PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/411-14/2026

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

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2026. november 26-ai rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Pécel, Belterület, 1558 helyrajzi számú ingatlan térítésmentes használatba adásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 486/2025. (XII. 15.) Kt. határozatával (a továbbiakban: Határozat, 1. melléklet) arról döntött, hogy folytassak tárgyalásokat a Kármel Pünkösdi Gyülekezettel (2119 Pécel, Pesti út 54., a továbbiakban: Gyülekezet) Pécel Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 tulajdonában álló, Pécel, Belterület, 1558 helyrajzi számú, 335 m^2 nagyságú, kivett árok megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) ingyenes használatba történő adása érdekében.
A Képviselő-testület felkért, hogy a tárgyalások lefolytatást követően, az Ingatlannak a térítésmentes használatba adásával kapcsolatos jogszabályi feltételek teljesülése esetén, az Ingatlan térítésmentes használatba adásával kapcsolatos döntési javaslatot terjesszem be a Képviselő-testület elé. A szerződés előkészítése és az egyeztető tárgyalások elhúzódása miatt a Határozatban meghatározott határidő eltolódott.

Az egyeztetéseket követően a Gyülekezet a 2026. szeptember 23. napján kelt levelében (2. melléklet) megerősítette, hogy az Ingatlant ingyenesen szeretnék használatba kapni az Önkormányzattól.
Levelükben előadják, hogy a szerződés aláírását követően a Gyülekezet gondoskodik az árok tisztántartásáról, karbantartásáról, valamint kijelentik, hogy az árkot nem kívánják lefedni a használat során.

Az egyeztetések alapján dr. László Jenő, az Önkormányzat jogi képviselője elkészítette a haszonkölcsön szerződés tervezetét (3. melléklet), mely szerződés 2. pontja alapján a Gyülekezet és az Önkormányzat megállapodnak, hogy az Ingatlan használatba adása a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Ntv.) 11. § (13) bekezdése szerint térítésmentesen történik, tekintettel arra, hogy az Ingatlan használatba adása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 6. (óvodai ellátás) és 7. pontja (kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása) szerinti helyi közügy ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából, a Gyülekezet és az Önkormányzat között létrejött településrendezési szerződés céljainak figyelembevételével is történik. Bár az Ingatlan nem része a településrendezési szerződésnek, de a településrendezési szerződésben szereplő ingatlanok közvetlen környezetében helyezkedik el, így az egységes gondozás és fenntartás érdekében javasolt az Ingatlan ingyenes használatba adása.
A szerződéstervezet megküldésre került a Gyülekezet részére, akik 2026. november 05. napján elektronikus levélben jelezték, hogy az ügyvéd úr által készített tervezetet elfogadják.

A Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (3) és (5) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy hasznosítására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 6 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható. A Vagyonrendelet 13. § (12) bekezdése kimondja, hogy a vagyont ingyenes használatba vagy vagyonkezelésbe adni, csak a csak a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdésében meghatározott esetekben lehet, mely az alábbi: nemzeti vagyon ingyenesen – a (13a)

bekezdésben foglalt kivétellel – kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.
A Vagyonrendelet 14. § (7) bekezdésének b) pontja értelmében bérbe- vagy ingyenes használatba adás esetén, eltérő rendelkezések hiányában 1 évet meghaladó időtartamú bérbe- vagy ingyenes használatba adás esetén a Képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat.
A Vagyonrendelet alapján megrendeltük az ingatlan értékbecslését, amely az előterjesztés 4. mellékletét képezi. Az értékbecslés alapján az Ingatlan bruttó forgalmi értéke 3.900.000 Ft.
Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 6. és 7. pontja alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata a Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező, Pécel, Belterület,1558 hrsz.-ú, kivett árok megnevezésű, 335 m^2 nagyságú, természetben a 2119 Pécel, Pesti út 27. és 29. szám között található ingatlant a Kármel Pünkösdi Gyülekezet (2119 Pécel, Pesti út 54., a továbbiakban: Gyülekezet, képviseletében eljár: Matécsa Zoltán gazdasági vezető) részére térítésmentes használatba adja.
A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozat mellékletét képező haszonkölcsön szerződés aláírására.
A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntéséről értesítse a Gyülekezet gazdasági vezetőjét.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: az értesítésre 2026. december 11., a haszonkölcsön szerződés aláírására 2027. január 31.

Pécel, 2026. november 18.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:
1. a 486/2025. (XII. 15.) Kt. határozat
2. a Kármel Pünkösdi Gyülekezet levele
3. a haszonkölcsön szerződés tervezete (egyben a határozati javaslat melléklete is)
4. a Pécel, 1558 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó értékmeghatározó szakvélemény
5. a Pécel, 1558 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
6. a Pécel, 1558 helyrajzi számú ingatlan térképkivonata

Az előterjesztést készítette:
Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.
Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.
dr. Tóth László
jegyző

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

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

1. melléklet

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. december 15-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 11 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

486/2025. (XII. 15.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, felkéri a polgármestert, hogy a Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező, Pécel, 1558 hrsz.-ú, kivett árok megnevezésű, 335 m^2 nagyságú, természetben a 2119 Pécel, Pesti úton található ingatlannak – a jogszabályi feltételek fennállása esetén - a Kármel Pünkösdi Gyülekezet (2119 Pécel, Pesti út 54., a továbbiakban: Gyülekezet) részére ingyenes használatba történő átadása érdekében, dr. László Jenő ügyvéd bevonásával folytasson tárgyalásokat a Gyülekezet képviselőjével.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a tárgyalások lefolytatást követően, az Ingatlannak a térítésmentes használatba adásával kapcsolatos jogszabályi feltételek teljesülése esetén, az Ingatlan térítésmentes használatba adásával kapcsolatos döntési javaslatot terjessze be a Képviselő-testület elé.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntéséről értesítse a Gyülekezet lelkipásztorát.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: azonnal, az értesítésre 2025. december 19., a döntési javaslat beterjesztésére 2026. június 25.

k.m.f.

P.H.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Tóth László
jegyző

2. melléklet

KÁRMEL Pünkösdi Gyülekezet
A Magyar Pünkösdi Egyház tagja
70 éve Pécelen

Pécel Város Jegyzője,

Dr. Tóth László Úr részére

Tárgy: Pécel belterület, 1558 hrsz hasznosítása

Tisztelt Jegyző Úr!

Korábbi egyeztetésünk, valamint a 486/2025 (XII.15) Kt. határozatra hivatkozással, ezúton is megerősítjük, hogy a Pécel, belterület 1558. hrsz. sz. árkot ingyenesen szeretnénk Pécel Város Önkormányzatától használatba kapni.

A Kármel Pünkösdi Gyülekezet

- a szerződést követően gondoskodik az ingatlan (árok) tisztántartásáról, karbantartásáról

- kijelenti, hogy az árkot nem kívánja a használat során lefedni

- kijelenti, hogy az árok melletti területen új közösségi házat - vendéglátó funkcióval, továbbá oktatási (óvoda) célú épületet is kíván építeni, amelyet Pécel lakossága is igénybe vehet.

Pécel, 2026. szeptember 23.

Tisztelettel:

KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

Matécsa Zoltán képviselő

3. melléklet

HASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Pécel Város Önkormányzata** (székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., adószáma: 15730538-2-13, bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006, törzskönyvi azonosító száma: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, képviseli: dr. Kővári Alexandra polgármester), a továbbiakban mint **Használatba adó**, másrészről

KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET
(székhelye: ... adószám: ... , statisztikai számjele: ... , nyilvántartási szám: ... képviseli: Matécsa Zoltán gazdasági vezető), a továbbiakban mint **Használatba vevő**

a továbbiakban együtt: **Szerződő felek** között, az alábbi feltételekkel:

Preambulum

Szerződő felek rögzítik, hogy Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2026. (... ...) Kt. határozatával úgy döntött, hogy a **Használatba adó** tulajdonát képező Pécel, belterület 1558 helyrajzi számú, „kivett árok" megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**) térítésmentes használatát biztosítja **Használatba vevő** részére.

1. **Használatba adó** mint tulajdonos a Ptk. 6:357-359. §-a szerint kizárólagos használattal használatba adja, **Használatba vevő** megtekintett állapotban használatba veszi az **Ingatlant Használatba vevő óvodai ellátással, valamint közösségi tevékenységével összefüggő feladatai ellátásának elősegítése céljára határozatlan** időre, az alábbi feltételek szerint.

2. **Szerződő felek** megállapodnak, hogy az **Ingatlan** használatba adása a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Ntv.) 11. § (13) bekezdése szerint **térítésmentesen** történik, tekintettel arra, hogy az Ingatlan használatba adása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 6. és 7. pontja szerinti szerinti helyi közügy ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából, a Szerződő felek között létrejött településrendezési szerződés céljainak figyelembevételével is történik.

3. **Használatba vevő** tudomásul veszi, hogy az **Ingatlan** állagának megóvásáért teljes felelősséggel tartozik, továbbá köteles azt rendeltetésszerűen használni. Ennek keretében Használatba vevő vállalja különösen az Ingatlan rendeltetésszerű használatának térítésmentes biztosítását azzal, hogy gondoskodik a vízelvezetés fenntartásáról, és ehhez is kapcsolódóan a növényzet gondozásáról.

4. **Használatba vevő** köteles az **Ingatlant** rendeltetésszerűen, jó gazda gondosságával használni, a szándékosan okozott vagy gondatlanságból eredő károkért kártérítési felelősség terheli. **Használatba adó** a rendeltetésszerű használatot a **Használatba vevő** jelenlétében ellenőrizheti. Az ingatlan birtokbaadása a haszonkölcsön szerződés aláírásával egyidejűleg történik. Szerződő felek a birtokbaadáskori állapotról fényképfelvételt készíthetnek.

5. **Használatba vevő** kötelezettséget vállal arra, hogy az **Ingatlan** és a benne található tárgyak őrzéséről megfelelő módon gondoskodik.

6. **Használatba vevő** köteles intézkedni **Használatba adó** egyidejű értesítésével minden, az Ingatlanban és az ingóságokban bekövetkezett meghibásodás és kár megszüntetéséről, illetve elhárításáról.

7. **Használatba adó** köteles saját költségén gondoskodni – a Használatba vevő **tevékenységével összefüggésben felmerülő, egyúttal az Ingatlan használata során szükségessé váló** karbantartások és hibaelhárítások tekintetében - a használatba adott Ingatlan berendezéseinek, felszerelésének folyamatos karbantartásáról, az Ingatlan állagának megóvásáról, a használhatóság biztosításáról, a tárgyi feltételek folyamatos javításáról, a felszerelések szükség szerinti pótlásáról.

8. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az Ingatlanon bármilyen, a Szerződésben meghatározottakon túl egyéb munkálat, beruházás elvégzéséhez **Használatba adó** előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit és költségek megosztását és az elszámolás módját. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, illetőleg az engedéllyel vagy engedély nélkül végzett munkálatok, beruházások ellenértékére – jogcímtől függetlenül, bele értve a jogalap nélküli gazdagodást és a ráépítést, beépítést, túlépítést is – **Használatba vevő** nem tarthat igény, az ilyen igényérvényesítésről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. **Használatba vevő** ráépítés, beépítés, túlépítés vagy egyéb bármilyen jogcímen használati jogot vagy tulajdonjogot az 1. pontban körülírt ingatlanon sem részben sem egészben nem szerezhet, **Használatba vevő** az ilyen igényérvényesítésről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

9. Az **Ingatlan** és helyiségeinek a hatályos jogszabályi előírásokkal összhangban történő mindenkori tisztántartása, takarítása **Használatba vevő**, míg az Ingatlan előtti területen lévő hó eltakarítása, síkosságmentesítése és ezek költségei **Használatba adó** kötelessége.

10. **Használatba vevő** kötelessége, saját költségen, az **Ingatlanon** keletkező hulladék kezelése, elszállíttatása. **Használatba vevő** köteles betartani a hulladékok bejelentésére, kezelésére, tárolására és elszállítására vonatkozó rendeletek előírásait, melyeket **Használatba adó** jogosult ellenőrizni.

11. **Használatba adó** jogosult a használatra átadott **Ingatlan** műszaki állapotát, valamint rendeltetésszerű használatát és a **Használatba vevő** jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését ellenőrizni. Ennek érdekében a Szerződő felek erre felhatalmazott képviselői előre kiértesített időpontban helyszíni bejárást tartanak, ahol a használatra átadott **Ingatlan** műszaki állapotát, valamint rendeltetésszerű használatát szemrevételezik, és jegyzőkönyvben rögzítik.

12. **Használatba vevő** kijelenti és szavatolja, hogy a használatba adott **Ingatlan** működtetése során a jogszabályi előírások megszegése, továbbá a működéséből fakadó esetleges kárigények esetén a **Használatba adót** mentesíti bárminemű eljárásban történő részvétel, továbbá bírság, kártérítés stb. megfizetése alól.

13. **Szerződő felek** megállapodnak, hogy mindkét fél jogosult a szerződést indoklási kötelezettség nélkül 60 napos felmondási idővel felmondani. Felmondás esetén a másik fél a felmondó fél irányában – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénnyel nem élhet, bele értve a kártérítést is, ilyen igényérvényesítésről a szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

14. Jelen szerződést annak súlyos megszegése esetén mind **Használatba adó**, mind **Használatba vevő** rendkívüli felmondással felmondhatja. A rendkívüli felmondás felmondási ideje 3 nap. A rendkívüli felmondást írásban kell megtenni.

    - ha **Használatba vevő** a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és Használatba adó felhívásában megjelölt – legalább 8 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
    - ha **Használatba vevő** vagy az Ingatlant **Használatba vevő** joga alapján használó személy a **Használatba adóval**, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, és **Használatba adó** felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszegő magatartását;
    - ha **Használatba vevő** az Ingatlant nem szerződésszerűen használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja, előzetes engedély nélkül beruházást végez rajta;

Ha **Használatba vevő** a szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét **Használatba adó** által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, Használatba adó a határidőt követően írásban felmondással élhet.

Ha **Használatba vevő** vagy az Ingatlant **Használatba vevő** joga alapján használó személy magatartása szolgál a felmondás alapjául, **Használatba adó** köteles **Használatba vevőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy **Használatba adó**tól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlan a **Szerződő felek** érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az 1. pont szerinti szerződési cél megvalósítása lehetetlenné válik, jelen szerződés megszűnik, illetőleg **Használatba adó** nem köteles az Ingatlant helyreállítani.

15. **Használatba vevő** a szerződés megszűnése esetén köteles az **Ingatlant** a szerződés megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül **Használatba adó** birtokába bocsátani. Amennyiben **Használatba vevő** a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, **Használatba adó** jogosult az **Ingatlant** birtokba venni, **Használatba vevő** ingóságainak 15 napos felelős őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a **Használatba vevő** az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont **Használatba adó** jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a **Használatba vevő** részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulók, vagy karitatív szervezet részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. **Használatba vevő** nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a **Használatba vevő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. **Szerződő felek** megállapodnak abban is, hogy **Használatba vevő** az 1. pontban körülírt ingatlanon építményt **Használatba adó** előzetes hozzájárulása nélkül nem létesíthet, valamint a **Használatba vevő** az általa létesített építményt a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, **Használatba adó** jogosult az építményt **Használatba vevő** költségére és kárveszély viselése mellett elbontani, **Használatba vevő** pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül **Használatba adó** részére megfizetni. **Használatba adó** jogosult az elbontott építményt hulladéklerakóban elhelyezni. **Használatba vevő** pedig nem jogosult az elbontott építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben az építmény értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a **Használatba vevő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

16. **Használatba vevő** kijelenti, hogy magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja a) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül. **Használatba vevő** a Szerződés aláírásával írásban kijelenti, hogy a jelen nyilatkozatában foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul köteles a **Használatba adót** tájékoztatni. **Használatba vevő** a Szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben nyilatkozata valótlan tartalmú vagy jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek, úgy a **Használatba adó** Szerződést kártalanítás, illetőleg kártérítés nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha pedig a szerződés teljesítésére még nem került sor, a Szerződéstől elállhat. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy ügyletkötési képességük a jelen szerződés aláírásakor nem korlátozott vagy kizárt, képviselőik teljes, megfelelő és elégséges felhatalmazással rendelkeznek jelen szerződés aláírására a jelen szerződésben **Szerződő felek** képviselőiként, s jogosultak a **Szerződő felek** nevében kötelezettséget vállalni és jelen szerződést aláírni.

17. **Szerződő felek** kötelezettséget vállalnak arra, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések békés úton történő rendezése érdekében, csak ennek eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz.

18. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései, továbbá az egyéb, hatályos jogszabályok irányadók.

Szerződő felek a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, s mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták, s az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Pécel, 2026.

Használatba adó
Pécel Város Önkormányzata
képviseletében
dr. Kővári Alexandra
polgármester

Pécel, 2026.

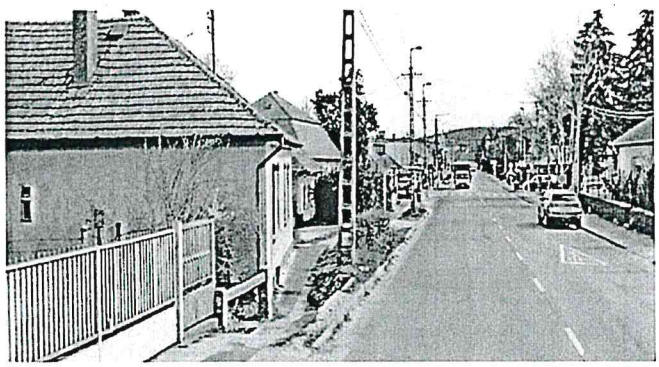
Használatba vevő
Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Matécsa Zoltán gazdasági vezető

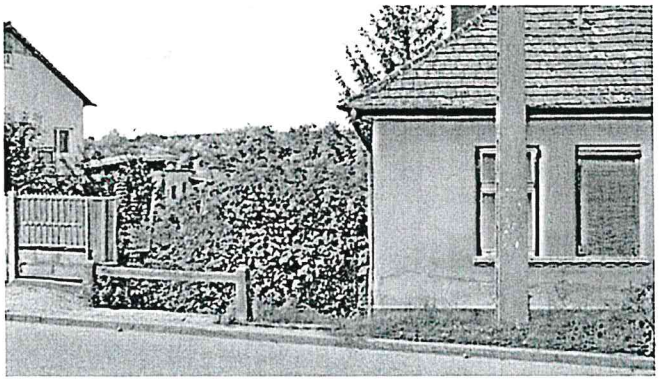
Pécel, 2026.

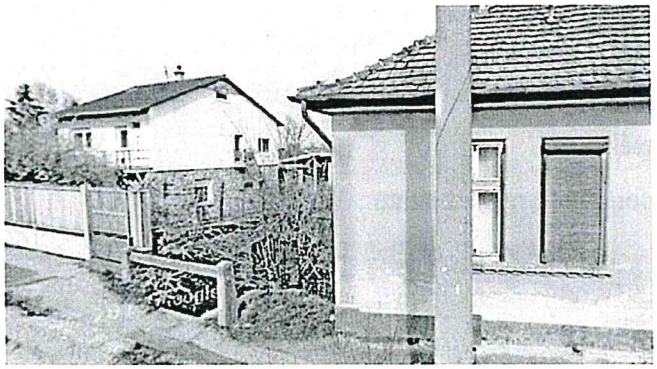
Pénzügyi ellenjegyző: .....
Szabó Attila adó- és pénzügyi irodavezető

4. melléklet

Ingatlanvagyon értékelés







a Pécel, 1558 hrsz.-ú kivett árok területről

Az ingatlanvagyon értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon:

@:

Tura, 2026. 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:

- tulajdoni lap
- Szabályozási terv kivonat az értékbecslésben

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a Péceli 1558 hrsz.-ú kivett árok megnevezésű ingatlan forgalmi értékének a meghatározására.
A vizsgálat célja: Az ingatlan szabadpiaci jelenértékének, forgalmi értékének a megismerése.
Az ingatlan Pécel Önkormányzat tulajdonában van.
Az értékelendő terület Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Evi övezetben azaz Védelmi rendeltetésű védőövezet – ami jelen esetben vízvédelmi célt szolgáló terület.
Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek lakóházas építési övezetbe sorolt területek.
A vizsgált ingatlan – ami egy árok - Pécel közigazgatási területének a déli részén, a Pesti útra merőlegesen található.
A szóban forgó ingatlan árok, ami a településen átfolyó csapadékvizet vezeti.

Az árok burkolat és a védőterülete növényzettel benőtt.

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 telek bruttó forgalmi értéke 3,9 M Ft.

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 árok**
Helyrajzi szám	**1558**
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	**Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1.**
Az értékelés célja	**Piaci forgalmi értékének megállapítása**
Az értékelés alkalmazott módszere	**Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**
A helyszíni szemle időpontja	**2026. szeptember 1.**
Az ingatlan területe	**335 m2**
Terhelés	**tulajdoni lap szerint**
Az értékelt vagyonelem	
A bruttó fajlagos m2 ár	**11.529 Ft/m2**
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	**3,9 M Ft azaz hárommillió kilencszázezer forint**
Az értékbecslés érvényessége	**90 nap**
Az értékbecslést készítette	Fülöp Anna Telefon: -

Forgalmi érték vizsgálat

1.Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a Pécel 1558 hrsz. – ú belterületi kivett árok megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására.
Megbízó: Pécel Önkormányzat Polgármestere, 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
A vizsgálat célja: Az ingatlan forgalmi értékének valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, meghatározása
Helyszíni szemle időpontja 2026. szeptember 1.
Megbízó biztosította a helyszín megtekintését, átadta a rendelkezésére álló iratanyagot.
A helyszíni szemlén az ingatlanokat betudtam határolni, az épített környezetben elhelyezni, valamint módom 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 lap másolata alapján, a 1558 hrsz adatai az alábbiak:
Fekvése: belterület
Megnevezése: kivett árok
Terület nagysága: 335 m2
Tulajdonos: Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) 1/1 tulajdoni hányaddal
Terhelés: a tulajdoni lapon feltüntettek szerint – vezetékjog ELMŰ javára és önkormányzati szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség

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

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

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

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

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

emelkedett, s ő építette - a gödöllői Grassalkovich-kastély mintájára - Pécelen a Ráday-kastélyt.

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

Pécel a 19. század közepén vesztette 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 árok a Pesti útra merőlegesen helyezkedik el, a 1559 hrsz telekkel párhuzamosan. Megközelítése, takarítása és rendbetartása ezen telekről valósítható meg.

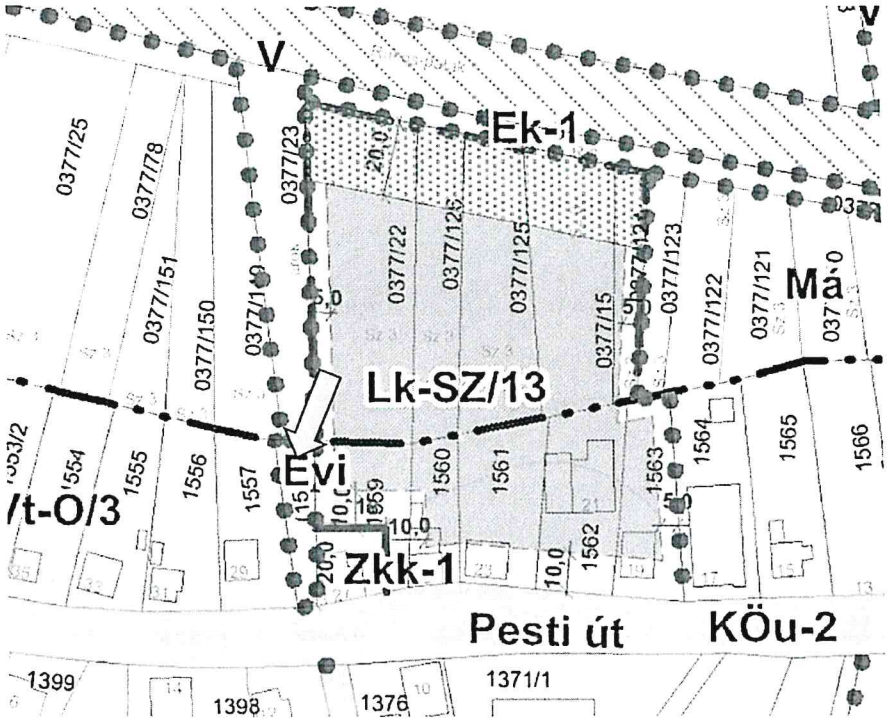
4.Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Pécel település déli részén helyezkedik el.

A felértékelendő árok, nincs bekerítve, a Pesti út felől betonkorlát védi, közművekkel nem érintett, de a védőterületi része növényzettel benőtt.

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022.(VI.30.) önkormányzati rendelete Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szerint a terület Evi övezetbe van. A HÉSZ és a mellékletét képező Szabályozási Terv bemutatja, a szóban forgó ingatlan Szabályozási terven jelölt Evi övezeti besorolását, a sárga nyíllal.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan közvetlen környezetében építési övezetbe sorolt ingatlanok vannak, északi irányba mezőgazdasági művelési ágú területek Lk-SZ/13 övezetben.

Az Evi övezet azaz a Védelmi rendeltetésű erdőövezet – jelen esetben vízvédelmi célt szolgáló terület, ami nem beépíthető, fásítása is csak őshonos fákkal, körültekintő telepítéssel.

5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke, fajlagos 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 játszik, mivel árok, a védőövezet egy része növényzettel benőtt.

Módszertani megfontolások:

Azü 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 Uniós 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	ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK	HASZNÁLATI SZEMPONTOK
károsodások	felépítmény célja	építés, felújítás éve
kivitelezési hibák	helyiségek száma	komolyabb káresemények
alapterületek megszokottól el-térő nagy-sága	belső elrendezés	karbantartás helyzete
alapozás módja	komfortfokozat	üzemeltetés
fő teherhordó szerkezetek megoldásai	műemléki védettség	rendeltetésszerű használat
födémek megoldásai	vízbázisvédelmi védőövezet	JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT
tetőszerkezet kialakítása	egyéb építészeti előírások	tulajdonviszonyok rendezettsége
határoló szerk., nyílászárók		osztott tulajdon, résztulajdon
burkolatok minősége, értéke	ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.	kapcsolódó jogok (zálog, haszn.)
szakipari munkák	funkcióváltásra való alkalmasság	telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok

épületgépészet,
felszereltség, minőség
épülettartozékok

KÖRNYEZETI SZEMPONTOK
szomszédok (létesítmények)
övezet
kilátás, panoráma
szennyező források,
környezeti ártalmak

átépíthetőség,
megoszthatóság
bővíthetőség

TELEKADOTTSÁGOK
telek alakja
tájolás
lejtés
építési lehetősség
talajtani viszonyok

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 átgyűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).
A koronavírus közvetett ingatlanpiaci hatásánál még indokoltabb a feltételes mód használata, a legkülönfélébb 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 forgalmi értékének meghatározásához a hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait kellene figyelembe vegyem, de árok megnevezésű területeknek nincs adatbázisa, így beépítetlen területek adataival dolgozom, többszöri korrekcióval. .

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 elemezésre 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 47 M Forint közművek az utcában a telek előtt

900 m2 nagyságú telek 41,9 M Ft közművek az utcában a telek előtt

880 m2 építési telek 37 M Ft közművek nélkül

Az ingatlan 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.

Az átlagos érték meghatározása során az ingatlan fajlagos bruttó m2 ára 41.176 Ft/m2

Értékmódosító tényezőket 2 lépcsőben hajtok végre:

Értékcsökkentő: környezetben való elhelyezkedése, művelési ág, kínálati adatok használata miatt – 30% korrekció szükséges

A bruttó fajlagos m2 ár ezáltal 28.823 Ft lesz.

A második lépcsőben árok mivolta miatt – 60% korrekciót hajtok végre, így az értékmódosító tényezőkre figyelemmel 11.529 Ft/m2.

Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m2 ára 11.529 Ft/m2.

Település neve	Hrsz	A terület nagysága m2	Fajlagos érték bruttó (Ft/m2)	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	1558	335	11.529	3.862.215	3,9 M Ft azaz hárommillió kilencszázezer Ft

A Pécel 1558 hrsz.-ú kivett árok megnevezésű terület piaci, bruttó forgalmi értéke 3,9 M Ft azaz hárommillió kilencszázezer forint.

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 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. szeptember 2.

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

Fülöp Anna e.v.

5. melléklet

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.10. 14:45:18
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261110/19057
2026.11.10

Pécel
Belterület, 1558 helyrajzi szám

Pécel, Belterület, 1558

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
999948/1996.01.03

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / árok	0	335	0

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
42203/1992.10.14

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. tv., 42203/1992.10.14
Név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 2119 PÉCEL, Kossuth tér 1

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
53206/2012.06.11

Vezetékjog

1 m2 nagyságú területre a VMB-56/2012. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 3.sz. vezetékrendszer (20749) javára
Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT.
Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
234993/2024.06.26

Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség

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


PESTI ÚT
R 6
0377/20
0377/18
0377/26
0377/25
0377/78
0377/23
0377/22
0377/126
0377/125
0377/15
0377/124
0377/123
0377/122
0377/121
0377/120
0377/151
0377/150
0377/149
árok
L 4
Sz 3
N 2
1550
1551
beépítetlen terület
1552
1553/1
1553/2
1554
1555
1556
7551
8551
1559
1560
1561
1562
ipartelep
1563
1564
1565
6651
7651
8651
9651
(1499)
országos közút
1371/1
orvosi rendelő
1399
1398
1397
1376
1375
1374
1371/2
1370
1369/1
1401/2
1400
1407
1406
1408
1409
1405
1329

6. melléklet