



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

Sürgősségi indítvány a Képviselő-testület 2023. június 29-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Pécel Város Önkormányzata 2023. évi elidegenítési címjegyzékének módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 15. § (2) bekezdése alapján, a 26/2023. (II. 23.) Kt. határozatával fogadta el Pécel Város Önkormányzata 2023. évi elidegenítési címjegyzékét (a továbbiakban: Címjegyzék).

A Képviselő-testület 27/2023. (II. 23.) Kt. határozata értelmében önkormányzatunk 2023. március 10. napján felhívást tett közzé a Címjegyzékben szereplő ingatlanok tekintetében a vételi szándéknyilatkozatok benyújtása érdekében. A felhívásra összesen 7 db vételi szándéknyilatkozat érkezett (volt olyan nyilatkozatot tevő, aki két ingatlan tekintetében is jelezte vételi szándékát), a következő ingatlanokra:

- a) 014/16 helyrajzi számú ingatlan, 1 db
- b) 0132/99 helyrajzi számú ingatlan, 1 db
- c) 2550/25 helyrajzi számú ingatlan, 1 db
- d) 3155 helyrajzi számú ingatlan, 2 db
- e) 3236/28 helyrajzi számú ingatlan, 1 db
- f) 3236/29 helyrajzi számú ingatlan, 1 db
- g) 3236/40 helyrajzi számú ingatlan, 1 db

A Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 6. § (8)-(10) bekezdései értelmében a Címjegyzékben szereplő azon ingatlanokra, amelyekre vételi szándéknyilatkozat került benyújtásra, önkormányzatunk elkészítette az értékbecsléseket.

A Vagyonrendelet 12. § (3) és (5) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére, vagyonkezelésbe adására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve üzleti értékelés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 6 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható.

Ezt követően a Képviselő-testület a 121/2023. (V. 25.) Kt. határozatával (a továbbiakban: Határozat) módosította a Címjegyzéket, mely a vételi szándéknyilatkozattal érintett ingatlanok esetében már tartalmazza azok forgalmi értékét is.

Több ingatlan, így a Pécel 3155 helyrajzi számú, Boncsok utca végén található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) esetében az értékbecslés nem készült el az ingatlanok jogi helyzetének tisztázásáig. A fentiek ellenére azonban a tulajdonosi joggyakorlás érdekében javaslom értékesíteni az Ingatlant.

Az Ingatlanra vonatkozó értékbecslés 2023. június 21-én elkészült, így a Címjegyzékben az Ingatlanra vonatkozó irányadó árat, forgalmi értéket a szakértői véleményben meghatározott forgalmi érték szerint javaslom megjelölni.

A fentiek alapján javasoljuk a Címjegyzék elfogadásáról szóló - a 121/2023. (V. 25.) Kt. határozattal módosított - 26/2023. (II. 23.) Kt. kiegészítését, módosítását, mellyel az Ingatlanra vonatkozó forgalmi érték is meghatározásra kerül, így az Ingatlan is elidegenítésre kerülhet a 122/2023. (V. 25.) Kt. határozat értelmében.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata 2023. évi elidegenítési címjegyzékének elfogadásáról szóló – a 121/2023. (V. 25.) Kt. határozattal módosított – 26/2023. (II. 23.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) a következők szerint módosítja:

A Határozat táblázatos része helyébe a következő táblázat lép:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés	Forgalmi érték
1.	012/16	Búzavirág utca végén lévő külterületi ingatlan	
2.	014/16	Búzavirág utcával párhuzamos szántó	1.620.000 Ft
3.	0132/99	Apácadombon lévő külterületi ingatlan	2.360.000 Ft
4.	1520/7	Pesti út 93., kivett parkoló	
5.	2550/25	Wesselényi utca végén lévő ingatlan	10.551.181 Ft + ÁFA
6.	3155	Boncsok utca végén található ingatlan	11.968.504 Ft + ÁFA
7.	3236/9	Felsősor utca 619 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	
8.	3236/17	Felsősor utca 2888 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	
9.	3236/28	Felsősor utca 2899 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	680.000 Ft
10.	3236/29	Felsősor utca 2900 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	670.000 Ft
11.	3236/40	Felsősor utca 2910 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	620.000 Ft
12.	3675	Csatári utcában található ingatlan	

A Határozat egyéb rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

Pécel, 2023. június 28.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a 26/2023. (II. 23.) Kt. határozat
2. a 121/2023. (V. 25.) Kt. határozat
3. a 122/2023. (V. 25.) Kt. határozat
4. a 3155 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó értékbecslés

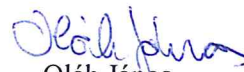
Az előterjesztést készítette:



Szili Katalin

műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János

jegyző

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

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. február 23-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

26/2023. (II. 23.) Kt. határozat:

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 2023. évi elidegenítési címjegyzékét jelen határozat szerint fogadja el:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés
1.	012/16	Búzavirág utca végén lévő külterületi ingatlan
2.	014/16	Búzavirág utcával párhuzamos szántó
3.	0132/99	Apácadombon lévő külterületi ingatlan
4.	1520/7	Pesti út 93, kivett parkoló
5.	2550/25	Wesselényi utca végén lévő ingatlan
6.	3155	Boncsok utca végén található ingatlan
7.	3236/9	Felsősor utca 619 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
8.	3236/17	Felsősor utca 2888 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
9.	3236/28	Felsősor utca 2899 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
10.	3236/29	Felsősor utca 2900 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
11.	3236/40	Felsősor utca 2910 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan
12.	3675	Csatári utcában található ingatlan

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. május 25-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

121/2023. (V. 25.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata 2023. évi elidegenítési címjegyzékének elfogadásáról szóló 26/2023. (II. 23.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) a következők szerint módosítja:

A Határozat táblázatos része helyébe a következő táblázat lép:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés	Forgalmi érték
1.	012/16	Búzavirág utca végén lévő külterületi ingatlan	
2.	014/16	Búzavirág utcával párhuzamos szántó	1.620.000 Ft
3.	0132/99	Apácadombon lévő külterületi ingatlan	2.360.000 Ft
4.	1520/7	Pesti út 93., kivett parkoló	
5.	2550/25	Wesselényi utca végén lévő ingatlan	10.551.181 Ft + ÁFA
6.	3155	Boncsok utca végén található ingatlan	
7.	3236/9	Felsősor utca 619 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	
8.	3236/17	Felsősor utca 2888 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	
9.	3236/28	Felsősor utca 2899 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	680.000 Ft
10.	3236/29	Felsősor utca 2900 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	670.000 Ft
11.	3236/40	Felsősor utca 2910 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	620.000 Ft
12.	3675	Csatári utcában található ingatlan	

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal


Horváth Tibor
polgármester





Oláh János
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.

Dátum: 2023 MÁJ 30.

Oláh János jegyző nevében és megbízásából:


Mikos Dóra
szervezési ügyintéző



KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. május 25-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

122/2023. (V. 25.) Kt. határozat:

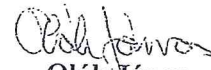
Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 6. § (10) bekezdése alapján úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata 2023. évi elidegenítési címjegyzékében (a továbbiakban: Címjegyzék) forgalmi értékkel szereplő, forgalmi értékkel megjelölt ingatlanokat, az értékbecslésben, illetve a Címjegyzékben meghatározott forgalmi értéknek megfelelő kikiáltási ár alapul vételével, árverés útján értékesíti, elidegeníti a legmagasabb vételárat megajánló személy részére.

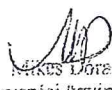
A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az árverésre vonatkozó, a Rendelet szerinti felhívás (hirdetmény) összeállítására és közzétételére, az árverés lebonyolítására, illetve felhatalmazza a legmagasabb vételárat megajánló személyekkel a szerződések aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2023. augusztus 31.


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
Dátum: 2023. MÁJ 30.
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:
 Nikus Dóra szervezési ügyintéző





SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL BONCSOK UTCA, 3155 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2023. június 21.

Készítette:



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

Pusztai J. László
igazságügyi szakértő
okl. építőmérnök (BME)
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs – BKE / Budapest)

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

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 9 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. 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. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel Boncsok utca, 3155 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. 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 Boncsok utca, 3155 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, 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, térképmásolat és helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A szemle folyamán az érintett ingatlan a közterületről megtekintésre került (a bejutás nem volt biztosítva), fényképfelvételek készültek, melyek az adatszolgáltatásként kapott iratokkal egyetemben a mellékletekben becsatolást nyertek.

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 ingatlan érték 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 belterület (Boncsok utca)
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	3155
Területe	1000 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2023. 03. 01.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az ingatlan a település nyugati szélénél, annak Apácadomb megnevezésű részében található, rendezett környezetben. Az elhelyezkedése miatt az infrastruktúrális ellátottsága jónak nem minősíthető. Az ide vezető utak és maga a Boncsok utcai aszfaltburkolattal ellátott. A környezetben a gyalogos közlekedést szolgáló járdák csak részben lettek kiépítve (a tárgyi ingatlan előtt nincs). A közvetlen környezetben lévő ingatlanok lakóépületekkel beépítettek, de az utca keleti végében egy erdő, illetve a Boncsok utcai telkek mögött már külterületi, mezőgazdasági művelési ágú ingatlanok találhatóak. A tárgyi telkek melletti, a Boncsok utcáról nézve bal oldali ingatlanon a település víztornya, míg a Boncsok utcáról nézve jobb oldali ingatlanon egy lakóépület található.

Az ingatlan általános ismertetése

A telekingatlan formája szabályos négyszög, hossz tengelye a Boncsok utcára merőleges, felszíne a Boncsok utcától a hátsó telekhatár irányában enyhén emelkedik. A felülete füves, melyet szemmel láthatóan időnként kaszálással rendeznek. A Boncsok utcában az összes közüzemi közműhálózat kiépített.

Az ingatlanra vonatkozó építési előírások

A tárgyi ingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a **Beépítésre nem szánt területek** Kb-km különleges közmű területek övezetébe tartozik. A Kb-km jelű különleges közmű területen a közmű ellátáshoz szükséges építmények, települési közműlétesítmények épületei és építményei vízmű, termálkút, gázfogadó, közüzemi víztározó, hidroglóbusz, szennyvízátelő, házas trafó, elektronikus hírközlés átjátszó adótornya, folyékony hulladékkezelést szolgáló üzemi létesítmények céljára alakíthatóak ki. A Kb-km övezetre vonatkozó főbb előírások:

- a legkisebb kialakítható telekméret:	300 m ²
- a beépítettség legnagyobb mértéke:	10 % terepszint felett
- a beépítettség legnagyobb mértéke:	10 % terepszint alatt
- a maximális épületmagasság:	6,0 m

A szemle tapasztalatai

A helyszíni szemle - külső szemrevételezés alapján az ingatlannal kapcsolatosan az alábbiak állapíthatók meg:

- feltehetően a víztornynak a kiszolgáló épülete (kis földszintes, lapostetős épület) a tárgyi telekingatlanon helyezkedik el
- a tárgyi telekingatlan egy részét a szomszédos 3156 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlanjához csatolta, azon melléképületeket létesített (garázsok és egyéb helyiségek), bizonyosan építési engedély nélkül
- a szomszédos 3156 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolt földrészlet drótfonatos belső kerítéssel lehatárolt
- a tárgyi ingatlan és a szomszédos 3154 hrsz.-ú ingatlan (víztorony telke) között belső kerítés a nem készült
- a tárgyi ingatlan az utcafront felől kerített, a víztorony telkével közös szakaszának utcai kerítése drótfonatos, míg a szomszédos 3156 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolt földrészlet utcai kerítése a 3156 hrsz.-ú ingatlan utcai kerítéséhez hasonló módon szilárd lábazatos, fém tartóvázon lécbetétes kialakítású
- geodéziai felmérés hiányában arról nem lehet nyilatkozni, hogy az utcafronti kerítések a jogi telekhatáron létesültek-e

Az előzőek alapján a tárgyi ingatlan a tulajdoni lap megnevezésétől eltérően nem üres beépítetlen terület, mivel a természetben azon több felépítmény található.

Az érintett földrészlet piaci jellemzői

A tárgyi telekingatlan az OTÉK előírásai alapján építési teleknek nem minősíthető mivel:

- beépítésre nem szánt területen található
- a kis mértékű beépíthetősége kizárólag az övezeti besoroláshoz szükséges építmények létesítésére korlátozódik (közműlétesítményt kiszolgáló épületek)
- egyéb célra legfeljebb szabadterei tárolásra használható

Az előzőek miatt, a tárgyi telekingatlan ingatlanforgalmi szempontból egyedi, specifikus. Hasonló jellegű – belterületi, beépítésre nem szánt területen lévő telekingatlan – a kínálatokban és az értékesítési tényadatok között sem lelhető fel. A jellemzői miatt a szabadpiaci értékesítés feltételei sérülnek.

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 Boncsok utca, 3155 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm, üres – beépítetlen állapot feltételezésével.

Mivel hasonló jellegű – belterületi, beépítésre nem szánt területen lévő telekingatlan – a kínálatokban és az értékesítési tényadatok között nem lelhető fel. első lépcsőben a közvetlen környezetben, azaz a Péceli Apácadombon lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkek fajlagos ára kerül meghatározásra, majd további korrekciós tényezők alkalmazásával becsülöm a tárgyi ingatlan jelenlegi üres – beépítetlen állapotú forgalmi értékét.

A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2023. június havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok a Péceli Apácadombon 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 lakótelek kínálati összehasonlító adatai

<i>Hely</i>	<i>Jelleg</i>	<i>Telek ter. (m²)</i>	<i>Kínálati ár (Ft)</i>	<i>Fajl. telekérték (Ft/m²)</i>
Boncsok utca	Lakótelek	815	45.000.000,-	55.215
Boncsok utca	Lakótelek	849	45.000.000,-	53.004
Apácadomb	Lakótelek	1100	42.000.000,-	38.182
Pihenő utca	Lakótelek	1200	50.000.000,-	41.667
Hősök útja	Lakótelek	1329	49.900.000,-	37.547
Iharos utca	Lakótelek	1658	69.900.000,-	42.159
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				<i>44.629</i>

Az értékmódosító tényezők

	<i>Növelő (%)</i>	<i>Csökkentő (%)</i>
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
A közműhiányok miatt	-	- 5
<i>Összesen</i>	-	- 15
<i>Mindösszesen</i>	- 15	

Az értékmódosító tényezők alapján a közvetlen környezetre jellemző átlagos fajlagos telekérték

$$44.629,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,15) = 37.935,- \text{ Ft/m}^2$$

A tárgyi telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét üres - beépítetlen állapot feltételezésével a fenti átlagos fajlagos telekértékből kiindulva határozom meg.

A szakértői gyakorlat a korlátozott forgalomképességet és a beépítésre nem szánt övezeti besorolást is egyenként 30 – 40 % közötti mértékű értékcsökkenéssel veszi figyelembe, jelen esetben a számításnál mindkét tényező esetében 30 %-os mértéket tartok indokoltnak.

Az értékmódosító tényezők a tárgyi ingatlan esetében

	<i>Növelő (%)</i>	<i>Csökkentő (%)</i>
Korlátozottan forgalomképes volta miatt	-	- 30
Beépítésre nem szánt övezeti besorolás miatt	-	- 30
<i>Összesen</i>	-	- 60
<i>Mindösszesen</i>	- 60	

Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos telekérték:

$$37.935,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,60) = 15.174,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján,
a 2119 Pécel Boncsok utca 3155 hrsz.-ú,
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlannak
a jelenlegi (2023. június) kerekített forgalmi értékét
üres – beépítetlen állapot feltételezésével***

$$1000 \text{ m}^2 \times 15.174,- \text{ Ft/m}^2 = 15.200.000,- \text{ Ft}$$

összegben becsülöm.

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.

Gyál, 2023. június 21.



Pusztai Inzsnőki és
Szakértői Iroda Kft.
2350 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

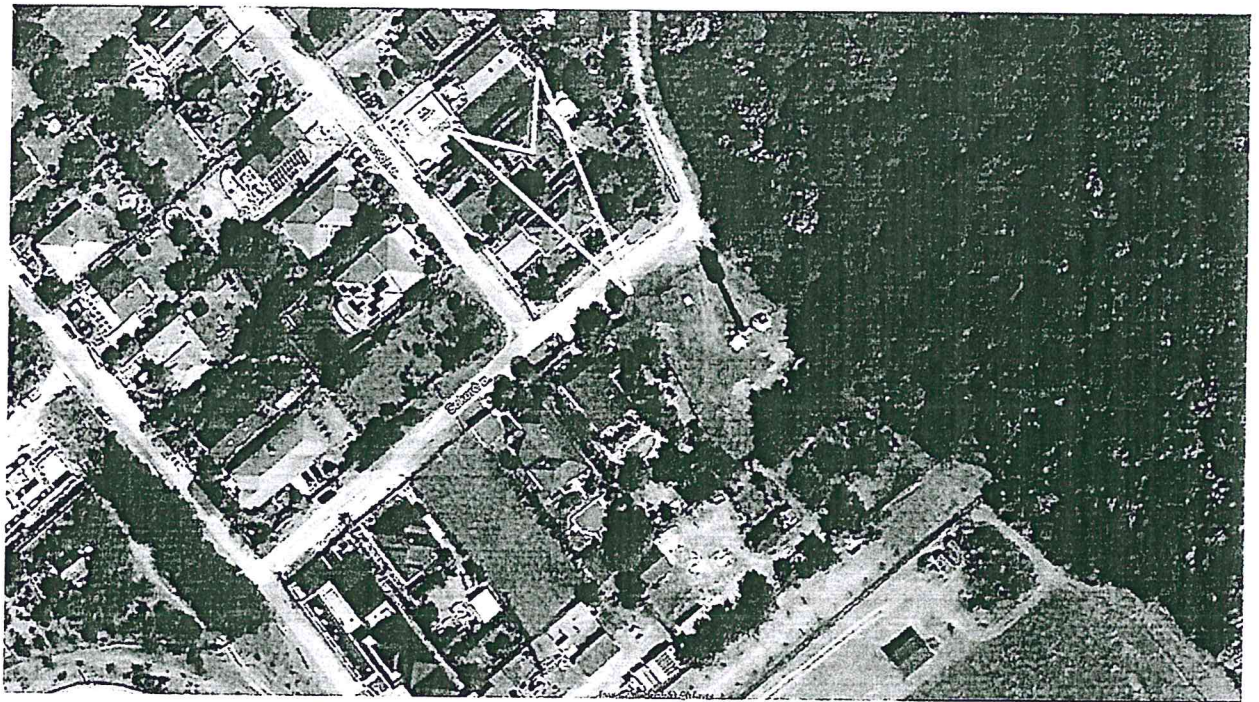
TÉRKÉP

TÉRKÉPMÁSOLAT

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

RÉSZLET A SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szék

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.06.21 11:45:49

Helyrajzi szám: PÉCEL belterület 3155

Megrendelés szám: 7/1696/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 50008990002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/20988/2023

2023.03.01

PÉCEL
Belterület 3155 helyrajzi szám

Szektor: 61

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1000

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

