



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

Előterjesztés a Képviselő-testület 2020. január 30-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Pécel Város Önkormányzata 2020. évi elidegenítési címjegyzékének elfogadására és a címjegyzékben szereelő ingatlanok értékesítési módjának meghatározására

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV.30.) önkormányzati rendelete 16. § (2) bekezdése szerint beépítetlen terület elidegenítéséről csak éves elidegenítési címjegyzék (a továbbiakban: címjegyzék) alapján lehet dönteni. A címjegyzékre vonatkozó javaslatot a polgármester a költségvetési rendelettervezet benyújtásáig terjeszti elő, annak érdekében, hogy a tárgyévi költségvetés elkészítésekor tudni lehessen, hogy mekkora összeget lehet tervezni a felhalmozási bevételek ingatlanértékesítés sorára.

Az önkormányzat 2020. évi költségvetésének tervezése során kiemelt figyelmet kell fordítani az önkormányzat által elnyert pályázatok (a 2020. évben elsősorban az orvosi rendelő, a csapadékvíz-elvezetés, valamint az óvoda építése) megvalósításához szükséges többlet fedezetek biztosítására. Az értékesített ingatlanvagyonból származó bevételek pályázati célokra történő felhasználása a vagyongazdálkodás körébe tartozó döntés, amely vagyongyarapodást eredményez.

A fentiek alapján az önkormányzat 2020. évi címjegyzékében a 3989 helyrajzi számú telektömbben elhelyezkedő, önkormányzati tulajdonú ingatlanokat javasoljuk szerepeltetni, amelyre vonatkozóan határozati javaslatot terjesztünk a Képviselő-testület elé elfogadásra.

A 2020. évre tervezett költségvetés egyensúlyának megtartásához szükséges az elidegenítési címjegyzékben szereplő beépítetlen területek értékesítése, az értékesítés módjának meghatározása. Az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV.30.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése szerint 25 millió forint értékhatárt meghaladó vagyon értékesítése, hasznosítása pályáztatás vagy árverés útján valósulhat meg. A címjegyzékben szereplő ingatlanok értékesítése versenytárgyalás (pályáztatás vagy árverés) nélkül is lehetséges, mivel az ingatlanok közül egyik értéke sem éri el a 25 millió forintos értékhatárt. A Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (3) és (4) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére, vagyonkezelésbe adására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés vagy üzleti értékelés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 3 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható.

A Vagyonrendelet fenti rendelkezéseinek megfelelően megrendeltük a 3989/19; /52; /53 helyrajzi számú ingatlanok értékbecslését a Fugabella Bt.-től (2464 Gyúró, Petőfi út 98.). A határozati javaslatban szereplő táblázat az ingatlanokra megállapított forgalmi értékeket tartalmazza. Az értéktanúsítványok az előterjesztés 1. mellékletét képezik.

Fentiek alapján az önkormányzat 2020. évi elidegenítési címjegyzékének megállapítására, valamint az ingatlanok értékesítésére vonatkozóan a következő határozati javaslatokat terjesztem a Képviselő-testület elé elfogadásra.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV.30.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata 2020. évi elidegenítési címjegyzékét az alábbiak szerint fogadja el:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés
1.	3989/19	3989 hrsz. telektömbben a Maglódi út mentén
2.	3989/52	3989 hrsz. telektömbben a Maglódi út mentén
3.	3989/53	3989 hrsz. telektömbben a Maglódi út mentén

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV.30.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy nyilvános árverésen értékesíti az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező az alábbi táblázatban szereplő beépítetlen területeket, minimálisan az értékebecslésben meghatározott forgalmi érték alapul vételével, a legmagasabb vételárat ajánló részére.

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés	Forgalmi érték
1.	3989/19	3989 hrsz. telektömb	bruttó 16.200.000 Ft
2.	3989/52	3989 hrsz. telektömb	bruttó 16.300.000 Ft
3.	3989/53	3989 hrsz. telektömb	bruttó 16.300.000 Ft

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV.30.) önkormányzati rendeletnek megfelelően az árverés meghirdetésére és lebonyolítására, valamint a legmagasabb vételárat megajánlóval a szerződés aláírására.

A Képviselő-testület az árverés levezetésével a Műszaki és Beruházási Iroda vezetőjét bízta meg.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2020. december 31.

Pécel, 2020. január 22.

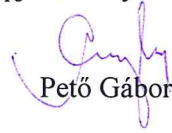

Horváth Tibor
polgármester



Az előterjesztés mellékletei:

1. ingatlan érték meghatározó szakvélemények
2. a címjegyzékben szereplő beépítetlen területek tulajdoni lapjai és helyszínrajz azok elhelyezkedéséről

Az előterjesztést készítette:

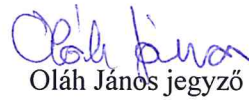

Pető Gábor

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:


Kovács Zoltán műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek:




Oláh János jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Pénzügyi Bizottság** és a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.

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

**INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ
SZAKVÉLEMÉNY**

A

**2119 PÉCEL SZÁM
ALATTI BEÉPÍTETLEN TERÜLET INGATLANRÓL**

HRSZ: 3989/19



GYÚRÓ, 2020.01.20.

FUGABELLA Bt. 2464 Gyúró Petőfi út 98.

Tel.: 06 70 33 60 255 e-mail: kovbarny@gmail.com

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI***Az ingatlan megnevezése:* **Beépítetlen terület***Település (város, kerület):* **Pécel***Utca, házszám:* **---***Irányítószám:* **2119***Hrsz.:* **3989/19****TULAJDONVISZONYOK***Tulajdonos neve:* Pécel Város Önkormányzata*Tulajdoni hányad:* 1/1*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* Tulajdon / forgalomképes*Értékelt érdekelttség:* tulajdonjog**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI***Telek területe összesen:* 1006 m²*Felépítmény (nettó) területe összesen:* - m²*Felépítmények hasznos (redukált) területe:* - m²*Közmű-ellátottság:* Összközmű közelben*Komfortfokozat:* -*Jelenlegi funkció:* Beépítetlen terület**ÉRTÉKELÉS***Értékelés célja:* Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci összehasonlító módszer*Értékelés fordulónapja:* 2020.01.20.*Megrendelő megnevezése:* Pécel Város Önkormányzata**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT***Forgalmi érték:* **16.200.000.- Ft, azaz****tizenhatmillió-kettőszázezer forint***Hitelbiztosítéki érték:* **14.600.000.- Ft, azaz****tizennégymillió-hatszáz ezer forint**

Gyűrő, 2020.01.20.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak !



Készítette

FUGABELLA BT.
2464 Gyűrő, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-50526777-75851001

Fugabella Bt.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Pécel Város Önkormányzata megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyúró, Petőfi 98.) 3989/19 helyrajzi számú, 2119 Pécel szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja banki és egyéb követelés vásárlási fedezetek forgalmi értékének és hitelbiztosítéki értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11) PM, és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2019.12.15. aktualizálás 2020.01.20.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat, település rendezési terv és HÉSZ részlet.

2.5. Tanúsítványok

- A szakvélemény személyiségi jogokat érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.
- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.
- Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.
- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozunk.
- A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelősséget nem vállalunk.

- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.
- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igényrel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

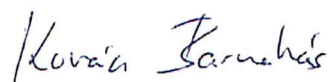
Értékbecslő Jognyilatkozata

Alulírott Kovács Barnabás az OKJ 52343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU

Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.



.....
Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2020.01.17.

Település	: Pécel
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 3989/19
Megnevezése	: Beépítetlen terület
Terület	: 1006 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Pécel Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: III/1.) Önálló szöveges bejegyzés.
Széljegy	: -
Szolgálatom, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Ingatlan címe Hrsz.:	2119 Pécel 3989/19
Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	Kivett beépítetlen terület
Értékelés jellege	telek értékelés
Ingatlan típusa	építési telek
Jelenlegi funkció	
Telek területe (m2)	1006
Összes felépítmény nettó terület (m2)	0
Összes felépítmény redukált alapterület (m2)	0
Általános állapot	karbantartott
Komfort fokozat	---
Értékesíthetőség	normális
Forgalomképes	igen
Terhelt	nem
Befogadásra javasolt	igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	igen
Építési engedélytől eltér	---
Építési engedély módosítás köteles	---
Vélelmezett építési engedély változás	---
Település jellemzői	
Település típusa	város
Lélekszám	13.500 fő
Településen belüli helye	település déli részén újabb beépítésű terület
Tömegközlekedés távolsága	400 m
Közlekedési módok	BKV busz, vonat, M0
Utca burkolata	kavicsos utak, föld utak, közterületek kialakítás alatt állnak
Megközelíthetőség	jó
Gazdasági, piaci környezet	termál területen újabb parcellázású rész
Telek jellemzői	
Telek területe (m2)	1006
Övezeti besorolás	Lke-SZ/3
Maximális beépíthetőség (%)	30%
Építési tilalom, korlátozás	lásd HÉSZ melléklet, épület magasság 6,0 m
Kerítettség	nem kerített
Kerítés leírása	---
Utcafront tájolása	D
Lejtés	enyhén lejtős
Alak	téglalap
Beépítési mód	SZ

Közmű ellátottság	Belső Külső Alternatív megoldás
Víz	X
Villany	X
Gáz	X
Csatorna	X
Kommunikáció	X
Esővíz csatorna	
Egyéb	
Egyéb jellemzők	nincsen felépítmény

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –

4.2 Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert tartottuk célravezetőnek.

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

TELEK PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS				Hrsz 3989/19			
Ingatlan azonosítója		30951532	27973589	30750391	30503710	24565173	
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel
Utca/út/tér		Termál városrész beépítetlen része	Apácadomb	központnál	központnál	Páskomliget	panoráma
Az ingatlan típusa		telek	telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	0
Telek alapterülete (m2)		1006	900	1 262	1 000	1 006	800
SZT besorolás		Lke SZ/3	Lk	Lk	Lk	Lk	Lk
HÉSZ szerinti beépíthetőség	%	30	30	30	30	30	30
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%		0	0	0	0	0
Terület mérete	%		0	5	0	0	-5
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		0	0	0	0	0
Környezet (szomszédos épületek)	%		0	-5	-5	0	0
Elhelyezkedés	%		-5	-10	-10	-5	-10
Megközelíthetőség	%		0	0	0	0	0
Közművesíthetőség	%		-10	-5	-10	0	-10
Egyéb :	%		0	0	0	0	0
Eladási ár	Ft		19 990 000	24 800 000	22 000 000	21 900 000	17 900 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		17 991 000	22 320 000	19 800 000	19 710 000	16 110 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	19 441	19 990	17 686	19 800	19 592	20 138
Összehasonlító korrekció			-15	-15	-25	-5	-25
Korrekció			85	85	75	95	75
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		16 992	15 033	14 850	18 613	15 103
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	16 118					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		16 214 855					
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	16 118					
Forgalmi érték kerekén		16 200 000 - Ft					

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 3989/19 helyrajzi számú, 2119 Pécel szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

16.200.000,- Ft.

Azaz tizenhatmillió-kettőszázezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>forgalmi értéket a telek piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt érték figyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszeren belül a telek piaci összehasonlítást használtuk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint (telek piaci ÖH)	16 200 000 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	16 200 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	16 200 000 Ft

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

180-360 nap között a likvidációs értéken várhatóan értékesíthető, forgalomképes ingatlan

A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.

Becsült piaci érték:	16 200 000 Ft
Hitelbiztosítéki szorzó	10 %
Hitelbiztosítéki érték	14 580 000 Ft
Hitelbiztosítéki érték kerekítve	14 600 000 Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 3989/19 helyrajzi számú, 2119 Pécel szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2020.01.20. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

16.200.000,- Ft.

Azaz tizenhatmillió-kettőszázezer forintban,

az ingatlan tehermentes hitelbiztosítéki értékét :

14.600.000,- Ft.

Azaz tizennégy millió-hatszáz ezer forintban határozom meg.

**A fenti értékek áfát tartalmaznak. A forgalmi érték bruttó 16.200.000.- Ft
(12.755.905.- Ft + 27% áfa).**

Gyúró, 2020.01.20.

FUGABELLA BT.
2464 Gyúró, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-50526777-75851001



Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- TELEPÜLÉS RENDEZÉSI TERV és HÉSZ részlet
- INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE TÉRKÉPEN (Google Maps)

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatali Feldhivatali Osztály
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/5203/2020

2020.01.17

Szektor : 53

PÉCEL
Belterület 3989/19 helyrajzi szám

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.b.jöv.	ajótv. adatok
alrészlet adatai	ha m2	k.f.ill.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.f.ill.
Kivett beépítetlen terület	U	1006	0.00
II. RÉSZ			

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 45948/4/2012.04.11
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL Város Önkormányzata
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzsszáma: 15730538

III. RÉSZ
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45948/4/2012.04.11
Ónálló szöveges bejegyzés telekalakítás során keletkezett 3989, 4096, 4087 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

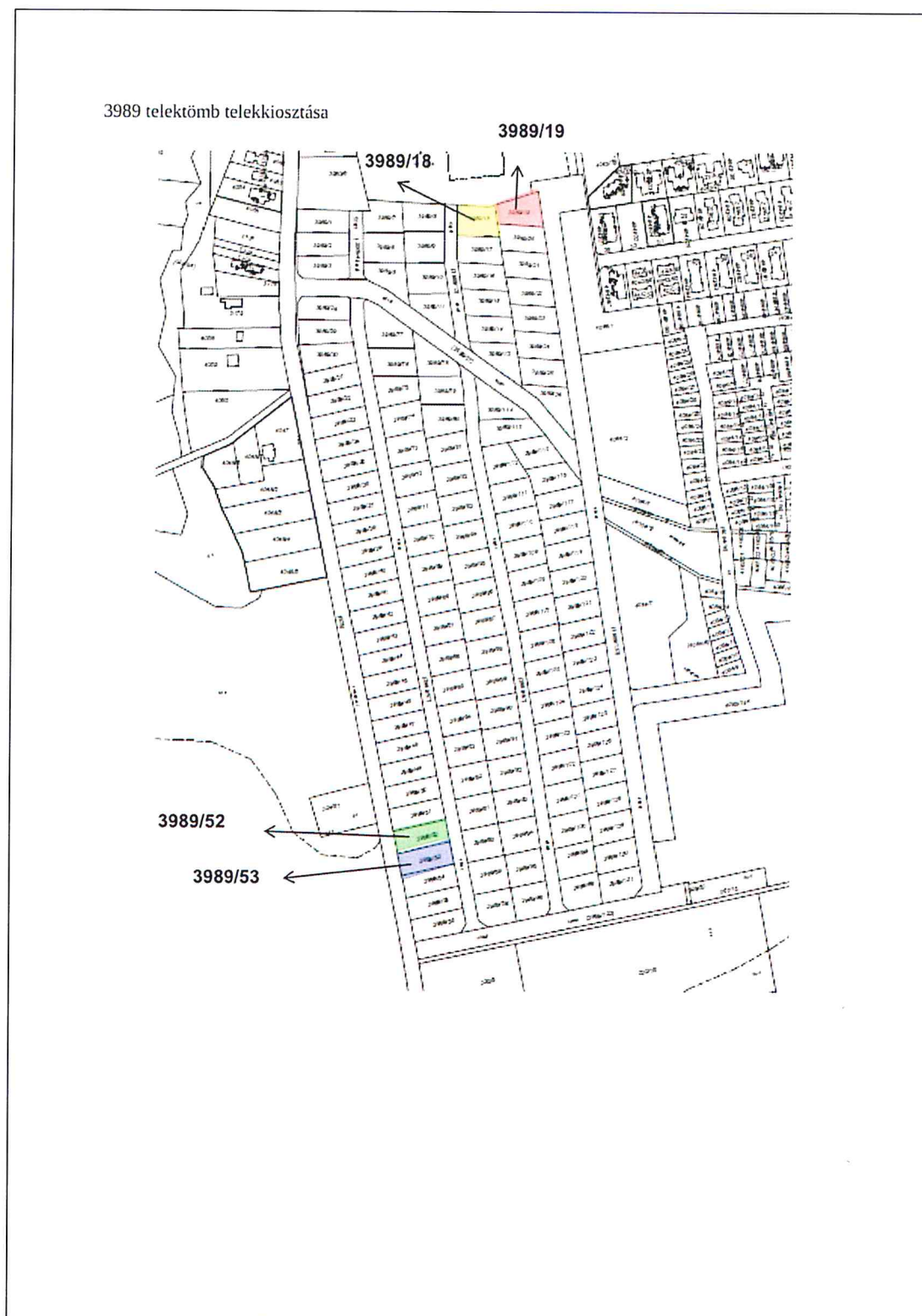
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320200117082140pg1grzqpjCh-109603971-1...> 2020. 01. 17.

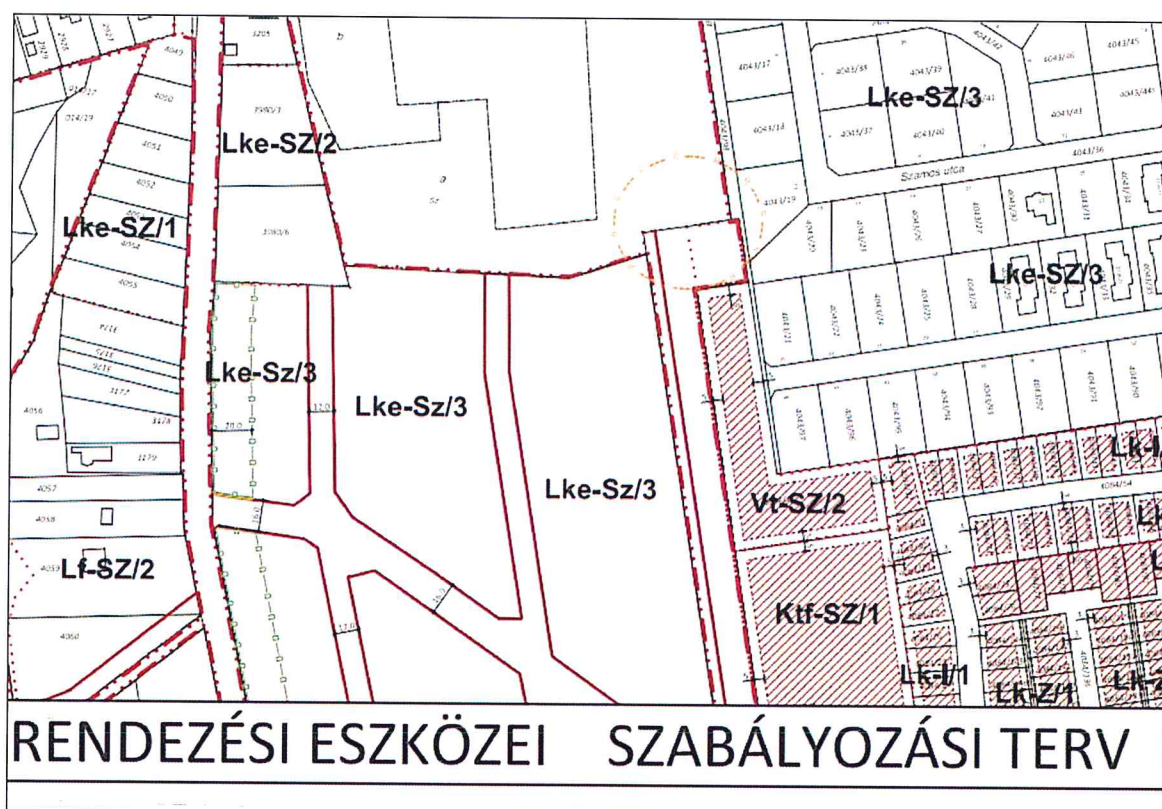
A vizsgált ingatlan térképmásolata



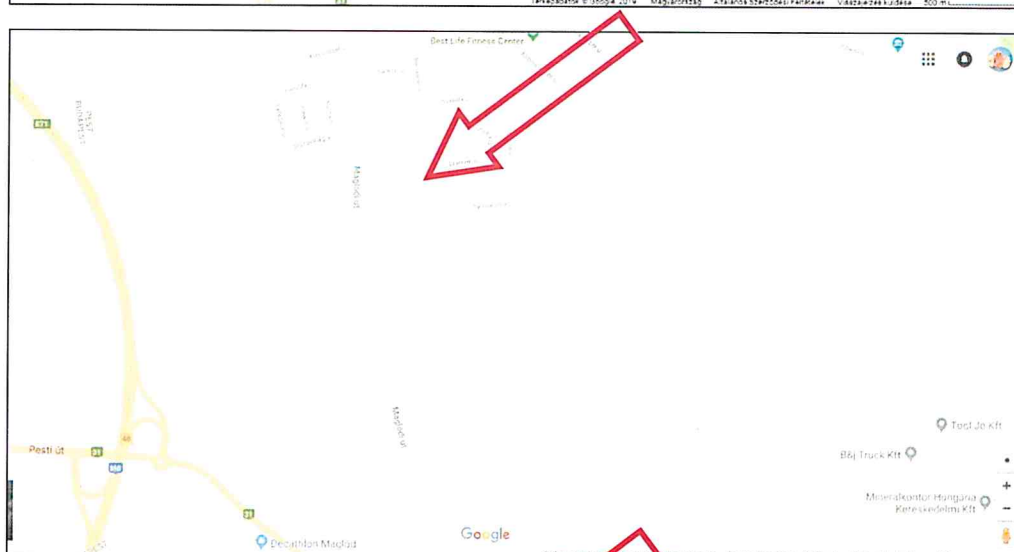
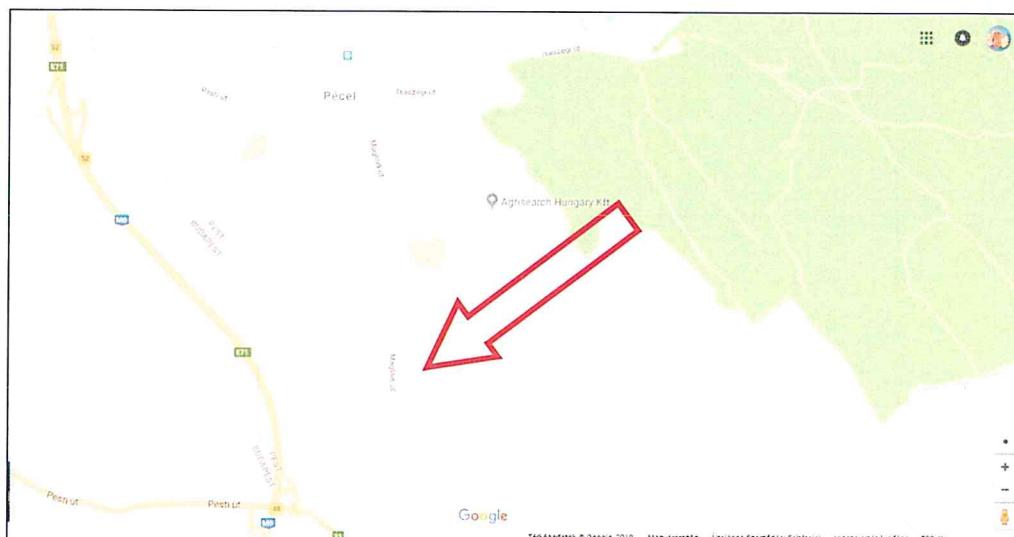
Település rendezési terv részlet

45. § Az Lke-SZ/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- a telek szabadonálló módon építhető be,
- az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
- a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- a szintterületi mutató a telteken legfeljebb 0,6 lehet,
- a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani
- az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- az előkert mérete 5 méter.



A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Maps)

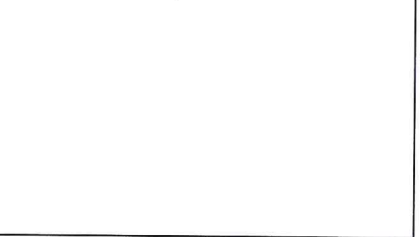


Cím:	2119 Pécel		
hrszt:	3989/19	Dátum:	2019.02.15. Aktualizálás 2020.01.20.

	
hrszt 3989/18 és /19 a domboldal felől	Kilátás a telkekről

	
Kilátás a telkekről	Beépített terület, utca vége a telkek mellett

	
Telkek	Telkek

	
Telkek	

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

A

**2119 PÉCEL SZÁM
ALATTI BEÉPÍTETLEN TERÜLET INGATLANRÓL**

HRSZ: 3989/52



GYÚRÓ, 2020.01.20.

FUGABELLA Bt. 2464 Gyúró Petőfi út 98.

Tel.: 06 70 33 60 255 e-mail: kovbarny@gmail.com

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI***Az ingatlan megnevezése:* **Beépítetlen terület***Település (város, kerület):* **Pécel***Utca, házszám:* **---***Irányítószám:* **2119***Hrsz.:* **3989/52****TULAJDONVISZONYOK***Tulajdonos neve:* Pécel Város Önkormányzata*Tulajdoni hányad:* 1/1*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* Tulajdon / forgalomképes*Értékelt érdekelttség:* tulajdonjog**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI***Telek területe összesen:* 1009 m²*Felépítmény (nettó) területe összesen:* - m²*Felépítmények hasznos (redukált) területe:* - m²*Közmű-ellátottság:* Összközmű közelben*Komfortfokozat:* -*Jelenlegi funkció:* Beépítetlen terület**ÉRTÉKEKELÉS***Értékelés célja:* Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci összehasonlító módszer*Értékelés fordulónapja:* 2020.01.20.*Megrendelő megnevezése:* Pécel Város Önkormányzata**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT***Forgalmi érték:* **16.300.000.- Ft, azaz****tizenhatmillió-háromszázezer forint***Hitelbiztosítéki érték:* **14.700.000.- Ft, azaz****tizennégymillió-hétszázezer forint**

Gyúró, 2020.01.20.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak !

**FUGABELLA BT.**
2464 Gyúró, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-50526777-75851001

Készítette

Fugabella Bt.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Pécel Város Önkormányzata megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyúró, Petőfi 98.) **3989/52 helyrajzi számú, 2119 Pécel szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.**

Az ingatlanértékelés célja banki és egyéb követelés vásárlási fedezetek forgalmi értékének és hitelbiztosítéki értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11) PM, és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2019.12.15. aktualizálás 2020.01.20.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat, település rendezési terv és HÉSZ részlet.

2.5. Tanúsítványok

- A szakvélemény személyiségi jogokat érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.
- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.
- Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.
- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozunk.
- A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelősséget nem vállalunk.

- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.
- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igénnyel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

Értékbecslő Jognyilatkozata

Alulírott Kovács Barnabás az OKJ 52343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU

Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.



.....
Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2020.01.17.

Település	: Pécel
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 3989/52
Megnevezése	: Beépítetlen terület
Terület	: 1009 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Pécel Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: III/1.) Önálló szöveges bejegyzés.
Széljegy	: -
Szolgalom, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Ingatlan címe	2119 Pécel
Hrsz.:	3989/52
Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	Kivett beépítetlen terület
Értékelés jellege	telek értékelés
Ingatlan típusa	építési telek
Jelenlegi funkció	
Telek területe (m2)	1009
Összes felépítmény nettó terület (m2)	0
Összes felépítmény redukált alapterület (m2)	0
Általános állapot	karbantartott
Komfort fokozat	---
Értékesíthetőség	normális
Forgalomképes	igen
Terhelt	nem
Befogadásra javasolt	igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	igen
Építési engedélytől eltér	---
Építési engedély módosítás köteles	---
Vélelmezett építési engedély változás	---
Település jellemzői	
Település típusa	város
Lélekszám	13.500 fő
Településen belüli helye	település déli részén újabb beépítésű terület
Tömegközlekedés távolsága	400 m
Közlekedési módok	BKV busz, vonat, M0
Utca burkolata	kavicsos utak, föld utak, közterületek kialakítás alatt állnak
Megközelíthetőség	jó
Gazdasági, piaci környezet	termál területen újabb parcellázású rész
Telek jellemzői	
Telek területe (m2)	1009
Övezeti besorolás	Lke-SZ/3
Maximális beépíthetőség (%)	30%
Építési tilalom, korlátozás	lásd HÉSZ melléklet, épület magasság 6,0 m
Kerítettség	nem kerített
Kerítés leírása	---
Utcafront tájolása	D
Lejtés	enyhén lejtős
Alak	téglalap
Beépítési mód	SZ

Közmű ellátottság	Belső	Külső	Alternatív megoldás
Víz		X	
Villany		X	
Gáz		X	
Csatorna		X	
Kommunikáció		X	
Esővíz csatorna			
Egyéb			
Egyéb jellemzők	nincsen felépítmény		

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –

4.2 Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert tartottuk célravezetőnek.

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS				Hrsz 3989/52			
Ingatlan azonosítója			30951532	27973589	30750391	30503710	24565173
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel
Utcát/út/tér		Termál városrész beépítetlen része telek	Apácadomb	központnál	központnál	Páskomliget	panoráma
Az ingatlan típusa			telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	0
Telek alapterülete (m ²)		1009	900	1 262	1 000	1 006	800
SZT besorolás		Lke SZ/3	Lk	Lk	Lk	Lk	Lk
HÉSZ szerinti beépíthetőség	%	30	30	30	30	30	30
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%		0	0	0	0	0
Terület mérete	%		0	5	0	0	-5
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		0	0	0	0	0
Környezet (szomszédos épületek)	%		0	-5	-5	0	0
Elhelyezkedés	%		-5	-10	-10	-5	-10
Megközelíthetőség	%		0	0	0	0	0
Közművesítettség	%		-10	-5	-10	0	-10
Egyéb :	%		0	0	0	0	0
Eladási ár	Ft		19 990 000	24 800 000	22 000 000	21 900 000	17 900 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		17 991 000	22 320 000	19 800 000	19 710 000	16 110 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m ²	19 441	19 990	17 686	19 800	19 592	20 138
Összehasonlító korrekció			-15	-15	-25	-5	-25
Korrekció			85	85	75	95	75
Korrigált fajlagos érték	Ft/m ²		16 992	15 033	14 850	18 613	15 103
Korrigált átlagos érték	Ft/m ²	16 118					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		16 263 209					
Becsült fajlagos érték	Ft/m ²	16 118					
Forgalmi érték kerekén		16 300 000 - Ft					

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 3989/52 helyrajzi számú, 2119 Pécel szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

16.300.000,- Ft.

Azaz tizenhatmillió-háromszázezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>foralmi értéket a telek piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt érték figyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszeren belül a telek piaci összehasonlítást használtuk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint (telek piaci ÖH)	16 300 000 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	16 300 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	16 300 000 Ft

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

180-360 nap között a likvidációs értéken várhatóan értékesíthető, forgalomképes ingatlan

A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.

Becsült piaci érték:	16 300 000 Ft
Hitelbiztosítéki szorzó	10 %
Hitelbiztosítéki érték	14 670 000 Ft
Hitelbiztosítéki érték kerekítve	14 700 000 Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 3989/52 helyrajzi számú, 2119 Pécel szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2020.01.20. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

16.300.000,- Ft.

Azaz *tizenhatmillió-háromszázezer* forintban,

az ingatlan tehermentes **hitelbiztosítéki értékét :**

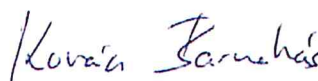
14.700.000,- Ft.

Azaz *tizennégymillió-hétszázezer* forintban határozom meg.

**A fenti értékek áfát tartalmaznak. A forgalmi érték bruttó 16.300.000.- Ft
(12.834.645.- Ft + 27% áfa).**

Gyúró, 2020.01.20.

FUGABELLA BT.
2464 Gyúró, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-50526777-75851001



Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- TELEPÜLÉS RENDEZÉSI TERV és HÉSZ részlet
- INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE TÉRKÉPEN (Google Maps)

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatal Feldhivatali Osztály
Gödöllői Árpád Endre utca 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 50005/5204/3020

2020.01.17

PÉCEL

Szektor : 53

Beltérület 3989/52 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	adóterület	adatok	
alrajzi adatok	ha m2	k. fill.	ha m2	k. fill.	
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o				
Kivett beépítetlen terület	0	1009	0,00		

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érvényes idő: 45948/4/2012.04.11
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kosuth tér 1
törzsszám: 15730538

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érvényes idő: 45948/4/2012.04.11					
Önálló műveges bejegyzés telekalakítás során keletkezett 3989, 4006, 4007 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából.					

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használandó.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

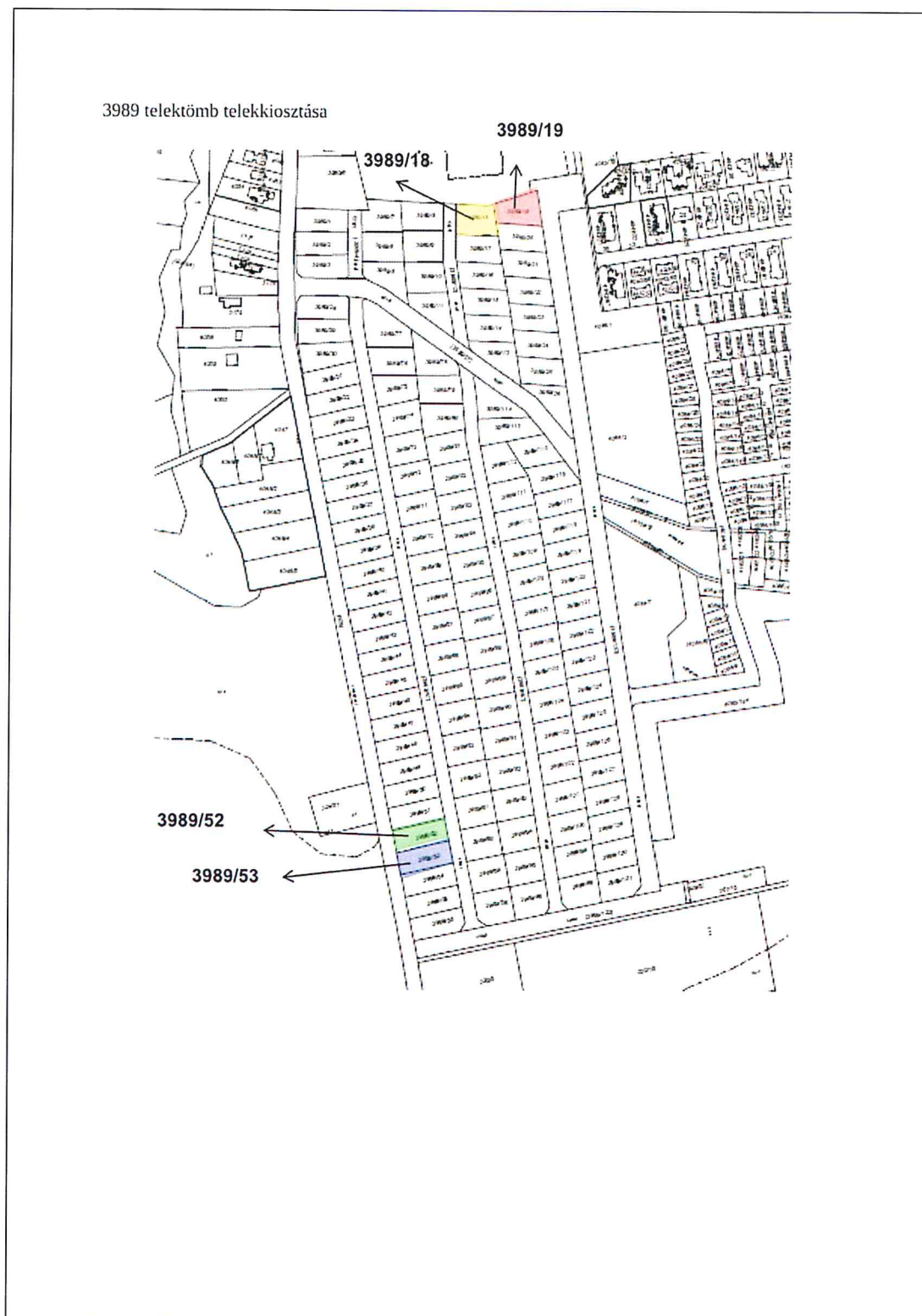
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320200117082140pg1grzqpjfCh-109604039-1...> 2020. 01. 17.

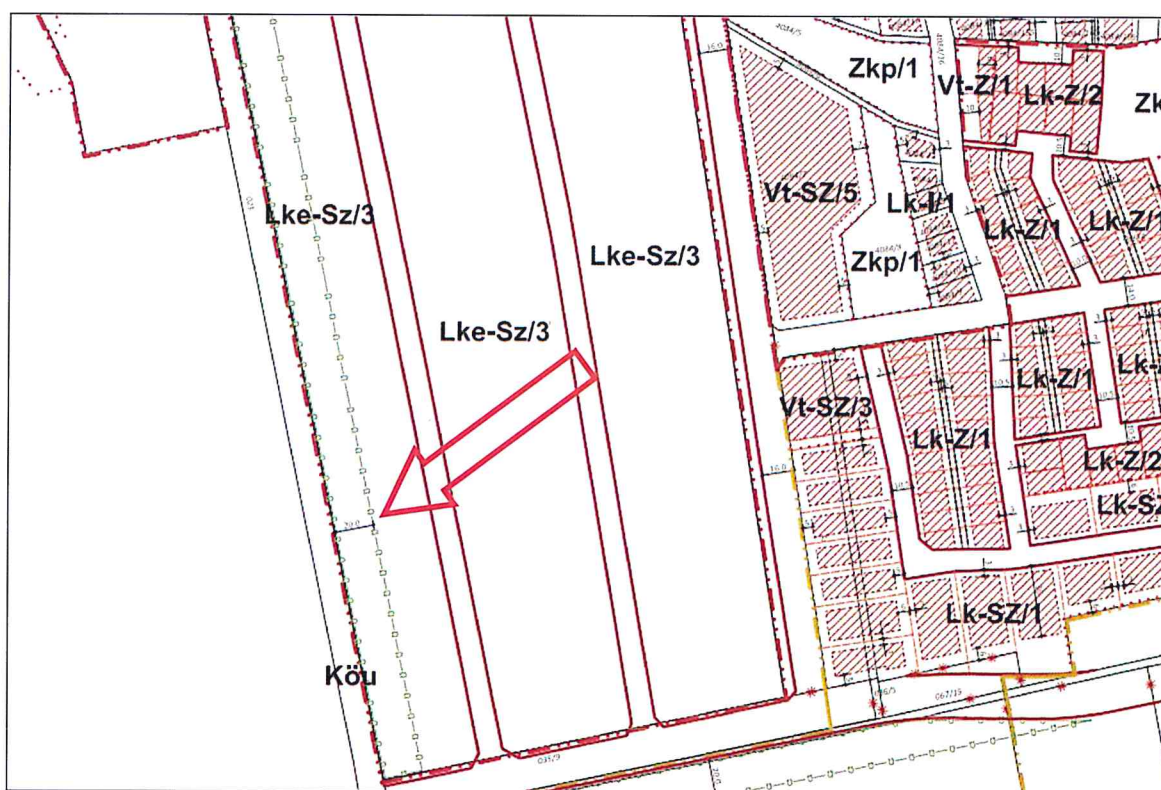
A vizsgált ingatlan térképmásolata



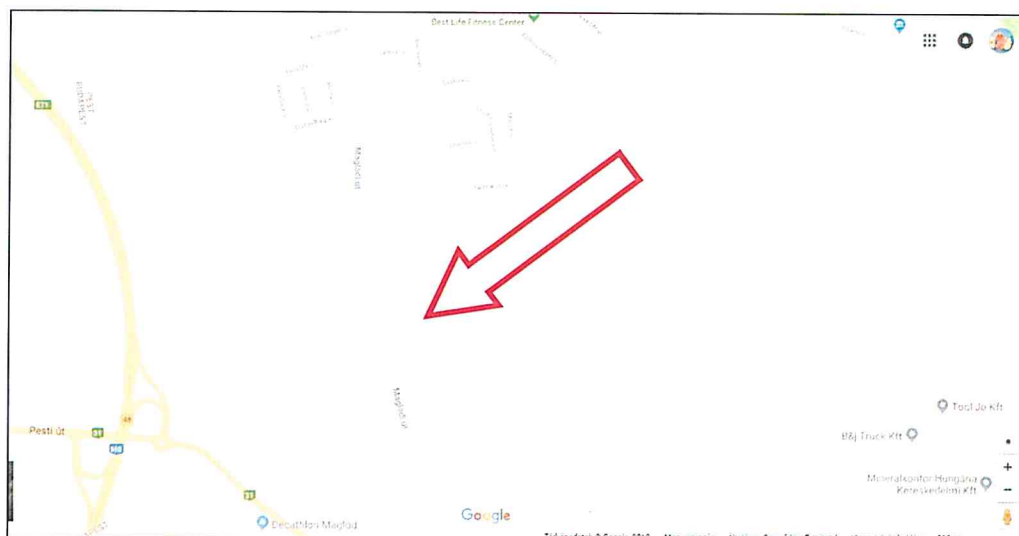
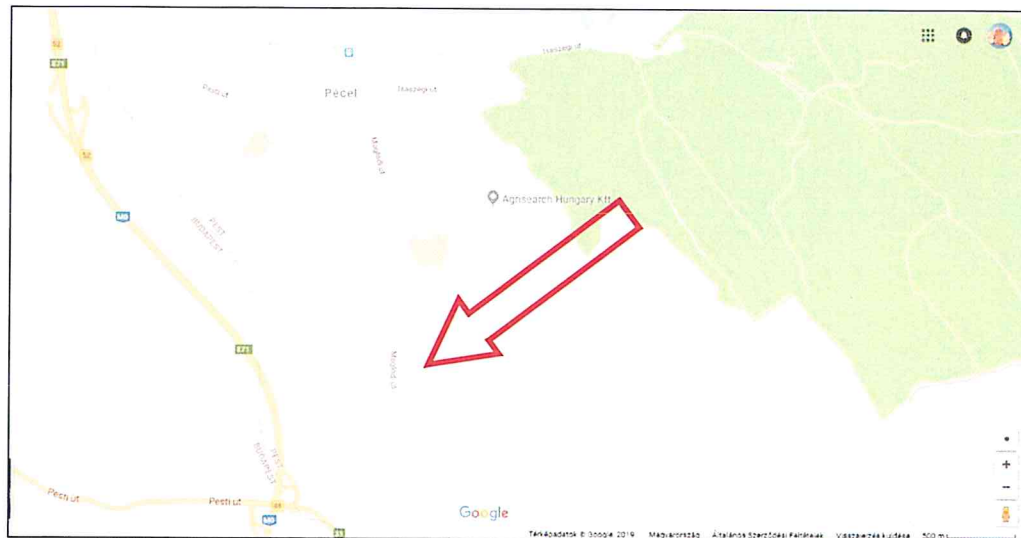
Település rendezési terv részlet

45. § Az Lke-SZ/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani
- g) ²az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.



A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Maps)



Cím:	2119 Pécel		
hrszt:	3989/52 és /53	Dátum:	2019.02.15. Aktualizálás 2020.01.20.

	
Telkek hrsz 3989/52 és /53	A Maglódi útról bevezető földút

	
Telkek hrsz 3989/52 és /53	Domboldal, épülő házak

	
Domboldal	Maglódi út melletti fasor, villanyvezeték

	
Telkek hrsz 3989/52 és /53	

**INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ
SZAKVÉLEMÉNY**

A

**2119 PÉCEL SZÁM
ALATTI BEÉPÍTETLEN TERÜLET INGATLANRÓL**

HRSZ: 3989/53



GYÚRÓ, 2020.01.20.

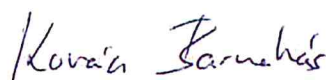
FUGABELLA Bt. 2464 Gyúró Petőfi út 98.

Tel.: 06 70 33 60 255 e-mail: kovbarny@gmail.com

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI***Az ingatlan megnevezése:* **Beépítetlen terület***Település (város, kerület):* **Pécel***Utca, házszám:* **---***Irányítószám:* **2119***Hrsz.:* **3989/53****TULAJDONVISZONYOK***Tulajdonos neve:* Pécel Város Önkormányzata*Tulajdoni hányad:* 1/1*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* Tulajdon / forgalomképes*Értékelt érdekelttség:* tulajdonjog**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI***Telek területe összesen:* 1009 m²*Felépítmény (nettó) területe összesen:* - m²*Felépítmények hasznos (redukált) területe:* - m²*Közmű-ellátottság:* Összközmű közelben*Komfortfokozat:* -*Jelenlegi funkció:* Beépítetlen terület**ÉRTÉKELÉS***Értékelés célja:* Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci összehasonlító módszer*Értékelés fordulónapja:* 2020.01.20.*Megrendelő megnevezése:* Pécel Város Önkormányzata**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT***Forgalmi érték:* **16.300.000.- Ft, azaz****tizenhatmillió-háromszázezer forint***Hitelbiztosítéki érték:* **14.700.000.- Ft, azaz****tizennégy millió-hétszázezer forint**

Gyúró, 2020.01.20.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak !

**FUGABELLA BT.**
2464 Gyúró, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-50526777-75851001

Készítette

Fugabella Bt.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Pécel Város Önkormányzata megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyúró, Petőfi 98.) **3989/53 helyrajzi számú, 2119 Pécel szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.**

Az ingatlanértékelés célja banki és egyéb követelés vásárlási fedezetek forgalmi értékének és hitelbiztosítéki értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11) PM, és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2019.12.15. aktualizálás 2020.01.20.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat, település rendezési terv és HÉSZ részlet.

2.5. Tanúsítványok

- A szakvélemény személyiségi jogokat érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.
- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.
- Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.
- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozunk.
- A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelősséget nem vállalunk.

- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.
- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igényrel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

Értékbecslő Jognyilatkozata

Alulírott Kovács Barnabás az OKJ 52343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU

Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.



.....
Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2020.01.17.

Település	: Pécel
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 3989/53
Megnevezése	: Beépítetlen terület
Terület	: 1009 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Pécel Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: III/1.) Önálló szöveges bejegyzés.
Széljegy	: -
Szolgálatom, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Ingatlan címe	2119 Pécel
Hrsz.:	3989/53
Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	Kivett beépítetlen terület
Értékelés jellege	telek értékelés
Ingatlan típusa	építési telek
Jelenlegi funkció	
Telek területe (m2)	1009
Összes felépítmény nettó terület (m2)	0
Összes felépítmény redukált alapterület (m2)	0
Általános állapot	karbantartott
Komfort fokozat	---
Értékesíthetőség	normális
Forgalomképes	igen
Terhelt	nem
Befogadásra javasolt	igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	igen
Építési engedélytől eltér	---
Építési engedély módosítás köteles	---
Vélelmezett építési engedély változás	---
Település jellemzői	
Település típusa	város
Lélekszám	13.500 fő
Településen belüli helye	település déli részén újabb beépítésű terület
Tömegközlekedés távolsága	400 m
Közlekedési módok	BKV busz, vonat, M0
Utca burkolata	kavicsos utak, föld utak, közterületek kialakítás alatt állnak
Megközelíthetőség	jó
Gazdasági, piaci környezet	termál területen újabb parcellázású rész
Telek jellemzői	
Telek területe (m2)	1009
Övezeti besorolás	Lke-SZ/3
Maximális beépíthetőség (%)	30%
Építési tilalom, korlátozás	lásd HÉSZ melléklet, épület magasság 6,0 m
Kerítettség	nem kerített
Kerítés leírása	---
Utcafront tájolása	D
Lejtés	enyhén lejtős
Alak	téglalap
Beépítési mód	SZ

Közmű ellátottság	Belső	Külső	Alternatív megoldás
Víz		X	
Villany		X	
Gáz		X	
Csatorna		X	
Kommunikáció		X	
Esővíz csatorna			
Egyéb			
Egyéb jellemzők	nincsen felépítmény		

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –

4.2 Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert tartottuk célravezetőnek.

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

TELEK PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS				Hrsz 3989/53			
Ingatlan azonosítója			30951532	27973589	30750391	30503710	24565173
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel
Utcá/út/tér		Termál városrész beépítetlen része	Apácadomb	központnál	központnál	Páskomliget	panoráma
Az ingatlan típusa		telek	telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	0
Telek alapterülete (m ²)		1009	900	1 262	1 000	1 006	800
SZT besorolás		Lke SZ/3	Lk	Lk	Lk	Lk	Lk
HÉSZ szerinti beépíthetőség	%	30	30	30	30	30	30
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%		0	0	0	0	0
Terület mérete	%		0	5	0	0	-5
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		0	0	0	0	0
Környezet (szomszédos épületek)	%		0	-5	-5	0	0
Elhelyezkedés	%		-5	-10	-10	-5	-10
Megközelíthetőség	%		0	0	0	0	0
Közművesítettség	%		-10	-5	-10	0	-10
Egyéb :	%		0	0	0	0	0
Eladási ár	Ft		19 990 000	24 800 000	22 000 000	21 900 000	17 900 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		17 991 000	22 320 000	19 800 000	19 710 000	16 110 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m ²	19 441	19 990	17 686	19 800	19 592	20 138
Összehasonlító korrekció			-15	-15	-25	-5	-25
Korrekció			85	85	75	95	75
Korrigált fajlagos érték	Ft/m ²		16 992	15 033	14 850	18 613	15 103
Korrigált átlagos érték	Ft/m ²	16 118					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		16 263 209					
Becsült fajlagos érték	Ft/m ²	16 118					
Forgalmi érték kerekén		16 300 000 - Ft					

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 3989/53 helyrajzi számú, 2119 Pécel szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

16.300.000,- Ft.

Azaz tizenhatmillió-háromszázezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>forgalmi értéket a telek piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszeren belül a telek piaci összehasonlítást használtuk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint (telek piaci ÖH)	16 300 000 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	16 300 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	16 300 000 Ft

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

180-360 nap között a likvidációs értéken várhatóan értékesíthető, forgalomképes ingatlan

A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.

Becsült piaci érték:	16 300 000 Ft
Hitelbiztosítéki szorzó	10 %
Hitelbiztosítéki érték	14 670 000 Ft
Hitelbiztosítéki érték kerekítve	14 700 000 Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 3989/53 helyrajzi számú, 2119 Pécel szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2020.01.20. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

16.300.000,- Ft.

Azaz *tizenhatmillió-háromszázezer* forintban

az ingatlan tehermentes **hitelbiztosítéki értékét** :

14.700.000,- Ft.

Azaz *tizennégy millió-hétszázezer* forintban határozom meg

**A fenti értékek áfát tartalmaznak. A forgalmi érték bruttó 16.300.000,- Ft
(12.834.645,- Ft + 27% áfa).**

Gyúró, 2020.01.20.

FUGABELLA BT.
2464 Gyúró, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-50526777-75851001



Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- TELEPÜLÉS RENDEZÉSI TERV és HÉSZ részlet
- INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE TÉRKÉPEN (Google Maps)

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatal Feldhivatali Osztály
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5205/2020

2020.01.17

PÉCEL

Szektor : 53

Belterület 3989/53 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	alóérték
elérési adatok	ha m2	k.Fi11	adat
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	kat.jöv.
			k.Fi11
Kivett beépítetlen terület	0	1009	0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 45948/4/2012.04.11
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonon
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
börzesszám: 15730538

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45948/4/2012.04.11

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során keletkezett 3989, 4066, 4087 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

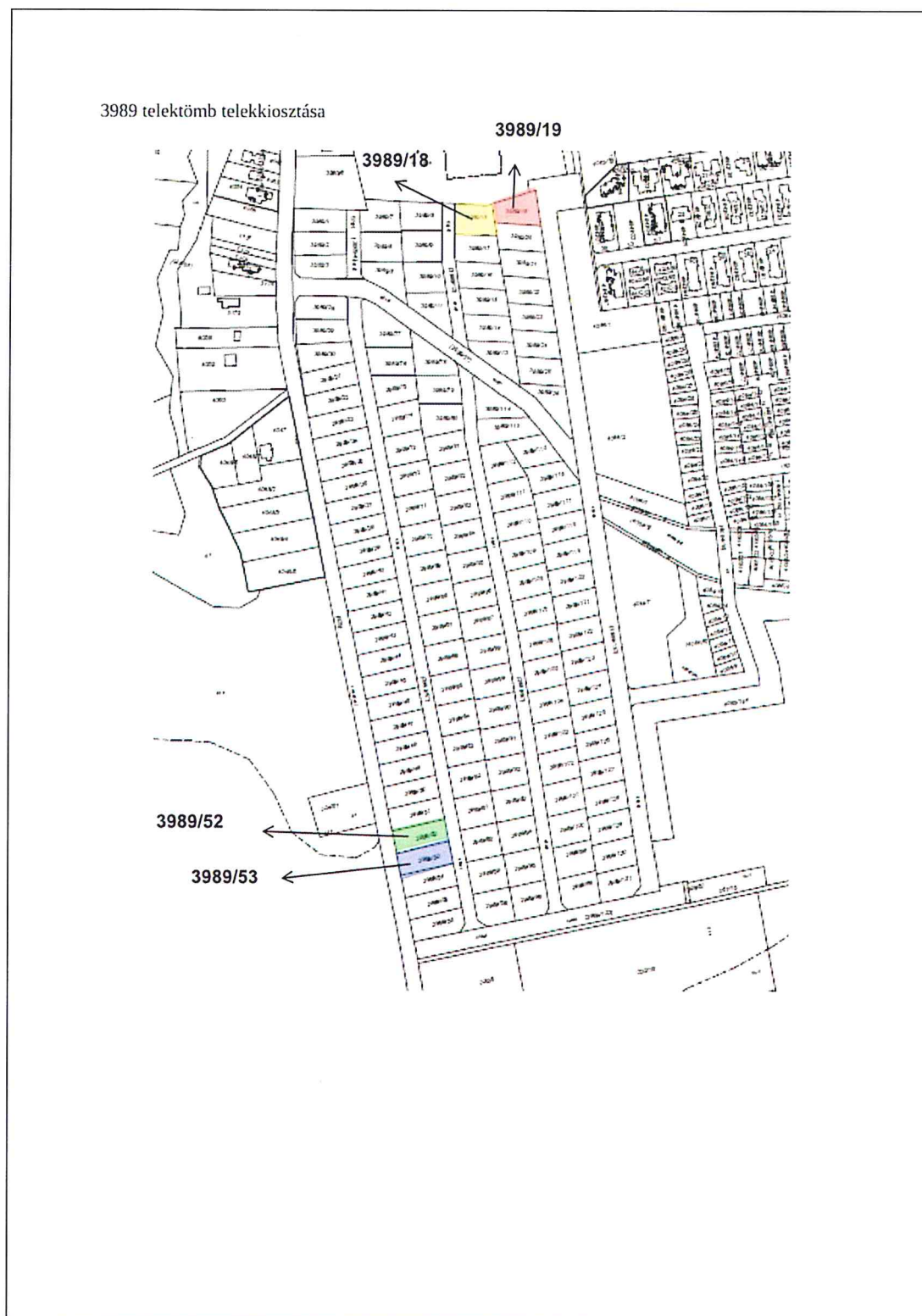
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tuillap/S030320200117082140pg1grzqpjCh-109604039-2...> 2020. 01. 17.

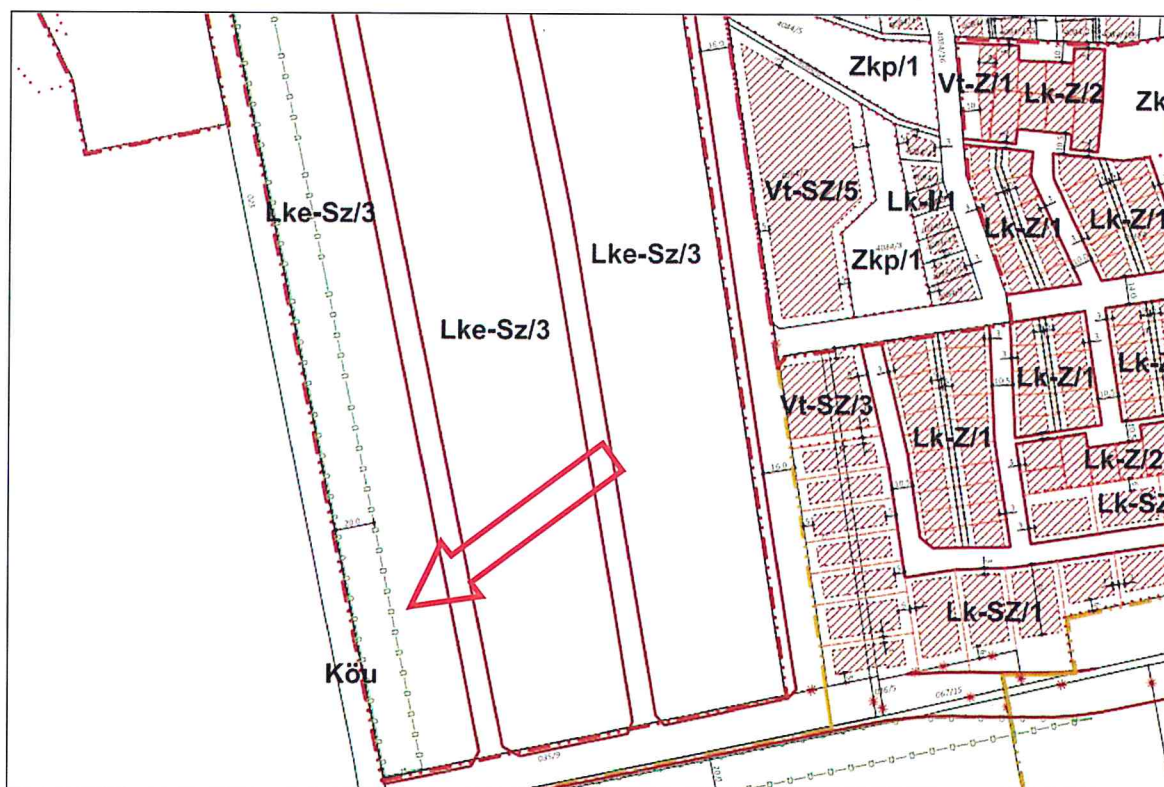
A vizsgált ingatlan térképmásolata



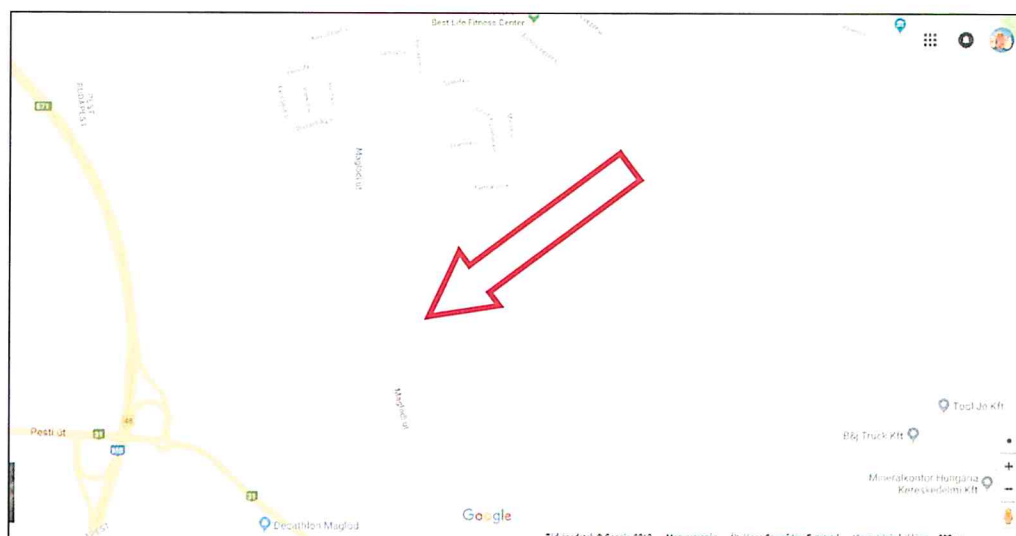
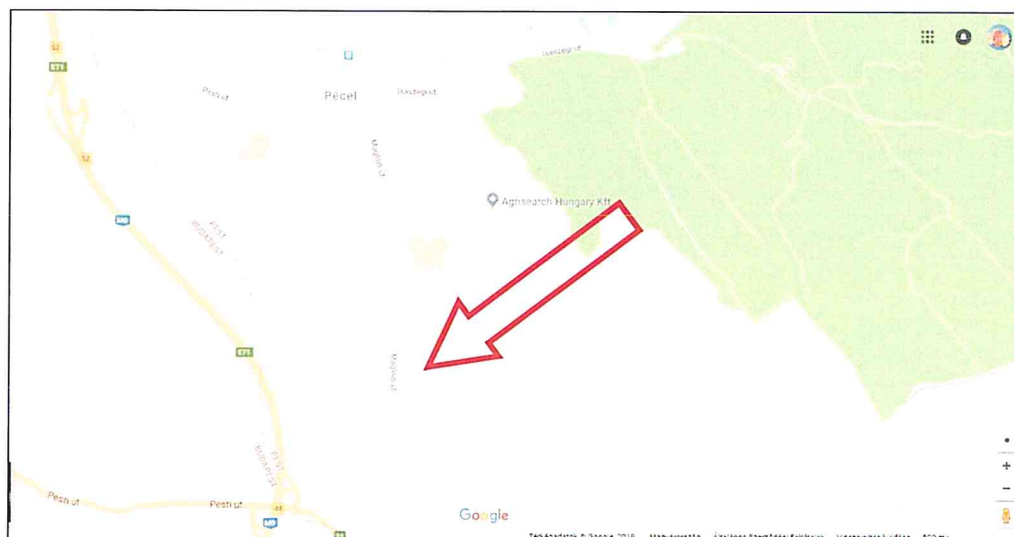
Település rendezési terv részlet

45. § Az Lke-SZ/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani
- g) ²az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.



A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Maps)



Cím:	2119 Pécel	
hrsz:	3989/52 és /53	Dátum: 2019.02.15. Aktualizálás 2020.01.20.

	
Telkek hrsz 3989/52 és /53	A Maglódi útról bevezető földút

	
Telkek hrsz 3989/52 és /53	Domboldal, épülő házak

	
Domboldal	Maglódi út melletti fasor, villanyvezeték

	
Telkek hrsz 3989/52 és /53	

2. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5203/2020

2020.01.17

Szektor : 53

PÉCEL

Belterület 3989/19 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

1006

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45948/4/2012.04.11

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45948/4/2012.04.11

Önálló szöveges bejegyzés telakalakítás során keletkezett a 3989, 4086, 4087 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/S204/2020

2020.01.17

Szektor : 53

PÉCEL

Belterület 3989/52 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

1009

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45948/4/2012.04.11

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45948/4/2012.04.11

Önálló szöveges bejegyzés telakalakítás során keletkezett a 3989, 4086, 4087 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/S205/2020

2020.01.17

Szektor : 53

PÉCEL

Belterület 3989/53 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1009

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45948/4/2012.04.11

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45948/4/2012.04.11

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során keletkezett a 3989, 4086, 4087 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3989 telektömb telekkiosztása

3989/19

