



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/238-16/2025.

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

Előterjesztés a Képviselő testület 2025. április 24-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Johannita Segítő Szolgálattal kötendő haszonkölcsön szerződés elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ismeretes az egyes egészségügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXXIII. törvény az önkormányzatok kötelező feladatellátását is nagy mértékben érintette.

2023. január 1. és 2024. február 29. között az állami mentőszolgálat fokozatosan, ellátási területenként átvette a helyi önkormányzatoktól az ügyeleti ellátással kapcsolatos feladatokat. 2024. február 1. napjától Pest vármegyében (így településünkön is) az Országos Mentőszolgálat látja el az ügyeleti alapellátást, ezért az addig ügyeleti ellátást biztosító egészségügyi szolgáltatóval a szerződést meg kellett szüntetni.

Pécelen és környékén igény merült fel az ügyeleti ellátás megszűnését követően egy helyből induló sürgősségi ellátást végző szolgálat iránt.

A Johannita Segítő Szolgálat kész arra, hogy kezdetben heti egy alkalommal ilyen tevékenységgel Pécelen működjön. A későbbiekben ez akár hosszabb időszakra is kiterjedhet. A Johannita Segítő Szolgálat közhasznú szervezet 2017 óta vesz részt a sürgősségi betegellátásban az Országos Mentőszolgálat irányítása alatt.

A fentiek megvalósításához, a mentőállomás elhelyezéséhez szükséges Pécel Város Önkormányzatának a Nemzeti Népegészségügyi Központ által előírt módon kialakított helyiségeket a Johannita Segítő Szolgálat részére biztosítani a sürgősségi betegellátás működéséhez.

A PM_EUALAPELLATAS_2017/64 sorszámú pályázat (a továbbiakban: pályázat) kapcsán a 2119 Pécel, Petőfi utca 1. szám (hrsz.: 2295/1) alatt megépült orvosi rendelőt (a továbbiakban: Ingatlan) szeretnénk maximális kihasználtság mellett a helyi társadalom szolgálatába állítani, annak érdekében, hogy egészségi és mentálhigiénés fejlődésüket ezzel elő tudjuk segíteni, ezért szeretnénk, hogy a pályázat keretében létrehozott Ingatlan a betegellátás javítása érdekében a fent jelzett plusz funkcióval ellássuk.

A pályázat keretében a következő három egészségügyi alapellátással kapcsolatos tevékenység megvalósítását, elhelyezését vállalta önkormányzatunk az Ingatlanban:

- Fejlesztéssel érintett háziorvosi alapellátást nyújtó szolgáltatások száma és mérete (1db, 101,63 nm).
- Fejlesztéssel érintett védőnői alapellátást nyújtó szolgáltatások száma és mérete (1db, 101,63 nm).
- Fejlesztéssel érintett ügyeleti alapellátást nyújtó szolgáltatások száma és mérete (1db, 100,32 nm).

A pályázat keretében megvalósult Ingatlan 2023. február 3. napján használatbavételi engedélyt kapott, így 2023. május 1. napjától már itt működik a projekttel összefüggésben vállalt új területi védőnői körzet.

2025. március 13-án kelt kérelmünkben (1. melléklet) jeleztük a Támogatónak, hogy nem tudjuk maradéktalanul teljesíteni a korábban a pályázatban vállalt tevékenységeket jogszabályi változások miatt, ezért kértük tekintsenek el a pályázatban vállalt „Fejlesztéssel érintett háziorvosi alapellátást nyújtó szolgálatok száma és mérete” és a „Fejlesztéssel érintett ügyeleti alapellátást nyújtó szolgálatok száma és mérete” indikátor teljesítésétől.

A Támogató 2025. március 31. napon elektronikus levélben (2. melléklet) megküldte állásfoglalását, miszerint:

„A Kedvezményezett kérelmében jelezte, hogy 2023 év végén hozott jogszabály értelmében megszűnt az ügyelet ellátási feladata az önkormányzatoknak, így egy helyből induló sürgősségi ellátást végző szolgálat kerülne kialakításra. A mentőállomás elhelyezése szükséges lenne a lakók egészségi és mentálhigiénias fejlődését segítve.

Tekintve, hogy a Kedvezményezett önhibáján kívül került az önkormányzati ügyeletet szabályozó jogszabály módosítása alá, illetve, hogy a Kedvezményezett a pályázat keretében létrehozott intézményt a betegellátás javítása érdekében a fent jelzett plusz funkcióval kiegészíti, így a **kérelmet elfogadjuk.**”

A fentiek ismeretében javaslom a Johannita Segítő Szolgálat működéséhez helyet biztosítani az Ingatlanban, és kérem a Képviselő-testület döntését a haszonkölcsön szerződés megkötéséhez (3. melléklet).

A Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 12. § (3) bekezdése szerint „A Vagyon elidegenítésére, hasznosítására, megterhelésére, vagyonkezelésbe adására, valamint az önkormányzati tulajdonba kerülő ingatlan vagy ingóvagyontárgy megszerzésére irányuló döntést, továbbá vagyontárgy vagyonleltárba történő felvételét megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni, kivéve az ingyenes vagyonszerzést.”

Fenti jogszabályi rendelkezés alapján megrendeltük az értékbecslést, mely az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

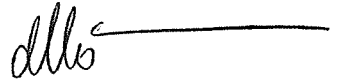
Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata és a Johannita Segítő Szolgálat között kötendő haszonkölcsön szerződést a határozat mellékletét képező tartalommal elfogadja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a haszonkölcsön szerződés aláírására.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: 2025. május 9.

Pécel, 2025. április 16.



dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

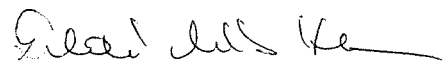
1. a Támogatónak küldött kérelem
2. a Támogató elektronikusan érkezett állásfoglalása
3. haszonkölcsön szerződés tervezete (a határozati javaslat melléklete is)
4. 2025. április 15-i ingatlanvagyon értékelés és mellékletei

Az előterjesztést készítette:



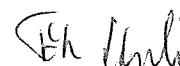
Szedő Gyula

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.

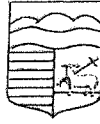


Tóth László
jegyző

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

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

1. MELLÉKLET



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Iktatószám: M/110-5./2025.

Ügyintéző: Szedő Gyula

Telefon: +36 28 662025

E-mail: szedo.gyula@pecel.hu

Tárgy: állásfoglalás és jóváhagyás kérése a megépült orvosi rendelővel kapcsolatban

Melléklet: -

Hivatkozási szám:

PM_EUALAPELLATAS_2017/64

**Magyar Államkincstár
Budapesti és Pest Megyei Igazgatóság
Állampénztári Iroda II.
Budapest,
Váci út 71.
1139**

**Antal Andrea Renáta
pályázati támogatási referens részére**

Tisztelt Asszonyom!

A PM_EUALAPELLATAS_2017/64 sorszámú pályázattal (a továbbiakban: pályázat) összefüggésben Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) egy új egészségügyi ellátást szolgáló épület megépítésével vállalta a következőket:

- egy új védőnői körzet létesítése,
- egy új háziorvosi körzet létesítése, valamint
- a háziorvosi alapellátáshoz kapcsolódó ügyeleti ellátás új épületbe történő átköltöztetése.

A pályázat keretében megvalósuló 2119 Pécel, Petőfi utca 1. szám (hrsz.: 2295/1) alatti ingatlan 2023. február 3. napján használatbavételi engedélyt kapott, így 2023. május 1. napjától már itt működik a projekttel összefüggésben vállalt új területi védőnői körzet, valamint 2023. május 1. napjától 2024. február 1. napjáig itt működött a háziorvosi ügyelet.

Mint ismeretes az egyes egészségügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXXIII. törvény az önkormányzatok kötelező feladatellátását is nagy mértékben érintette.

2023. január 1. és 2024. február 29. között az állami mentőszolgálat fokozatosan, ellátási területenként átvette a helyi önkormányzatoktól az ügyeleti ellátással kapcsolatos feladatokat. 2024. február 1. napjától Pest vármegyében (így településünkön is) az Országos Mentőszolgálat látja el az ügyeleti alapellátást, emiatt az addig ügyeleti ellátást biztosító egészségügyi szolgáltatóval meg kellett szüntetni a feladat ellátására irányuló szerződést és a 2023. május 1. napjától ügyeleti alapellátási helyszíneként működő épületrész 2024. február 1-től nem tudja biztosítani a pályázatban vállaltakat.

A jogszabályváltozás a területi védőnői ellátást is érintette, mely 2023. július 1-től szintén állami feladattá vált. A projekt keretében vállalt új védőnői körzet működtetése továbbra is biztosított az új egészségügyi létesítményben, azonban a területi védőnői ellátás 2023. július 1. napja óta nem az önkormányzati egészségügyi alapellátás része.

A pályázatban vállalt, új (6. számú) felnőtt háziorvosi praxis működésének jogszabályi feltételeit önkormányzatunk csak részben teremtette meg. Önkormányzatunk létrehozta a 6. számú háziorvosi körzetet (5/2022. (II.25.) önkormányzati rendelet 1. melléklet), az ellátás személyi feltételeit azonban 2022. óta - szakember hiányában - összesen tíz pályázati eljárás lebonyolítása útján sem sikerült biztosítani, melyet tovább nehezített az is, hogy az elmúlt években a bővítés helyett, addig működő praxisaink sorsa is aggasztóvá vált az országosan tapasztalható szakemberhiány következtében.

Fentiek alapján nem tudjuk maradéktalanul teljesíteni a korábban vállalt tevékenységeket, ezért kérjük tekintsenek el a pályázatban vállalt „Fejlesztéssel érintett háziorvosi alapellátást nyújtó szolgálatok száma és mérete” és a „Fejlesztéssel érintett ügyeleti alapellátást nyújtó szolgálatok száma és mérete” indikátor teljesítésétől.

Bízva kérelmünk kedvező elbírálásában, várjuk megtisztelő válaszukat.

Pécel, 2025. március 13.

Tisztelettel:


dr. Kövári Alexandra
polgármester



The seal is circular with the text "PÉCEL KÖZSÉGKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE" around the perimeter and "3." at the bottom. In the center is a coat of arms.



Szedő, Gyula <szedo.gyula@pecel.hu>

PM_EUALAPELLATAS_2017/64 - állásfoglalás és jóváhagyás kérése a megépült orvosi rendelővel kapcsolatban

Hortyi Erika <hortyi.erika@allamkincstar.gov.hu>

2025. március 31. 15:35

Címzett: "muszak2@pecel.hu" <muszak2@pecel.hu>, Pest megye pályázat <pestmegyepalyazat@allamkincstar.gov.hu>
Másolatot kap: "szedo.gyula@pecel.hu" <szedo.gyula@pecel.hu>, Krisztina Szabóné Molnár <muszak3@pecel.hu>

Tisztelt Kedvezményezett!

Kérelmére Támogatótól az alábbi válasz érkezett:

„Pécel Város Önkormányzata a PM_EUALAPELLATAS_2017/64 projekt kapcsán kérelmet nyújtott be indikátor alul teljesítése miatt.

A Kedvezményezett kérelmében jelezte, hogy 2023 év végén hozott jogszabály értelmében megszűnt az ügyelet ellátási feladata az önkormányzatoknak, így egy helyből induló sürgősségi ellátást végző szolgálat kerülne kialakításra. A mentőállomás elhelyezése szükséges lenne a lakók egészségi és mentálhigiéniai fejlődését segítve.

Tekintve, hogy a Kedvezményezett önhibáján kívül került az önkormányzati ügyeletet szabályozó jogszabály módosítása alá, illetve, hogy a Kedvezményezett a pályázat keretében létrehozott intézményt a betegellátás javítása érdekében a fent jelzett plusz funkcióval kiegészíti, így a **kérelmet elfogadjuk.**”

Üdvözlettel,

Magyar
Államkincstár**Hortyi Erika**

osztályvezető

Magyar Államkincstár**Budapesti és Pest Vármegyei Igazgatóság****Állampénztári Iroda II.****Önkormányzatok Pályázatos Támogatása és****Építetói Fedezetkezelési Osztály**

csalad.hu/vedjegy

hortyi.erika@allamkincstar.gov.hu

Telefon: +36 1 452 8805

Magyar Államkincstár

1139 Budapest, Váci út 71.

www.allamkincstar.gov.hu

From: muszak2@pecel.hu <muszak2@pecel.hu>
Sent: Monday, March 17, 2025 8:50 AM
To: Pest megye pályázat <pestmegyepalyazat@allamkincstar.gov.hu>
Cc: szedo.gyula@pecel.hu; 'Krisztina Szabóné Molnár' <muszak3@pecel.hu>
Subject: PM_EUALAPELLATAS_2017/64 - állásfoglalás és jóváhagyás kérése a megépült orvosi rendelővel kapcsolatban

FIGYELEM: Ez az e-mail a Kincstár szervezetén kívülről érkezett. Ha a küldő ismeretlen, akkor a csatolmányokra és linkekre ne kattintson rá, ne adja meg felhasználónevét, jelszavát! Amennyiben a levelet "gyanúsnak" találja kérem csatolva küldje vizsgálatra a hibabejelentés e-mail címére, kérdés esetén hívja a HelpDesk-et.

[Az idézett szöveg el van rejtve]

A Magyar Államkincstár elkötelezett a környezetvédelem mellett. Kérjük, csak szükséges esetben nyomtassa ki ezt a levelet!

Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga az üzleti titok körébe tartozik, vagy egyéb jogi védelem alatt áll, nyilvánosan nem közölhető. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az arra jogosult személyek ismerhetik meg és használhatják fel. Amennyiben Ön nem az üzenet címzettje, vagy nem tartozik a jogosultak körébe, úgy kérjük, hogy telefonon vagy e-mailben értesítse erről az üzenet küldőjét és törölje az üzenetet, valamint annak összes csatolt mellékletét, továbbá tilos az üzenetet vagy annak bármely csatolt mellékletét lemásolnia, elmentenie, az üzenet tartalmát bárkivel közölnie vagy azzal visszaélnie.

The Hungarian State Treasury is committed to environmental protection. Please print this e-mail only if necessary.

This message and the attachments are considered a business secret or legally privileged and protected from public disclosure. They are intended solely for the use of the intended recipient or an authorized person to receive it. If you are not the intended recipient or an authorized person to receive it, please telephone or e-mail the sender and delete this message and any attachments from your system. If you are not the intended recipient of this e-mail or have not been specifically authorized to receive it, any saving, distribution, copying of this message or the attachments or use of or reliance upon the information contained or share or abuse the content of the message with anyone are unauthorized and strictly prohibited.

3. MELLÉKLET

HASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: dr. Kővári Alexandra polgármester), a továbbiakban, mint **Használatba adó**, másrészről

JOHANNITA SEGÍTŐ SZOLGÁLAT

(székhely: 1056 Budapest, Váci utca 62-64. fsz. 5., adószám: 19650768-1-41, nyilvántartási szám: 01-02-0000624, képviseli: Porcsalmy László elnök), a továbbiakban, mint **Használatba vevő**, a továbbiakban Használatba adó és Használatba vevő együtt: **Szerződő felek** között, az alábbi feltételekkel:

1. **Használatba adó** a Ptk. 6:357-359. §-a szerint kizárólagos használatba adja, **Használatba vevő** megtekintett állapotban használatba veszi a **Pécel, belterület 2295/1 hrsz.** alatt felvett, természetben a **2119 Pécel, Petőfi utca 1.** szám alatt lévő ingatlan a **szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzon** megjelölt részeit (a földszinten a **101 m² + terasz 21 m²** területű ügyeleti helyiséget, az épület mögött található 15 m² területet parkolás céljából) (továbbiakban együtt: **Ingatlanrész**) az **Országos Mentőszolgálattal Használatba vevő által kötött együttműködési megállapodásban szereplő mentés, rendezvény egészségügyi biztosítás és őrzött betegszállítási feladat elősegítése céljára, jelen szerződés megkötésének napjától határozatlan időre, heti egy alkalommal, 7:00 órától 19 óráig** az alábbi feltételek szerint.
2. Felek megállapodnak, hogy az **Ingatlanrész** használatba adása a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Ntv.) 11.§ (13) bekezdése szerint **tértítésmentesen** történik, tekintettel arra, hogy az **Ingatlanrész** használatba adása közfeladat és a lakosság közszolgáltatással való ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából történik.
3. **Használatba vevő** tudomásul veszi, hogy az **Ingatlanrész** állagának megóvásáért teljes felelősséggel tartozik, továbbá köteles azt rendeltetésszerűen használni.
4. **Használatba adó** az épületben meglévő közműveket (víz, csatorna, fűtés, gáz, elektromos áram) a működés érdekében **Használatba vevő** rendelkezésére bocsátja és viseli az **Ingatlanrész Használatba vevő** általi használatának költségeit.
5. **Használatba vevő** köteles az **Ingatlanrészt** rendeltetésszerűen, jó gazda gondosságával használni, a szándékosan okozott vagy gondatlanságból eredő károkért kártérítési felelősség terheli. **Használatba adó** a rendeltetésszerű használatot a **Használatba vevő** jelenlétében ellenőrizheti.
6. **Használatba vevő** kötelezettséget vállal arra, hogy az **Ingatlanrész** és a benne található leltár szerinti tárgyak őrzéséről megfelelő módon gondoskodik.
7. **Használatba vevő** köteles intézkedni **Használatba adó** egyidejű értesítésével minden, az **Ingatlanrészben** és az ingóságokban bekövetkezett meghibásodás és kár megszüntetéséről, illetőleg elhárításáról.
8. **Használatba vevő** köteles saját költségére gondoskodni – a **tevékenységével összefüggésben felmerülő, egyúttal az Ingatlanrész használata során szükségessé váló** karbantartások és hibaelhárítások tekintetében - a használatba adott **Ingatlanrész** berendezéseinek, felszerelésének folyamatos karbantartásáról, az **Ingatlanrész** állagának megóvásáról, a használhatóság biztosításáról, a tárgyi feltételek folyamatos javításáról, a felszerelések szükség szerinti pótlásáról. **Használatba**

vevő az **Ingyatlanrész** teljes területén átalakításokat kizárólag a **Használatba adó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet. A pótlási kötelezettség nem vonatkozik az **Ingyatlanrész** felújítására. A felújítás, rekonstrukció szintű beavatkozás a **Használatba adó** feladata szükség esetén.

9. **Használatba vevő** feladata és költsége az **Ingyatlanrész** és a felszerelések rendeltetésszerű használatához szükséges hibaelhárítás, a tevékenységével összefüggésben felmerülő karbantartás elvégzése.
10. Az **Ingyatlanrész** mindenkor tisztántartása, takarítása **Használatba vevő** kötelessége.
11. **Használatba vevő** kötelessége, saját költségen, az **Ingyatlanrészen** keletkező hulladék kezelése, elszállíttatása. **Használatba vevő** köteles betartani a hulladékok bejelentésére, kezelésére, tárolására és elszállíttatására vonatkozó jogszabályok előírásait, melyeket **Használatba adó** jogosult ellenőrizni.
12. **Használatba vevő** köteles az **Ingyatlanrész** használatával kapcsolatos tűzrendészeti, rendőrhatalósági, munkavédelmi, környezetvédelmi, balesetvédelmi, érintésvédelmi és egyéb baleset-megelőzési, valamint egyéb szakmai előírásokat maradéktalanul betartani és betartatni, illetve a jogszabályokban előírt vizsgálatokat elvégezni, elvégeztetni. Ezen kötelezettsége megszegéséből eredő kárért teljes felelősséggel tartozik.
13. **Használatba adó** vállalja, hogy az **Ingyatlanrészt** a jelen szerződésben nevesített célok megvalósítására alkalmas műszaki és esztétikai állapotban adja át **Használatba vevőnek**.
14. **Használatba adó** jogosult a használatra átadott **Ingyatlanrész** műszaki állapotát, valamint rendeltetésszerű használatát és a **Használatba vevő** jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését ellenőrizni. Ennek érdekében a Felek erre felhatalmazott képviselői előre kiírt időpontban helyszíni bejárást tartanak, ahol a használatra átadott **Ingyatlanrész** műszaki állapotát, valamint rendeltetésszerű használatát szemrevételezik, és jegyzőkönyvben rögzítik.
15. **Használatba vevő** kijelenti és szavatolja, hogy a használatba adott **Ingyatlanrész** működtetése során a jogszabályi előírások megszegése, továbbá a működéséből fakadó esetleges kárigények esetén a **Használatba adó**t mentesíti bármilyen eljárásban történő részvétel, továbbá bírság, kártérítés, stb. megfizetése alól.
16. Szerződő **Felek** megállapodnak abban, hogy jelen szerződést bármelyik fél 60 napos felmondási idővel indokolás nélkül írásban felmondhatja.
17. **Használatba vevő** a szerződés megszűnése esetén köteles az **Ingyatlanrészt** a szerződés megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül **Használatba adó** birtokába bocsátani. Amennyiben **Használatba vevő** a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, **Használatba adó** jogosult az **Ingyatlanrészt** birtokba venni, **Használatba vevő** ingóságainak 15 napos felelős őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a **Használatba vevő** az ingóságait elviheti, 15 nap eltelté után viszont **Használatba adó** jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a **Használatba vevő** részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. **Használatba vevő** nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a **Használatba vevő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
18. **Használatba vevő** kijelenti, hogy az Ntv. 3. § (1) bekezdés 1. a) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. Jelen szerződést **Használatba adó** kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal

felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

19. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések békés úton történő rendezése érdekében, csak ennek eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz. **Szerződő Felek** jelen szerződésből eredő jogvitás ügyeikre kikötik a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

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

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

A szerződés mellékletei:

1. épület alaprajz
2. parkoló alaprajz
3. használatbavételi engedély

Pécel, 2025.....hónap nap

Pécel, 2025.hónap nap

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: dr. Kővári Alexandra polgármester
Használatba adó

Johannita Segítő Szolgálat
képv.: Porcsalmy László elnök
Használatba vevő

Pénzügyi ellenjegyzés:
Pécel, 2025.....hónap nap

Pécel Város Önkormányzata
Szabó Attila
Adó- és pénzügyi irodavezető



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ETDR-EP/3014-1/2023	Tárgy: orvosi rendelő használatbavételi engedélye ügye.
ÉTDR ügyazonosító: 202200213547	
ÉTDR iratazonosító: IR-000047326/2023	Előzményi ügyiratszámok:
Ügyintéző: Öryné Sal Mária	PE/ETDR-EP/8492-2/2020
Elérhetősége: 30/318-59-80	PE/ETDR-EP/19180-1/2022
Email: oryne-sal.maria@pest.gov.hu	Melléklet:

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ÉTDR ügyazonosító, vagy ügyiratszámunkra!

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

Tárgyi ingatlan: Pécel, Petőfi u. 1. hrsz.: 2295/1

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) építésügyi hatósági hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom.

HATÁROZAT

Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) kérelmére a Pécel, Petőfi u. 1. hrsz.: 2295/1 alatti ingatlanon a földszintes, a PE/ETDR-EP/8492-2/2020 számú, 2020. 07. 20. napon kelt ellenőrzött bejelentésről szóló értesítés alapján megépült **orvosi rendelő** épületre a **használatbavételi engedélyt megadom.**

ÉTDR ügyazonosító: 202200213547

ÉTDR iratazonosító: IR-000047326/2023

Építési tevékenység rövid leírása: orvosi rendelő épület építése

Építmény rendeltetése: orvosi rendelő

Önálló rendeltetési egység száma és megnevezése:

1 db háziorvosi, 1 db ügyeletes orvosi, 1 db védőnői rendelő egység

Önálló rendeltetési egységek összes hasznos alapterülete:

földszint: 304 m² + teraszok 63 m²

Egyidejűleg tájékoztatom és megkeresem az ingatlanügyi hatóságot, hogy a tárgyi ingatlanon az építés eredményeként bekövetkezett változást az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (OÉNY) feltöltött, földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajz alapján, az ingatlan-nyilvántartásban vezesse át.

A használatbavételi engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóságok szakhatósági állásfoglalása és a felmerült szakkérdésekben közreműködő hatóságok szakvéleményei a következők:

1. Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala Népegészségügyi Osztály PE-07/NEO/26332-2/2022 számú szakvéleménye a következő:

„Szakkérdésben állásfoglalás:

A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 5. megkeresése alapján **Pécel Város Önkormányzata** (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) által a Pest Megyei Kormányhivatalhoz 2119 Pécel, Petőfi u. 1. hrsz.: 2295/1 alatti ingatlanon felépített orvosi rendelő

használatbavételi engedélye ügyében benyújtott kérelem vonatkozásában szakkérdésben állásfoglalást terjesztek elő:

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatal Népegészségügyi Osztálya (továbbiakban: GJH NO) a hatáskörébe tartozó szakkérdéseket megvizsgálta.

Az eljárás során az alábbiakat állapította meg:

A kérelem népegészségügyi szempontból **engedélyezhető.**"

2. A Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály PE/UT/01932-3/2022 számú szakvéleménye a következő:

„Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály Hatóságomhoz 2022. október 12-én érkezett elektronikus megkeresése, a megküldött fénykép dokumentáció, továbbá Pécel Város Önkormányzata M/7-26/2022. Számú 2022. október 10-én kelt közútkezelő hozzájárulása alapján, Pécel közigazgatási területén, 2295/1 hrsz-ú ingatlanon megépült orvosi rendelő használatbavételi **engedélyezési eljárásához** ügyi szempontból **hozzájárok a következő feltétellel:**

–A megközelítést biztosító várakozóhelyek forgalomba helyezése hatóságomnál folyamatban van.

–Az út kezelői által kialakított forgalmi rendet be kell tartani, a közutak forgalombiztonságát veszélyeztetni nem szabad. A közutat, közúti jelzést megrongálni, beszennyezni, a közútra a közlekedés biztonságát vagy zavartalanságát hátrányosan befolyásoló tárgyat kitenni nem szabad.”

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel.

A határozat a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye. A határozat ellen a közléstől számított 15 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Megyei Kormányhivatalnál előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében a bíróságtól kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja.

Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9.-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet.

Elektronikus úton a keresetet csak az IKR rendszeren keresztül lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client>.

Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. Ha egyik fél sem kéri tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz.

A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per illetéke 30.000 forint.

INDOKOLÁS

Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) építető a PE/ETDR-EP/8492-2/2020 számú, 2020. 07. 20. napon kelt, ellenőrzött bejelentés alapján folytatható fennmaradási és továbbépítési engedély megadásáról kapott értesítést Hatóságomtól a Pécel, Petőfi u. 1. hrsz.: 2295/1 ingatlanon orvosi rendelő továbbépítésére. Az ellenőrzött bejelentés alapján a tevékenység 2025. 07. 23. napjáig folytatható.

Építető a Pécel, Petőfi u. 1. hrsz.: 2295/1 ingatlanon megépített – egy háziorvosi, egy ügyeletes orvosi és egy védőnői külön bejáratú egységet magába foglaló - orvosi rendelő épületre használatbavételi engedély iránti kérelmet nyújtott be Hivatalomhoz 2022. 09. 29. napján. A kérelem benyújtásakor az ellenőrzött bejelentés alapján a tevékenység még folytatható volt.

Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) építető a Pécel, Petőfi u. 1. hrsz.: 2295/1 ingatlanra tervezett orvosi rendelő épület építésére szerzett hatóságomtól a PE/ETDR-EP/01021-13/2017 számú határozattal építési engedélyt. Az építkezést 2018. 08. 01. napon az e-napló megnyitásával megkezdte. Építető a kivitelezés során szakszerűtlen kivitelezést állapított meg, ezért az építkezést megállította, és a szakszerűen átdolgozott tervdokumentáció benyújtásával 2020. 07. 09. napon fennmaradási és továbbépítési engedélyt kért – a vírushelyzet jogszabályi lehetőségei szerint – ellenőrzött bejelentés formájában hatóságomtól. A Hatóságom által kiadott, 2020. 07. 20. napon kelt fennmaradási és továbbépítési engedélyről szóló értesítés átvételét követően az építkezést 2021. 12. 22. napon az e-napló megnyitásával – az átdolgozott tervdokumentáció szerint – a szakszerűtlen épületrészek visszabontásával - tovább folytatta.

A kérelmet és mellékleteit átvizsgálva megállapítottam, hogy a

- benyújtott kérelem és mellékletei az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 312. Kr.) 39. § (8) bekezdésében foglalt dokumentumokat tartalmazzák.
- az energetikai tanúsítványt az OÉNY-be feltöltötték.
- építető az eljárás folyamán eleget tett a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39.§ (5) bekezdése szerinti kötelezettségének, mely szerint a tárgyi ingatlanon építési engedélyhez kötött építmény építése esetén a hatályos földhivatali záradékkal ellátott vázrajzot az Országos Építésügyi Nyilvántartásba fel kell tölteni. A tárgyi elkészült épületet a 122/2022 munkaszámú, adatszolgáltatási iktatószám: 2-2506/2022, 2022. 10. 03. napon 637123/22 számon záradékolt változási vázrajz tartalmazza.

A rendelkezésemre álló dokumentumok és fotódokumentáció alapján megállapítottam, hogy az építési tevékenységet az ellenőrzött bejelentéshez csatolt tervdokumentációnak megfelelően végezték el.

Az orvosi rendelő épület az ellenőrzött bejelentésben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van, a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek megfelel.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkivr.) 14. §-a szerinti felelős kivitelezői és műszaki vezető nyilatkozat rendelkezésre áll.

A szakkérdésben megkeresett hatóságok állásfoglalásainak indokolása a következő:

PMK Gödöllői Járási Hivatala Népegészségügyi Osztály PE-07/NEO/26332-2/2022 számú szakvéleménye indoklása.

„Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

- az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet;
- az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény;
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Korm. rendelet,
- a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20) Korm. rendelet.

- a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet;
- a nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény;
- a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény."

Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály PE/UT/01932-3/2022 számú szakvéleményének indoklása:

„Az indokolási részben rögzíteni szükséges az alábbiakat:

A tárgyi létesítmény használatbavétele jelen szakvélemény rendelkező részében foglalt feltételek betartása esetén közúti érdeket nem sért. Az érintett útkezelő hozzájárulását feltétel nélkül megadta.

Szakvéleményemet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján adtam meg. A Pest Megyei Kormányhivatal (1141 Budapest, Komócsy utca 17-19.) útügyi közlekedési hatósági hatáskörét és Pest megye területére kiterjedő illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet állapítja meg."

A fentiekben részletezett megállapítások, jogszabályok és szakkérdésben adott vélemények alapján megállapítom, hogy a két különálló gazdasági épületre a használatbavételi engedély megadható.

Határozatom meghozatalánál az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, 312.Kr. szerint jártam el.

Az Ákr. 134.§ (1) és a 77. § (1) bekezdésben foglaltak alapján hívtam fel az ügyfél figyelmét a kötelezettség elmaradásának következményeire.

Jelen határozat külön értesítés nélkül a törvény erejénél fogva válik véglegessé az Ákr. 82. § (1) bekezdése és 116. § (1) bekezdése alapján a közlés napján. A döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (1)-(5) bekezdései zárják ki. A döntéssel szembeni bírósági felülvizsgálat lehetőségét az Ákr. 112. § (2) bekezdés k) pontjára tekintettel az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja, a kereset benyújtásának helyét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (1) bekezdése, a kereset benyújtásának határidejét az Étv. 53/l. §-a szabályozza. A keresetlevél benyújtásával kapcsolatos tájékoztatás az azonnali jogvédelem tekintetében a Kp. 50. § (1)-(3) bekezdésein, a halasztó hatály tekintetében a Kp. 52. § (1) bekezdésén alapul. A bíróság hatáskörét a Kp. 12. § (1) bekezdése, illetékességét a Kp. 13. (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

A jogorvoslatról az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

A kötelező elektronikus ügyintézésről szóló tájékoztatás az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 2. § (1) bekezdésén és 9. §-án alapul.

A közigazgatási per illetékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 45/A. § (1) bekezdése tartalmazza.

A Hivatal hatáskörét az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Kormányrendelet 1. §-a, illetékességét az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja, és a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése szabályozza.

TÁJÉKOZTATÁS

Az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) - jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - az építető köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a hulladékgazdálkodási hatósághoz kell benyújtania.

Gödöllő, 2023. február 03.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából

Iglódi Mária
osztályvezető

A PE/ETDR-EP/3014-1/2023 számú határozatról értesülnek:

Ügyféli minőségben:

1. Pécel Város Önkormányzata építető, tulajdonos /meghatalmazott által
2. Zana Nikolett meghatalmazott/étdr

Tájékoztatásul:

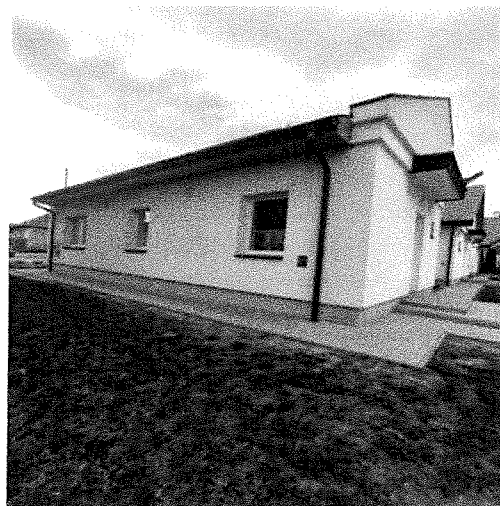
3. PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 6 / étdr
4. Szakhatóságok
5. Irattár

Végleges döntést kapják:

6. Pécel Város Önkormányzata építető, tulajdonos /meghatalmazott által
7. Zana Nikolett meghatalmazott/étdr

A. MELLÉKLET

Ingyatlanvagyron értékelés



2119 Pécel, Petőfi u. 1. (2295/1 hrsz.-ú) Orvosi rendelőről

Az ingatlanvagyron értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +

@:

Tura, 2025. április

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:

- a tulajdoni lap,
- Szabályozási Terv kivonat **a vagyonértékelésbe beépítve!**

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 2295/1 hrsz.-ú ingatlanon megépült új orvosi rendelő komplexum 3 egységének, a középső résznek az Ügyeleti alapellátó szolgáltató résznek és egy parkoló értékelésére.

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

Az ingatlan Pécel Város Önkormányzat tulajdonában van, a csatolt tulajdoni lap alapján.

Az értékelendő ingatlan Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Vi-Sz/2 építési övezetbe azaz Intézményi övezetbe sorolt terület.

Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek kereskedelmi, szolgáltató egységek, Vi-Sz/1/1 övezetbe valamint KÖu-3 közlekedési övezetbe sorolt területek.

A Szabályozási Terven az új orvosi rendelő épület feltüntetése még nem látható, mivel 2023-ban került átadásra.

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a közel központi részén található.

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

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

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

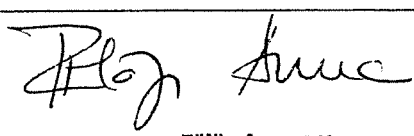
Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát piaci összehasonlító módszerrel végzem.

- A vizsgált ingatlan a - 3 egységből álló orvosi rendelő - piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve 300,5 M forint.
- Az Ügyeleti alapellátó szolgáltatás bruttó, piaci, forgalmi, kerekített értéke 104 M Ft
- A kb. 15 m² nagyságú parkoló bruttó, piaci, kerekített értéke 400.000 M Ft.

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

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Pécel belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett udvar, egyéb épület (vízmű) és Vodafone torony és orvosi rendelő
Helyrajzi száma	2295/1
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. április 13.
Az ingatlan területe, a rajta lévő orvosi rendelő épület alapterülete br. és a terasz	2.787 m² 335,8 m²
Terhelés	a tulajdoni lap szerint
Fajlagos bruttó m² ár	897.000 Ft/m²
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	300,5 M Ft azaz Háromszázmillió ötszázezer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette	
Fülöp Anna	
Telefon: -	Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Pécel belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett udvar, egyéb épület (vízmű) és Vodafone torony és orvosi rendelő
Helyrajzi száma	2295/1
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. április 13.
Az ingatlan területe, Egy darab parkoló alapterülete bruttó	2.787 m² 15 m²
Terhelés	a tulajdoni lap szerint
Fajlagos bruttó m² ár	27.000 Ft/m²
Az értékelt vagyonelem	
A parkoló becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	400.000 Ft azaz Négyszázezer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette Fülöp Anna Telefon: +	 Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 2295/1 hrsz. – ú belterületi, kivett udvar, egyéb épület (vízmű) és Vodafone torony és orvosi rendelő művelési ágban lévő ingatlanból: az Orvosi rendelő, az Ügyeleti Szolgálat és egy pakoló becsült értékének meghatározására, felértékeése.

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. április 13.

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 2295/1 hrsz-ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett udvar, egyéb épület (vízmű) és Vodafone torony és orvosi rendelő” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

Területe: 2.787 m²

Tulajdonosa: Pécel Város Önkormányzat 2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Terhelés: 714 m² nagyságú területre vezetékJog, jogosult ELMŰ a tulajdoni lap szerint

Az ingatlanon található bruttó 304 m² nagyságú Orvosi rendelő és teraszok 63 m² nagyságban és rendelőhöz tartozó pakolókból egy darab kerül értébecslésre.

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 Lebukai-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 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.

Az értékelendő terület megközelítése szilárd burkolatú úton érhető el, megközelítés jó.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Pécel település vasútállomásához nem túl messze helyezkedik el.

A felértékelendő ingatlan belterületi közútról, szilárd burkolattal ellátott útról közelíthető meg, mivel a Petőfi u. 1 szám alatt található.

Az értékelendő ingatlan közművekkel ellátott, nincs bekerítve.

Beton alappal, téglafalazattal, beton födémmel, fa szerkezetű tagolt tetővel, cserép borítással, műanyag, hőszigetelt nyílászárókkal épült. Csapadékvízvezető ereszt- és lefolyócsatorna látható az épületen. Hőszigetelés van.

Az Orvosi rendelő egy új, egy éves épület, ami korszerű technológiával készült.

Három traktusból áll, 3 külön bejárattal az értékbecsléshez csatolt alaprajzok és műszaki leírás alapján, Orvosi rendelő, Ügyeleti alapellátás és Védőnői Szolgálatból áll.

Az Orvosi rendelő rész alapterülete 101,63 m², a Védőnői Szolgálat 101,63 m², az Ügyeleti rész 100,32 m². Az épület bruttó beépített alapterülete 304 m² és 63 m² teraszok.

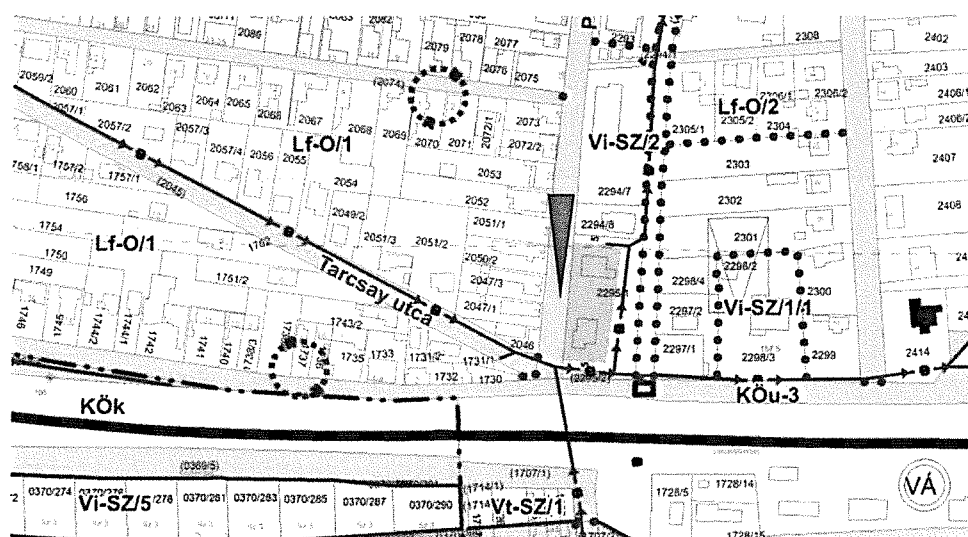
Az Ügyeleti alapszolgáltatás helyiségei a következők (az alaprajz és a műszaki leírás szerint): szélfogó, váró, ügyeletes orvosi rendelő, ffi wc előtér, ffi wc, női wc előtér, női wc, pihenő-teakonyha, közlekedő, személyzeti öltöző, személyzeti zuhanyzó, személyzeti wc előtér, személyzeti wc, kazánház, terasz. Az Ügyeleti rész a betegek részére a Petőfi u felől közelíthető meg, míg a személyzet a hátsó teraszon át is, ahol a parkolók is találhatóak, közelíti meg az ügyeleti részt, amelynek alapterülete 100,32 m² és 31 m² terasz.

Az ingatlan a HÉSZ szerint Vi-Sz/2 építési övezeti besorolású azaz Intézményi terület besorolású a lentebb olvasható műszaki paraméterek mellett.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, 1,5 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 közlekedési övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, a HÉSZ szerint az övezet paraméterei a táblázat 3. sorában olvasható.

HÉSZ Kivonat

1.5.12 Intézmény építési övezetek										
1.	A építési övezet	B telekalkuláció		D beépítési mód	E a megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke (%)		F legnagyobb zöld felület (%)	G legnagyobb zöld felület (%)	H építmények elhelyezése	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb			a megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke (%)				I építmények elhelyezése	
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt				legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató
2.	V1-SZ1 V1-SZ1.1	500	18	szabadon álló	30	30	30	6,0	1,5	
3.	V1-SZ2	1200	18	szabadon álló	60	60	30	10,0	1,5	
4.	V1-O3	600	14	oldalhasáron álló	30	30	40	6,0	0,7	
5.	V1-SZ4	5000	18	szabadon álló	20	20	30	12,5	*1,0	
6.	V1-SZ5	2000	18	szabadon álló	40	40	30	7,5	1,5	

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 játszik.

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 nagy-sága
alapozás módja
fő teherhordó szerkezetek
megoldásai
födémek megoldásai

tetőszerkezet kialakítása

határoló szerk., nyílászárók
burkolatok minősége,
értéke
szakipari munkák

épületgépészet,
felszereltség, minőség
épülettartozékok

KÖRNYEZETI SZEMPONTOK

szomszédok (létesítmények)
övezet
kilátás, panorama
szennyező források,
környezeti ártalmak

ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK

felépítmény célja
helyiségek száma
belső elrendezés

komfortfokozat
műemléki védettség

vízbazisvédelmi védőövezet

egyéb építészeti előírások

ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.

funkcióváltásra való
alkalmasság
átépíthetőség,
megoszthatóság
bővíthetőség

TELEKADOTTSÁGOK

telek alakja
tájéolás
lejtés
építési lehetőség
talajtani viszonyok

HASZNÁLATI SZEMPONTOK

építés, felújítás éve
komolyabb káresemények
karbantartás helyzete

üzemeltetés
rendeltetésszerű használat

**JOGI-, HATÓSÁGI
SZEMPONT**

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

OÉSZ és helyi szabályozás

INFRASTRUKTÚRA

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

Ingatlanpiaci környezet bemutatása

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

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

Jelen értékelésben meg kell említeni és vizsgálni a világméretű talán lecsengőben lévő koronavírus 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 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 legkülönfélébb 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 beszélnék, 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 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 hasonló adottságú ingatlanokkal dolgoztam volna, de orvosi rendelőket tartalmazó adatbázis nincs, ezáltal új családi házak összehasonlító adataival dolgozom.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékecslés 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: településen belüli elhelyezkedése, jó megközelítése, HÉSZ szerinti besorolása, épület funkciója, parkolók biztosítása +25%

Értékcsökkentő tényezők: zsúfoltság, kínálati adatok használata – 10%

Pécel településen található belterületi ingatlanok:

800 m² nagyságú telken 109 m² alapterületű épület 89 M Ft

668 m² nagyságú telken 268 m² épület 135 M Ft

1.000 m² nagyságú területen 202 m² családi ház 195 M Ft

600 m² es telken 98 m² es családi ház 92,9 M Ft

497 m² nagyságú területen 142 m² es családi ház 94.9 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

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

Az ingatlan érték megállapításánál az értéknövelő és értékcsökkenő tényezők összességére figyelemmel, az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m² ára 780.000 Ft/m².

Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m² árán korrekciót kell alkalmazni, +15 % értékben az értéknövelő és csökkentő tényezőkre figyelemmel, így ezáltal a fajlagos bruttó m² 897.000 Ft/m².

A fajlagos bruttó m² 897.000 Ft/m².

Település neve	Hrsz	Az Orvosi rendelő épület br. alapter. és a teraszok alapter.fele	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	2295/1	335 m ²	897.000	300.495.000	300,5 M Ft azaz Háromszázmillió ötszázezer forint

A péceli 2295/2 hrsz.-ú ingatlanon található 3 traktusból álló Orvosi rendelő becült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 300,5 millió Ft azaz háromszázmillió ötszázezer forint.

Település neve	Hrsz	Az Orvosi rendelőből az Ügyeleti alapellátás és fele terasza	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	2295/1	116 m ²	897.000	104.052.000	104 M Ft azaz Egyszáznégymillió forint

A péceli 2295/2 hrsz.-ú ingatlanon található 3 traktusból álló Orvosi rendelő középső traktusa, az Ügyeleti alapellátás becült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 104 millió Ft azaz Egyszáznégymillió forint.

Település neve	Hrsz	Az Orvosi rendelőhöz tartozó egy darab térkövezett parkoló az épület hátsó részében	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	2295/1	15 m ²	27.000	405.000	0,4 M Ft azaz Négyszázezer forint

A péceli 2295/2 hrsz.-ú ingatlanon található Orvosi rendelő hátsó bejáratánál lévő egy darab térkövel burkolt parkoló becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 400.000 Ft azaz Négyszázezer 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.

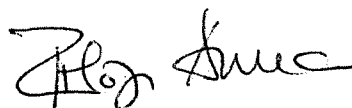
A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

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. április 15.



Fülöp Anna

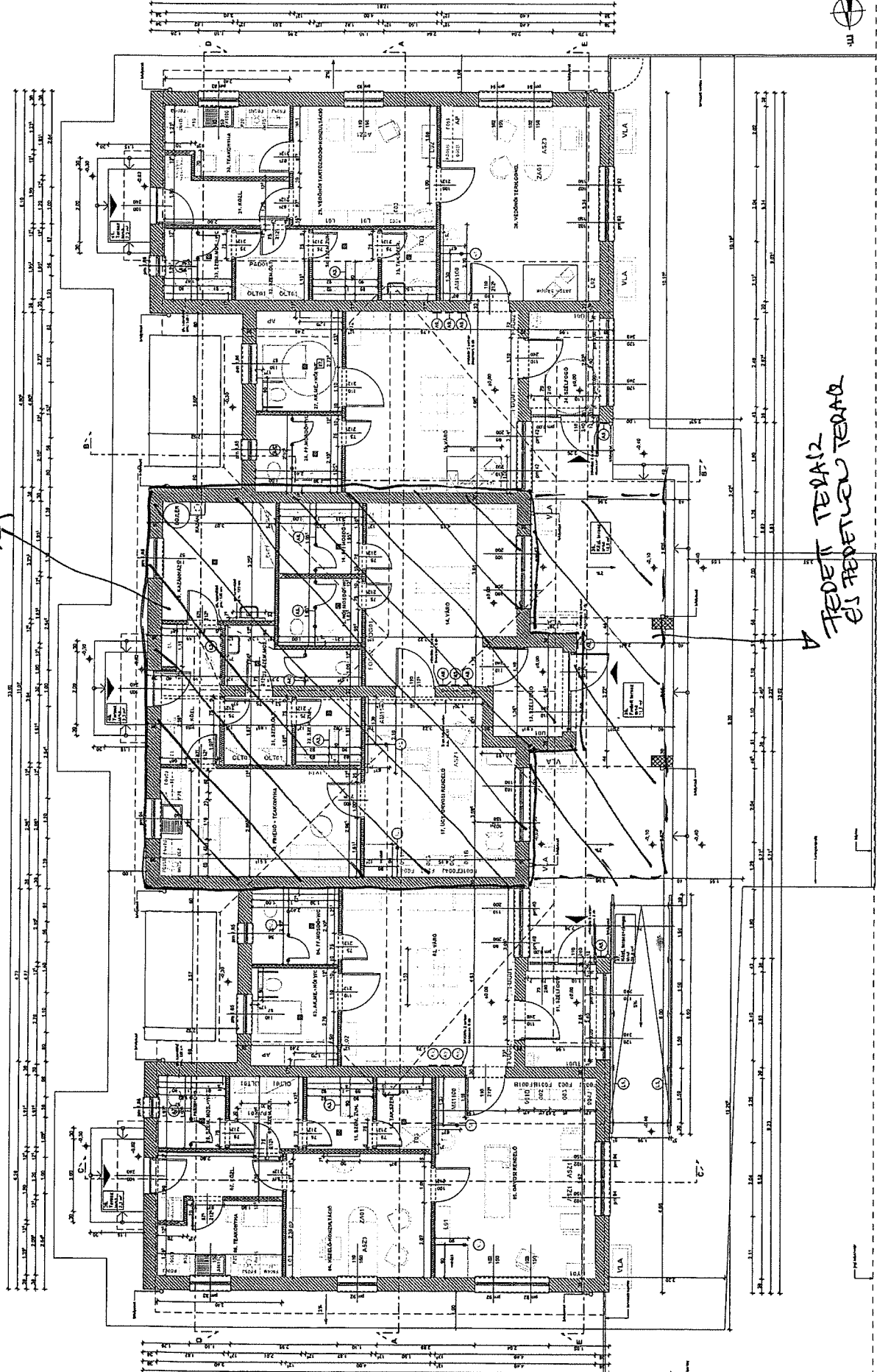
ingatlanvagyon értékbecslő
Váll.ig.szám: ES - 245173
OKNYIR szám: 900927/2023

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

ERÜKET

A

FEDETT TERASZ
ÉS FEDETTUL TERASZ



TEREM	TERÜLET (m ²)	TEREM TÍPUS	TEREM NEVE	TEREM LEÍRÁSA	TEREM SZÁMA	TEREM HÉLYE	TEREM MÉRÉSEI	TEREM TARTALMA	TEREM FELHASZNÁLÁSA	TEREM ÉRTÉKE
1	120,00	Közös	Közös Terem	...	1	...	...	...	...	...
2	80,00	Konyha	Konyha	...	2	...	...	...	...	...
3	60,00	Étkező	Étkező	...	3	...	...	...	...	...
4	40,00	Wc	Wc	...	4	...	...	...	...	...
5	30,00	Állvány	Állvány	...	5	...	...	...	...	...
6	20,00	Állvány	Állvány	...	6	...	...	...	...	...
7	15,00	Állvány	Állvány	...	7	...	...	...	...	...
8	10,00	Állvány	Állvány	...	8	...	...	...	...	...
9	8,00	Állvány	Állvány	...	9	...	...	...	...	...
10	6,00	Állvány	Állvány	...	10	...	...	...	...	...
11	4,00	Állvány	Állvány	...	11	...	...	...	...	...
12	2,00	Állvány	Állvány	...	12	...	...	...	...	...

ORVOSI RENDELŐ TÖMBÉPÍTÉSE
 2119 PÉCSI, KÖZPÜLI ÚJ. 1.
 TEL.: 22351
 BÉRENDÉSI ÉRT. 2020.08.30.
 M 1:50
 B-01
 BÉRENDŐKÉZELŐ RÉSZLET



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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15443/2025

2025.02.25

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 2295/1 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Petőfi utca 1.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett udvar, egyéb épület (vízmű) és Vodafone torony, és orvosi rendelő

0	2787	0.00
---	------	------

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48008/2001.07.16

jogcím: csere tulajdoni hányad: 0/1 40004/1999.04.19

jogcím: 1990. évi LXV. tv. tulajdoni hányad: 0/1 42203/1992.10.14

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48008/2001.07.16

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítésének feljegyzése.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48008/2001.07.16

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 2294/2,2295,2296 és 2288/3 hrsz-ú ingatlanok összevonása és megosztása során.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 71587/2009.12.23

Vezetékjog

714 m2 területre, a VMB-73/2009. engedélyszámú, 2073 Gödöllő-Rákoscsaba-EP 20 kV-os légvezeték javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 48516/2013.07.10

Önálló szöveges bejegyzés épület (Vodafone torony) létesítésének ténye feljegyezve.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 232504/2023.05.31

Önálló szöveges bejegyzés épület (orvosi rendelő) létesítése tényének feljegyzése.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15443/2025

2025.02.25

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület

2295/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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
