



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/422-9/2025.

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2025. szeptember 25-ei rendes ülésére

Tárgy: Javaslat természetes személy tulajdonában lévő ingatlan (Pécel, 02/224 hrsz.) önkormányzati tulajdonba való átvételére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pécel külterület 02/224 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 2119 Pécel, Csalogány utca végén található Sárközi majorként ismert terület közelében található, 1414 m² alapterületű, „szántó” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Junák Imre (a továbbiakban: Tulajdonos, [REDACTED] szám alatti lakos) tulajdonát képezi. A Tulajdonos az Ingatlan tulajdonjogának ingyenes átadásával kapcsolatban kérelmet nyújtott be (1. melléklet) Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) részére.

Az Ingatlan a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező SZT-B5 szelvényén, „Má” (Általános mezőgazdasági) övezetben található.

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 a vagyontárgy tulajdonjogának ingyenes megszerzéséről forgalmi értékbecslés birtokában, a polgármester javaslatára, a Fejlesztési Bizottság állásfoglalását követően a Képviselő-testület dönt. A határozatnak tartalmaznia kell a vagyontárgy pontos megnevezését (ingatlan esetén helyrajzi számát is), az ingyenes tulajdonjogszerzés jogcímét, az Önkormányzat által vállalt, a tulajdonjogszerzésből adódó esetleges adó- vagy járulékkötelezettséget és annak megfizetése határidejét, továbbá a vagyontárgynak – ha az ingatlan – a forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes vagy üzleti vagyon minősítésének meghatározását.

E döntés meghozatala érdekében, a Vagyonrendelet fenti rendelkezésének megfelelően megrendeltük az Ingatlanra vonatkozó értékbecslés elkészítését Fülöp Anna egyéni vállalkozótól [REDACTED]. Az értékbecslés alapján az Ingatlan bruttó forgalmi értéke [REDACTED]. Az értéktanúsítvány az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

Az Ingatlant, annak önkormányzati tulajdonba való kerülése esetén célszerű a Vagyonrendelet 5. § (1) bekezdése szerinti, a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező törzsvagyon forgalomképtelen vagyontárgyai között szerepeltetni. Az Ingatlan hasznosítását illetően, annak természetbeli elhelyezkedéséből adódóan a tárgyi földrészlet a Pécel Üzemeltető Kft. részére faágak darálására, illetve a településüzemeltetéshez kapcsolódó alapanyag tárolására is alkalmas lehet. Fenti hasznosításra történő kialakítása, illetve az illegális hulladéklerakások megelőzése érdekében szükségessé válhat a terület körbekerítése, amely a legegyszerűbb műszaki tartalommal (1,5 m magas horganyzott drótfonatos kerítés építése, zártszelvény oszlopokból, 4 méteres (2 x 2m) kétszárnyú nagykapuval) számolva, anyagköltségben a jelenlegi becslések alapján bruttó 600 -700 ezer forint kerüli összegű fedezetet igényel.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény (Továbbiakban: Földtörvény) alábbi rendelkezései szabályozzák az Önkormányzat tulajdonszerzését: A Földtörvény 11. §. (2) bekezdés c) pontja alapján: A föld tulajdonjogát a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljára, továbbá ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából szerzheti meg.

A Földtörvény 12. § (2) bekezdése alapján: A föld tulajdonjogát ajándékozás címén csak közeli hozzátartozó, bevett egyház, illetve annak belső egyházi jogi személye, önkormányzat, és az állam javára lehet átruházni.

A Földtörvény 36. § (1) bekezdés c) pontja alapján nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyás a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához.

Dr. László Jenő önkormányzatunk jogi képviselője elkészítette az Ingatlanra vonatkozó ajándékozási szerződés tervezetét, mely az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata vagyongáról 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 jelen határozat mellékletét képező ajándékozási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) **alapján ingyenes (térítésmentes) tulajdon-átruházás (ajándékozás) keretében elfogadja** a Pécel, 02/224 helyrajzi számú, szántó megnevezésű, 1414 m² területű ingatlan (forgalmi értéke bruttó Ft) 1/1 arányú tulajdonát (a továbbiakban: Ingatlan) Junák Imre lakosok ajándékoztól (a továbbiakban: Ajándékozó).

Az Ingatlant – annak tulajdonjoga megszerzését követően – a Képviselő-testület Pécel Város Önkormányzata forgalomképtelen törzsvagyon elemei között kívánja szerepeltetni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Ingatlan megszerzését és annak tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését követően a Vagyonrendelet módosítását terjessze be a Képviselő-testület elé. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata vállalja a tulajdonjog megszerzésből adódó hatósági eljárási díjak, illetve az esetleges adó- vagy járulékfizetési kötelezettséget és annak határidőre történő teljesítését. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti döntéséről értesítse az Ajándékozót. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat mellékletét képező Szerződés aláírására.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: az értesítésre 2025. október 6.

a szerződés aláírására 2025. október 17.

Pécel, 2025. szeptember 17.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. melléklet: az Ajándékozó nyilatkozata
2. melléklet: szabályozási tervlap kivonat
3. melléklet: értékbecslés (értéktanúsítvány)
4. melléklet: ajándékozási szerződés tervezete (egyben a határozati javaslat melléklete is)
5. melléklet: az Ingatlan tulajdoni lapja

Az előterjesztést készítette:

Villányiné Szüki Anita

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 nem kívánok senkit meghívni.

Szabóné Molnár Krisztina

Feladó: Imre Junák <
Küldve: csütörtök 2025. június 12 11:31
Címzett: Szabóné Molnár Krisztina
Tárgy: Re: 02/224 hrsz külterületi ingatlan

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Mai telefonbeszélgetésünkre való hivatkozással, szeretném az Önkormányzatnak felajánlani a tárgyban nevezett külterületi ingatlan tulajdonjogát, oly módon, amely az Önök részére megfelelő ! (ajándékozás, stb.....)

Elérhetőségeim:

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	Érkezett: 01	
2025 JÜN 13.		
Iktatószám:	Iktató:	
Előszám:	Melléklet:	Ugyintéző:

Várom szíves visszajelzésüket,

Üdvözlettel,

Junák Imre

Imre Junák < > ezt írta (időpont: 2025. máj. 30., P, 10:49):
 Tisztelt Irodavezető Asszony!

Mai telefonbeszélgetésünkre való hivatkozással, szeretném az Önkormányzatnak felajánlani megvételre a tárgyban nevezett külterületi ingatlant. 2012-ben került a tulajdonomba ajándékozás útján.

Elérhetőségeim:

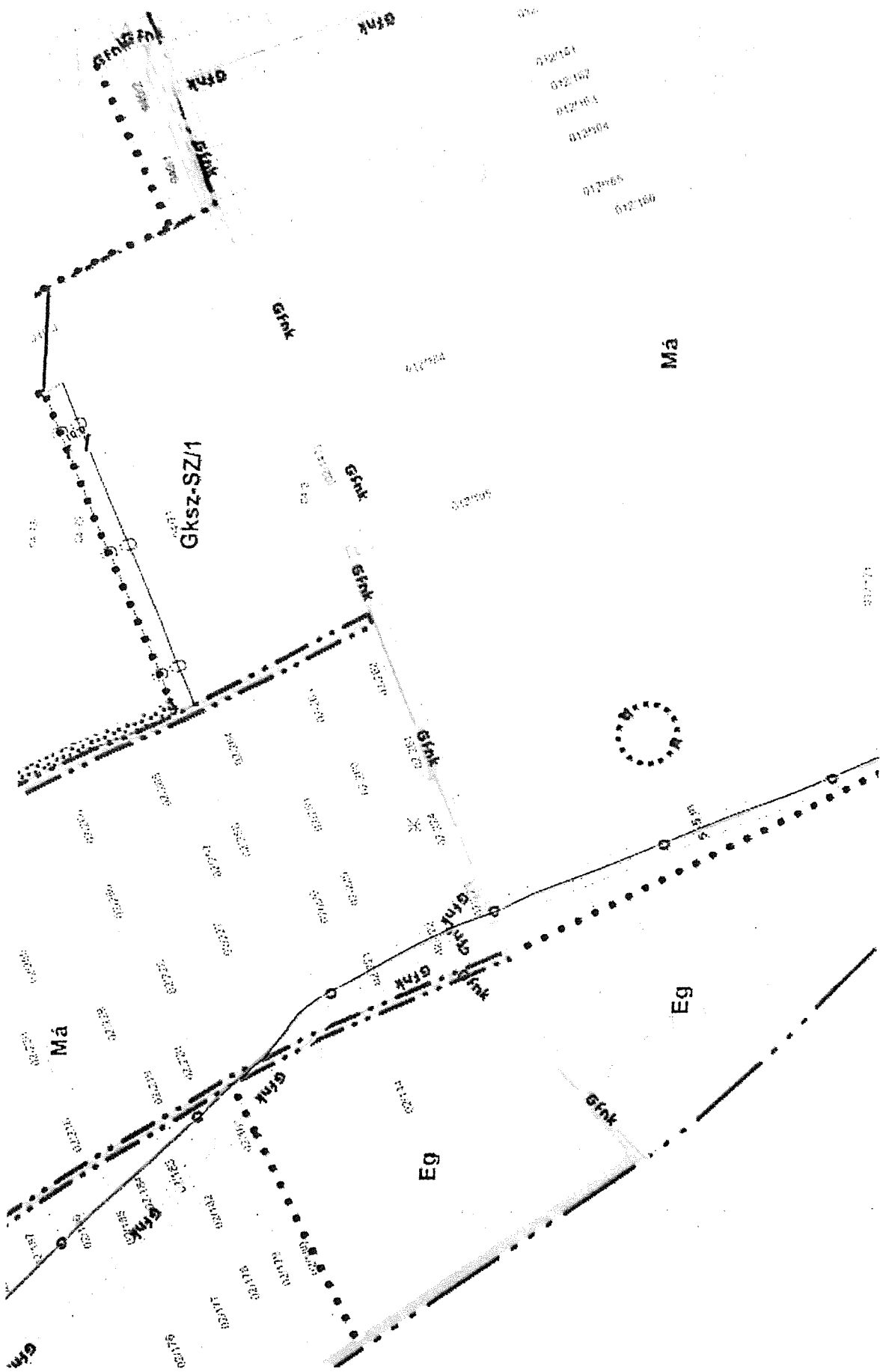
Jelenleg egy illegálisan lerakott heverő (kanapé) van a területen, mellyel kapcsolatban a zöldhatóság felszólított, hogy szállítsam el, sajnos nekem erre nincs lehetőségem. Ebben kérném az Önök segítségét, és egyben felajánlom a tulajdonjogom átruházását vagy megvételét a terület 1414 nm (3 AK).

Várom szíves visszajelzésüket,

Üdvözlettel,

Junák Imre

2. MELLÉKLET



SzT-B5

Ingyatlanvagyron értékelés



2119 Pécel, 02/224 hrsz.-ú szántó területéről

Az ingatlanvagyron értékelést készítette

Fülöp Anna

Tura, 2025. szeptember

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:

- földkönyv kivonat
- Szabályozási Terv kivonat **a vagyonértékelésbe beépítve!**

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 02/224 hrsz.-ú szántó megnevezésű ingatlan vagyon értékelésére.

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

Az ingatlan magánszemély tulajdonában van, a csatolt tulajdoni lap alapján.

Az értékelendő terület Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Má azaz általános mezőgazdasági övezetbe sorolt terület.

Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek külterületek, Má, Eg, helyi közút és Gksz – SZ/1 övezetbe sorolt területek.

A Szabályozási Terven - a tulajdoni lapon értékelendő szántó - mezőgazdasági övezetbe van sorolva.

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a DNY-i részén található.

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

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

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

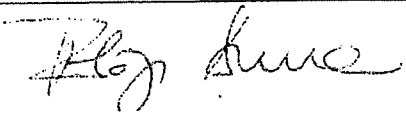
Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát piaci összehasonlító módszerrel végzem.

A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi piaci értéke kerekítve 1,7 Millió forint.

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

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Pécel külterület
Az ingatlan művelési ága	szántó
Helyrajzi száma	02/224
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Junák Imre
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. augusztus 31.
Az ingatlan területe, AK értéke	1.414 m² 3,20 AK
Terhelés	elővásárlási joga az Önkorm.nak
Fajlagos bruttó m² ár	1.222 Ft/m²
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	azaz
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette	
Fülöp Anna	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 02/224 hrsz. – ú külterületi, szántó művelési ágban lévő terület felértékelése, becsült értékének meghatározására.

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

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

Helyszíni szemle időpontja 2025. augusztus 31.

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

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

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A péceli 02/224 hrsz-ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal által kiadott földkönyvi adatok szerint az ingatlan nyilvántartásában „szántó” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

Területe: 1.414 m²

Tulajdonosa: Junák Imre

Terhelések: elővásárlási jog Pécel Önkormányzatának

A Szabályozási terven jelölt övezeti jel megegyezik a tulajdoni lapon jelzett szántó művelési ággal.

3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet

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

Pécel a Gödöllői-dombság nyugati peremén, a Rákos-patak völgyében fekszik. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, északkeleti

irányban Isaszeggel, északnyugati irányban Nagytarcsával és Kistarcsával, délről pedig Maglóddal határos.

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

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

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

Buda és Pest 1541. évi török kézre kerülésével Pécel is oszmán kézre került. Ekkor a lakosság egy része elbujdosott, az 1546-os török szandzsák-összeírás szerint 46 családfő és felnőtt, de még nőtlen férfi alkotta a férfi lakosságát. A település 1647–1683 között egyportás, 1686-ban lakatlan és 1689-től települt újra. 1715-ben 26, 1728-ban 71, 1744-ben 62, 1760-ban már 147 adófizető család regisztrálására került sor. Pécel 1675-től kálvinista község, első prédikátora Váczy 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.

Az értékelendő terület megközelítése aszfaltos, majd földes úton át érhető el, megközelítés jó.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Pécel település délnyugati részén helyezkedik el.

A felértékelendő ingatlan szántó terület, földes úton át közelíthető meg.

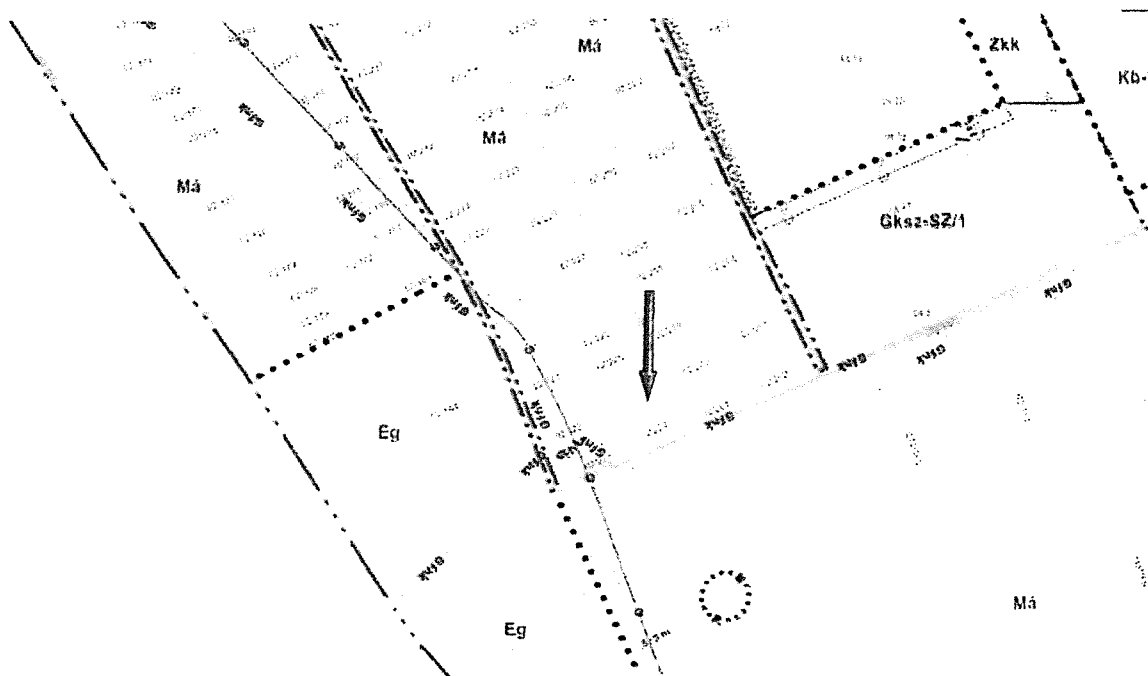
Az értékelendő ingatlan Má övezetben található, Eg és Gksz – SZ/1 övezettel határos, valamint úttal.

A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Má azaz általános mezőgazdasági övezet.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, vasút állomás 2 km-en belül találhatóak.

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 közlekedési övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett terület Má övezetbe sorolt ingatlan.

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

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

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

Módszertani megfontolások:

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

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 födémek megoldásai tetőszerkezet kialakítása határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok	ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK felépítmény célja helyiségek száma belső elrendezés komfortfokozat műemléki védettség vízbázisvédelmi védőövezet egyéb építészeti előírások ALTERNATÍV HASZNOSÍTH. funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	HASZNÁLATI SZEMPONTOK építés, felújítás éve komolyabb káresemények karbantartás helyzete üzemeltetés rendeltetésszerű használat JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT tulajdonviszonyok rendezettsége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelmek OÉSZ és helyi szabályozás
KÖRNYEZETI SZEMPONTOK szomszédok (létesítmények) övezet	TELEKADOTTSÁGOK telek alakja tájolás	INFRASTRUKTÚRA villany víz

kilátás, panoráma
szennyező források,
környezeti ártalmak

lejtés
építési lehetőség
talajtani viszonyok

gázellátás
csatorna (csapadék és
szennyvíz)
szemétszállítás
megközelíthetőség
ellátás, oktatás,
szabadidős létesítmény,
telekommunikáció

Ingyatlanpiaci 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 kiegyenlítődé irányába halad. A vizsgált ingatlan környezete enyhe fellendülő, érték tartó 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 gyakoroltak a felsorolt események.

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

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiaci 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.

Ingyatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanokat hasonlítok. A külterületi ingatlanok valós értékesítési adatait, valamint redukált kínálati adatait veszem figyelembe, korrekciók beiktatásával, mivel a külterületi föld területről, szántóról van szó.

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)

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

Értéknövelő tényezők: terület nagysága +5%

Értékcsökkentő tényezők: kínálati adatok használata – 5%

Pécel településen található külterületi ingatlanok:

1.596 m² nagyságú szántó 1,5 M Ft

2.487 m² nagyságú szántó 1,8 M Ft

1.406 m² nagyságú szántó terület 2 M Ft

2.500 m² szántó 4,5 M Ft

523 m² szántó terület 0,6 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

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

Az ingatlan érték megállapításánál az értéknövelő és értékcsökkenő tényezők összességére figyelemmel, az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m² ára 1.222 Ft/m².

Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m² árán korrekciót nem kell alkalmazni, ezáltal a fajlagos bruttó m² ár 1.222 Ft/m².

Település neve	Hrsz	A terület nagysága m ²	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	02/224	1.414	1.222		azaz t

A péceli 02/224 hrsz.-ú szántó megnevezésű terület becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke azaz forint.

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


6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

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

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatormán. A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor. Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

Az értékbecslés 90 napig értékálló. Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2025. szeptember 1.


Fülöp Anna
ingatlanvagyon értékbecslő

AJÁNDÉKOZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

JUNÁK IMRE

(születési neve: JUNÁK IMRE, születési hely és idő: .., anyja neve: ..
 , személyi azonosítója: .. lakóhelye: ..
 adóazonosító jele: ..) mint ajándékozó (a továbbiakban: „Ajándékozó”),

másrészről

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: dr. Kővári Alexandra polgármester) mint megajándékozott, (továbbiakban: **Megajándékozott**),

együttesen: **Felek** között az alábbi feltételek szerint:

1. Felek rögzítik, hogy a **Pécel, külterület 02/224 helyrajzi számú**, 1414 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „Szántó” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) **Ajándékozó** kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányad arányában. Az ingatlant terheli a Megajándékozottat illető elővásárlási jog III/3. sorszám alatt, egyebekben az **Ingatlan** per-, teher-, követelés- és igénymentes.
2. Felek megállapodnak abban, hogy **Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének** a „Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól” szóló 17/2021. (XI. 3.) számú rendelet 13. § (9) bekezdése, a ügyiratszámú képviselő-testületi határozat szerint, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi Törvény) 12.§ (2) bekezdése** alapján, településfejlesztési célból (településüzemeltetési feladat ellátáshoz szükséges telephely kialakítása (**Földforgalmi Törvény 11.§ (2) c)**) Ajándékozó térítésmentesen Megajándékozott tulajdonába adja (ajándékozta) az **1. pontban** megjelölt Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát, ajándékozás jogcímén **Megajándékozott** által már megismert állapotában, melyet **Megajándékozott** köszönettel elfogad.
3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlant Ajándékozó településüzemeltetési feladat ellátáshoz szükséges telephely kialakítása céljából ajándékozta Megajándékozott számára.
4. Ajándékozó jelen szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) aláírásával kifejezetten lemond az ajándék visszakövetelésének jogáról és kijelenti, hogy ezzel kapcsolatban sem díjigénnyel, sem más jogcímen megtérítési igénnyel nem él Megajándékozott felé, a kapcsolódó igényérvényesítésről kifejezetten lemond.
5. **Felek jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy Megajándékozott tulajdonjoga az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogára **ajándékozás** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön Ajándékozó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. (**bejegyzési engedély**).

 Junák Imre
 Ajándékozó

 dr. László Jenő
 ügyvéd

 Pécel Város Önkormányzata
 Megajándékozott
 Képv.: Dr. Kővári Alexandra
 polgármester

6. **Megajándékozott a Szerződés aláírásával nyilatkozik**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetőleg vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Földforgalmi Törvény 14.§).
7. Megajándékozott tekintetében a tulajdonát képező **termőföld területre vonatkozó korlátozásokat nem kell alkalmazni** (Földforgalmi Törvény 16. § (7)). Megajándékozott az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 179/2023.(V. 15.) Korm. rendelet 42 §-a alapján kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**.
8. **Ajándékozó** a Földforgalmi Törvény 13.§ (4) bekezdése alapján kijelentik, hogy az 1. pont szerinti Ingatlan nem áll más személy használatában.
9. Felek tényként rögzítik, hogy a **Földforgalmi Törvény 36.§ (1) c) pontja szerint** a Szerződés alapján **Megajándékozott** tulajdonjog szerzéséhez **a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem kell**. Felek kijelentik továbbá, hogy a Földforgalmi Törvény rendelkezései szerint az Ingatlan tulajdonjoga Megajándékozott által történő megszerzésének akadálya nincs.
10. Felek megállapítják, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján Megajándékozott teljes személyes illetékmentességben részesül, így a Szerződéssel kapcsolatosan Megajándékozott számára illetékfizetési kötelezettség nem keletkezik.
11. Ajándékozó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, Megajándékozott kijelenti, hogy Magyarország Önkormányzata, magyar jogi személy, tulajdonszerzési képességét, tulajdonszerzését jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, illetve nem akadályozza, átlátható szervezetnek minősül. Felek kijelentik, hogy ügyletkötési képességük nem korlátozott vagy kizárt.
12. A szerződéskötéssel kapcsolatban felmerülő költséget – ideértve a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges igazgatási szolgáltatási díjakat, valamint a szerződéskötésnél közreműködő ügyvéd munkadíját – a Megajándékozott viseli.
13. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Megajándékozottat, hogy jelen ügyletet illetékkiszabás céljából **Megajándékozottnak kell** az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazáson (ONYA) keresztül – a hivatali kapu segítségével – a NAV részére bejelenteni, amelynek teljesítésére Megajándékozott kötelezettséget vállal jelen Szerződés hatályba lépését követő **15 napos határidőn belül**.
14. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.), az Nvtv., a Földforgalmi Törvény, a 2013. évi CCXII. törvény, a 474/2013. (XII.12.) Korm. sz. rendelet, és más vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
15. A Szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a hatályos Ingatlan-nyilvántartási szabályok szerint az aláírt okiratot harminc napon belül be kell nyújtani az illetékes földhivatalhoz annak érdekében, hogy a tulajdonszerzés a földhivatalnál bejegyzésre kerüljön.
16. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat

(szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

17. **Ajándékozó** kijelenti, hogy az ajándékozásra, illetve a Szerződés aláírására önálló akarat-elhatározásából, mindenféle kényszertől mentesen került sor.
18. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. előtti képviselőjük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (**Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34.**, 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Ajándékozó és Megajándékozott kéri a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.
19. Felek a Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Pécel, 2025.

Pécel, 2025.

Junák Imre
Ajándékozó

Pécel Város Önkormányzata
Megajándékozott
Képv.: Dr. Kővári Alexandra
polgármester

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Pécel,

Ellenjegyzem, továbbá a jelen Szerződésben a részemre adott meghatalmazást elfogadom.

Pécel, 2025.



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250908/596964
2025.09.08

Oldal 1/1

Pécel
Külterület, 2/224 helyrajzi szám

Pécel, Külterület, 02/224

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
52582/1998.12.18

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha mm)	Kataszteri jövedelem (ÁK)
	Szántó	4 osztály	1414	3,2

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
52582/1998.12.18

Jogi jelleg: Kárpótlás

II. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
52985/2012.06.11

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: ajándékozás

Név: JUNÁK IMRE Születési név

III. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
52582/1998.12.18

Önálló szöveges bejegyzés

Keletkezett a 02/143 - 02/145 helyrajzi számú ingatlanok összevonásából és megosztásából.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
71917/2008.12.08

Elővásárlási jog

null

Név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 2119 PÉCEL, Kossuth tér 1

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