



PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TULAJDONÁT KÉPZŐ CSATÁRI U. 18.
SZÁM ALATT TALÁLHATÓ 3675 HRSZ-Ú INGATLAN 1/1 TULAJDONI
HÁNYADÁNAK ÉRTÉKESÍTÉSÉRE

1. A nyilvános, egyfordulós pályázat célja és tárgya:

Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező, 2119 Pécel, Csatári utca 18. szám alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 480 m² alapterületű, közművekkel nem rendelkező, Lk-Z/12 övezeti besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése.

A részletes leírást a pályázati kiírás tartalmazza.

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

Pécel Város Önkormányzata

(2119 Pécel, Kossuth tér 1.)

telefon: +36 (28) 452-751;

telefax: +36 (28) 452-755

Kapcsolattartó: Fejes Norbert, vagyongazdálkodási ügyintéző

Telefon: +36 (28) 662 130;

e-mail: fejes.norbert@pecel.hu

3. A pályázaton történő részvétel feltételei:

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

4. Ajánlattételi határidő:

2025. július 31. (csütörtök) 12⁰⁰ óra. A pályázat benyújtásának helyét és módját a pályázati kiírás tartalmazza.

5. Az elbírálás módja és szempontjai:

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

Bírálati szempont(ok):

- az ingatlan tulajdoni hányadáért megajánlott vételár összege (bruttó Ft), amely nem lehet kevesebb, mint **bruttó 21.000.000 Ft**, azaz **huszonegymillió** 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.3675”

10. A pályázati kiírás megtekintésének, beszerzésének helye, módja, határideje és költsége: A pályázati kiírás díjtanul 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 CSATÁRI U. 18. SZÁM ALATT
TALÁLHATÓ 3675 HRSZ-Ú INGATLAN 1/1 TULAJDONI HÁNYADÁNAK ÉRTÉKESÍTÉSÉRE



Kiíró:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2025. július 16.

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 3675 helyrajzi számú, természetben, 2119 Pécel, Csatári u. 18. sz. alatt található 480 m² alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vonatkozásában egyfordulós, nyílt pályázatot (a továbbiakban: Pályázat) ír ki, annak tulajdoni jogának átruházására.

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

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

Az Ajánlatkérő a Pályázatot az ajánlattételi határidő lejártá előtt bármikor visszavonhatja, amelyről a Pályázati felhívás közzétételével megegyező helyeken a pályázati határidő lejártá 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, Csatári utca 18. szám alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 480 m² alapterületű, közművekkel nem rendelkező, Lk-Z/12 övezeti besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése.

2. Az eredményes pályázati eljárás eredményeképpen létrejövő szerződés meghatározása:

Adás-vételi szerződés

3. A teljesítés helye:

2119 Pécel, Csatári utca 18. szám, 3675 helyrajzi szám alatt.

4 A pályázaton való részvétel feltételei

4.1. Kizáró okok/igazolás módja

Az eljárásban nem lehet Ajánlattevő, aki

- a) végelszámolás alatt áll vagy ellene csődeljárás, illetve felszámolási eljárás van folyamatban, illetőleg, ha az Ajánlattevő személyes joga szerinti hasonló eljárás van folyamatban; illetve adószáma

felfüggesztésre került;

- b) nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek,
- c) a pályázati biztosíték a pályázatok beérkezési határidejéig nem vagy nem teljes egészében lett befizetve.

Az igazolás módja:

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

5. Jelen pályázati kiírás elérhetőségének, átvételének címe:

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

6. Az ajánlattétel nyelve:

magyar

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

A pályázatok beérkezésének határideje: személyesen - 2025. július 25. (péntek) 12⁰⁰ óra.
postai úton – 2025. július 31. (csütörtök) 12⁰⁰ óra.

Az ajánlattétel helye, címe: Péceli Polgármesteri Hivatal

2119 Pécel, Kossuth tér 1., ügyfélszolgálat

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

„Pályázat – 2119 Pécel Csatári u. 18. Hrsz. 3675. 1/1 tulajdoni hányada - Adás-vétel”

„Az ajánlattétel határidő előtt nem bontható fel!”

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

8. Az ajánlatok bontása:

Az Ajánlatok bontására az ajánlattételi határidő napján, 2025. augusztus 11. (hétfő) 13⁰⁰ órakor kerül sor a Péceli Polgármesteri Hivatal Kossuth tér 1. szám alatt található épületének II. emeleti 31. számú szobájában. Az Ajánlatok bontásán az Ajánlattevő vagy erre meghatalmazással rendelkező képviselője részt vehet. Az Ajánlatok felbontásánál az Ajánlatkérő a határidőig beérkezett Ajánlatok címzését 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 lejárta után nyújtották be;
- b) az Ajánlattevőt az eljárásból kizárták;
- c) az Ajánlattevő nem felel meg a szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági követelményeknek;
- d) egyéb módon nem felel meg a pályázati felhívásban és a pályázati kiírásban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek;
- e) amennyiben Ajánlattevő ajánlata a pályázati felhívás vagy a pályázati kiírás előírásának nem felel meg, úgy Ajánlatkérő Ajánlattevő ajánlatát érvénytelennek tekinti.

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

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

15.4. Az eljárás eredménytelen, ha

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

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

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

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

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

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

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

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

II. MELLÉKLETEK

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

Pécel, 2025. július 16.



Dr. Kővári Alexandra
polgármester
Pécel Város Önkormányzata

AJÁNLATI ADATLAP

Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező, 2119 Pécel, Csatári u. 18. szám alatt található 480 m² alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában – megindított nyilvános pályázati eljárás ajánlatához.

1. Ajánlattevő neve:

Székhelye:

Telefon:

E-mail:

Társasági forma:

Alapítás éve:

Cégjegyzésre jogosult neve:

2. Ajánlat:

Ajánlattevő által az ingatlanrész tulajdonjogáért megajánlott összege (bruttó Ft), amely nem lehet kevesebb, mint bruttó 21.000.000 forint.		bruttó Ft

Keltezés:

.....

cégszerű aláírás

AJÁNLATTEVŐI NYILATKOZAT

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

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

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

Jelen nyilatkozatot a Pécel Város Önkormányzata ajánlatkérő által „Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező, 2119 Pécel, Csatári u. 18. szám alatt található 480 m² alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában megindított nyilvános, egyfordulós pályázati eljárásban, az ajánlat részeként teszem.

Keltezés: ...

.....
(Cégszerű aláírás)

AJÁNLATTEVŐI NYILATKOZAT
a kizáró okokra vonatkozóan

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

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

Jelen nyilatkozatot a Pécel Város Önkormányzata ajánlatkérő által „Pécel Város Önkormányzata tulajdonát
képező, 2119 Pécel, Csatári u. 18. szám alatt található 480 m² alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának
értékesítése tárgyában megindított nyilvános, egyfordulós pályázati eljárásban, az ajánlat részeként teszem.

Keltezés: ...

.....
(cégszerű aláírás)

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ISMÉTELT AKTUALIZÁLÁSA

A PÉCEL CSATÁRI UTCA, 3675 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. március 17.

Készítette:

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

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 6 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízására a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda szakértői véleményt (alapszakvélemény) készített 2023. január 12.-i dátummal a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékéke vonatkozóan (alapszakvélemény). Az alapszakvélemény az idők folyamán többször aktualizálásra került, utoljára 2025. január 14.-i dátummal. Az alapszakvélemény és az összes aktualizálás a készítésük során érvényben lévő előírásoknak (Szabályozási terv és HÉSZ) megfelelően készült el.

A kapott információk alapján, a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelete módosította a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendeletet, mely módosítás a tárgyi ingatlant és annak közvetlen környezetét is érintette.

A tárgyi ingatlan tekintetében a megváltozott beépítési paraméterek miatt, szükségessé vált a tárgyi ingatlanra vonatkozó alapszakvéleménynek az újabb aktualizálása.

Az előzőek miatt, Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2023. január 12.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékéke a meghatározása volt, aktualizálja a jelen állapotnak és a jelenlegi piaci viszonyoknak megfelelően, alapvetően az időközben megváltozott szabályozási előírások miatt.

A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az újbóli aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi telekingatlanra 2023. január 12.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. március havi) forgalmi értékét, a jelenlegi időpontban hatályos szabályozási előírások figyelembevételével.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, tájékoztatása alapján sem a tárgyi ingatlan állapotában, sem a környezetében változás az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt.

Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás az alapszakvélemény készítéséhez tartott szemlén tapasztaltak alapján, de a jelenlegi szabályozási előírásoknak megfelelően készült.

A Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlan ingatlannyilvántartási adatai változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményhez csatolt tulajdoni lapon rögzítettekkel.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása (változatlan)

Az ingatlan címe	Pécel belterület (Csatári utca)
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	3675
Területe	480 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában Pécel Város Önkormányzata
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlan a település nyugati szélének közelében található, rendezett környezetben. Az elhelyezkedése miatt az infrastruktúrális ellátottsága jónak nem minősíthető. Az ingatlan két utcára nyílik, a Csatári út szilárd burkolatú (beton), míg a telek Ék.-i végénél húzódó, burkolat nélküli földesút. A Csatári útnak az ingatlannal határos szakasza igen meredek, téli időszakban a gépjárművel való közlekedés nehézkes. A környezetben a gyalogos közlekedést szolgáló járdák nem lettek kiépítve. A közvetlen környezetben lévő ingatlanok lakóépületekkel beépítettek, de tárgyi és a szomszédos telkek északkeleti végében lévő földesút túloldalán egy belterületi erdősáv található.

Az ingatlan ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel és kiegészítésekkel az alábbiak szerint:

Az üres, beépítetlen, a két utca és az egyik szomszédos telek felé kerítetlen ingatlan formája szabályos négyszög, hossz tengelye a Csatári utcára merőleges. A felülete füves, aljnövényzettel borított, említést érdemlő egyéb növényzet nincs a területén. A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlant a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telek szabályos négyszög alakú, hossz tengelye a Csatári utcára merőleges. Az e-közmű térkép alapján az átlagos geometriai mérete 41,0 m / 11,7 m. A szemle tapasztalatai alapján a telek igen meredek lejtésvizonyokkal rendelkezik, a lejtés mértéke a Csatári utcától a hátsó telekhatárig a 30 %-ot meghaladja. Az igen erősen lejtős terep a telek beépítését kedvezőtlenül befolyásolja (kivitelezési tevékenység során a munkavégzés, a gépesítés, az anyagszállítás – a telekre a tehergépkocsival való behajtás – nehézkes. A tárgyi telek jelenleg közmű nélküli, de a Csatári utcában az összes közüzemi közműhálózat kiépített, az azokra való rácsatlakozás lehetősége elvileg biztosított.

A hasznosítás lehetőségei

A tárgyi ingatlan a település Helyi Építési Szabályzata alapján a Kertvárosias lakóterületek építési övezetébe tartozott és tartozik jelenleg is, mely építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület.

A tárgyi ingatlan korábban a Kertvárosias lakóterületek Lke-Z/1 jelű, viszonylag kedvezőtlen beépítési paraméterekkel rendelkező építési övezetébe tartozott.

A tárgyi ingatlant és annak közvetlen környezetét a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelete az Lk-Z/12 építési övezetbe sorolta, melynek beépítési paraméterei a korábbi övezeti besorolásához képest jóval kedvezőbbek.

A módosult főbb jellemzők változása táblázatos formában:

	<i>Változás előtti (2025. 03. 03.) előírások</i>	<i>Változás utáni (2025. 03. 03.) jelenlegi előírások</i>	<i>Mínősítés a változás előtti állapothoz képest</i>
Beépítés módja	zárt sorú	zárt sorú	<i>változatlan</i>
Létesíthető	egy lakóépület, és legfeljebb egy lakás	két fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás + melléképület, vagy szállás rendeltetésű épület	<i>jóval kedvezőbb</i>
Beépítettség:	30 %	50 %	<i>jóval kedvezőbb</i>
Zöldfelület	60 %	25 %	<i>jóval kedvezőbb</i>
Szintterületi mutató	0,6 m ² /m ²	0,8 m ² /m ²	<i>jóval kedvezőbb</i>
Épületmagasság	6,00 m	6,50 m	<i>kedvezőbb</i>

Összefoglalás:

A Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelete következtében a tárgyi telekingatlan hasznosíthatósága a módosult előírások miatt jelentős mértékben javult, az ingatlanpiaci pozíciója jóval kedvezőbbé vált.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. március havi) forgalmi értékét, a jelenlegi időpontban hatályos szabályozási előírások figyelembevételével.

A tárgyi telekingatlan jelenlegi - aktualizált forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com kínálati adatai közül kerülnek felhasználásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak, melyek pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmazznak.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó fajlagos telekérték az ingatlan.com 2025. január havi kínálati adatai alapján a 2025. január 14.-i keltezésű aktualizálás során az alábbiak szerint került meghatározásra:

A Pécel belterületi lakótelek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
Levendula utca	Lakótelek	1000	38.000.000,-	38.000
József Attila utca	Lakótelek	885	35.000.000,-	39.548
Pihenő utca	Lakótelek	1000	42.000.000,-	42.000
Cseresznyevirág utca	Lakótelek	1000	30.000.000,-	30.000
Napsugár utca	Lakótelek	1065	39.900.000,-	37.464
Apácadomb	Lakótelek	1028	33.000.000,-	32.101
Átlagos fajlagos kínálati telekérték				36.519

Tekintettel arra, hogy az ingatlanpiaci elemzők állásfoglalásai alapján a településen a fajlagos telekértékek az elmúlt két hónap alatt érdemben nem változtak, a fenti átlagos fajlagos kínálati telekérték jelenleg is megfelelőnek minősíthető. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát, különös tekintettel a módosult – kedvezőbb beépítési paraméterekre szakértői mérlegelés útján becsülöm.

Az értékmódosító tényezők a jelenleg hatályos szabályozásnak megfelelően

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt (változatlan)	-	- 10
Elhelyezkedése, környezete miatt (változatlan)	-	- 10
Az igen meredek telek lejtésviszonyok miatt (változatlan)	-	- 15
Kiterjedése miatt (változatlan)	+ 20	-
Beépíthetősége, szintterületi mutatója miatt	+ 25	-
Egylakásos lakóépületen kívül egy melléképület is építhető	+ 5	-
Szállásfunkció is létesíthető	+ 5	-
Összesen	+ 55	- 35
Mindösszesen	+ 20	

Az értékmódosító tényezők alapján a tárgyi telekingatlanra vonatkoztatható jelenlegi (2025. január) fajlagos telekérték:

$$36.519,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 + 0,20) = 43.823,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján,
a Pécel, Csatári utca 3675 hrsz.-ú telekingatlan
jelenlegi (2025. március havi)
aktualizált kerekített forgalmi értéke a módosult,
jelenleg hatályos szabályozási előírások következtében***

$$480 \text{ m}^2 \times 43.823,- \text{ Ft/m}^2 = 21.000.000,- \text{ Ft}$$

*A fenti összeget a tárgyi telekingatlan nyílt licites értékesítése során
kiinduló árként tartom célszerűnek feltüntetni.*

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2025. március 17.



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

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
igazságügyi szakértő - ügyvezető
igazolvány száma: 280682
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

Melléklet: HÉSZ módosítása és Szabályozási terv részlet

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelete

a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város helyi építési szabályzatának egységes szerkezetben való szabályozása, valamint egyes területek beépítési paramétereinek meghatározása érdekében a következő rendeletet alkotja.

[2] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint - figyelemmel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt rendelkezésekre - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti eljárásban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, továbbá az érintett területi és települési önkormányzatok, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 37. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Lk-Z/12 építési övezetekben:

- a) a 36. §-tól eltérően különállóan, lakórendeltetéstől eltérő szállás rendeltetés az építési övezet területén elhelyezhető;
- b) az építési övezet területén melléképület elhelyezhető;
- c) az építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el;
- d) a 31. § (1) bekezdés e) pontjától eltérően az építési övezet előkert határvonala nem kötelező építési vonal;
- e) a Csatári utca utcafronti telekhatárától mért 20,0 méterben helyezhetők el a 36. §-ban felsorolt rendeltetési célú főépületek a c) pont előírásainak figyelembevételével.
- f) különálló melléképület a 40 méternél kisebb mélységű telek esetén nem helyezhető el. A 40 méternél kisebb mélységű teleknek számít, amelynek a közterületre merőleges oldal határának hossza kisebb, mint 40 méter;
- g) a 30. § és a 32. § előírásaitól eltérően:
 - ga) az utca szintjénél, a meglévő természetes terepszint 1,5-méterrel magasabban található terepszint alatti és terepszint feletti építmény elhelyezhető a közterületek irányában homlokzatos kialakítással, ahol a közterületi homlokzatmagassága legfeljebb 6 méter lehet;
 - gb) a támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illéskedő kialakítással létesíthetők;

- gc) a telkek oldalhatárán támfalépítmény elhelyezhető legfeljebb a feltöltéstől számított 3 méter magassággal. A rézsű és tereplépcső legfeljebb 75 fokos lehet;
- gd) amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén legfeljebb 3,5 méterrel módosítható;
- ge) különálló melléképület legnagyobb épületmagassága a 30. § (20) bekezdés előírásától eltérően legfeljebb 6,5 méter lehet.”

2. §

(1) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, amelyben a SZT-C5 és SZT-C6, jelű szabályozási tervlapszelvény módosul, a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában.

(2) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

3. §

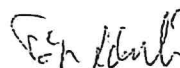
E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

4. §

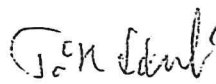
Ez a rendelet 2025. március 4-én lép hatályba.


dr. Kővári Alexandra
polgármester




Tóth László
jegyző

A rendeletet 2025. március 3. napján kihirdettem.


Tóth László
jegyző



2. melléklet az 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelethez

1. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat a következő 13. sorral egészül ki:

”

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I</i>
13.	Lk-Z/12	300	10	zárt sorú	50	50	25	6,5	0,8

”

