minőséget veszem alapul.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

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

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

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

Összehasonlító adatok Pécel településen:

1.281 m² nagyságú telek 51 M Forint közművek az utcában a telek előtt

900 m² nagyságú telek 51,9 M Ft közművek az utcában a telek előtt

880 m² építési telek 37 M Ft összes közművel

846 m² nagyságú telek 38,5 M Ft közmű bekötésekkel

846 m² nagyságú pincével beépített terület 42,9 M Ft közmű bekötésekkel

Az ingatlan fajlagos forgalmi, 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.

Mivel zárványtelkek fajlagos értékének meghatározásra nem áll rendelkezésemre semmilyen adatbázis, ezért két lépcsőben végzem az értékelést.

Az első lépcsőben a beépíthető, korlátozások nélküli telkek m² árát határozom meg.

Az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m² ára 44.836 Ft/m²

Értékmódosító tényezők: a zárványtelkek elhelyezkedése a környezetben, közvetlen közútról történő lehetetlen megközelítése, kínálati adatok használata miatt – 35%

A bruttó fajlagos m² ár 44.836 Ft, a módosító tényezők miatt – 35%-al csökkentett érték 29.143 Ft/m².

A második lépcsőben figyelembe vett értékmódosító tényezők: közművek hiánya telken belül és bekötésüknek nehézsége, a telkek be nem építhetők, valamint a HÉSZ-nek nem megfelelő előírások miatt korlátozottan forgalomképes ingatlanok, ezáltal – 85% korrekciót kell alkalmazni.

A bruttó fajlagos m² ár 29.143 Ft/m² ami a – 85%-os korrekció következtében 4.371 Ft/m².

Az értékelendő ingatlanok fajlagos bruttó m² ára 4.371 Ft/m².

A péceli 3236/9, 3236/17, 3236/28, 3236/29, 3236/40, 3236/45 hrsz.-ú Felsősor utcai zárvány telkek, kivett beépítetlen területek bruttó fajlagos forgalmi értéke 4.371 Ft/m² azaz négyezerháromszázhetvenegy Ft/m².

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 csatornán.

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

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

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2026. január 12.

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