



PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TULAJDONÁT KÉPEZŐ FELSŐSOR U.
619 HRSZ-Ú TELEK MÖGÖTT TALÁLHATÓ 3236/9 HRSZ-Ú INGATLAN
1/1 TULAJDONI HÁNYADÁNAK ÉRTÉKESÍTÉSÉRE

1. A nyilvános, egyfordulós pályázat célja és tárgya:

Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező, 2119 Pécel, Felsősor utca 619 hrsz-ú telek mögött található 3236/9 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 623 m² alapterületű, bekerítetlen, közművekkel nem rendelkező, falusias lakóterületek Lf-O/1 övezeti besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése.

A részletes leírást a pályázati kiírás tartalmazza.

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

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

Kapcsolattartó: Fejes Norbert, vagyongazdálkodási ügyintéző
Telefon: +36 (28) 662 130;
e-mail: fejes.norbert@pecel.hu

3. A pályázaton történő részvétel feltételei:

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

4. Ajánlattételi határidő:

2025. augusztus 1. (péntek) 12⁰⁰ óra. A pályázat benyújtásának helyét és módját a pályázati kiírás tartalmazza.

5. Az elbírálás módja és szempontjai:

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

Bírálati szempont(ok):

- az ingatlan tulajdoni hányadáért megajánlott vételár összege (bruttó Ft), amely nem lehet kevesebb, mint **bruttó 2.367.400 Ft**, azaz **kétmillióháromszázhatvanhétezer négyszáz forint**.

6. Az eredményhirdetés legkésőbbi időpontja: 2025. augusztus 14.

7. A szerződéskötés legkésőbbi időpontja: 2025. szeptember 30.

8. A szerződés típusa: Adás-vételi szerződés

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

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

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

A pályázati biztosíték megfizetésekor a közlemény rovatban az azonosítás érdekében feltüntetendő: „Hrsz.3236/9”

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

A pályázati kiírás díjtalanul átvehető a Péceli Polgármesteri Hivatal, Műszaki és Beruházási Iroda (2119 Pécel, Kossuth tér 1., I. épület, 2. emelet, 31. helyiség) alatt Fejes Norbert vagyongazdálkodási ügyintézőtől 2025. július 25. napjáig.

A pályázatra vonatkozó kérdések ugyancsak itt, illetve a fejes.norbert@pecel.hu címen tehetők fel az ajánlattételi határidőig.

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

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

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TULAJDONÁT KÉPEZŐ FELSOR U. 619 HRSZ-Ú TELEK
MÖGÖTT TALÁLHATÓ 3236/9 HRSZ-Ú INGATLAN 1/1 TULAJDONI HÁNYADÁNAK
ÉRTÉKESÍTÉSÉRE



Kíró:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2025. július 17.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelete, az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelete, valamint a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonhasznosítási rendelet) alapján a Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Ajánlatkérő) tulajdonát képező Pécel, belterület 3236/9 helyrajzi számú, természetben, 2119 Pécel, Felsősor utca 619 hrsz-ú telek mögött található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 623 m² alapterületű, bekerítetlen, közművekkel nem rendelkező, falusias lakóterületek Lf-O/1 övezeti besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vonatkozásában egyfordulós, nyílt pályázatot (a továbbiakban: Pályázat) ír ki, annak tulajdoni jogának átruházására.

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

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

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

I. PÁLYÁZATI FELTÉTELEK

1. Az eljárás tárgya:

Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező, 2119 Pécel, Felsősor utca 619 hrsz-ú telek mögött található 3236/9 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 623 m² alapterületű, bekerítetlen, közművekkel nem rendelkező, falusias lakóterületek Lf-O/1 övezeti besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése.

2. Az eredményes pályázati eljárás eredményeképpen létrejövő szerződés meghatározása:

Adás-vételi szerződés

3. A teljesítés helye:

2119 Pécel, Felsősor utca 619 hrsz-ú telek mögött található 3236/9 helyrajzi szám alatt.

4 A pályázaton való részvétel feltételei

4.1. Kizáró okok/igazolás módja

Az eljárásban nem lehet Ajánlattevő, aki

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

Az igazolás módja:

Az Ajánlattevőnek nyilatkoznia kell, hogy a fent említett kizáró okok vele szemben nem állnak fenn (4. melléklet).

5. Jelen pályázati kiírás elérhetőségének, átvételének címe:

Péceli Polgármesteri Hivatal

Műszaki és Beruházási Iroda

2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2. emelet, 31. helyiség

Fejes Norbert vagyongazdálkodási ügyintéző

6. Az ajánlattétel nyelve:

magyar

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

A pályázatok beérkezésének határideje: személyesen - 2025. július 25. (péntek) 12⁰⁰ óra.
postai úton – 2025. augusztus 1. (péntek) 12⁰⁰ óra.

Az ajánlattétel helye, címe:

Péceli Polgármesteri Hivatal

2119 Pécel, Kossuth tér 1., ügyfélszolgálat

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

**„Pályázat – 2119 Pécel, Felsősor utca 619 hrsz-ú telek mögött található
3236/9 hrsz. 1/1 tulajdoni hányada - Adás-vétel”
„Az ajánlattétel határidő előtt nem bontható fel!”**

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

8. Az ajánlatok bontása:

Az Ajánlatok bontására az ajánlattételi határidő napján, 2025. augusztus 11. (hétfő) 13⁰⁰ órakor kerül sor a Péceli Polgármesteri Hivatal Kossuth tér 1. szám alatt található épületének II. emeleti 31. számú szobájában. Az Ajánlatok bontásán az Ajánlattevő vagy erre meghatalmazással rendelkező képviselője részt vehet. Az Ajánlatok felbontásánál az Ajánlatkérő a határidőig beérkezett Ajánlatok címezését és csomagolását megvizsgálja és megállapítja, hogy az szabályos és sértetlen-e, továbbá megvizsgálja, hogy az Ajánlat a szükséges számú és legalább egy eredeti példányban került-e benyújtásra. Ezután az Ajánlatban szereplő felolvasólap tartalmát olvassa fel. Az Ajánlatkérő az Ajánlatok bontásáról jegyzőkönyvet készít, amelyet minden ajánlattevő megtekinthet.

9. A döntés legkésőbbi időpontja: 2025. augusztus 18.

10. Az eredményhirdetés legkésőbbi időpontja: 2025. augusztus 18.

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

11. A szerződéskötés legkésőbbi időpontja: 2025. szeptember 30.

12. Ajánlattétellel kapcsolatos kiegészítő tájékoztatás az alábbi címen kérhető:

Pécel Város Önkormányzata,

Kapcsolattartó: Fejes Norbert vagyongazdálkodási ügyintéző

Telefon: +36 (28) 662 130;

e-mail: fejes.norbert@pecel.hu

13. Az ajánlatok bírálati szempontjának meghatározása:

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

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

14. Rendelkezés a hiánypótlási lehetőség biztosításáról vagy annak kizárásáról:

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

A hiánypótlás valamennyi Ajánlattevő számára azonos feltétellel történhet, egyszeri alkalommal, oly módon, hogy a hiánypótlás nem vezethet a benyújtott ajánlatban már megadottak módosításához. A hiánypótlásra történő felhívás írásban történik a Vagyonhasznosítási rendelet 16. § (6) bekezdése szerint. Teljesítésének határideje 2025. augusztus 14. 12:00 óra.

15. Egyéb információk

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

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

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

Az Ajánlathoz csatolni kell:

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

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

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

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

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

15.4. Az eljárás eredménytelen, ha

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

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

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

Az ajánlat elkészítésével, benyújtásával és egyébként az eljárásban való részvétellel kapcsolatban felmerülő költségeket az Ajánlattevők maguk viselik és ezek részben vagy egészben történő megtérítésére az Ajánlatkérő nem kötelezhető.

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

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

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

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

II. MELLÉKLETEK

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

Pécel, 2025. július 17.



Dr. Kővári Alexandra
polgármester
Pécel Város Önkormányzata

AJÁNLATI ADATLAP

Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező, 2119 Pécel, Felsősor utca 619 hrsz-ú telek mögött található 3236/9 „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában – megindított nyilvános pályázati eljárás ajánlatához.

1. Ajánlattevő neve:

Székhelye:

Telefon:

E-mail:

Társasági forma:

Alapítás éve:

Cégjegyzésre jogosult neve:

2. Ajánlat:

Ajánlattevő által az ingatlanrész tulajdonjogáért megajánlott összege (bruttó Ft), amely nem lehet kevesebb, mint bruttó 2.367.400 forint.		bruttó Ft

Keltezés:

.....

cégszerű aláírás

AJÁNLATTEVŐI NYILATKOZAT

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

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

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

Jelen nyilatkozatot a Pécel Város Önkormányzata ajánlatkérő által „Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező, 2119 Pécel, Felsősor utca 619 hrsz-ú telek mögött található 3236/9 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában megindított nyilvános, egyfordulós pályázati eljárásban, az ajánlat részeként teszem.

Keltezés: ...

.....
(Cégszerű aláírás)

AJÁNLATTEVŐI NYILATKOZAT
a kizáró okokra vonatkozóan

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

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

Jelen nyilatkozatot a Pécel Város Önkormányzata ajánlatkérő által „Pécel Város Önkormányzata tulajdonát
képező, 2119 Pécel, Felsősor utca 619 hrsz-ú telek mögött található 3236/9 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület”
megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában megindított nyilvános, egyfordulós
pályázati eljárásban, az ajánlat részeként teszem.

Keltezés: ...

.....
(cégszerű aláírás)

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ISMÉTELT AKTUALIZÁLÁSA

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

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. június 23.

Készítette:

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

A szakvélemény 7 számozott oldalt tartalmaz
Kapja: a Megbízó elektronikus úton

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; 45) fajlagos forgalmi értékének a meghatározása volt, aktualizálja a jelen piaci viszonyoknak megfelelően. Az alapszakvélemény 2025. január 14.-i dátummal már egyszer aktualizálásra került. 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; 45) jelenlegi (2025. június havi) 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 ²)
3236/9	623
3236/17	209
3236/28	202
3236/29	199
3236/40	185
3236/45	148

Az ingatlanok elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlanok a település déli végében találhatók, 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) találhatók. 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 találhatók, 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; 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 m²
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m²/m²
- 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 m²
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m²/m²
- 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 kapcsolatuk, önálló közművesítésük nem megoldható*
- *egy kivétellel a méretük a minimális teleknagyságot nem éri el*
- *az alattuk húzódó gázvezeték és annak védőtávológa miatt nem beépíthetők*

A 3236/9 hrsz.-ú telekingatlan kiterjedése (623 m²) ugyan az övezeti besorolásának (Lf-O1) megfelel, de önállóan ez sem minősíthető építési teleknek, önállóan nem hasznosítható, nem beépíthető, jellegénél fogva szintén zárványtelkeknek 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 vételárát 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 (hrs.: 3236/9; 17; 28; 29; 40; 45) jelenlegi (2025. június havi) 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. június 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 átlagostól jóval nagyobb mértékű összesített korrekciós - csökkentő tényező alkalmazása indokolt.

A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
Bem utca	Lakótelek	849	30.000.000,-	35.335
József Attila utca	Lakótelek	885	37.000.000,-	41.807
Városházponton	Lakótelek	950	35.000.000,-	36.842
Városházponton	Lakótelek	1281	50.000.000,-	39.032
Hősök útja	Lakótelek	1100	43.900.000,-	39.909
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				38.535

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

$$38.535,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,35) = 25.048,- \text{ Ft/m}^2$$

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; 45)
jelenlegi (2025. június havi) kerekített fajlagos forgalmi értéke***

$$25.048,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,85) = 3.800,- \text{ Ft/m}^2$$

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. június 23.



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)

