



Ö/125-13/2025

# PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

Előterjesztés  
a Képviselő-testület 2025. február 27-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékének elfogadásával  
kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 15. § (2) bekezdése szerint beépítetlen terület elidegenítéséről csak éves elidegenítési címjegyzék (a továbbiakban: címjegyzék) alapján lehet dönteni. A címjegyzékre vonatkozó javaslatot a polgármester a tárgyévi költségvetési rendelettervezet benyújtásáig terjeszti be, elfogadásáról a Képviselő-testület minősített többséggel dönt. A címjegyzékben az egyes ingatlanok irányadó értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés (irányadó érték) alapján kell meghatározni.

Többszöri egyeztetést követően az alábbi táblázatban szereplő, önkormányzati tulajdonú, beépítetlen ingatlanokat javasolom 2025-ben elidegenítésre meghirdetni:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés
1.	1520/7	Pesti út 93. szám előtt lévő kivett parkoló
2.	2550/25	Wesselényi utca 45/C szám alatti ingatlan
3.	3236/9	Felsősor utca 619 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
4.	3236/17	Felsősor utca 2888 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
5.	3236/28	Felsősor utca 2899 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
6.	3236/29	Felsősor utca 2900 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
7.	3236/40	Felsősor utca 2910 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
8.	3236/41	Felsősor utca 2911 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
9.	3236/45	Felsősor utca 2915 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
10.	3236/56	Búzavirág utca vége
11.	3675	Csatári utca 18. szám alatti ingatlan
12.	3989/2	Százsorszép utca 3. szám alatti ingatlan
13.	3989/21	Csillagfürt utca 5. szám alatti ingatlan
14.	3989/33	Százsorszép utca 17. szám alatti ingatlan
15.	3989/46	Százsorszép utca 43. szám alatti ingatlan
16.	3989/52	Százsorszép utca 55. szám alatti ingatlan
17.	3989/53	Százsorszép utca 57. szám alatti ingatlan
18.	3989/56	Százsorszép utca 63. szám alatti ingatlan
19.	3989/130	Csillagfürt utca 43. szám alatti ingatlan

20.	0382/12	Külterület, Újtelep városrészen található ingatlan
-----	---------	--

Az címjegyzékben szereplő beépítetlen területek értékesítéséhez szükséges az értékesítés módjának és a forgalmi értékeknek a meghatározása is. A Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet) 6. § (1) bekezdése szerint 25 millió forint értékhatárt meghaladó vagyon értékesítése, hasznosítása versenyeztetés (pályáztatás vagy árverés) útján valósulhat meg.

A Vagyonrendelet 12. § (3) és (5) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére 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 alapján megrendeltük az ingatlanok értékbecslését vagy az értékbecslés aktualizálását, amelyek az előterjesztés mellékletét képezik.

Az címjegyzék elfogadását követően – amennyiben a Képviselő-testület a címjegyzékben szereplő ingatlanok versenyeztetés, árverés útján történő elidegenítése mellett dönt – az értékesítésre árverési hirdetmény megjelentetése és árverés lebonyolítása mellett van lehetőség, melynek a 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerinti előkészítésére és lebonyolítására javaslom a polgármestert felhatalmazni. Az árverés lebonyolítását követően a 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 24. § (10) és (12) bekezdései értelmében az árverés eredményéről való döntés és a szerződés aláírása polgármesteri hatáskörbe tartozik.

Javaslom, hogy a 25 millió forint összeghatárt meg nem haladó értékű ingatlanok is, tehát valamennyi, a 2025. évi elidegenítési címjegyzékben szereplő ingatlan nyilvános árverés útján kerüljön elidegenítésre.

A Pécel, 3989/2, 3989/21, 3989/33, 3989/46, 3989/56 és 3989/130 hrsz.-ú ingatlanok osztatlan közös tulajdonban vannak magánszemélyekkel, így azok értékesítése esetén a Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdoni hányadának megfelelő összeg illeti meg önkormányzatunkat. A Pécel 3989/52 és 3989/53 hrsz.-ú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonát képezik.

A Képviselő-testület a 216/2024. (IX. 12.) Kt. határozatával arról döntött, hogy 2025. március 31. napjáig meghirdeti a 2024. évi elidegenítési címjegyzékben lévő ingatlanok árverését. Tekintettel arra, hogy a 2025. évi elidegenítési címjegyzék eltér a 2024. évi elidegenítési címjegyzéktől, így javaslom a 216/2024. (IX. 12.) Kt. határozat visszavonását és új határozat meghozatalát.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslatok elfogadását.

## I.

### Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékét a következők szerint fogadja el:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés	Forgalmi érték, mely az ÁFÁ-t is tartalmazza
1.	1520/7	Pesti út 93. szám előtt lévő kivett parkoló	7.800.000 Ft
2.	2550/25	Wesselényi utca 45/C szám alatti ingatlan	14.500.000 Ft
3.	3236/9	Felsősor utca 619 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	2.242.800 Ft
4.	3236/17	Felsősor utca 2888 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	752.400 Ft
5.	3236/28	Felsősor utca 2899 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	727.200 Ft

6.	3236/29	Felsősor utca 2900 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	716.400 Ft
7.	3236/40	Felsősor utca 2910 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	666.000 Ft
8.	3236/41	Felsősor utca 2911 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	594.000 Ft
9.	3236/45	Felsősor utca 2915 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	532.800 Ft
10.	3236/56	Búzavirág utca vége	2.200.000 Ft
11.	3675	Csatári utca 18. szám alatti ingatlan	14.000.000 Ft
12.	3989/2*	Százszorszép utca 3. szám alatti ingatlan	34.700.000 Ft
13.	3989/21*	Csillagfürt utca 5. szám alatti ingatlan	34.800.000 Ft
14.	3989/33*	Százszorszép utca 17. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
15.	3989/46*	Százszorszép utca 43. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
16.	3989/52	Százszorszép utca 55. szám alatti ingatlan	37.700.000 Ft
17.	3989/53	Százszorszép utca 57. szám alatti ingatlan	37.700.000 Ft
18.	3989/56*	Százszorszép utca 63. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
19.	3989/130*	Csillagfürt utca 43. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
20.	0382/12	Külterület, Újtelep városrészen található ingatlan	1.400.000 Ft

\*: A \*-gal jelölt ingatlanokra vonatkozó forgalmi értékekből Pécel Város Önkormányzata esetében csak a tulajdoni hányadának megfelelő összeg értendő forgalmi értéken.

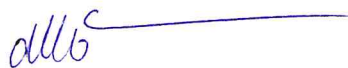
Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester  
Határidő: azonnal

## II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 24. §-a alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata nyilvános árverésen értékesíti a Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékében szereplő ingatlanokat, minimálisan az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték alapul vételével, a legmagasabb vételárat ajánló személy részére. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az árverés meghirdetésére, lebonyolítására, az árverés eredményének megállapítására és a legmagasabb vételárat megajánlóval a szerződés aláírására. A Képviselő-testület az árverés levezetésével a Péceli Polgármesteri Hivatal Műszaki és Beruházási Irodájának vezetőjét bízza meg. A Képviselő-testület visszavonja a 2024. évi elidegenítési címjegyzékben szereplő ingatlanok árverés útján történő értékesítése tárgyában hozott 216/2024. (IX. 12.) Kt. határozatát.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester  
Határidő: 2025. július 31.

Pécel, 2025. február 19.

  
dr. Kővári Alexandra  
polgármester


Az előterjesztés mellékletei:

1. az 1520/7 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
2. a 2550/25 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
3. a 3236/9, 3236/17, 3236/28, 3236/29, 3236/40, 3236/41, 3236/45 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó szakértői vélemény
4. a 3236/56 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
5. a 3675 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
6. 3989/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
7. 3989/21 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
8. 3989/33 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
9. 3989/46 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
10. 3989/52 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
11. 3989/53 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
12. 3989/56 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
13. 3989/130 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
14. a 0382/12 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény
15. az értékesítendő ingatlanokra vonatkozó tulajdoni lapok másolata (csak a Képviselő-testület részére kerül megküldésre)
16. az értékesítendő ingatlanokra vonatkozó helyszínrajzok
17. a 216/2024. (IX. 12.) Kt. határozat

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.

  
Tóth László  
jegyző

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

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

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

A PÉCEL PESTI ÚT, 1520/7 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN  
JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE  
VONATKOZÓAN

Megbízó:

**Pécel Város Önkormányzat**  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. január 14.

Készítette:

**a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.**  
2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.

Készült: 3 példányban  
2 példány Megbízó részére kerül átadásra  
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre  
A szakvélemény 6 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz

## **1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS**

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2023. január 12.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a Pécel Pesti út, 1520/7 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékének a meghatározása volt, aktualizálja a jelen piaci viszonyoknak megfelelően. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

**Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi telekingatlanra 2023. január 12.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.**

## **2. A SZAKÉRTŐI FELADAT**

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel Pesti út, 1520/7 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. január) forgalmi értékét.*

## **3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS**

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## **4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

A Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, tájékoztatása alapján sem a tárgyi ingatlan állapotában, sem a környezetében változás az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt. Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás a korábbi szemlén tapasztaltak alapján készült.

A Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlan ingatlannyilvántartási adatai változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményhez csatolt tulajdoni lapon rögzítettekkel.

## **5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## **6. FOGALMI MAGYARÁZATOK**

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## 7. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

### Az ingatlan azonosítása (változatlan)

Az ingatlan címe	Pécel belterület (Pesti út)
Megnevezése	kivett parkoló
Helyrajzi száma	1520/7
Területe	476 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában Pécel Város Önkormányzata
Terhek	Gázvezetési szolgálmi jog 49 m <sup>2</sup> területre jogosult: a 1520/5 hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa Vezetékjog 21 m <sup>2</sup> területre jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

### Az ingatlan elhelyezkedése. környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az érintett ingatlan Pécel település belterületén, annak az M0-ás autópályához közeli szélén található, a Pesti út mentén, azzal határosan. A környezet hasznosítása vegyes, a közvetlen közelben a családi házakon kívül kereskedelmi és szolgáltató jellegű épületek is találhatóak (az ingatlan mögött kereskedelmi, szolgáltató funkciójú ingatlanok, valamint mellette egy autómosó helyezkedik el). Az ingatlan megközelíthetősége a főúttal határos elhelyezkedése miatt kiválóan minősíthető.

### Az ingatlan ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az üres, beépítetlen, nagyrészt kerítetlen (csak a vele határos ingatlanok telekhatárainak egy részén létesültek kerítések) ingatlan formája közel szabályos négyzet, felszíne jellemzően sík, a Pesti úttól a Rákos patak felé enyhén lejtős. Az ingatlan területe részben aszfaltburkolattal részben kőzúzalékkal fedett, a kevés szabad földrészlet füves - földes, de említést érdemlő növényzet nincs a területén.

A szemle tapasztalatai alapján:

- a kerítetlen ingatlan jelenleg közterületként funkcionál
- az ingatlan jelenlegi funkciója – parkoló – alapvetően megegyezik az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett megnevezéssel
- az ingatlannal határos, 1521 hrsz.-ú ingatlan megközelítése a tárgyi ingatlanon belül kialakított úton keresztül lehetséges

A szemle tapasztalatai alapján az ingatlan előtti közterületeken az összes közüzemi közműhálózat kiépített, de a tárgyi ingatlan azokra nem lett rácsatlakoztatva – megjegyzendő, hogy az ingatlan parkoló funkciója miatt a teljes közművesítése nem is indokolt, legfeljebb közvilágítás céljából villannyal célszerű ellátni.

Az adatszolgáltatásként biztosított közmű nyomvonal térkép - felmérés alapján gyakorlatilag az ingatlan teljes területét érintik a csapadék, szennyvíz, gáz és elektromos vezetékek nyomvonalai (a tulajdoni lapra ezek közül csak a gáz és elektromos vezetékjogai lettek bejegyezve).

#### Az ingatlanra vonatkozó építésügyi előírások

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi ingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a településközpont vegyes területek Vt-O/2 jelű övezetébe tartozik. Az építési övezet területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szállásjellegű, sport és egyéb, lakóterületet nem zavaró gazdasági funkciók lakófunkcióval vegyesen történő elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el. A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,

A Vt-O/2 övezetre vonatkozó főbb előírások:

- a beépítés módja:	oldalhatáron álló
- a legkisebb kialakítható telekméret:	800 m <sup>2</sup>
- a beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
- a maximális szintterületi mutató:	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- a minimális zöldterület:	40 %
- a maximális épületmagasság:	6,0 m
- az előkert mérete:	5,0 m

*A tárgyi ingatlan a megnevezésétől és a használat módjától függetlenül egy építési telek. A már kialakult állapotúnak tekinthető telek elvileg beépíthető, a kiterjedésétől függetlenül.*

*A beépítési korlátokat alapvetően az ingatlan szinte teljes területét érintő közművezetékek nyomvonalai jelentenek. A beépítéshez szükséges közművezetékek áthelyezésének költségei a gazdaságos beépíthetőséget kérdésessé teszik.*

*Hivatkozva arra, hogy a tárgyi ingatlan a megnevezésétől és a használat módjától függetlenül egy építési telek, az értékelés során az összehasonlító kínálati adatok belterületi, jól beépíthető építési telkek közül kerülnek felhasználásra. Tekintettel az ingatlan egyedi – rendkívül kedvezőtlen jellemzőire, az értéképzés során az átlagosnál jóval nagyobb mértékű korrekciós - csökkentő tényezők alkalmazása indokolt.*

## 8. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel Pesti út, 1520/7 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. január) forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2025. január havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

*A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai*

<i>Hely</i>	<i>Jelleg</i>	<i>Telek ter. (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Kínálati ár (Ft)</i>	<i>Fajl. telekérték (Ft/m<sup>2</sup>)</i>
Levendula utca	Lakótelek	1000	38.000.000,-	38.000
József Attila utca	Lakótelek	885	35.000.000,-	39.548
Pihenő utca	Lakótelek	1000	42.000.000,-	42.000
Cseresznyevirág utca	Lakótelek	1000	30.000.000,-	30.000
Napsugár utca	Lakótelek	1065	39.900.000,-	37.464
Apácadomb	Lakótelek	1028	33.000.000,-	32.101
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				<i>36.519</i>

*Az értékmodosító tényezők*

	<i>Növelő (%)</i>	<i>Csökkentő (%)</i>
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
A közmű nélküli állapota miatt	-	- 5
A korlátozott beépíthetősége miatt	-	- 50
Az ingatlant érintő közművezetékek miatt	-	- 30
Elhelyezkedése, környezete miatt	+ 15	-
Kiterjedése miatt	+ 25	-
<i>Összesen</i>	<i>+ 40</i>	<i>- 95</i>
<i>Mindösszesen</i>		<i>- 55</i>

*Az értékmodosító tényezők alapján a tárgyi telekingatlanra vonatkoztatható jelenlegi (2025. január) fajlagos telekérték:*

$$36.519,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,55) = 16.434,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján,  
a Pécel Pesti út 1520/7 hrsz.-ú telekingatlan - parkoló  
jelenlegi (2025. január) kerekített forgalmi értéke***

$$476 \text{ m}^2 \times 16.434,- \text{ Ft/m}^2 = 7.800.000,- \text{ Ft}$$

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,  
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,  
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2025. január 14.



Pusztai Mernoki és  
Szakértői Iroda Kft.  
2360 Gyál  
Juhász Gyula köz 1.

PUSZTAI J. LÁSZLÓ  
igazságügyi szakértő - ügyvezető  
igazolvány száma: 280682  
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)  
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)  
okl. ingatlangazdálkodó  
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)  
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)  
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

**A PÉCEL, WESSELÉNYI UTCA 2550/25 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN  
JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE  
VONATKOZÓAN**

Megbízó:

**Pécel Város Önkormányzat**  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. január 14.

Készítette:

**a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.**  
2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.

Készült: 3 példányban  
2 példány Megbízó részére kerül átadásra  
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre  
A szakvélemény 5 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz

## **1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS**

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2023. április 25.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a Pécel, Wesselényi utca, 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékének a meghatározása volt, aktualizálja a jelen piaci viszonyoknak megfelelően. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

**Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi telekingatlanra 2023. április 25.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.**

## **2. A SZAKÉRTŐI FELADAT**

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Wesselényi utca 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. január) forgalmi értékét.*

## **3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS**

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## **4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

A Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, tájékoztatása alapján sem a tárgyi ingatlan állapotában, sem a környezetében változás az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt. Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás a korábbi szemlén tapasztaltak alapján készült.

A Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlan ingatlannyilvántartási adatai változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményhez csatolt tulajdoni lapon rögzítettekkel.

## **5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## **6. FOGALMI MAGYARÁZATOK**

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## 8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

### Az ingatlan azonosítása (változatlan)

Az ingatlan címe	Pécel belterület (Wesselényi utca)
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	2550/25
Területe	722 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek	Vezetékjog 5 m <sup>2</sup> nagyságú területre <i>jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft</i>
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

### Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlan a település Északi végében található, vegyes állapotú és használatú környezetben. Az elhelyezkedése miatt, az infrastruktúrális ellátottsága jónak nem nevezhető. Az ingatlan megközelítése szinte végig szilárd burkolatú úton lehetséges, de közvetlenül az ingatlan előtti útszakasz rossz állapotú, burkolat nélküli földesút. A közvetlen környezetben vegyes állapotú lakóingatlanok, beépítetlen és fás ligetes földrészetek találhatóak, de tárgyi ingatlan Ék.-i telekhatára már a település külterületi, mezőgazdasági művelés alatt álló (szántó) földrészetével határos.

### Az ingatlan ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlant a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telek szabályos négyszög alakú, felszíne sík, enyhén lejtős.

A szemle tapasztalatai alapján:

- a kerítetlen, a hátsó vége fákkal és bozóttal borított, felülete elhanyagolt
- a telek közmű nélküli, de a Wesselényi utcában az összes közüzemi közműhálózat kiépített, az azokra való rácsatlakozás lehetősége elvileg biztosított
- a telek nyugati sarkában egy villany és hírközlési segédoszlop található, melyről a szomszédos, 2550/18 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület lakásaiba vezetnek jelentős számú vezetékek
- a telekből az Ény.-i telekhatár melletti, kb. 6 m szélességű sávját a telek teljes hosszában a szomszédos 2550/18 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület tulajdonosai útként használják

A hasznosítás lehetőségei

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi telekingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Falusias lakóterületek Lf-O/2 jelű övezetébe tartozik, melyre a vonatkozó főbb előírások:

- a telken egy lakóépület helyezhető el és abban legfeljebb 2 lakás alakítható ki
- a beépítés módja: oldalhatáron álló
- a legkisebb kialakítható telekméret: 800 m<sup>2</sup>
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- a minimális zöldterület: 50 %
- a maximális épületmagasság: 5,0 m

**9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ**

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Wesselényi utca 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. január) forgalmi értékét.*

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2025. január havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

*A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai*

Hely	Jelleg	Telek ter. (m <sup>2</sup> )	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )
Levendula utca	Lakótelek	1000	38.000.000,-	38.000
József Attila utca	Lakótelek	885	35.000.000,-	39.548
Pihenő utca	Lakótelek	1000	42.000.000,-	42.000
Cseresznyevirág utca	Lakótelek	1000	30.000.000,-	30.000
Napsugár utca	Lakótelek	1065	39.900.000,-	37.464
Apácadomb	Lakótelek	1028	33.000.000,-	32.101
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				<i>36.519</i>

*Az értékmódosító tényezők*

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
Elhelyezkedése, környezete miatt	-	- 25
Az elektromos és hírközlési segéd oszlop miatt	-	- 5
Az útként használt telekrésze miatt	-	- 5
<i>Összesen</i>	-	<i>- 45</i>
<i>Mindösszesen</i>		<i>- 45</i>

*Az értékmódosító tényezők alapján a tárgyi telekingatlanra vonatkozatható jelenlegi (2025. január) fajlagos telekérték:*

$$36.519,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,45) = 20.085,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján,  
a Pécel Wesselényi utca, 2550/25 hrsz.-ú telekingatlan  
jelenlegi (2025. január) kerekített forgalmi értéke***

$$722 \text{ m}^2 \times 20.085,- \text{ Ft/m}^2 = 14.500.000,- \text{ Ft}$$

*A fenti összeget a tárgyi telekingatlan nyílt licites értékesítése során  
kiinduló árként tartom célszerűnek feltüntetni.*

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.


Az előzőek alapján,  
**az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,**  
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2025. január 14.



Pusztai Mernőki és  
Szakértői Iroda Kft.  
2360 Gyál  
Juhász Gyula köz 1.

  
PUSZTAI J. LÁSZLÓ  
igazságügyi szakértő  
igazolvány száma: 280682  
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)  
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)  
okl. ingatlangazdálkodó  
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)  
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)  
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)  
ügyvezető

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

A PÉCEL, FELSŐSOR UTCAI ZÁRVÁNYTELKEK  
(HRSZ.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 41; 45)  
JELENLEGI FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉKÉRE  
VONATKOZÓAN

Megbízó:

**Pécel Város Önkormányzat**  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. január 14.

Készítette:

**a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.**  
2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.

Készült: 3 példányban  
2 példány Megbízó részére kerül átadásra  
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre  
A szakvélemény 7 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz

## 1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2024. július 16.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a Pécel, Felsősor utcai zárványtelkek (hrsz.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 41; 45) fajlagos forgalmi értékének a meghatározása volt, aktualizálja a jelen piaci viszonyoknak megfelelően. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

**Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi zárványtelkekre 2024. július 16.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Felsősor utcai zárványtelkek (hrsz.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 41; 45) jelenlegi (2025. január) fajlagos forgalmi értékét.*

## 3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## 4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, tájékoztatása alapján sem a tárgyi ingatlanok állapotában, sem a környezetükben változás az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt. Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás a korábbi szemlén tapasztaltak alapján készült.

A Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlanok ingatlannyilvántartási adatai változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményhez csatolt tulajdoni lapokon rögzítettekkel.

## 5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## 6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## 8. AZ INGATLANOK ISMERETÉSE

### Az ingatlanok azonosítása

#### *Az ingatlanok mindegyikével kapcsolatosan megállapítható*

- Fekvésük Pécel belterületi
- Megnevezésük „kivett beépítetlen terület”
- Tulajdonosuk Pécel Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad arányában
- Mindegyiket terhel szolgalmi jog (vagy gázvezeték, vagy 20 kV-os elektromos vezeték, vagy mindkettő)
- Széljegyek a tulajdoni lapokon nincs feltüntetve

#### *Kiterjedéseik az alábbiak*

Hrsz.	Kiterjedés (m <sup>2</sup> )
3236/9	623
3236/17	209
3236/28	202
3236/29	199
3236/40	185
3236/41	165
3236/45	148

### Az ingatlanok elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlanok a település déli végében találhatóak, egy észak - déli irányban húzódós, hasonló jellegű és adottságú ingatlansor részeként. Az említett ingatlansortól keleti irányban lévő ingatlanok lakóépületekkel beépítettek, míg nyugati irányban már a település külterületi, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanjai (szántók) találhatóak. Az említett ingatlansor teljes hosszban egy földből készített töltéssel (3236/57) határos, melynek koronaszintje a vele határos ingatlanok terepszintjéhez képest kb. 2 méterrel magasabban helyezkedik el. A töltés és szántók közt egy külterületi, mezőgazdasági földesút (012/11) található. Az említett ingatlansorban lévő önálló helyrajzi számmal rendelkező telkek gyakorlatilag a tőlük keleti irányban lévő, már lakóépületekkel beépített telkek nyugati irányú, az említett töltésig tartó folytatása. Az említett ingatlansorban lévő önálló helyrajzi számmal rendelkező telkek megközelítése kizárólag a töltésen keresztül – gyalogosan lehetséges, mivel két oldalról (észak - dél irányban) a már említett hasonló jellegű és adottságú telkek találhatóak, míg keleti irányban a már lakóépületekkel beépített telkekkel határosak. Az említett ingatlansor megközelítése belterületi szilárd burkolatú úton lehetséges, de maga a velük határos töltés földkoronája a szélessége és az állapota miatt a gépjárművel történő közlekedésre alkalmatlan.

### Az ingatlanok ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlanokat a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telkek szabályos négyszög alakúak, felszínük jellemzően sík.

A szabályozási terv alapján az ingatlanokkal kapcsolatosan az alábbiak állapíthatók meg:

- kerítetlenek, a felületük elhanyagolt, fűvel és aljnövényzettel borított
- a telkek közmű nélküliek, a közüzemi közművekre önállóan nem csatlakoztathatók
- a telkek, illetve az említett ingatlansor összes telkének kb. a középvonalában észak – dél irányban egy gázvezeték húzódik, mely védőtávolsága (szolgalmi joggal érintett területe) a telkeknek túlnyomórészt több mint a 3/4 részét érinti
- a tárgyi telkek egy részének (hrsz.: 3236/40; 41; 45) Ék.-i harmadában egy 20 kV-os elektromos légvezeték húzódik
- a korábban leírtak alapján nincs kapcsolatuk sem úttal, sem közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részével
- az ingatlanok környezetében közüzemi közművezetékek csak a Felsősor utcában vannak kiépítve, emiatt a közműellátása csak a velük szomszédos, Felsősor utcai beépített ingatlanokon keresztül lehetséges (közműátvezetési szolgalmi jog alapításával) aminek megvalósíthatósága valószínűtlen

#### A hasznosítás lehetőségei

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi telekingatlanok a település Helyi Építési Szabályozása alapján egy telek kivételével (3236/9 hrsz.) a Falusias lakóterületek Lf-I/6 jelű övezetébe tartoznak, melyekre a vonatkozó főbb előírások:

- az övezet telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb 1 lakás létesíthető
- a beépítés módja: ikres
- a legkisebb kialakítható telekméret: 600 m<sup>2</sup>
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- a minimális zöldterület: 50 %
- a maximális épületmagasság: 6,0 m

A 3236/9 hrsz.-ú telekingatlan ugyan szintén zárványtelek, mely a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Falusias lakóterületek Lf-O/1 jelű övezetébe tartozik, melyre a vonatkozó főbb előírások:

- az övezet telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb 1 lakás létesíthető
- a beépítés módja: oldalhatáron álló
- a legkisebb kialakítható telekméret: 600 m<sup>2</sup>
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- a minimális zöldterület: 50 %
- a maximális épületmagasság: 5,0 m

#### Az érintett telkek piaci jellemzői

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi telekingatlanok úttal, közlekedés céljára szolgáló közterülettel jelenleg nem határosak (zárványtelkek). A velük érintkező keskeny 3236/57 hrsz.-ú ingatlan megnevezése és a használati módja is „töltés”. Az építési telek megfogalmazása és előírásai az OTÉK alapján az alábbiak:

Építési telek: az a telek,

- a) amely beépítésre szánt területen fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. sz. melléklet 30. §].

**Az előzőek miatt, a tárgyi telekingatlanok építési teleknek nem minősíthetők mivel:**

- *nincs közterületi kapcsolatok, önálló közművesítésük nem megoldható*
- *egy kivétellel a méretük a minimális teleknagyságot nem éri el*
- *az alattuk húzódó gázvezetékek és annak védőtávolsága miatt nem beépíthetők*

A 3236/9 hrsz.-ú telekingatlan kiterjedése (623 m<sup>2</sup>) ugyan az övezeti besorolásának (Lf-O1) megfelel, de önállóan ez sem minősíthető építési teleknek, önállóan nem hasznosítható, nem beépíthető, jellegénél fogva szintén zárványteleknek minősíthető.

A korábbiakban a forgalmi érték definíciója az alábbiak szerint került meghatározásra:

A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne.

*A tárgyi telekingatlanok tekintetében a szabadpiaci értékesítés feltételei sérülnek, mivel az esetleges egyetlen érdemleges vevőként kizárólag a tárgyi ingatlanokkal határos / szomszédos / mögöttes, Felsősor utcai beépített ingatlanok tulajdonosaira korlátozódik. Az esetleges adásvételeket követő telekegyesítések után kialakuló nagyobb telkek nagyobb beépíthetősége lehetővé teszi a Felsősor utcai beépített ingatlanokon álló lakóépületek hátsókert irányú bővítését. Megjegyzendő, hogy a Felsősor utcai beépített ingatlanok tulajdonosai nincsenek vételi kényszerben, mivel azok az ingatlanok a jelenlegi övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelelnek.*

Attól függetlenül, hogy jogi szempontból **a tárgyi telekingatlanok** forgalomképesek, de piaci feltételek sérülése miatt ingatlanforgalmi szempontból **gyakorlatilag korlátozott forgalomképességűnek minősíthetők.**

## 9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Felsősor utcai zárványtelkek (hrsz.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 41; 45) jelenlegi (2025. január) fajlagos forgalmi értékét.*

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlanok jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. Értékesítésre felkínált, a tárgyi telekingatlanokhoz hasonló adottságú, nem beépíthető építési telkek az ingatlankínálatokban nem voltak fellelhetők.

Ezen ok miatt, első lépcsőben a Pécel településen lévő, beépíthető, közművesíthető építési telkek átlagos fajlagos ára kerül meghatározásra, majd további korrekciós tényezők alkalmazásával becsülöm a tárgyi telekingatlanok jelenlegi fajlagos forgalmi értékét.

A tárgyi telekingatlanok jelenlegi átlagos, fajlagos értékének a meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2025. január havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, beépíthető, közművesíthető építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm. Tekintettel a tárgyi telekingatlanok egyedi, a korábbiakban ismertetett rendkívül kedvezőtlen jellemzőire, az értékképzés során az átlagnál jóval nagyobb mértékű összesített korrekciós - csökkentő tényező alkalmazása indokolt.

*A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai*

Hely	Jelleg	Telek ter. (m <sup>2</sup> )	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )
Levendula utca	Lakótelek	1000	38.000.000,-	38.000
József Attila utca	Lakótelek	885	35.000.000,-	39.548
Pihenő utca	Lakótelek	1000	42.000.000,-	42.000
Cseresznyevirág utca	Lakótelek	1000	30.000.000,-	30.000
Napsugár utca	Lakótelek	1065	39.900.000,-	37.464
Apácadomb	Lakótelek	1028	33.000.000,-	32.101
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				36.519

*Az értékmódosító tényezők*

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
Elhelyezkedése, környezete miatt	-	- 25
<i>Összesen</i>	-	- 35
<i>Mindösszesen</i>		- 35

*Az értékmódosító tényezők alapján a környezetre jellemző átlagos fajlagos telekérték*

$$36.519,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,35) = 23.737,- \text{ Ft/m}^2$$

*A tárgyi telekingatlanok jelenlegi fajlagos forgalmi értékét a fenti átlagos fajlagos telekértékből kiindulva határozom meg.*

A szakértői gyakorlat a korlátozott forgalomképességet és a nem beépíthető jelleget is egyenként 30 – 40 % közötti mértékű értékcsökkenéssel veszi figyelembe, jelen esetben a számításnál mindkét tényező esetében 40 %-os mértéket alkalmazok. A közművesítés esetleges megvalósíthatóságával kapcsolatos nehézségek miatt további 5 %-os mértékű értékcsökkenést tartok indokoltnak.

*Az értékmódosító tényezők a tárgyi telekingatlanok esetében*

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Korlátozottan forgalomképesek	-	- 40
Nem beépíthetők	-	- 40
Csak szolgalmi joggal közművesíthetők	-	- 5
Összesen	-	- 85
Mindösszesen		- 85

***Az értékmódosító tényezők alapján,  
a Pécel, Felsősor utcai zárványtelkek  
(hrsz.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 41; 45)  
jelenlegi (2025. január) kerekített fajlagos forgalmi értéke***

$$23.737,- Ft/m^2 \times (1,00 - 0,85) = 3.600,- Ft/m^2$$

*A tárgyi telekingatlanok tekintetében a fenti fajlagos forgalmi érték alapján számított forgalmi értékeket egy nyílt licites értékesítés során kiinduló áráként tartom célszerűnek feltüntetni.*

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,  
**az általam becsült fajlagos forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,**  
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2025. január 14.



Pusztai Mérnöki és  
Szakértői Iroda Kft.  
2360 Gyál  
Juhász Gyula köz 1

**PUSZTAI J. LÁSZLÓ**  
igazságügyi szakértő - ügyvezető  
igazolvány száma: 280682  
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)  
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)  
okl. ingatlangazdálkodó  
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)  
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)  
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

A PÉCEL, BÚZAVIRÁG UTCA 3236/56 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN  
JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE  
VONATKOZÓAN

Megbízó:

**Pécel Város Önkormányzat**  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. január 14.

Készítette:

**a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.**  
2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.

Készült: 3 példányban  
2 példány Megbízó részére kerül átadásra  
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre  
A szakvélemény 6 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz

## **1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS**

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2024. július 16.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a Pécel, Búzavirág utca, 3236/56 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékének a meghatározása volt, aktualizálja a jelen piaci viszonyoknak megfelelően. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

**Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi telekingatlanra 2024. július 16.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.**

## **2. A SZAKÉRTŐI FELADAT**

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Búzavirág utca 3236/56 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. január) forgalmi értékét.*

## **3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS**

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## **4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

A Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, tájékoztatása alapján sem a tárgyi ingatlan állapotában, sem a környezetében változás az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt. Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás a korábbi szemlén tapasztaltak alapján készült.

A Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlan ingatlannyilvántartási adatai változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményhez csatolt tulajdoni lapon rögzítettekkel.

## **5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## **6. FOGALMI MAGYARÁZATOK**

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## 8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

### Az ingatlan azonosítása (változatlan)

Az ingatlan címe	Pécel belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	3236/56
Területe	459 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek	Gázvezetési szolgalmi jog 383 m <sup>2</sup> nagyságú területre <i>jogosult: OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt.</i> Vezetékjog 202 m <sup>2</sup> nagyságú területre <i>jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.</i>
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

### Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlan a település déli végében található, a Búzavirág utcának Dny.-i végében, mint utolsó belterületi telek. A tárgyi ingatlantól keleti irányban lévő ingatlanok lakóépületekkel beépítettek, míg déli és nyugati irányokban már csak a település külterületi, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanjai találhatóak. Az ingatlan megközelítése a szilárd burkolatú Búzavirág utcából biztosított. A Búzavirág utcában az összes közüzemi hálózat kiépített, azokra a tárgyi ingatlan elvileg rácsatlakoztatható.

### Az ingatlan ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlant a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telek szabályos négyszög alakú, felszíne sík. A szemle tapasztalatai a telekingatlan kerítetlen, felülete műveletlen – füves, a területét földesútként használják a rajta lévő gépjármű nyomsávok alapján. Az ingatlan szélessége az e-közműterkép alapján átlag 11,5 m. A tárgyi telek középvonalában észak – dél irányban egy gázvezeték húzódik, mely védőtávolsága (szolgalmi joggal érintett területe) a teleknek több mint 3/4 részét érinti.

### A hasznosítás lehetőségei

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi telekingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Falusias lakóterületek Lf-O/1 jelű övezetébe tartozik, melyre a vonatkozó főbb előírások:

- az övezet telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb 1 lakás létesíthető
- a beépítés módja: oldalhatáron álló
- **a legkisebb kialakítható telekméret:** **600 m<sup>2</sup>**
- **a legkisebb telekszélesség:** **14 m**
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- a minimális zöldterület: 50 %
- a maximális épületmagasság: 5,0 m

Az érintett földrészlet piaci jellemzői

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az építési telek megfogalmazása és előírásai az OTÉK alapján az alábbiak:

Építési telek: az a telek,

- a) amely beépítésre szánt területen fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. sz. melléklet 30. §].

**Az előzőek miatt, a tárgyi telekingatlan építési teleknek nem minősíthető mivel:**

- *mérete a HÉSZ szerinti minimális teleknagyságot nem éri el*
- *szélessége a HÉSZ szerinti minimális telekszélességet nem éri el*
- *az alatta húzódó gázvezeték és annak védőtávológa miatt nem beépíthető*

A korábbiakban a forgalmi érték definíciója az alábbiak szerint került meghatározásra:

A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne.

*A tárgyi telekingatlan a jelenlegi állapotában önállóan nem beépíthető. legfeljebb szabadtéri tárolás céljára használható. A tárgyi telekingatlan tekintetében a szabadpiaci értékesítés feltételei sérülnek, mivel az esetleges egyetlen érdemleges vevőként kizárólag a tárgyi ingatlannal szomszédos 2942 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai jöhetnek szóba. Egy esetleges adásvételt követő telekegyesítés után kialakuló nagyobb telek jelenlegi 2942 hrsz.-ú ingatlan nagyobb beépíthetőségét teszi lehetővé. Megjegyzendő, hogy a 2942 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai nincsenek vételi kényszerben, mivel ez az ingatlan a jelenlegi övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.*

Attól függetlenül, hogy jogi szempontból **a tárgyi telekingatlan** forgalomképes, de piaci feltételek sérülése miatt ingatlanforgalmi szempontból **gyakorlatilag korlátozottan forgalomképességűnek minősíthető.**

## 9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Búzavirág utca 3236/56 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. január) forgalmi értékét.*

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. Értékesítésre felkínált, a tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú – nem beépíthető telekingatlan az ingatlankínálatokban nem volt fellelhető.

Ezen ok miatt, első lépcsőben a Pécel településen lévő, jól beépíthető, közművesíthető építési telkek átlagos fajlagos ára kerül meghatározásra, majd további korrekciós tényezők alkalmazásával becsülöm a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A tárgyi telekingatlan jelenlegi átlagos, fajlagos telekértékének a meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2025. január havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

Tekintettel az ingatlan egyedi, a korábbiakban ismertetett kedvezőtlen jellemzőire, az értékképzés során az átlagosnál jóval nagyobb mértékű összesített korrekciós - csökkentő tényező alkalmazása indokolt.

*A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai*

Hely	Jelleg	Telek ter. (m <sup>2</sup> )	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )
Levendula utca	Lakótelek	1000	38.000.000,-	38.000
József Attila utca	Lakótelek	885	35.000.000,-	39.548
Pihenő utca	Lakótelek	1000	42.000.000,-	42.000
Cseresznyevirág utca	Lakótelek	1000	30.000.000,-	30.000
Napsugár utca	Lakótelek	1065	39.900.000,-	37.464
Apácadomb	Lakótelek	1028	33.000.000,-	32.101
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				36.519

*Az értékmodosító tényezők*

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
Elhelyezkedése, környezete miatt	-	- 25
<i>Összesen</i>	-	- 35
<i>Mindösszesen</i>		- 35

*Az értékmodosító tényezők alapján a környezetre jellemző átlagos fajlagos telekérték*

$$36.519,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,35) = 23.737,- \text{ Ft/m}^2$$

*A tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékeit a fenti átlagos fajlagos telekértékből kiindulva határozom meg.*

A szakértői gyakorlat a korlátozott forgalomképességet és a nem beépíthető jelleget is egyenként 30 – 40 % közötti mértékű értékcsökkenéssel veszi figyelembe, jelen esetben a számításnál mindkét tényező esetében 40 %-os mértéket alkalmazok.

*Az értékmódosító tényezők a tárgyi ingatlan esetében*

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Korlátozottan forgalomképes	-	- 40
Nem beépíthető	-	- 40
Összesen	-	- 80
Mindösszesen		- 80

*Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos telekérték:*

$$23.737,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,80) = 4.747,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján,  
a 2119 Pécel, Búzavirág utca 3236/56 hrsz.-ú,  
kivett beépítetlen terület megnevezésű telekingatlan  
jelenlegi (2025. január) kerekített forgalmi értéke***

$$459 \text{ m}^2 \times 4.747,- \text{ Ft/m}^2 = 2.200.000,- \text{ Ft}$$

*A fenti összeget a tárgyi telekingatlan nyílt licites értékesítése során  
kiinduló árként tartom célszerűnek feltüntetni.*

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

**Az előzőek alapján,  
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,  
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.**

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2025. január 14.



Pusztai Mernőki és  
Szakértői Iroda Kft.  
2360 Gyál  
Juhász Gyula köz 1.

**PUSZTAI J. LÁSZLÓ**  
igazságügyi szakértő - ügyvezető  
igazolvány száma: 280682  
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)  
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)  
okl. ingatlangazdálkodó  
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)  
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)  
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

A PÉCEL CSATÁRI UTCA, 3675 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN  
JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE  
VONATKOZÓAN

Megbízó:

**Pécel Város Önkormányzat**  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. január 14.

Készítette:

**a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.**  
2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.

Készült: 3 példányban  
2 példány Megbízó részére kerül átadásra  
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre  
A szakvélemény 5 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz

## 1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2023. január 12.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékének a meghatározása volt, aktualizálja a jelen piaci viszonyoknak megfelelően. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

**Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi telekingatlanra 2023. január 12.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. január) forgalmi értékét.*

## 3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## 4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, tájékoztatása alapján sem a tárgyi ingatlan állapotában, sem a környezetében változás az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt. Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás a korábbi szemlén tapasztaltak alapján készült.

A Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlan ingatlannyilvántartási adatai változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményhez csatolt tulajdoni lapon rögzítettekkel.

## 5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## 6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

## 8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

### Az ingatlan azonosítása (változatlan)

Az ingatlan címe	Pécel belterület (Csatári utca)
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	3675
Területe	480 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

### Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlan a település nyugati szélének közelében található, rendezett környezetben. Az elhelyezkedése miatt az infrastruktúrális ellátottsága jónak nem minősíthető. Az ingatlan két utcára nyílik, a Csatári út szilárd burkolatú (beton), míg a telek Ék.-i végénél húzódó, burkolat nélküli földesút. A Csatári útnak az ingatlannal határos szakasza igen meredek, téli időszakban a gépjárművel való közlekedés nehézkes. A környezetben a gyalogos közlekedést szolgáló járdák nem lettek kiépítve. A közvetlen környezetben lévő ingatlanok lakóépületekkel beépítettek, de tárgyi és a szomszédos telkek északkeleti végében lévő földesút túloldalán egy belterületi erdősáv található.

### Az ingatlan ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az üres, beépítetlen, a két utca és az egyik szomszédos telek felé kerítetlen ingatlan formája szabályos négyszög, hossz tengelye a Csatári utcára merőleges. A felülete füves, aljnövényzettel borított, említést érdemlő egyéb növényzet nincs a területén. A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlant a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telek szabályos négyszög alakú, hossz tengelye a Csatári utcára merőleges. A szemle tapasztalatai alapján a telek igen meredek lejtésvizonyokkal rendelkezik, a lejtés mértéke a Csatári utcától a hátsó telekhatárig a 30 %-ot meghaladja. Az igen erősen lejtős terep a telek beépítését kedvezőtlenül befolyásolja (egy lakóépület kivitelezése során a munkavégzés, a gépesítés, az anyagszállítás – a telekre a tehergépkocsival való behajtás – nehézkes. A tárgyi telek jelenleg közmű nélküli, de a Csatári utcában az összes közüzemi közműhálózat kiépített, az azokra való rácsatlakozás lehetősége elvileg biztosított

### A hasznosítás lehetőségei

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi ingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Kertvárosi lakóterületek Lke-Z/1 jelű övezetébe tartozik. Az építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület.

Az Lke-Z/1 övezetre vonatkozó főbb előírások:

A telken egy lakóépület és legfeljebb egy lakás helyezhető el	
- a beépítés módja:	zárt sorú
- a legkisebb kialakítható telekméret:	300 m <sup>2</sup>
- a beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
- a maximális szintterületi mutató:	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- a minimális zöldterület:	60 %
- a maximális épületmagasság:	6,0 m

## 9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. január) forgalmi értékét.*

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2025. január havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

*A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai*

Hely	Jelleg	Telek ter. (m <sup>2</sup> )	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )
Levendula utca	Lakótelek	1000	38.000.000,-	38.000
József Attila utca	Lakótelek	885	35.000.000,-	39.548
Pihenő utca	Lakótelek	1000	42.000.000,-	42.000
Cseresznyevirág utca	Lakótelek	1000	30.000.000,-	30.000
Napsugár utca	Lakótelek	1065	39.900.000,-	37.464
Apácadomb	Lakótelek	1028	33.000.000,-	32.101
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				<i>36.519</i>

*Az értékmódosító tényezők*

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
Kiterjedése miatt	+ 20	-
Elhelyezkedése, környezete miatt	-	- 10
Csak egy darab egy lakásos lakóépület építhető rá	-	- 5
Az igen meredek telek lejtésviszonyok miatt	-	- 15
<i>Összesen</i>	<i>+ 20</i>	<i>- 40</i>
<i>Mindösszesen</i>	<i>- 20</i>	

*Az értékmódosító tényezők alapján a tárgyi telekingatlanra vonatkozatható jelenlegi (2025. január) fajlagos telekérték:*

$$36.519,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,20) = 29.215,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján,  
a Pécel, Csatári utca 3675 hrsz.-ú telekingatlan  
jelenlegi (2025. január)kerekített forgalmi értéke***

$$480 \text{ m}^2 \times 29.215,- \text{ Ft/m}^2 = 14.000.000,- \text{ Ft}$$

*A fenti összeget a tárgyi telekingatlan nyílt licites értékesítése során  
kiinduló árként tartom célszerűnek feltüntetni.*

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,  
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,  
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2025. január 14.



Pusztai Mernoki és  
Szakértői Iroda Kft.  
2360 Gyál  
Juhász Gyula köz 1.

PUSZTAI J. LÁSZLÓ  
igazságügyi szakértő  
igazolvány száma: 280682  
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)  
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)  
okl. ingatlangazdálkodó  
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)  
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)  
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)  
ügyvezető

## Ingatlanvagyon értékelés



a péceli 3989/2 hrsz.-ú Százsorszép u. 3. szám alatti ingatlanról

**Az ingatlanvagyon értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka6313@gmail.com

**Tura, 2025. február**

## 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

**Melléletek:**

- tulajdoni lap
- Szabályozási Terv kivonat és a HÉSZ kivonat **a vagyonértékelésbe beépítve!**

## *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 3989/2 hrsz.-ú ingatlan vagyon értékelésére.

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

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

Az értékelendő terület Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Lke-Sz/3 azaz Kertvárosias lakó építési övezetbe sorolt terület.

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

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a DNY-i részén található a Százszorszép u. 43. szám alatt. A szóban forgó ingatlan a Százszorszép utca és a Maglódi út között helyezkedik el, sarok telek, nagyon jó beépítési lehetőséggel.

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 34,7 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

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Pécel belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>3989/2</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosai (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)</b>	<b>A tulajdoni lapon jegyzett 22 magán tulajdonos és Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2025. február 7.</b>
<b>Az ingatlan területe összesen</b>	<b>1.002 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>özvegyi jog és holtig tartó haszonélvezeti jog</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>34,7 millió Ft azaz harmincnégymillió hétsszáz ezer forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p style="text-align: center;">Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	
 <b>Fülöp Anna e.v.</b> 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 3989/2 hrsz. – ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ágban lévő telek 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. február 7.

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 3989/2 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. 02.06 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, a hrsz. adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3989/2 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 1.002 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: a tulajdoni lapon bejegyzett 22 magán tulajdonos és Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) 11.358/127.080 tulajdoni hányaddal (89,5 m<sup>2</sup>)

Terhelés: özvegyi jog és holti tartó haszonélvezeti jog a tulajdoni lapon feltüntetettek szerint

### 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 idősámítás 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 családnévében tűnik fel 1335-ben, akinek földbirtoka és valószínűleg állandó lakóhelye is itt volt. Oklevélben, mint falu, első említése Peczel alakban 1338-ra datálható, amikor Károly Róbert király a település egy részét, Drugerth Vilmos nádornak adományozta. A nádor itteni részbirtokát még abban az évben továbbadta. A falu tehát már ekkor több birtokos kezén volt. Ezek közül kiemelkedik a valószínűleg nem helyi eredetű Péczeli család, akik Zsigmond király egyik 1437-ben kelt oklevele szerint fele részben birtokolták a települést. A család leghíresebb tagja Péczeli Benedek, Mátyás király jogügyi igazgatója és a magyar jogásztársadalom magánpraxist is folytató első ügyvédje. A város első iskoláját 1345-ben alapították.

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

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

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

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

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

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

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

### *A település és az ingatlan megközelítése*

A város Budapest irányából a Rákoskeresztúrról induló Péceli úton (amelynek folytatása Isaszegen át Gödöllő felé a 3103-as számot viseli), a 31-es főútról Maglód határában kiágazó bekötőúton (31 102-es számú mellékút), valamint az M0-s 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 Páskomligetben található Százszorszép utca több irányból is megközelíthető, új építésű ingatlanokkal. A megközelítése jó.

#### 4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Pécel település Dny-i részén helyezkedik el.

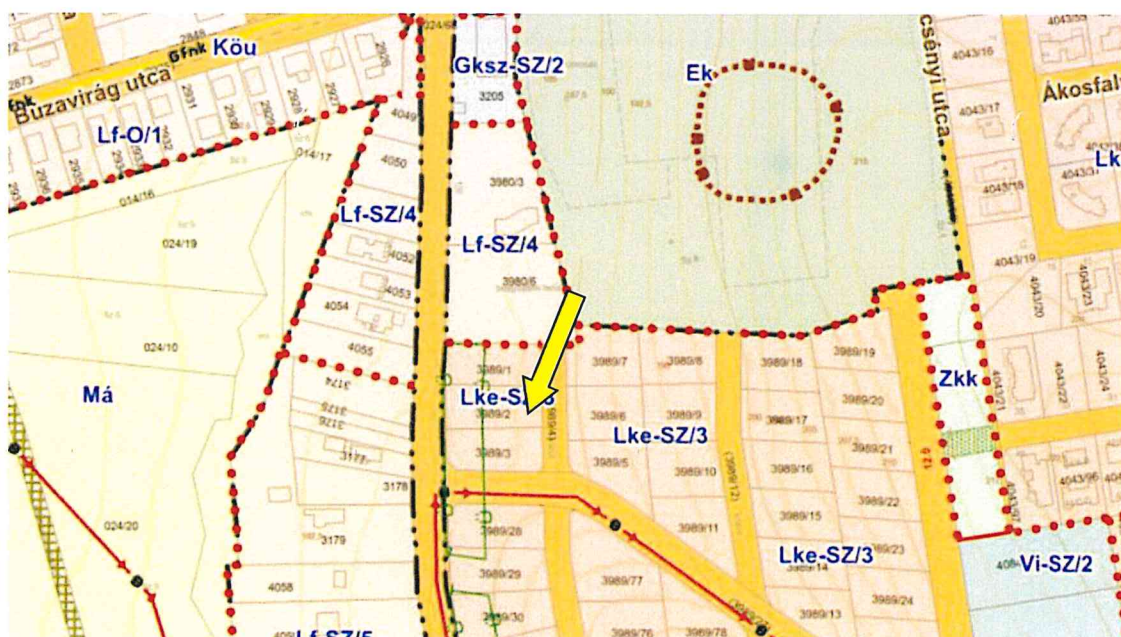
A felértékelendő ingatlan belterületi, pormentes és földes utakon át közelíthető meg.

Az autópálya hangerőben érzékelhető. A beépítetlen építési telek nincs bekerítve, közművekkel nem rendelkezik. A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Lke-Sz/3 övezet.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, vasút állomás 2,5 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 Lke-Sz/3 övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan Lke-Sz/3 építési övezetbe sorolt ingatlan. A közvetlen környezetében ugyan ezen övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak.



A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 18. §-a taglalja a terület kötelezően végrehajtandó beültetési kötelezettségét - a Maglódi út felé eső telekrészen - a szabályozási terven jelöltek szerint, a 38. § rávilágít a terület Lke övezeti besorolás műszaki paramétereire. A rendelet 2. melléklet 1.2. pontjában rögzített Kertvárosias lakó építési övezetek elnevezésű táblázat 4. sora tartalmazza a telekre vonatkozó konkrét övezeti és műszaki előírásokat.

#### 1.2.<sup>15</sup> Kertvárosias lakó építési övezetek

1.	A építési övezet	B		C			D		E		F		G		H		I			
		telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód		a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)		legnagyobb épületmagasság (m)		szint-területi mutató	
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)				szabadszint felett	szabadszint alatt												
2.	Lke-SZ/1	600	18	szabadszint felett	szabadszint felett	szabadszint felett	30	30	50	6,0	*0,6									
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabadszint felett	szabadszint felett	szabadszint felett	30	30	50	6,0	*0,6									
4.	Lke-SZ/3	1000	18	szabadszint felett	szabadszint felett	szabadszint felett	30	30	50	6,0	0,6									
5.	Lke-O/4	600	14	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6									
6.	Lke-O/5	800	14	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6									
7.	Lke-Z/6	300	10	zárt sorú	zárt sorú	zárt sorú	30	30	60	6,0	0,6									

#### 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, egy jó méretű és jól beépíthető építési telek egy új építési lakótömbben.

***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 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 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**

károsodások  
kivitelezési hibák  
alapterületek megszokottól el-térő nagy-sága  
alapozás módja  
fő teherhordó szerkezetek megoldásai  
födémek megoldásai  
tetőszerkezet kialakítása

**ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
helyiségek száma  
belső elrendezés  
komfortfokozat  
műemléki védettség  
vízbázisvédelmi védőövezet  
egyéb építészeti előírások

**HASZNÁLATI SZEMPONTOK**

építés, felújítás éve  
komolyabb káresemények karbantartás helyzete  
üzemeltetés  
rendeltetésszerű használat

**JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT**  
tulajdonviszonyok

határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák	<b>ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.</b>	rendezettsége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.)
épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok	funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelmek
<b>KÖRNYEZETI SZEMPONTOK</b> szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmak	<b>TELEKADOTTSÁGOK</b> telek alakja tájolás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok	OÉSZ és helyi szabályozás
		<b>INFRASTRUKTÚRA</b> 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 legkülönbözőbb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózána, 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 eurózána recessziójáról beszélénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások,

a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

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

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

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

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 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 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)

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

Értéknövelő tényezők: jó megközelítés, 2 lakásos beépíthetőség, övezeti besorolás + 15%

Értékcsökkentő tényezők: közművek hiánya telken belül, a beültetési kötelezettség a jelen szabályozási terven jelöltek szerint, pormentes út hiánya, nagy létszámú eladóval tárgyalási kezdeményezés, kínálati adatok használata – 27%

Pécel településen található eladó beépítetlen, hasonló besorolású ingatlanok Páskomligetben:

1.018 m<sup>2</sup> nagyságú telek 40 M Forint részleges közművel

1.006 m<sup>2</sup> nagyságú telek 35,5 M Ft részleges közművel

1.018 m<sup>2</sup> építési telek 45 M Ft összes közművel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,5 M Ft közmű bekötések nélkül

1.014 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen terület 35 M Ft közmű bekötések nélkül

1.016 m<sup>2</sup> nagyságú telek 42 M Ft részleges közmű bekötéssel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,9 M Ft összes közmű bekötéssel

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 értékcsökkentő tényezők összességére figyelemmel - 12% - os korrekciót alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 39.333 Ft/m<sup>2</sup>.

A korrekciónak köszönhetően a bruttó fajlagos m<sup>2</sup> ár 34.613 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az értékelendő ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 34.613 Ft/m<sup>2</sup>.**

Település neve	Hrsz	A terület nagysága m <sup>2</sup>	Fajlagos érték bruttó (Ft/m <sup>2</sup> )	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	3989/2	1.002	34.613	34.682.226	34,7 millió Ft azaz harmincnégymillió hétszázezer forint

**A péceli 3989/2 hrsz.-ú Szákszorszép u. 3. szám alatti beépítetlen terület becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 34,7 millió Ft azaz harmincnégymillió hétszázezer 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 csatornán.

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

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

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2025. február 10.**



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

**Fülöp Anna e.v.**  
 2194 Tura, Katona utca 6.  
 Adószám: 77581295-1-33

## Ingatlanvagyon értékelés



**a péceli 3989/21 hrsz.-ú Csillagfürt u. 5. szám alatti ingatlanról**

**Az ingatlanvagyon értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka6313@gmail.com

**Tura, 2025. február**

## 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 és a HÉSZ kivonat **a vagyonértékelés be beépítve!**

### *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 3989/21 hrsz.-ú ingatlan vagyon értékelésére.

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

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

Az értékelendő terület Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Lke-Sz/3 azaz Kertvárosias lakó építési övezetbe sorolt terület.

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

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a DNY-i részén található a Csillagfürt u. 5. szám alatt. A szóban forgó ingatlan jó beépítési lehetőséggel bír.

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 34,8 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

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Pécel belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>3989/21</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosai (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)</b>	<b>A tulajdoni lapon jegyzett 22 magán tulajdonos és Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2025. február 7.</b>
<b>Az ingatlan területe összesen</b>	<b>1.006 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>özvegyi jog és holtig tartó haszonélvezeti jog</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>34,8 millió Ft azaz harmincnégymillió nyolcszázezer forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p style="text-align: center;">Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	
 <b>Fülöp Anna e.v.</b> 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 3989/21 hrsz. – ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ágban lévő telek 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. február 7.

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

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

### 2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A péceli 3989/21 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. 02.06 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, a hrsz. adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3989/21 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 1.006 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: a tulajdoni lapon bejegyzett 22 magán tulajdonos és Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) 11.358/127.080 tulajdoni hányaddal (89,5 m<sup>2</sup>)

Terhelés: özvegyi jog és holti tartó haszonélvezeti jog a tulajdoni lapon feltüntetettek szerint

### 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-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 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 Páskomligetben található Százszorszép utca több irányból is megközelíthető, új építésű ingatlanokkal. A megközelítése jó.

#### 4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Pécel település Dny-i részén helyezkedik el.

A felértékelendő ingatlan belterületi, pormentes és földes utakon át közelíthető meg.

Az autópálya hangerőben érzékelhető. A beépítetlen építési telek nincs bekerítve, közművekkel nem rendelkezik. A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Lke-Sz/3 övezet.

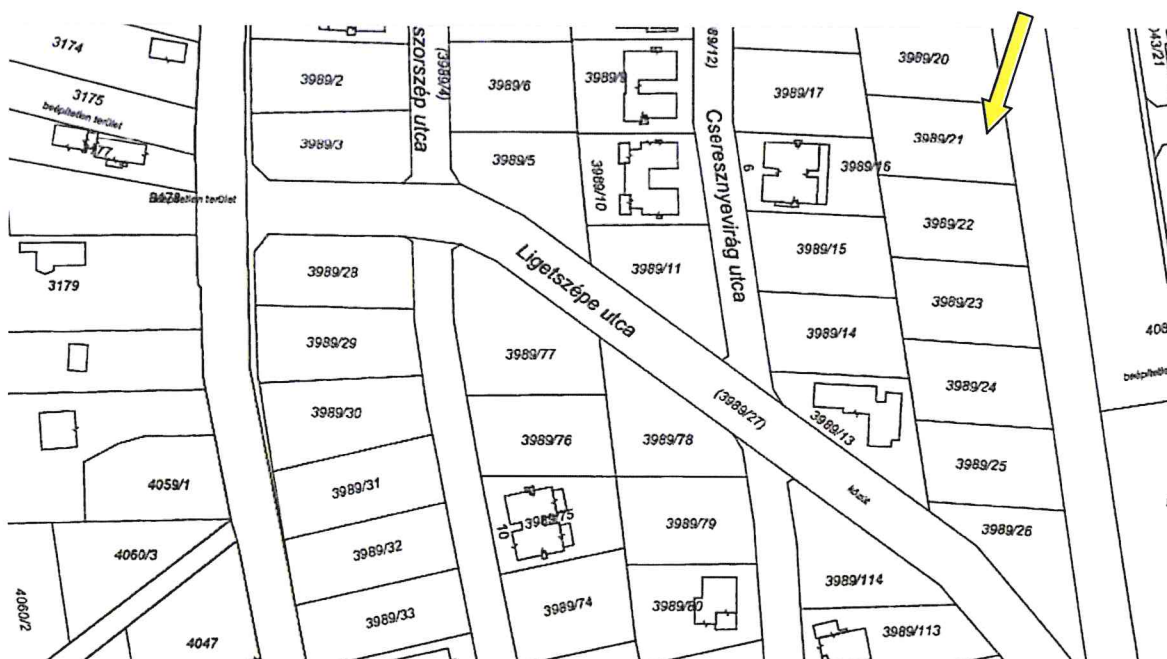
A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, vasút állomás 2,5 km-en belül találhatóak.

*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 Lke-Sz/3 övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan Lke-Sz/3 építési övezetbe sorolt ingatlan. A közvetlen környezetében ugyan ezen övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak.



A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 18. §-a taglalja a terület kötelezően végrehajtandó beültetési kötelezettségét - a Maglódi út felé eső telekrészen - a szabályozási terven jelöltek szerint, a 38. § rávilágít a terület Lke övezeti besorolás műszaki paramétereire. A rendelet 2. melléklet 1.2. pontjában rögzített Kertvárosias lakó építési övezetek elnevezésű táblázat 4. sora tartalmazza a telekre vonatkozó konkrét övezeti és műszaki előírásokat.

#### 1.2.<sup>15</sup> Kertvárosias lakó építési övezetek

1.	A építési övezet	B		D			E		F		G		H		I	
		telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek									
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód			a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)		legnagyobb épületmagasság (m)		szint-területi mutató			
	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt											
2.	Lke-SZ/1	600	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6							
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6							
4.	Lke-SZ/3	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6							
5.	Lke-O/4	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6							
6.	Lke-O/5	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6							
7.	Lke-Z/6	300	10	zártosrú	30	30	60	6,0	0,6							

#### 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, egy jó méretű és jól beépíthető építési telek egy új építési lakótömbben.

***Módszertani megfontolások:***

Az ü 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  
 földékek megoldásai

**ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
 helyiségek száma  
 belső elrendezés  
 komfortfokozat  
 műemléki védettség  
 vízbázisvédelmi védőövezet

**HASZNÁLATI SZEMPONTOK**

építés, felújítás éve  
 komolyabb káresemények karbantartás helyzete  
 üzemeltetés  
 rendeltetésszerű használat

**JOGI-, HATÓSÁGI**

tetőszerkezet kialakítása	egyéb építészeti előírások	<b>SZEMPONT</b> tulajdonviszonyok rendezettsége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötetmek
határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák	<b>ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.</b>  funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	OÉSZ és helyi szabályozás
épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok	<b>TELEKADOTTSÁGOK</b> telek alakja tájékozás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok	<b>INFRASTRUKTÚRA</b> villany víz gázellátás csatorna(csapadék és szennyvíz) szemétszállítás megközelíthetőség ellátás, oktatás, szabadidős létesítmény, telekommunikáció
<b>KÖRNYEZETI SZEMPONTOK</b> szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmak		

### ***Ingatlanpiaci környezet bemutatása***

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

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

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

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

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózána, 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 eurózóna recessziójáról beszélénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

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

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

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiaci ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

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 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 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)

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

Értéknövelő tényezők: jó megközelítés, 2 lakásos beépíthetőség, övezeti besorolás + 15%

Értékcsökkentő tényezők: közművek hiánya telken belül, a beültetési kötelezettség a jelen szabályozási terven jelöltek szerint, pormentes út hiánya, nagy létszámú eladóval tárgyalási kezdeményezés, kínálati adatok használata – 27%

Pécel településen található eladó beépítetlen, hasonló besorolású ingatlanok Páskomligetben:

1.018 m<sup>2</sup> nagyságú telek 40 M Forint részleges közművel

1.006 m<sup>2</sup> nagyságú telek 35,5 M Ft részleges közművel

1.018 m<sup>2</sup> építési telek 45 M Ft összes közművel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,5 M Ft közmű bekötések nélkül

1.014 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen terület 35 M Ft közmű bekötések nélkül

1.016 m<sup>2</sup> nagyságú telek 42 M Ft részleges közmű bekötéssel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,9 M Ft összes közmű bekötéssel

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 értékcsökkentő tényezők összességére figyelemmel -12% - os korrekciót alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 39.333 Ft/m<sup>2</sup>.

A korrekciónak köszönhetően a bruttó fajlagos m<sup>2</sup> ár 34.613 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az értékelendő ingatlanok fajlagos bruttó m2 ára 34.613 Ft/m2.**

Település neve	Hrsz	A terület nagysága m2	Fajlagos érték bruttó (Ft/m2)	Az ingatlan becült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	3989/21	1.006	34.613	34.820.678	34,8 millió Ft azaz harmincnégymillió nyolcszázézer forint

**A péceli 3989/21 hrsz.-ú Csillagfürt u 5. szám alatti beépítetlen terület becült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 34,8 millió Ft azaz harmincnégymillió nyolcszázézer 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 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 kapcsolatban.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2025. február 10.**



**Fülöp Anna**

**ingatlanvagyon értékbecslő**

**Váll.ig.szám: ES - 245173**

**OKNYIR szám: 900927/2023**

Fülöp Anna e.v.  
2194 Tura, Katona utca 6.  
Adószám: 77581295-1-33

## **Ingatlanvagyon értékelés**



**a péceli 3989/33 hrsz.-ú Százsorszép u. 17. szám alatti ingatlanról**

**Az ingatlanvagyon értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka6313@gmail.com

**Tura, 2025. február**

## 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

### Melléletek:

- tulajdoni lap
- Szabályozási Terv kivonat és a HÉSZ kivonat **a vagyonértékelésbe beépítve!**

### *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 3989/33 hrsz.-ú ingatlan vagyon értékelésére.

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

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

Az értékelendő terület Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Lke-Sz/3 azaz Kertvárosias lakó építési övezetbe sorolt terület.

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

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a DNy-i részén található a Százszorszép u. 43. szám alatt. A szóban forgó ingatlan a Százszorszép utca és a Maglódi út között helyezkedik el, sarok telek, nagyon jó beépítési lehetőséggel.

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 35 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

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Pécel belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>3989/33</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosai (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)</b>	<b>A tulajdoni lapon jegyzett 22 magán tulajdonos és Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2025. február 7.</b>
<b>Az ingatlan területe összesen</b>	<b>1.010 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>özvegyi jog és holtig tartó haszonélvezeti jog</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>35 millió Ft azaz harmincötmillió forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
Az értékbecslést készítette	
Fülöp Anna	
Telefon: +36/30/5537213	<b>Fülöp Anna e.v.</b>
monyoka63@gmail.com	2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 3989/33 hrsz. – ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ágban lévő telek 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. február 7.

Megbízó biztosította a helyszíni 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 3989/33 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. 02.06 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, a hrsz. adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3989/33 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 1.010 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: a tulajdoni lapon bejegyzett 22 magán tulajdonos és Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) 11.358/127.080 tulajdoni hányaddal (89,5 m<sup>2</sup>)

Terhelés: özvegyi jog és holti tartó haszonélvezeti jog a tulajdoni lapon feltüntetettek szerint

### 3. Az értékelte 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-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 valószínűleg a kereszténnyé válás folyamata is. A település első okleveles említése Péceli Demeter, Pest vármegyei szolgabíró családnévben 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 autópályáról letérve közelíthető meg.

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

A Páskomligetben található Százszorszép utca több irányból is megközelíthető, új építésű ingatlanokkal. A megközelítése jó.

#### 4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Pécel település Dny-i részén helyezkedik el.

A felértékelendő ingatlan belterületi, pormentes és földes utakon át közelíthető meg.

Az autópálya hangerőben érzékelhető. A beépítetlen építési telek nincs bekerítve, közművekkel nem rendelkezik. A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Lke-Sz/3 övezet.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, vasút állomás 2,5 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 Lke-Sz/3 övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan Lke-Sz/3 építési övezetbe sorolt ingatlan. A közvetlen környezetében ugyan ezen övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak.



A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 18. §-a taglalja a terület kötelezően végrehajtandó beültetési kötelezettségét - a Maglódi út felé eső telekrészen - a szabályozási terven jelöltek szerint, a 38. § rávilágít a terület Lke övezeti besorolás műszaki paramétereire. A rendelet 2. melléklet 1.2. pontjában rögzített Kertvárosias lakó építési övezetek elnevezésű táblázat 4. sora tartalmazza a telekre vonatkozó konkrét övezeti és műszaki előírásokat.

#### 1.2.<sup>15</sup> Kertvárosias lakó építési övezetek

1.	A építési övezet	B		D			E		F		G		H		I					
		telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód		a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)		legnagyobb épületmagasság (m)		szint-területi mutató	
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)				terep-szint felett	terep-szint alatt												
2.	Lke-SZ/1	600	18	szabadon álló			30	30	50		6,0		*0,6							
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabadon álló			30	30	50		6,0		*0,6							
4.	Lke-SZ/3	1000	18	szabadon álló			30	30	50		6,0		0,6							
5.	Lke-O/4	600	14	oldalhatáron álló			30	30	50		5,0		0,6							
6.	Lke-O/5	800	14	oldalhatáron álló			30	30	50		5,0		0,6							
7.	Lke-Z/6	300	10	zárt sorú			30	30	60		6,0		0,6							

#### 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, egy jó méretű és jól beépíthető építési telek egy új építési lakótömbben.

***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 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 becslött 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

#### **ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
helyiségek száma  
belső elrendezés  
komfortfokozat  
műemléki védettség  
vízbázisvédelmi védőövezet  
egyéb építészeti előírások

#### **HASZNÁLATI SZEMPONTOK**

építés, felújítás éve  
komolyabb káresemények karbantartás helyzete  
üzemeltetés  
rendeltetészerű használat

#### **JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT**

tulajdonviszonyok

határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák	<b>ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.</b>	rendezettsége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.)
épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok	funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelmek
<b>KÖRNYEZETI SZEMPONTOK</b> szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmak	<b>TELEKADOTTSÁGOK</b> telek alakja tájékozás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok	OÉSZ és helyi szabályozás
		<b>INFRASTRUKTÚRA</b> 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, 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 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 legkülönbözőbb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózána, 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 eurózána recessziójáról beszélénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások,

a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

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

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

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

Mіндеzen 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 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 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)

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

Értéknövelő tényezők: jó megközelítés, 2 lakásos beépíthetőség, övezeti besorolás + 15%

Értékcsökkentő tényezők: közművek hiánya telken belül, a beültetési kötelezettség a jelen szabályozási terven jelöltek szerint, pormentes út hiánya, nagy létszámú eladóval tárgyalási kezdeményezés, kínálati adatok használata – 27%

Pécel településen található eladó beépítetlen, hasonló besorolású ingatlanok Páskomligetben:

1.018 m<sup>2</sup> nagyságú telek 40 M Forint részleges közművel

1.006 m<sup>2</sup> nagyságú telek 35,5 M Ft részleges közművel

1.018 m<sup>2</sup> építési telek 45 M Ft összes közművel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,5 M Ft közmű bekötések nélkül

1.014 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen terület 35 M Ft közmű bekötések nélkül

1.016 m<sup>2</sup> nagyságú telek 42 M Ft részleges közmű bekötéssel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,9 M Ft összes közmű bekötéssel

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 értékcsökkentő tényezők összességére figyelemmel - 12% - os korrekciót alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 39.333 Ft/m<sup>2</sup>.

A korrekciónak köszönhetően a bruttó fajlagos m<sup>2</sup> ár 34.613 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az értékelendő ingatlanok fajlagos bruttó m2 ára 33.613 Ft/m2.**

Település neve	Hrsz	A terület nagysága m2	Fajlagos érték bruttó (Ft/m2)	Az ingatlan becslött, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becslött kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	3989/33	1.010	34.613	34.959.130	35 millió Ft azaz harmincötmillió ft

**A péceli 3989/33 hrsz.-ú Százsorszép u. 17. szám alatti beépítetlen terület becslött, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 35 millió Ft azaz harmincötmillió 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 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.

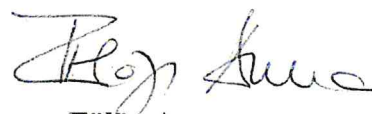
A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

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

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2025. február 10.**



**Fülöp Anna**

**ingatlanvagyon értékbecslő**

**Váll.ig.szám: ES - 245173**

**OKNYIR szám: 900927/2023**

**Fülöp Anna e.v.**  
2194 Tura, Katona utca 6.  
Adószám: 77581295-1-33

## Ingyatlanvagyron értékelés



a péceli 3989/46 hrsz.-ú Százszorszép u. 43. szám alatti ingatlanról

**Az ingatlanvagyron értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka6313@gmail.com

**Tura, 2025. február**

## 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

**Melléletek:**

- tulajdoni lap
- Szabályozási Terv kivonat és a HÉSZ kivonat **a vagyonértékelésbe beépítve!**

## *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 3989/46 hrsz.-ú ingatlan vagyon értékelésére.

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

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

Az értékelendő terület Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Lke-Sz/3 azaz Kertvárosias lakó építési övezetbe sorolt terület.

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

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a DNy-i részén található a Százszorszép u. 43. szám alatt. A szóban forgó ingatlan a Százszorszép utca és a Maglódi út között helyezkedik el, sarok telek, nagyon jó beépítési lehetőséggel.

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.

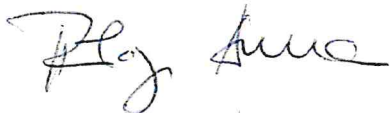
Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát piaci összehasonlító módszerrel végzem.

A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi piaci értéke kerekítve 35 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

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Pécel belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>3989/46</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosai (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)</b>	<b>A tulajdoni lapon jegyzett 22 magán tulajdonos és Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2025. február 7.</b>
<b>Az ingatlan területe összesen</b>	<b>1.009 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>özvegyi jog és holtig tartó haszonélvezeti jog</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>35 millió Ft azaz harmincötmillió forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p>Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	
 <b>Fülöp Anna e.v.</b> 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 3989/46 hrsz. – ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ágban lévő telek 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. február 7.

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

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

### 2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A péceli 3989/46 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. 02.06 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, a hrsz. adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3989/46 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 1.009 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: a tulajdoni lapon bejegyzett 22 magán tulajdonos és Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) 11.358/127.080 tulajdoni hányaddal (89,5 m<sup>2</sup>)

Terhelés: özvegyi jog és holti tartó haszonélvezeti jog a tulajdoni lapon feltüntetettek szerint

### 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 Drügerth Vilmos nádornak adományozta. A nádor itteni részbirtokát még abban az évben továbbadta. A falu tehát már ekkor több birtokos kezén volt. Ezek közül kiemelkedik a valószínűleg nem helyi eredetű Péczeli család, akik Zsigmond király egyik 1437-ben kelt oklevele szerint fele részben birtokolták a települést. A család leghíresebb tagja Péczeli Benedek, Mátyás király jogügyi igazgatója és a magyar jogásztársadalom magánpraxist is folytató első ügyvédje. A város első iskoláját 1345-ben alapították.

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

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

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

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

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

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

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

### *A település és az ingatlan megközelítése*

A város Budapest irányából a Rákoskeresztúrról induló Péceli úton (amelynek folytatása Isaszegen át Gödöllő felé a 3103-as számot viseli), a 31-es főútról Maglód határában kiágazó bekötőúton (31 102-es számú mellékút), valamint az M0-s 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 Páskomligetben található Százszorszép utca több irányból is megközelíthető, új építésű ingatlanokkal. A megközelítése jó.

#### 4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Pécel település Dny-i részén helyezkedik el.

A felértékelendő ingatlan belterületi, pormentes és földes utakon át közelíthető meg.

Az autópálya hangerőben érzékelhető. A beépítetlen építési telek nincs bekerítve, közművekkel nem rendelkezik. A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Lke-Sz/3 övezet.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, vasút állomás 2,5 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 Lke-Sz/3 övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan Lke-Sz/3 építési övezetbe sorolt ingatlan. A közvetlen környezetében ugyan ezen övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak.



A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 18. §-a taglalja a terület kötelezően végrehajtandó beültetési kötelezettségét - a Maglódi út felé eső telekrészen - a szabályozási terven jelöltek szerint, a 38. § rávilágít a terület Lke övezeti besorolás műszaki paramétereire. A rendelet 2. melléklet 1.2. pontjában rögzített Kertvárosias lakó építési övezetek elnevezésű táblázat 4. sora tartalmazza a telekre vonatkozó konkrét övezeti és műszaki előírásokat.

1.2.<sup>15</sup> Kertvárosias lakó építési övezetek

1.	A építési övezet	B telekalakítás		D építmények elhelyezése				H építmények, épületek		I szint- területi mutató
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)			
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)					terep- szint felett	terep- szint alatt	
2.	Lke-SZ/1	600	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6	
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6	
4.	Lke-SZ/3	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6	
5.	Lke-O/4	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6	
6.	Lke-O/5	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6	
7.	Lke-Z/6	300	10	zártosorú	30	30	60	6,0	0,6	

### 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, egy jó méretű és jól beépíthető építési telek egy új építési lakótömbben.

***Módszertani megfontolások:***

Az ü 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 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 nagysága  
alapozás módja  
fő teherhordó szerkezetek megoldásai  
födémek megoldásai

tetőszerkezet kialakítása

határoló szerk., nyílászárók

#### **ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
helyiségek száma  
belső elrendezés

komfortfokozat  
műemléki védettség

vízbázisvédelmi védőövezet

egyéb építészeti előírások

#### **HASZNÁLATI SZEMPONTOK**

építés, felújítás éve  
komolyabb káresemények  
karbantartás helyzete

üzemeltetés  
rendeltetésszerű használat

#### **JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT**

tulajdonviszonyok  
rendezettsége  
osztott tulajdon, résztulajdon

burkolatok minősége, értéke szakipari munkák	<b>ALTERNATÍV HASZNOŚÍTH.</b>  funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelmek  OÉSZ és helyi szabályozás
épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok		
<b>KÖRNYEZETI SZEMPONTOK</b> szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmak	<b>TELEKADOTTSÁGOK</b> telek alakja tájékozás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok	<b>INFRASTRUKTÚRA</b> 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 legkülönbélebb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózóna, 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 eurózóna recessziójáról beszélne, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások,

a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

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

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

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

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 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 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)

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

Értéknövelő tényezők: jó megközelítés, 2 lakásos beépíthetőség, övezeti besorolás + 15%

Értékcsökkentő tényezők: közművek hiánya telken belül, a beültetési kötelezettség a jelen szabályozási terven jelöltek szerint, pormentes út hiánya, nagy létszámú tulajdonossal tárgyalási kezdeményezés, kínálati adatok használata – 27%

Pécel településen található eladó beépítetlen, hasonló besorolású ingatlanok Páskomligetben:

1.018 m<sup>2</sup> nagyságú telek 40 M Forint részleges közművel

1.006 m<sup>2</sup> nagyságú telek 35,5 M Ft részleges közművel

1.018 m<sup>2</sup> építési telek 45 M Ft összes közművel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,5 M Ft közmű bekötések nélkül

1.014 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen terület 35 M Ft közmű bekötések nélkül

1.016 m<sup>2</sup> nagyságú telek 42 M Ft részleges közmű bekötéssel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,9 M Ft összes közmű bekötéssel

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 értékcsökkentő tényezők összességére figyelemmel -12% - os korrekciót alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 39.333 Ft/m<sup>2</sup>.

A korrekciónak köszönhetően a bruttó fajlagos m<sup>2</sup> ár 34.613 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az értékelendő ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 34.613 Ft/m<sup>2</sup>.**

Település neve	Hrsz	A terület nagysága m <sup>2</sup>	Fajlagos érték bruttó (Ft/m <sup>2</sup> )	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	3989/46	1.009	34.613	34.924.517	35 millió Ft azaz harmincötmillió Ft

**A péceli 3989/46 hrsz.-ú Százsorszép u. 43. szám alatti beépítetlen terület becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 35 millió Ft azaz harmincötmillió 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 csatornán.

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

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

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2025. február 10.**



**Fülöp Anna**

**ingatlanvagyon értékbecslő**

**Váll.ig.szám: ES - 245173**

**OKNYIR szám: 900927/2023**

**Fülöp Anna e.v.**

**2194 Tura, Katona utca 6.**

**Adószám: 77581295-1-33**

## Ingatlanvagyon értékelés



a péceli 3989/52 hrsz.-ú Százsorszép u. 55. szám alatti ingatlanról

**Az ingatlanvagyon értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka6313@gmail.com

**Tura, 2025. február**

## 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 és a HÉSZ kivonat **a vagyonértékelésbe beépítve!**

### *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 3989/52 hrsz.-ú ingatlan vagyon értékelésére.

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

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

Az értékelendő terület Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Lke-Sz/3 azaz Kertvárosias lakó építési övezetbe sorolt terület.

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

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a DNY-i részén található a Százszorszép u. 55. szám alatt. A szóban forgó ingatlan a Százszorszép utca és a Maglódi út között helyezkedik el.

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.

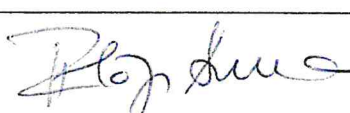
Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát piaci összehasonlító módszerrel végzem.

A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve 37,7 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

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Pécel belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>3989/52</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosa</b> (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	<b>Pécel Város Önkormányzata</b> <b>2119 Pécel, Kossuth tér 1.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2025. február 7.</b>
<b>Az ingatlan területe összesen</b>	<b>1.009 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>nincs</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>37,7 millió Ft</b> <b>azaz</b> <b>hárminchétmillió hétszáz ezer forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p>Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	
 <b>Fülöp Anna e.v.</b> 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 3989/52 hrsz. – ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ágban lévő telek 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. február 7.

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 3989/52 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. 02.06 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, a hrsz. adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3989/52 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 1.009 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Terhelés: nincs

### 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-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 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 Páskomligetben található Százszorszép utca több irányból is megközelíthető, új építésű ingatlanokkal. A megközelítése jó.

#### 4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Pécel település Dny-i részén helyezkedik el.

A felértékelendő ingatlan belterületi, pormentes és földes utakon át közelíthető meg.

Az autópálya hangerőben érzékelhető. A beépítetlen építési telek nincs bekerítve, közművekkel nem rendelkezik. A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Lke-Sz/3 övezet.

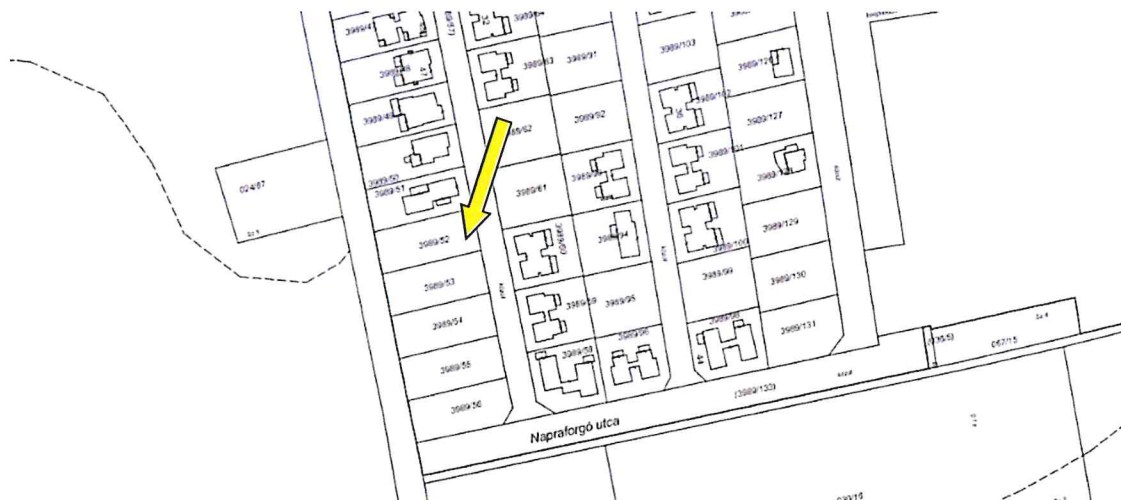
A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, vasút állomás 2,5 km-en belül találhatóak.

*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 Lke-Sz/3 övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan Lke-Sz/3 építési övezetbe sorolt ingatlan. A közvetlen környezetében ugyan ezen övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak.



A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 18. §-a taglalja a terület kötelezően végrehajtandó beültetési kötelezettségét - a Maglódi út felé eső telekrészen - a szabályozási terven jelöltek szerint, a 38. § rávilágít a terület Lke övezeti besorolás műszaki paramétereire. A rendelet 2. melléklet 1.2. pontjában rögzített Kertvárosias lakó építési övezetek elnevezésű táblázat 4. sora tartalmazza a telekre vonatkozó konkrét övezeti és műszaki előírásokat.

#### 1.2.<sup>15</sup> Kertvárosias lakó építési övezetek

1.	A építési övezet	B		D			E		F		G		H		I					
		telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód		a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)		legnagyobb épületmagasság (m)		szint-területi mutató	
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)				terep-szint felett	terep-szint alatt												
2.	Lke-SZ/1	600	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6											
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6											
4.	Lke-SZ/3	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6											
5.	Lke-O/4	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6											
6.	Lke-O/5	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6											
7.	Lke-Z/6	300	10	zárt sorú	30	30	60	6,0	0,6											

#### 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, egy jó méretű és jól beépíthető építési telek egy új építési lakótömbben.

***Módszertani megfontolások:***

Az ü 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 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

#### **ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
helyiségek száma  
belső elrendezés  
komfortfokozat  
műemléki védettség  
vízbázisvédelmi védőövezet  
egyéb építészeti előírások

#### **ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.**

funkcióváltásra való  
alkalmasság

#### **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

épületgépészet,  
felszereltség, minőség  
épülettartozékok

átépíthetőség,  
megoszthatóság  
bővíthetőség

jegyzett jogok és kötelmek

OÉSZ és helyi szabályozás

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

**TELEKADOTTSÁGOK**  
telek alakja  
tájékozás  
lejtés  
építési lehetőség  
talajtani viszonyok

**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 legkülönbözőbb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózána, 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 eurózána recessziójáról beszélénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

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

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

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egymászmjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

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 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)

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

Értéknövelő tényezők: jó megközelítés, 2 lakásos beépíthetőség, övezeti besorolás + 15%

Értékcsökkentő tényezők: közművek hiánya telken belül, a beültetési kötelezettség a jelen szabályozási terven jelöltek szerint, pormentes út hiánya, kínálati adatok használata – 20%

Pécel településen található eladó beépítetlen, hasonló besorolású ingatlanok Páskomligetben:

1.018 m<sup>2</sup> nagyságú telek 40 M Forint részleges közművel

1.006 m<sup>2</sup> nagyságú telek 35,5 M Ft részleges közművel

1.018 m<sup>2</sup> építési telek 45 M Ft összes közművel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,5 M Ft közmű bekötések nélkül

1.014 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen terület 35 M Ft közmű bekötések nélkül

1.016 m<sup>2</sup> nagyságú telek 42 M Ft részleges közmű bekötéssel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,9 M Ft összes közmű bekötéssel

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 értékcsökkentő tényezők összességére figyelemmel -5% - os korrekciót alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 39.333 Ft/m<sup>2</sup>.

A korrekciónak köszönhetően a bruttó fajlagos m<sup>2</sup> ár 37.366 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 37.366 Ft/m<sup>2</sup>.**

Település neve	Hrsz	A terület nagysága m <sup>2</sup>	Fajlagos érték bruttó (Ft/m <sup>2</sup> )	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	3989/52	1.009	37.366	37.702.294	37,7 millió Ft azaz Harminchétmillió hétszáz ezer forint

**A péceli 3989/52 hrsz.-ú Százszorszép u. 55. szám alatti beépítetlen terület becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 37,7 millió Ft azaz harminchétmillió hétszáz ezer Ft**

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 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 érdekeltégem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2025. február 10.**



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

Fülöp Anna e.v.  
2194 Tura, Katona utca 6.  
Adószám: 77581295-1-33

## Ingtatlanvagyon értékelés



a péceli 3989/53 hrsz.-ú Százsorszép u. 57. szám alatti ingatlanról

**Az ingatlanvagyon értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka6313@gmail.com

**Tura, 2025. február**

## 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

### Melléletek:

- tulajdoni lap
- Szabályozási Terv kivonat és HÉSZ kivonat **a vagyonértékelésbe beépítve!**

## *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 3989/53 hrsz.-ú ingatlan vagyon értékelésére.

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

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

Az értékelendő terület Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Lke-Sz/3 azaz Kertvárosias lakó építési övezetbe sorolt terület.

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

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a DNY-i részén található a Százszorszép u. 57. szám alatt. A szóban forgó ingatlan a Százszorszép utca és a Maglódi út között helyezkedik el.

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.

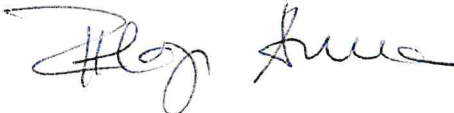
Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát piaci összehasonlító módszerrel végzem.

A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi piaci értéke kerekítve 37,7 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

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Pécel belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>3989/53</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosa</b> (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	<b>Pécel Város Önkormányzata</b> <b>2119 Pécel, Kossuth tér 1.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2025. február 7.</b>
<b>Az ingatlan területe összesen</b>	<b>1.009 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>nincs</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>37,7 millió Ft</b> <b>azaz harminchétmillió hétszáz ezer forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p style="text-align: center;">Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	
 <b>Fülöp Anna e.v.</b> 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 3989/53 hrsz. – ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ágban lévő telek 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. február 7.

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 3989/53 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. 02.06 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, a hrsz. adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3989/53 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 1.009 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Terhelés: nincs

### 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-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 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 Páskomligetben található Százszorszép utca több irányból is megközelíthető, új építésű ingatlanokkal. A megközelítése jó.

#### **4.Az ingatlan bemutatása, közművek**

Az értékelendő ingatlan Pécel település Dny-i részén helyezkedik el.

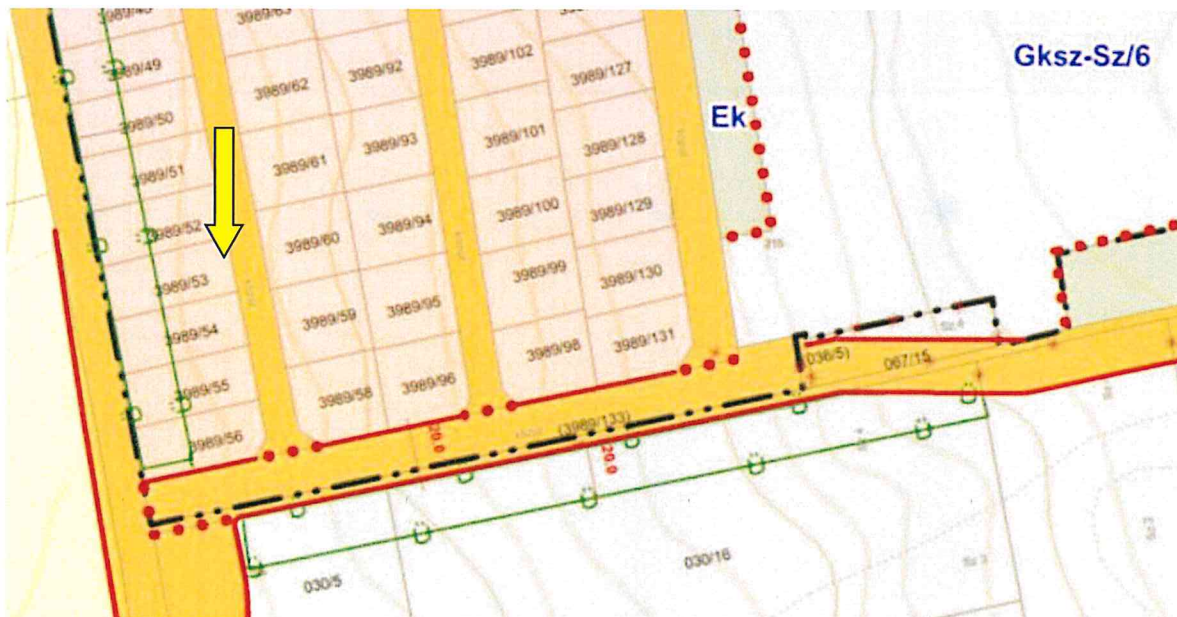
A felértékelendő ingatlan belterületi, pormentes és földes utakon át közelíthető meg.

Az autópálya hangerőben érzékelhető. A beépítetlen építési telek nincs bekerítve, közművekkel nem rendelkezik. A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Lke-Sz/3 övezet.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, vasút állomás 2,5 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 Lke-Sz/3 övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan Lke-Sz/3 építési övezetbe sorolt ingatlan. A közvetlen környezetében ugyan ezen övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak.



A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 18. §-a taglalja a terület kötelezően végrehajtandó beültetési kötelezettségét - a Maglódi út felé eső telekrészen - a szabályozási terven jelöltek szerint, a 38. § rávilágít a terület Lke övezeti besorolás műszaki paramétereire. A rendelet 2. melléklet 1.2. pontjában rögzített Kertvárosias lakó építési övezetek elnevezésű táblázat 4. sora tartalmazza a telekre vonatkozó konkrét övezeti és műszaki előírásokat.

#### 1.2.<sup>15</sup> Kertvárosias lakó építési övezetek

1.	A építési övezet	B		C			D		E		F		G		H		I	
		telekalakítás		építmények elhelyezése						építmények, épületek								
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód		a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)		legnagyobb épületmagasság (m)		szint-területi mutató						
területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)			terep-szint felett	terep-szint alatt													
2.	Lke-SZ/1	600	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6									
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6									
4.	Lke-SZ/3	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6									
5.	Lke-O/4	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6									
6.	Lke-O/5	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6									
7.	Lke-Z/6	300	10	zártosorú	30	30	60	6,0	0,6									

#### 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, egy jó méretű és jól beépíthető építési telek egy új építési lakótömbben.

### ***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 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 nagysága  
alapozás módja  
fő teherhordó szerkezetek megoldásai  
födémek megoldásai  
tetőszerkezet kialakítása  
határoló szerk., nyílászárók  
burkolatok minősége, értéke  
szakipari munkák

#### **ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
helyiségek száma  
belső elrendezés  
komfortfokozat  
műemléki védettség  
vízbázisvédelmi védőövezet  
egyéb építészeti előírások

#### **ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.**

funkcióváltásra való  
alkalmasság

#### **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

épületgépészet,  
felszereltség, minőség  
épülettartozékok

átépíthetőség,  
megoszthatóság  
bővíthetőség

jegyzett jogok és kötelek

OÉSZ és helyi szabályozás

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

**TELEKADOTTSÁGOK**  
telek alakja  
tájékozás  
lejtés  
építési lehetőség  
talajtani viszonyok

**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 kiegyenlítődes irányába halad. A vizsgált ingatlan környezete enyhe fellendülő, értékertartó 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 melleleg az egész piac átrendeződésében, valamint a kialakulható közvetett hatás, vagyis a gazdasági áktivitas csökkenéséből átgyűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

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

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózána, 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 kitarzana, az eurózána recessziójáról beszélénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

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

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

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 elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

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 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)

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

Értéknövelő tényezők: jó megközelítés, 2 lakásos beépíthetőség, övezeti besorolás + 15%

Értékcsökkentő tényezők: közművek hiánya telken belül, a beültetési kötelezettség a jelen szabályozási terven jelöltek szerint, pormentes út hiánya, kínálati adatok használata – 20%

Pécel településen található eladó beépítetlen, hasonló besorolású ingatlanok Páskomligetben:

1.018 m<sup>2</sup> nagyságú telek 40 M Forint részleges közművel

1.006 m<sup>2</sup> nagyságú telek 35,5 M Ft részleges közművel

1.018 m<sup>2</sup> építési telek 45 M Ft összes közművel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,5 M Ft közmű bekötések nélkül

1.014 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen terület 35 M Ft közmű bekötések nélkül

1.016 m<sup>2</sup> nagyságú telek 42 M Ft részleges közmű bekötéssel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,9 M Ft összes közmű bekötéssel

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 értékcsökkentő tényezők összességére figyelemmel -5% - os korrekciót alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 39.333 Ft/m<sup>2</sup>.

A korrekciónak köszönhetően a bruttó fajlagos m<sup>2</sup> ár 37.366 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az értékelendő ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 37.366 Ft/m<sup>2</sup>.**

Település neve	Hrsz	A terület nagysága m <sup>2</sup>	Fajlagos érték bruttó (Ft/m <sup>2</sup> )	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	3989/53	1.009	37.366	37.702.294	37,7 millió Ft azaz harminchétmillió hétszázézer forint

**A péceli 3989/53 hrsz.-ú Százsorszép u. 57. szám alatti beépítetlen terület becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 37,7 millió Ft azaz harminchétmillió hétszázézer**

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 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, 2025. február 10.**



**Fülöp Anna**

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

**Fülöp Anna e.v.**  
2194 Tura, Katona utca 6.  
Adószám: 77581295-1-33

## Ingatlanvagyon értékelés



a péceli 3989/56 hrsz.-ú Százszorszép u. 63. szám alatti ingatlanról

**Az ingatlanvagyon értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka6313@gmail.com

**Tura, 2025. február**

## 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

### Melléletek:

- tulajdoni lap
- Szabályozási Terv kivonat és a HÉSZ kivonat **a vagyonértékelésbe beépítve!**

### *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 3989/56 hrsz.-ú ingatlan vagyon értékelésére.

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

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

Az értékelendő terület Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Lke-Sz/3 azaz Kertvárosias lakó építési övezetbe sorolt terület.

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

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a DNY-i részén található a Százszorszép u. 63. szám alatt. A szóban forgó ingatlan a Százszorszép utca és a Maglódi út között helyezkedik el, sarok telek, nagyon jó beépítési lehetőséggel.

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 .....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

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Pécel belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>3989/56</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosai (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)</b>	<b>A tulajdoni lapon jegyzett 22 magán tulajdonos és Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2025. február 7.</b>
<b>Az ingatlan területe összesen</b>	<b>1.009 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>özvegyi jog és holtig tartó haszonélvezeti jog</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>35 millió Ft azaz harmincötmillió forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p>Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	
 <b>Fülöp Anna e.v.</b> 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 3989/56 hrsz. – ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ágban lévő telek 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. február 7.

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 3989/56 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. 02.06 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, a hrsz. adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3989/56 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 1.009 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: a tulajdoni lapon bejegyzett 22 magán tulajdonos és Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) 11.358/127.080 tulajdoni hányaddal (89,5 m<sup>2</sup>)

Terhelés: özvegyi jog és holti tartó haszonélvezeti jog a tulajdoni lapon feltüntetettek szerint

### 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 idősámítás előtti korszakban is lakott volt. A község belterületén többek között kő- és rézkori csontvázás 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 családnévben tűnik fel 1335-ben, akinek földbirtoka és valószínűleg állandó lakóhelye is itt volt. Oklevélben, mint falu, első említése Peczel alakban 1338-ra datálható, amikor Károly Róbert király a település egy részét Drugerth Vilmos nádornak adományozta. A nádor itteni részbirtokát még abban az évben továbbadta. A falu tehát már ekkor több birtokos kezén volt. Ezek közül kiemelkedik a valószínűleg nem helyi eredetű Péczeli család, akik Zsigmond király egyik 1437-ben kelt oklevele szerint fele részben birtokolták a települést. A család leghíresebb tagja Péczeli Benedek, Mátyás király jogügyi igazgatója és a magyar jogásztársadalom magánpraxist is folytató első ügyvédje. A város első iskoláját 1345-ben alapították.

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

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

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

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

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

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

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

### *A település és az ingatlan megközelítése*

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

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

A Páskomligetben található Százszorszép utca több irányból is megközelíthető, új építésű ingatlanokkal. A megközelítése jó.

#### **4.Az ingatlan bemutatása, közművek**

Az értékelendő ingatlan Pécel település Dny-i részén helyezkedik el.

A felértékelendő ingatlan belterületi, pormentes és földes utakon át közelíthető meg.

Az autópálya hangerőben érzékelhető. A beépítetlen építési telek nincs bekerítve, közművekkel nem rendelkezik. A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Lke-Sz/3 övezet.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, vasút állomás 2,5 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 Lke-Sz/3 övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan Lke-Sz/3 építési övezetbe sorolt ingatlan. A közvetlen környezetében ugyan ezen övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak.



A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 18. §-a taglalja a terület kötelezően végrehajtandó beültetési kötelezettségét - a Maglódi út felé eső telekrészen - a szabályozási terven jelöltek szerint, a 38. § rávilágít a terület Lke övezeti besorolás műszaki paramétereire. A rendelet 2. melléklet 1.2. pontjában rögzített Kertvárosias lakó építési övezetek elnevezésű táblázat 4. sora tartalmazza a telekre vonatkozó konkrét övezeti és műszaki előírásokat.

#### 1.2.<sup>15</sup> Kertvárosias lakó építési övezetek

1.	A építési övezet	B		D			E		F		G		H		I					
		telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód		a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)		legnagyobb épületmagasság (m)		szint-területi mutató	
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)				terep-szint felett	terep-szint alatt												
2.	Lke-SZ/1	600	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6											
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6											
4.	Lke-SZ/3	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6											
5.	Lke-O/4	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6											
6.	Lke-O/5	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6											
7.	Lke-Z/6	300	10	zártosrú	30	30	60	6,0	0,6											

#### 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, egy jó méretű és jól beépíthető építési telek egy új építési lakótömbben.

***Módszertani megfontolások:***

Az ü 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 kockázata,*
- 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 megszkokottól  
el-térő nagy-sága  
alapozás módja  
fő teherhordó szerkezetek  
megoldásai  
földémekek megoldásai  
  
tetőszerkezet kialakítása  
  
határoló szerk., nyílászárók  
burkolatok minősége,  
értéke  
szakipari munkák

#### **ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
helyiségek száma  
belső elrendezés  
  
komfortfokozat  
műemléki védettség  
  
vízbázisvédelmi védőövezet  
  
egyéb építészeti előírások

#### **ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.**

funkcióváltásra való  
alkalmasság

#### **HASZNÁLATI SZEMPONTOK**

építés, felújítás éve  
komolyabb káresemények  
karbantartás helyzete  
  
üzemeltetés  
rendeltetészerű használat

#### **JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT**

tulajdonviszonyok  
rendezettsége  
osztott tulajdon, résztulajdon  
kapcsolódó jogok (zálog,  
haszn.)  
telekkönyvbe bejegyzett,  
be nem jegyzett jogok

épületgépészet,  
felszereltség, minőség  
épülettartozékok

átépíthetőség,  
megoszthatóság  
bővíthetőség

jegyzett jogok és kötelmek

OÉSZ és helyi szabályozás

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

**TELEKADOTTSÁGOK**  
telek alakja  
tájékozás  
lejtés  
építési lehetőség  
talajtani viszonyok

**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 legkülönbözőbb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózána, 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 eurózána recessziójáról beszélénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

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

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

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egymászmegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

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 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)

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

Értéknövelő tényezők: jó megközelítés, 2 lakásos beépíthetőség, övezeti besorolás + 15%

Értékcsökkentő tényezők: közművek hiánya telken belül, a beültetési kötelezettség a jelen szabályozási terven jelöltek szerint, pormentes út hiánya, nagy létszámú eladóval tárgyalási kezdeményezés, kínálati adatok használata – 27%

Pécel településen található eladó beépítetlen, hasonló besorolású ingatlanok Páskomligetben:

1.018 m<sup>2</sup> nagyságú telek 40 M Forint részleges közművel

1.006 m<sup>2</sup> nagyságú telek 35,5 M Ft részleges közművel

1.018 m<sup>2</sup> építési telek 45 M Ft összes közművel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,5 M Ft közmű bekötések nélkül

1.014 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen terület 35 M Ft közmű bekötések nélkül

1.016 m<sup>2</sup> nagyságú telek 42 M Ft részleges közmű bekötéssel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,9 M Ft összes közmű bekötéssel

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 értékcsökkentő tényezők összességére figyelemmel -12% - os korrekciót alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 39.333 Ft/m<sup>2</sup>.

A korrekciónak köszönhetően a bruttó fajlagos m<sup>2</sup> ár 36.416 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az értékelendő ingatlanok fajlagos bruttó m2 ára 36.416 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	3989/56	1.009	34.613	34.924.517	35 millió Ft azaz Harmincötmillió Ft

**A péceli 3989/56 hrsz.-ú Százsorszép u. 63. szám alatti beépítetlen terület becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 35 millió Ft azaz harmincötmillió 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 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, 2025. február 10.**



**Fülöp Anna**

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

Fülöp Anna e.v.  
2194 Tura, Katona utca 6.  
Adószám: 77581295-1-33

## Ingtatlanvagyon értékelés



a péceli 3989/130 hrsz.-ú ingatlanról, Csillagfűrt u. 43.

**Az ingatlanvagyon értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka6313@gmail.com

**Tura, 2025. február**

## 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 és a HÉSZ kivonat **a vagyonértékelésbe beépítve!**

### *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 3989/130 hrsz.-ú ingatlan vagyon értékelésére.

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

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

Az értékelendő terület Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Lke-Sz/3 azaz Kertvárosias lakó építési övezetbe sorolt terület.

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

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a DNy-i részén található a Csillagfűrt u. 43. szám alatt. A szóban forgó ingatlan több irányból is megközelíthető.

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 35 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

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Pécel belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>3989/130</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosai (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)</b>	<b>A tulajdoni lapon jegyzett 22 magán tulajdonos és Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2025. február 7.</b>
<b>Az ingatlan területe összesen</b>	<b>1.012 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>özvegyi jog és holtig tartó haszonélvezeti jog</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>35 millió Ft azaz harmincötmillió forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p style="text-align: center;">Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	
 <b>Fülöp Anna e.v.</b> 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 3989/130 hrsz. – ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ágban lévő telek 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. február 7.

Megbízó biztosította a helyszíni 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 3989/130 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. 02.06 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, a hrsz. adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3989/130 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 1.012 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: a tulajdoni lapon bejegyzett 22 magán tulajdonos és Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) 11.358/127.080 tulajdoni hányaddal

Terhelés: özvegyi jog és holti tartó haszonélvezeti jog a tulajdoni lapon feltüntettek szerint

### 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-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 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 Páskomligetben található Csillagfürt utca több irányból is megközelíthető, új építésű ingatlanokkal. A megközelítése jó.

#### 4.Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Pécel település Dny-i részén helyezkedik el.

A felértékelendő ingatlan belterületi, pormentes és földes utakon át közelíthető meg.

Az autópálya hangerőben érzékelhető. A beépítetlen építési telek nincs bekerítve, közművekkel nem rendelkezik. A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Lke-Sz/3 övezet.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, vasút állomás 2,5 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 Lke-Sz/3 övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan Lke-Sz/3 építési övezetbe sorolt ingatlan. A közvetlen környezetében ugyan ezen övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak.



A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 18. §-a taglalja a terület kötelezően végrehajtandó beültetési kötelezettségét - a Maglódi út felé eső telekrészen - a szabályozási terven jelöltek szerint, a 38. § rávilágít a terület Lke övezeti besorolás műszaki paramétereire. A rendelet 2. melléklet 1.2. pontjában rögzített Kertvárosias lakó építési övezetek elnevezésű táblázat 4. sora tartalmazza a telekre vonatkozó konkrét övezeti és műszaki előírásokat.

#### 1.2.<sup>15</sup> Kertvárosias lakó építési övezetek

1.	A építési övezet	B		C			D		E		F		G		H		I			
		telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód		a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)		legnagyobb épületmagasság (m)		szint-területi mutató	
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)				terep-szint felett	terep-szint alatt												
2.	Lke-SZ/1	600	18	szabadon álló	30	30	50	6.0	*0,6											
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	50	6.0	*0,6											
4.	Lke-SZ/3	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6.0	0,6											
5.	Lke-O/4	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5.0	0,6											
6.	Lke-O/5	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5.0	0,6											
7.	Lke-Z/6	300	10	zárt sorú	30	30	60	6.0	0,6											

### 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, egy jó méretű és jól beépíthető építési telek egy új építési lakótömbben.

***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**

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

#### **ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
helyiségek száma  
belső elrendezés  
komfortfokozat  
műemléki védettség  
vízbázisvédelmi védőövezet  
egyéb építészeti előírások

#### **ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.**

funkcióváltásra való alkalmasság

#### **HASZNÁLATI SZEMPONTOK**

építés, felújítás éve  
komolyabb káresemények karbantartás helyzete  
üzemeltetés  
rendeltetészerű használat

#### **JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT**

tulajdonviszonyok rendezettsége  
osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.)  
telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok

épületgépészet,  
felszereltség, minőség  
épülettartozékok

átépíthetőség,  
megoszthatóság  
bővíthetőség

jegyzett jogok és kötelek

OÉSZ és helyi szabályozás

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

**TELEKADOTTSÁGOK**  
telek alakja  
tájékozás  
lejtés  
építési lehetőség  
talajtani viszonyok

**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, értékterelő 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 legkülönbözőbb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózána, 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 eurózána recessziójáról beszélénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

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

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

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egymásnyomra drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

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 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)

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

Értéknövelő tényezők: jó megközelítés, 2 lakásos beépíthetőség, övezeti besorolás + 15%

Értékcsökkentő tényezők: közművek hiánya telken belül, a beültetési kötelezettség a jelen szabályozási terven jelöltek szerint, pormentes út hiánya, nagy létszámú eladóval tárgyalási kezdeményezés, kínálati adatok használata – 27%

Pécel településen található eladó beépítetlen, hasonló besorolású ingatlanok Páskomligetben:

1.018 m<sup>2</sup> nagyságú telek 40 M Forint részleges közművel

1.006 m<sup>2</sup> nagyságú telek 35,5 M Ft részleges közművel

1.018 m<sup>2</sup> építési telek 45 M Ft összes közművel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,5 M Ft közmű bekötések nélkül

1.014 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen terület 35 M Ft közmű bekötések nélkül

1.016 m<sup>2</sup> nagyságú telek 42 M Ft részleges közmű bekötéssel

1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,9 M Ft összes közmű bekötéssel

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 értékcsökkentő tényezők összességére figyelemmel -12% - os korrekciót alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 39.333 Ft/m<sup>2</sup>.

A korrekciónak köszönhetően a bruttó fajlagos m<sup>2</sup> ár 34.613 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az értékelendő ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 36.416 Ft/m<sup>2</sup>.**

Település neve	Hrsz	A terület nagysága m <sup>2</sup>	Fajlagos érték bruttó (Ft/m <sup>2</sup> )	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	3989/130	1.012	34.613	35.028.356	35 millió Ft azaz harmincötmillió Ft

**A péceli 3989/130 hrsz.-ú Csillagfürt u. 43. szám alatti beépítetlen terület becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 35 millió Ft azaz harmincötmillió 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 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, 2025. február 10.**



**Fülöp Anna**

**ingatlanvagon értékbecslő**

**Váll.ig.szám: ES - 245173**

**OKNYIR szám: 900927/2023**

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## A PÉCEL ÚJTELEP, 0382/12 HRSZ.-Ú INGATLAN JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

**Pécel Város Önkormányzat**  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. január 14.

Készítette:

**a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.**  
2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.

Készült: 3 példányban  
2 példány Megbízó részére kerül átadásra  
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre  
A szakvélemény 8 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz

## TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. Előzmények, a szakértői megbízás
2. A szakértői feladat
3. Irat és dokumentációkezelés
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
6. Fogalmi magyarázatok
7. Az ingatlan ismertetése
8. A szakértői feladatra adott válasz

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

## 1. ELŐZMÉNYEK, A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

A tárgyi ingatlanra Pécel Város Önkormányzata megbízására 2023. január 12.-i dátummal már készítettem egy szakvéleményt, melyben meghatározásra – becslésre került annak akkori forgalmi értéke, tekintettel az akkori ingatlannyilvántartási adatokra. Az eredeti szakvélemény elkészítésekor az ingatlan megnevezése még „kivett lakóház, udvar” volt.

*Az elmúlt időszakban a lakóház maradványai elbontásra kerültek, a változás ténye az ingatlannyilvántartásban is átvezetésre került. A mellékletben becsatolt tulajdoni lap tanúsága alapján az ingatlan jelenlegi megnevezése „kivett beépítetlen terület”.*

Tekintettel az ingatlan megnevezésének / művelési ágának változására, Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel Újtelep, 0382/12 hrsz.-ú ingatlanak a 2025. január havi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői véleményt, tekintettel annak a jelenlegi megnevezésére / művelési ágára. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

## 3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel Újtelep, 0382/12 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi (2025. január) forgalmi értékét.*

## 4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

## 5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap, valamint a korábbi helyszíni szemle (2022. június 20.) tapasztalatai alapján készült, a Megbízó képviselője újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek.

## 6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Jogi ügyben véleményt nem alkotok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlannal szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan.

A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. Kijelentem, hogy a forgalmi érték megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. Kijelentem továbbá, hogy a díjazásom minden tekintetben független a jelen szakértői dokumentációban általam tett megállapításoktól. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a többször módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

## 7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

**A forgalmi érték:** egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne.

A forgalmi érték meghatározásához három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás
- a költség alapú értékelés
- a hozamszámításon alapuló érték meghatározás

*A tárgyi ingatlan forgalmi értékének a meghatározásához – becsléséhez a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül csak a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam, mivel a költség alapú értékelés és a hozamszámításon alapuló érték képzés jelen esetben értelmetlen.*

**A piaci összehasonlító megközelítés** módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat lehet tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Az ingatlanérték a következő algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. *A piaci környezet tanulmányozása*
2. *Fajlagos alapérték meghatározása*
3. *Értékmódosító tényezők elemzése*
4. *A fajlagos alapérték módosítása*
5. *Értékképzés a korrigált fajlagos alapérték és a területi mérőszámmal*

## 8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

### Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Pécel (Újtelep)
Helyrajzi szám	<b>0382/12</b>
Az ingatlan fekvése	Külterület
Az ingatlan megnevezése	<b>Kivett beépítetlen terület</b>
Az ingatlan kiterjedése	2748 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként kapott, 2025. 01. 13.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” alapján kerültek feltüntetésre

### Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az ingatlan a település már külterületi, Keleti szélében található. A közvetlen környezetben a néhány lakóépülettel beépített ingatlant leszámítva jellemzően elhanyagolt, vegyes hasznosítású (beépítetlen és erdő jellegű) földrészletek, valamint mezőgazdasági művelés (szántó) alatt álló ingatlanok találhatók.

Az elhelyezkedése miatt az ingatlan infrastruktúrális ellátottsága kimondottan rossznak nevezhető. Az ingatlan megközelítése a belterületen szilárd burkolatú úton biztosított, de az a külterületi útszakasz mely az ingatlan előtt is húzódik, keskeny, egy nyomvályús (az ingatlan közelében az úton egymás mellett két gépjármű nem fér el az út szélessége miatt), északi oldalról magas parfallal határolt, földesút. A szemle tapasztalatai és a mellékletekben becsatolt e-közmű térkép alapján az ingatlan előtti közterületen a közüzemi közműhálózat nem került kiépítésre (még villany sem).

### Az ingatlan ismertetése

A telek közel szabályos sokszög alakú, felszíne az északi irányból a délkeleti irányban (a közterület felé) lejtős. A közterület felől az ingatlant magas parfal határolja, melyben a bejáratot biztosító bevágás - rézsű nem lett kialakítva. A kerítetlen ingatlan teljes földterülete fás, elhanyagolt, gyakorlatilag járhatatlan sűrűségű aljnövényzettel borított.

### Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

A környezetre érvényes szabályozás készült (Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X.10.) Ök. rendelete Pécel Város helyi építési szabályzatáról). A részletes szabályozást a D4 jelű szabályozási tervlap tartalmazza. A szabályozási tervlap érintett része a mellékletekben becsatolást nyert. A szabályozás szöveges és rajzi része együtt érvényes.

A szabályozási terv tervlapja alapján a tárgyi ingatlan a Helyi Építési Szabályzat szerint **a beépítésre nem szánt területek** Ev - védelmi célú erdőövezetek övezeti besorolású építési övezetébe tartozik.

Az övezetre vonatkozó főbb előírások:

**Az Ev jelű övezetben épületet elhelyezni nem lehet, kivéve**

- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik;
- b) a kilátó, magasles, az övezet faállománnyal nem borított részén;
- c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak;
- d) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények.

## 9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel Újtelep, 0382/12 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi (2025. január) forgalmi értékét.*

A tárgyi ingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan a természetben egy művelés nélküli, elhanyagolt erdős – akácós területként jellemezhető.

Mivel az ingatlan eredeti lakóépületének maradványai elbontásra kerültek, így a tárgyi ingatlan gyakorlatilag egy külterületi, erdő művelési ágú ingatlannak felel meg.

Az előzőek alapján az összehasonlító adatok a külterületi, erdő művelési ágú ingatlanok közül kerülnek alkalmazásra. A fajlagos ingatlanérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2025. január havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Tekintettel arra, hogy a kínálatokban Pécel külterületén lévő, erdő művelési ágú ingatlan csak egy darab volt fellelhető, így a Pest megyében lévő, hasonló adottságú települések erdő művelésű ingatlanjainak a kínálati árai is felhasználásra kerülnek az értékképzés során. Az adatok pontos címet nem, csak helyre és környezetre történő utalást tartalmaznak. A fajlagos értékek a földrészletek kiterjedésére vetítettek.

*A külterületi, erdő művelési ágú ingatlanok kínálati összehasonlító adatai*

Hely	Jelleg	Földr. ter. (m <sup>2</sup> )	Kínálati ár (Ft)	Fajl. ingatlanérték (Ft/m <sup>2</sup> )
Pécel	Erdő	2.0000	4.000.000,-	200
Kerepes	Erdő	55.0000	35.000.000,-	636
Délegyháza	Erdő	12.0000	9.000.000,-	750
Hernád	Erdő	22.2700	22.000.000,-	988
Újhartyán	Erdő	10.0000	8.000.000,-	800
Budakalász	Erdő	1.4300	8.200.000,-	573
<i>Átlagos fajlagos ingatlanérték</i>				658

*Az értékmodosító tényezők*

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
A kiterjedése miatt	-	- 5
Megközelíthetőség	-	- 5
<i>Összesen</i>	-	- 20
<i>Mindösszesen</i>	- 20	

*Az értékmodosító tényezők alapján a jelenlegi fajlagos ingatlanérték:*

$$658,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,20) = 526,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján, a Pécel Újtelep  
0382/12 hrsz.-ú ingatlan  
jelenlegi (2025. január) kerekített forgalmi értéke***

$$2748 \text{ m}^2 \times 526,- \text{ Ft/m}^2 = 1.400.000,- \text{ Ft}$$

*A fenti összeget a tárgyi telekingatlan nyílt licites értékesítése során  
kiinduló árként tartom célszerűnek feltüntetni.*

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,  
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,  
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2025. január 14.



Pusztai Mérnöki és  
Szakértői Iroda Kft.  
2360 Gyál  
Juhász Gyula köz 1

**PUSZTAI J. LÁSZLÓ**  
ügyvezető - igazságügyi szakértő  
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)  
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)  
okl. ingatlangazdálkodó  
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)  
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)  
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

## MELLÉKLETEK

---

TÉRKÉP

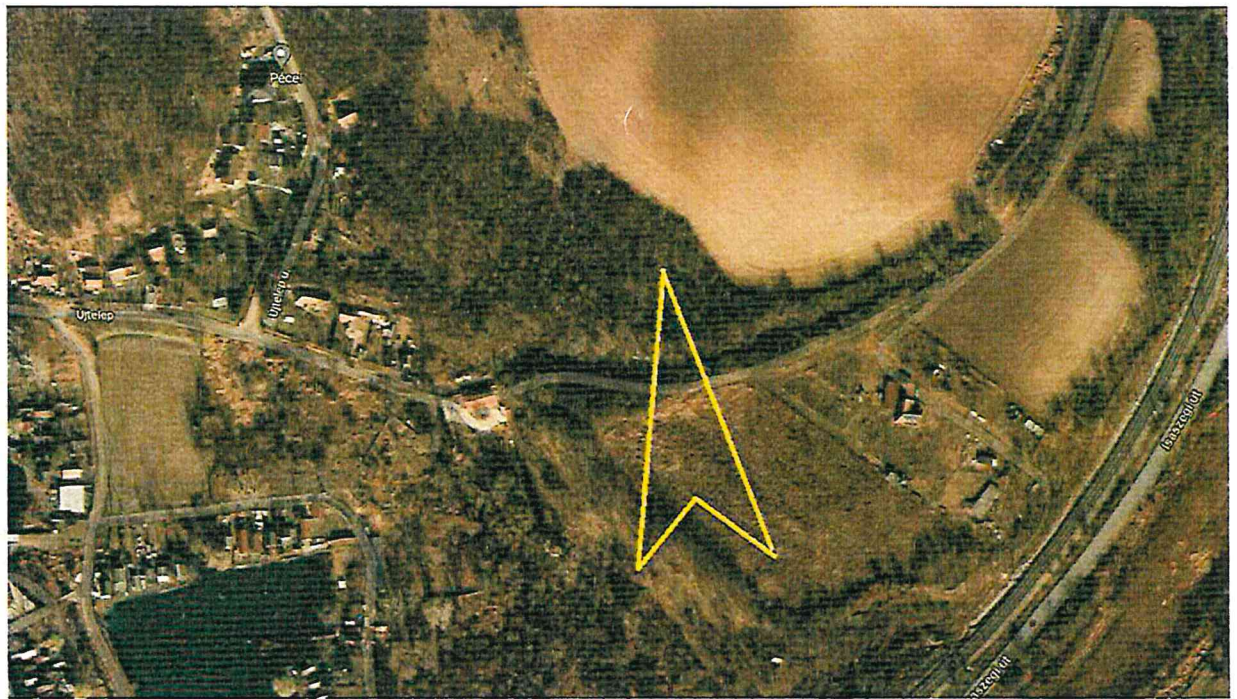
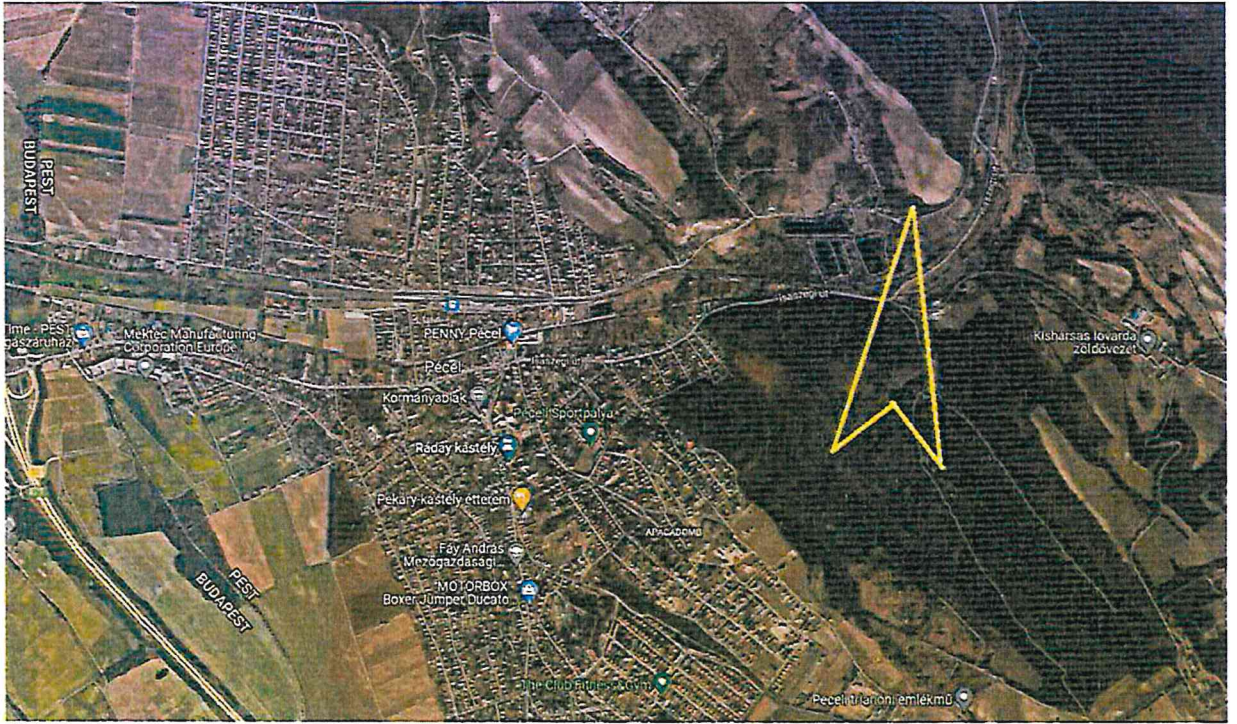
HELYSZÍNRAJZI VÁZRAJZ

E-KÖZMŰ TÉRKÉP RÉSZLET

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

RÉSZLET A SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

FOTÓK









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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/2639/2025

2025.01.13

Szektor: 53

PÉCEL

Külterület 0382/12 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett beépítetlen terület	0	2748	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42203/1992.10.14

jogcím: 1990. évi LXV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

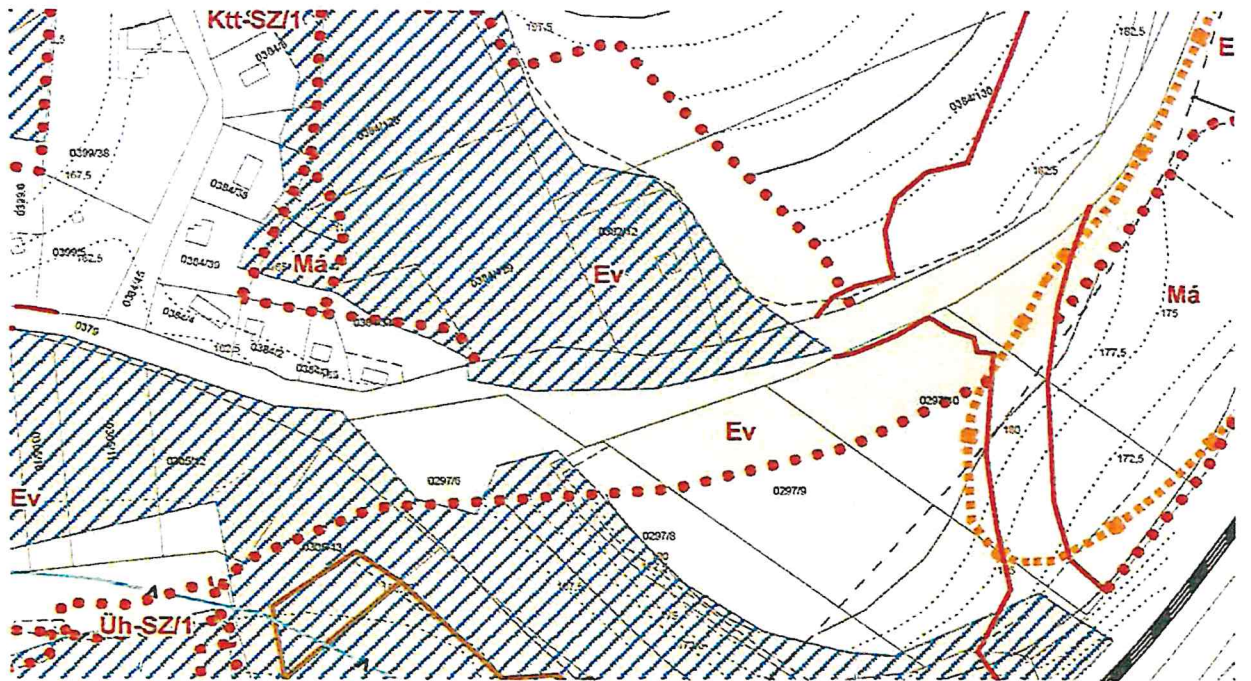
III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 239253/2/2024.08.23

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontásának ténye feljegyezve.

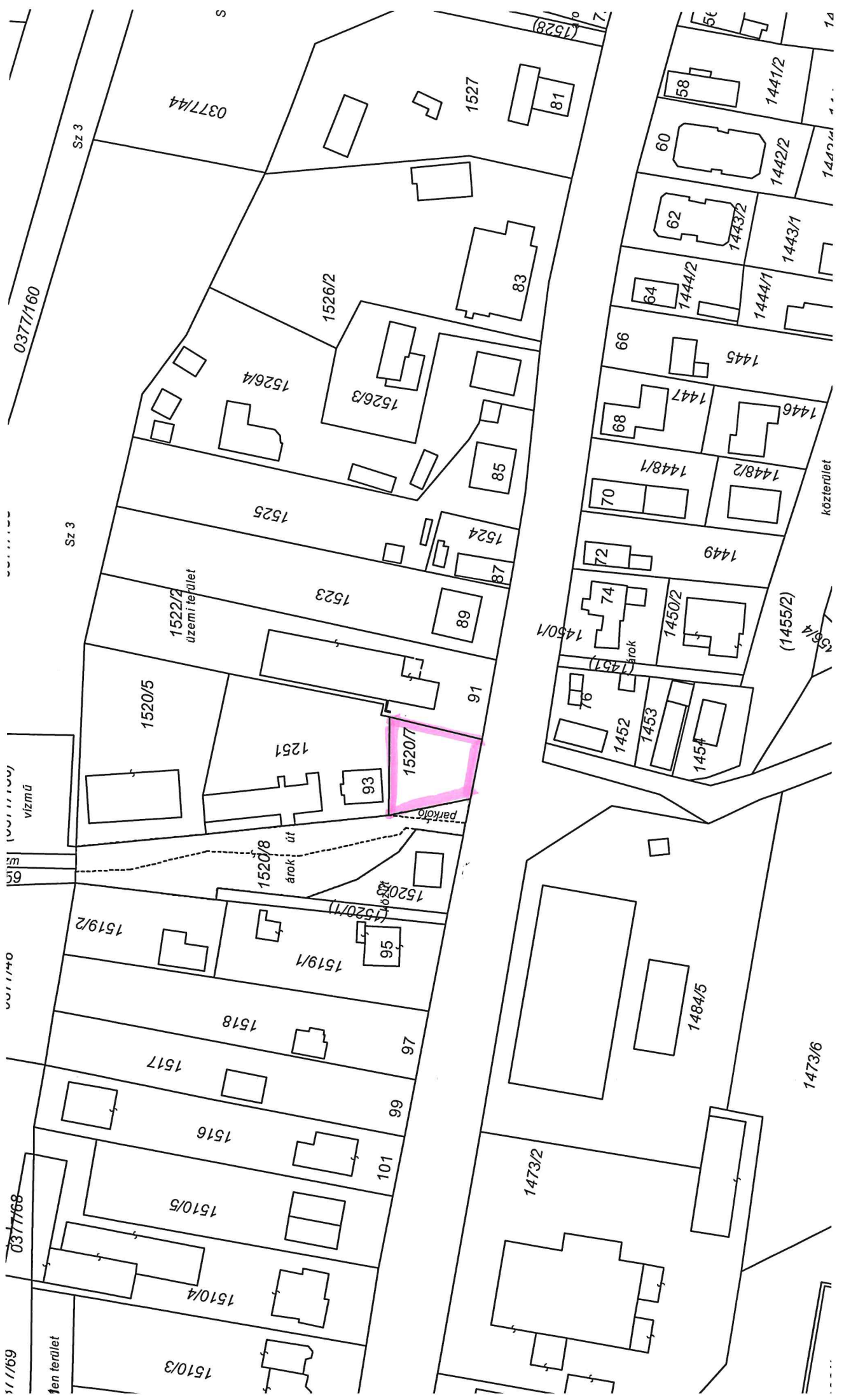
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE





16. melléklet







Árpád utca

Zoltán utca

Felsősor utca

(012/11)

Sz.3

Sz.3

Sz.3

Sz.3

Sz.3

Sz.3

012/15

012/16

012/17

012/18

012/19

012/20

012/21

012/22

012/23

012/24

012/25

012/26

012/27

012/28

012/29

012/30

012/31

012/32

012/33

012/34

012/35

012/36

012/37

012/38

012/39

012/40

012/41

012/42

012/43

012/44

012/45

012/46

012/47

012/48

012/49

012/50

012/51

012/52

012/53

012/54

012/55

012/56

012/57

012/58

012/59

012/60

012/61

012/62

012/63

012/64

012/65

012/66

012/67

012/68

012/69

012/70

012/71

012/72

012/73

012/74

012/75

012/76

012/77

012/78

012/79

012/80

012/81

012/82

012/83

012/84

012/85

012/86

012/87

012/88

012/89

012/90

012/91

012/92

012/93

012/94

012/95

012/96

012/97

012/98

012/99

012/100

012/101

012/102

012/103

012/104

012/105

012/106

012/107

012/108

012/109

012/110

012/111

012/112

012/113

012/114

012/115

012/116

012/117

012/118

012/119

012/120

012/121

012/122

012/123

012/124

012/125

012/126

012/127

012/128

012/129

012/130

012/131

012/132

012/133

012/134

012/135

012/136

012/137

012/138

012/139

012/140

012/141

012/142

012/143

012/144

012/145

012/146

012/147

012/148

012/149

012/150

012/151

012/152

012/153

012/154

012/155

012/156

012/157

012/158

012/159

012/160

012/161

012/162

012/163

012/164

012/165

012/166

012/167

012/168

012/169

012/170

012/171

012/172

012/173

012/174

012/175

012/176

012/177

012/178

012/179

012/180

012/181

012/182

012/183

012/184

012/185

012/186

012/187

012/188

012/189

012/190

012/191

012/192

012/193

012/194

012/195

012/196

012/197

012/198

012/199

012/200

012/201

012/202

012/203

012/204

012/205

012/206

012/207

012/208

012/209

012/210

012/211

012/212

012/213

012/214

012/215

012/216

012/217

012/218

012/219

012/220

012/221

012/222

012/223

012/224

012/225

012/226

012/227

012/228

012/229

012/230

012/231

012/232

012/233

012/234

012/235

012/236

012/237

012/238

012/239

012/240

012/241

012/242

012/243

012/244

012/245

012/246

012/247

012/248

012/249

012/250

012/251

012/252

012/253

012/254

012/255

012/256

012/257

012/258

012/259

012/260

012/261

012/262

012/263

012/264

012/265

012/266

012/267

012/268

012/269

012/270

012/271

012/272

012/273

012/274

012/275

012/276

012/277

012/278

012/279

012/280

012/281

012/282

012/283

012/284

012/285

012/286

012/287

012/288

012/289

012/290

012/291

012/292

012/293

012/294

012/295

012/296

012/297

012/298

012/299

012/300

012/301

012/302

012/303

012/304

012/305

012/306

012/307

012/3



Kun József utca

Fenyő utca

(#14) terület

(#836)

beépítetlen terület

2891  
beépítetlen terület

2892  
beépítetlen terület

2893  
beépítetlen terület

2894  
beépítetlen terület

2895  
beépítetlen terület

2896  
beépítetlen terület

2897  
beépítetlen terület

2898  
beépítetlen terület

2899  
beépítetlen terület

2900  
beépítetlen terület

2901  
beépítetlen terület

2902  
beépítetlen terület

2903  
beépítetlen terület

2904  
beépítetlen terület

2905  
beépítetlen terület

2906  
beépítetlen terület

2907  
beépítetlen terület

2908  
beépítetlen terület

2909  
beépítetlen terület

2910  
beépítetlen terület

Sz.3

Sz.3

Sz.3

Sz.3

Sz.3

Sz.3

Sz.3

Sz.3

Sz.3

Sz.3

Sz.3

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

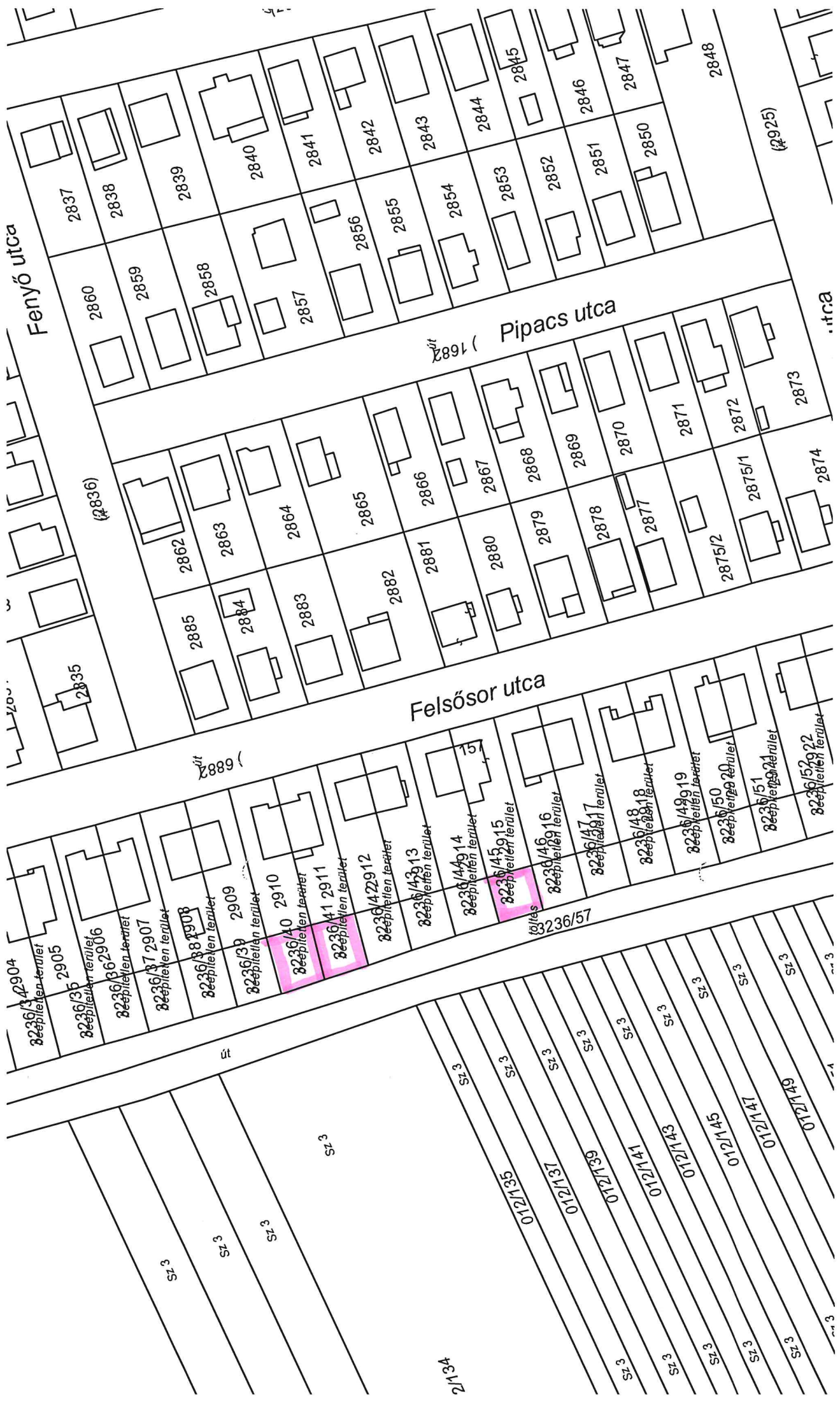
386

Fenyő utca

Pipacs utca

Felsősor utca

utca



(#836)

ut 1682

ut 2889

ut 3236/57

(#925)

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

2/134

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

012/135

012/136

012/141

012/144

012/145

012/147

012/149

012/149

012/149

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3







4084/13  
beépítetlen terület  
4084/9

közterület

4085/194

beépítetlen terület

közút

Sz 4

067/15

(036/5)

423

424

040/16

3989/123

3989/124

3989/125

3989/126

3989/127

3989/128

3989/129

3989/130

3989/131

3989/98

44

3989/99

3989/100

3989/101

3989/102

3989/103

3989/104

3989/105

(3989/97)

közút

(3989/133)

Napraforgó utca

28

3989/89

3989/90

3989/91

3989/92

3989/93

3989/94

3989/95

3989/96

(3989/57)

közút

utca

3989/44

3989/45

3989/46

3989/47

3989/48

3989/49

3989/50

3989/51

3989/52

3989/53

3989/54

3989/55

3989/56

Maglódi út

024/87

Sz 5



## KIVONAT

**Készült:** Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. szeptember 12-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen, 1 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:**

### **216/2024. (IX. 12.) Kt. határozat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 24. §-a alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata nyilvános árverésen értékesíti a Pécel Város Önkormányzata 2024. évi elidegenítési címjegyzékében szereplő ingatlanokat, minimálisan az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték alapul vételével, a legmagasabb vételárat ajánló személy részére.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az árverés meghirdetésére, lebonyolítására, az árverés eredményének megállapítására és a legmagasabb vételárat megajánlóval a szerződés aláírására.

A Képviselő-testület az árverés levezetésével a Péceli Polgármesteri Hivatal Műszaki és Beruházási Irodájának vezetőjét bízta meg.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. március 31.

k.m.f.

P.H.

**Horváth Tibor**  
polgármester

**Oláh János**  
jegyző