



## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TULAJDONÁT KÉPEZ SZÁZSZORSZÉP  
U. 43. SZÁM ALATT TALÁLHATÓ 3989/46 HRSZ-Ú INGATLAN 11358/127080  
TULAJDONI HÁNYADÁNAK ÉRTÉKESÍTÉSÉRE

### **1. A nyilvános, egyfordulós pályázat célja és tárgya:**

Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező, 2119 Pécel, Szákszorszép utca 43. szám alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1009 m<sup>2</sup> alapterületű, bekerítetlen, közművekkel nem rendelkező, Lke-Sz/3 övezeti besorolású ingatlan 11358/127080 tulajdoni hányadának értékesítése.  
A részletes leírást a pályázati kiírás tartalmazza.

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

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

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

### **3. A pályázaton történő részvétel feltételei:**

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

### **4. Ajánlattételi határidő:**

2025. augusztus 5. (kedd) 12<sup>00</sup> óra. A pályázat benyújtásának helyét és módját a pályázati kiírás tartalmazza.

### **5. Az elbírálás módja és szempontjai:**

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

Bírálati szempont(ok):

- az ingatlan tulajdoni hányadáért megajánlott vételár összege (bruttó Ft), amely nem lehet kevesebb, mint **bruttó 3.128.187 Ft**, azaz **hárommillióegyszázhuszonnyolcezer egyszáznyolcvanhét** forint.

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

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

### **8. A szerződés típusa:** Adás-vételi szerződés

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

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

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

A pályázati biztosíték megfizetésekor a közlemény rovatban az azonosítás érdekében feltüntetendő: „Hrsz.3989/46”

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

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

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

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

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

## PÁLYÁZATI KIÍRÁS

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TULAJDONÁT KÉPZŐ SZÁZSZORSZÉP U. 43. SZÁM  
ALATT TALÁLHATÓ 3989/46 HRSZ-Ú INGATLAN 11358/127080 TULAJDONI HÁNYADÁNAK  
ÉRTÉKESÍTÉSÉRE



Kiíró:

**PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

2025. július 21.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelete, az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 18/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelete, valamint a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonhasznosítási rendelet) alapján a Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Ajánlatkérő) tulajdonát képező Pécel, belterület 3989/46 helyrajzi számú, természetben, 2119 Pécel, Százszorszép u. 43. alatt található 1.009 m<sup>2</sup> alapterületű, Lke-Sz/3 övezeti besorolású ingatlan 11358/127080 tulajdoni hányadának vonatkozásában egyfordulós, nyílt pályázatot (a továbbiakban: Pályázat) ír ki, annak tulajdoni jogának átruházására.

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

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

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

## **I. PÁLYÁZATI FELTÉTELEK**

### **1. Az eljárás tárgya:**

Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező, 2119 Pécel, Százszorszép utca 43. szám alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1009 m<sup>2</sup> alapterületű, bekerítetlen, közművekkel nem rendelkező, Lke-Sz/3 övezeti besorolású ingatlan 11358/127080 tulajdoni hányadának értékesítése.

### **2. Az eredményes pályázati eljárás eredményeképpen létrejövő szerződés meghatározása:**

Adás-vételi szerződés

### **3. A teljesítés helye:**

2119 Pécel, Százszorszép utca 43. szám, 3989/46 helyrajzi szám alatt.

## **4 A pályázaton való részvétel feltételei**

### **4.1. Kizáró okok/igazolás módja**

Az eljárásban nem lehet Ajánlattevő, aki

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

### **Az igazolás módja:**

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

## **5. Jelen pályázati kiírás elérhetőségének, átvételének címe:**

Péceli Polgármesteri Hivatal  
Műszaki és Beruházási Iroda  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.  
2. emelet, 31. helyiség  
Fejes Norbert vagyongazdálkodási ügyintéző

## **6. Az ajánlattétel nyelve:**

magyar

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

**A pályázatok beérkezésének határideje:** személyesen - 2025. július 25. (péntek) 12<sup>00</sup> óra.  
postai úton – 2025. augusztus 5. (kedd) 12<sup>00</sup> óra

**Az ajánlattétel helye, címe:** Péceli Polgármesteri Hivatal

2119 Pécel, Kossuth tér 1., ügyfélszolgálat

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

**„Pályázat – 2119 Pécel, Százszorszép u. 43. Hrsz. 3989/46  
11358/127080 tulajdoni hányada - Adás-vétel”  
„Az ajánlattétel határidő előtt nem bontható fel!”**

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

## **8. Az ajánlatok bontása:**

Az Ajánlatok bontására az ajánlattételi határidő napján, 2025. augusztus 11. (hétfő) 13<sup>00</sup> órakor kerül sor a Péceli Polgármesteri Hivatal Kossuth tér 1. szám alatt található épületének II. emeleti 31. számú szobájában. Az Ajánlatok bontásán az Ajánlattevő vagy erre meghatalmazással rendelkező képviselője részt vehet. Az Ajánlatok felbontásánál az Ajánlatkérő a határidőig beérkezett Ajánlatok címezését és csomagolását megvizsgálja és megállapítja, hogy az szabályos és sértetlen-e, továbbá megvizsgálja, hogy az Ajánlat a szükséges számú és legalább egy eredeti példányban került-e benyújtásra. Ezután az Ajánlatban szereplő felolvasólap tartalmát olvassa fel. Az Ajánlatkérő az Ajánlatok bontásáról jegyzőkönyvet készít, amelyet minden ajánlattevő megtekinthet.

**9. A döntés legkésőbbi időpontja:** 2025. augusztus 14.

**10. Az eredményhirdetés legkésőbbi időpontja:** 2025. augusztus 14.

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

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

## **12. Ajánlattétellel kapcsolatos kiegészítő tájékoztatás az alábbi címen kérhető:**

Pécel Város Önkormányzata,

Kapcsolattartó: Fejes Norbert vagyongazdálkodási ügyintéző

Telefon: +36 (28) 662 130;

e-mail: fejes.norbert@pecel.hu

## **13. Az ajánlatok bírálati szempontjának meghatározása:**

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

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

## **14. Rendelkezés a hiánypótlási lehetőség biztosításáról vagy annak kizárásáról:**

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

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

## **15. Egyéb információk**

**15.1.** A benyújtott Ajánlat minden lapját folyamatos sorszámozással, a cégjegyzésre jogosult kézzel ellátva, zárt borítékban, magyar nyelven, 2 nyomtatott példányban (1 eredeti és 1 másolat vagy 2 eredeti),

cégszerűen aláírva kell benyújtani. Az Ajánlatban benyújtott dokumentumokon szerepelnie kell az „eredeti” vagy a „másolati” megjelölésnek. Eltérés esetén az „eredeti” példány tartalma a mérvadó.

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

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

Az Ajánlathoz csatolni kell:

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

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

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

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

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

**15.4.** Az eljárás eredménytelen, ha

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

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

Felhívjuk az Ajánlattevők figyelmét arra, hogy az ajánlati felhívást és a kiírást egymással összevetve tanulmányozzák át, ajánlatukat pedig a jogszabályi rendelkezések és az Ajánlatkérő által támasztott

követelmények teljes körű figyelembevételével készítsék el.

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

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

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

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

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

## II. MELLÉKLETEK

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

Pécel, 2025. július 21.

  
  
**Dr. Kövári Alexandra**  
**polgármester**  
**Pécel Város Önkormányzata**

**AJÁNLATI ADATLAP**

Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező, 2119 Pécel, Százszorszép u. 43. szám alatt található 3989/46 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” minősítésű ingatlan 11358/127080 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában – megindított nyilvános pályázati eljárás ajánlatához.

## 1. Ajánlattevő neve:

Székhelye:

Telefon:

E-mail:

Társasági forma:

Alapítás éve:

Cégjegyzésre jogosult neve:

## 2. Ajánlat:

|                                                                                                                                                   |  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------|
|                                                                                                                                                   |  |                  |
| Ajánlattevő által az ingatlanrész tulajdonjogáért megajánlott összege (bruttó Ft), amely nem lehet kevesebb, mint <b>bruttó 3.128.187</b> forint. |  | <b>bruttó Ft</b> |

Keltezés: .....

.....

cégszerű aláírás



## AJÁNLATTEVŐI NYILATKOZAT

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

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

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

Jelen nyilatkozatot a Pécel Város Önkormányzata ajánlatkérő által „Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező, 2119 Pécel, Százszorszép u. 43. szám alatt található 3989/46 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” minősítésű ingatlan 11358/127080 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában megindított nyilvános, egyfordulós pályázati eljárásban, az ajánlat részeként teszem.

Keltezés: ...

.....  
(Cégszerű aláírás)



**AJÁNLATTEVŐI NYILATKOZAT**  
**a kizáró okokra vonatkozóan**

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

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

Jelen nyilatkozatot a Pécel Város Önkormányzata ajánlatkérő által „Pécel Város Önkormányzata tulajdonát  
képező, 2119 Pécel, Százszorszép u. 43. szám alatt található 3989/46 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület”  
minősítésű ingatlan 11358/127080 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában megindított nyilvános,  
egyfordulós pályázati eljárásban, az ajánlat részeként teszem.

Keltezés: ...

.....  
(cégszerű aláírás)



## **Ingatlanvagyon értékelés**



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

**Az ingatlanvagyon értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka6313@gmail.com

**Tura, 2025. február**

## **Tartalomjegyzék:**

Vezetői összefoglaló  
Értékelési Bizonyítvány

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok
2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete
3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése,  
környezetének leírása
4. Az ingatlan bemutatása, közművek
5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú  
forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

### **Mellékletek:**

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

## *Vezetői összefoglaló*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi piaci értéke kerekítve 35 millió forint

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

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

### Értéktanúsítvány

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

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 3989/46 hrsz. – ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ágban lévő telek felértékelése, becsült értékének meghatározására.

Megbízó: Pécel Önkormányzat Polgármestere, 2119 Pécel, Kossuth tér 1.

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

Helyszíni szemle időpontja 2025. február 7.

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

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

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

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

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

Az ingatlan helyrajzi száma: 3989/46 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 1.009 m<sup>2</sup>

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

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

### **3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása**

#### ***Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet***

Pécel város Pest vármegyében, a Gödöllői járásban, a budapesti agglomerációban helyezkedik el.

Pécel a Gödöllői-dombság nyugati peremén, a Rákos-patak völgyében fekszik. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, északkeleti irányban Isaszeggel, északnyugati irányban Nagytarcsával és Kistarcsával, délről pedig Maglóddal határos.

Pécel területe - a határában talált régészeti leletek tanúsága szerint - már jóval az időszámítás előtti korszakban is lakott volt. A község belterületén többek között kő- és rézkori csontvázas sír, a Várhegyen bronzkori urnatemetőt találtak, a Tó-malom melléke és a Lebuki-dűlő feltehetően szarmata sírok emlékét őrzi. Régészeti lelőhelyei közül kiemelkedő jelentőségű az a Kárpát-medencét egészében kitöltő késő rézkori kultúra, amelyet a magyar régészet itt figyelt meg és különített el legelőször, és ezért a péceli kultúra nevet kapta.

A honfoglalás korában Pécel szomszédsága, Locsod-pusztá a szláv népesség telephelyének déli határa volt. A faluszerkezet a 11. században szilárdult meg és a vármegye területén a Tarján törzs vetette meg lábát, amit tervszerű telepítési akció követett. Ekkor gyorsult fel valójában a kereszténnyé válás folyamata is. A település első okleveles említése Péceli Demeter, Pest vármegyei szolgabíró családnevében tűnik fel 1335-ben, akinek földbirtoka és valószínűleg állandó lakóhelye is itt volt. Oklevélben, mint falu, első említése Peczel alakban 1338-ra datálható, amikor Károly Róbert király a település egy részét 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.



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



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

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

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

## 5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke

**Az értékelés célja:** Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítás tehető:  
a település életében meghatározó szerepet nem játszik, egy jó méretű és jól beépíthető építési telek egy új építési lakótömbben.

### ***Módszertani megfontolások:***

Azü Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyonértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetőek.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuations Standards - EVS) elkészítéséhez ösztönzést nyújtott a "TEGoVA"-nak az európai jogrendszer részét képező, az Európa Tanács – 1978. július 25 – én megalkotott – Direktívája (78/660/EEC).

Az EVS nem jogszabály, hanem a TEGoVA - és tagszervezetei - által elkötelezetten alkalmazott szabvány. Ha az EVS bármely része ellentétben áll a nemzeti jogszabályokban meghatározottakkal, vagy az Európai Unió jogszabályokban - nagyszámú Európa Tanácsi Direktíva - foglaltakkal, ott az EVS vonatkozó része nem tekintendő irányadónak.

Az EVS-2003 három fő részből áll, úgymint Szabványok, Útmutatók és Függelékek. A "piaci érték" fogalmával az értékelés alapjairól szóló 4. szabvány (S4.) foglalkozik.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk,

- a) piaci összehasonlító elemzése,*
  - b) költségalapú értékelés,*
  - c) hozamszámításon alapuló értékelés,*
- módszereinek lehetséges kombinációjaként.

Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata,*
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*

d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott EVS 2003 szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az EVS 2003 alábbi előírásait és irányelveit:

S4. 07. Piaci érték

S4.11. Piaci bérleti érték

S4.63. Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót

*A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)*

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

*A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.*

A piaci adatok elemzésén alapuló módszer során használt értékmódosító tényezőket az alábbi szempontok szerint alkalmazom:

#### **MŰSZAKI SZEMPONTOK**

károsodások  
kivitelezési hibák  
alapterületek megszokottól el-térő nagy-sága  
alapozás módja  
fő teherhordó szerkezetek megoldásai  
födémek megoldásai  
tetőszerkezet kialakítása  
határoló szerk., nyílászárók

#### **ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

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

#### **HASZNÁLATI SZEMPONTOK**

építés, felújítás éve  
komolyabb káresemények  
karbantartás helyzete  
üzemeltetés  
rendeltetésszerű használat  
**JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT**  
tulajdonviszonyok  
rendezettsége  
osztott tulajdon, résztulajdon

burkolatok minősége,  
értéke  
szakipari munkák

épületgépészet,  
felszereltség, minőség  
épülettartozékok

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

#### **ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.**

funkcióváltásra való  
alkalmasság  
átépíthetőség,  
megoszthatóság  
bővíthetőség

#### **TELEKADOTTSÁGOK**

telek alakja  
tájékozás  
lejtés  
építési lehetőség  
talajtani viszonyok

kapcsolódó jogok (zálog,  
haszn.)  
telekkönyvbe bejegyzett,  
be nem jegyzett jogok  
jegyzett jogok és kötelmek

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

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

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Európa, 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 európai recessziójáról beszélnénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások,

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

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

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

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

Mindezen tényeket figyelembe véve, a szakvélemény 90 napos érvényességi ideje után, ha szükséges, mindenképp aktualizálást, korrekciót kell végrehajtani.

### ***Ingatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján***

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához a hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait veszem figyelembe.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékbecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

Az elemzés során a hasonló színvonalat, minőséget veszem alapul.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz

- ezek elemzésre kerülnek és megállapításra, hogy mely tulajdonságok alapján végzem el a szükséges korrekciókat, mint például: műszaki állapot, épület telken belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési megállótól való távolsága, telekméret, zajhatás stb.
- a korrekciók skálájának a meghatározása a kínálati – keresleti adatbázis függvényében
- a százalékos érték meghatározása a korrekciókhoz

A tárgyi ingatlanokhoz hasonló adottságú, hasonló műszaki állapotú Péceli ingatlanok összehasonlító adataival kell dolgoznom.

Az értékebecsléseket az ingatlan piaci forgalmi ár, érték meghatározását, a szakmai normának megfelelően, az Európai Unióban elfogadott szabványok szerint, az Európai értékelési szabvány (EVS) módszertani elveit követve készítettem, figyelembe véve a 25/1997 (PM) rendeletben rögzített módszertani elveket is. (forrás: EVS, TEGOVA, 25/1997 (PM) rendelet)

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

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

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

Pécel településen található eladó beépítetlen, hasonló besorolású ingatlanok Páskomligetben:

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

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

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

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

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

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

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

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

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

Az ingatlan érték megállapításánál az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összességére figyelemmel -12% - os korrekciót alkalmaztam.

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

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

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

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

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

Az ingatlan értékének megállapítása a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel és a költségalapú értékelési módszerrel nem kerül elvégzésre.

#### **6. Korlátozó feltételek nyilatkozata**

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam. Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

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

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

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2025. február 10.**

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



# N y i l a t k o z a t

Pécel Város Önkormányzat megkeresésére megvizsgáltam a péceli 3989/46 hrsz-ú ingatlan vagyoneértékelését. A felülvizsgálat során megállapítottam, hogy a 2025.02.10-én készített értékebecslés értékehez képest visszaesés nem tapasztalható, az akkori áron becsült és meghirdetett ingatlan értéki stagnálása tapasztalható.

A megállapításomra hivatkozva Fülöp Anna ingatlan értékebecslő nyilatkozom, hogy a **péceli 3989/46 hrsz-ú 1009 m2 nagyságú ingatlan** piaci, kerekített, becsült **bruttó 35 millió Ft értéke** (azaz Harmincötmillió forint) - **nem változott**.

Az értékre vonatkozó nyilatkozatom 90 napig érvényes.

Az ingatlan értékének felülvizsgálatára és aktualizálására vonatkozó nyilatkozatomat - az önkormányzat kérésére – az érvényességi idő meghosszabbítása érdekében adtam ki.

**Tura, 2025. 06. 18.**



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

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

