

TÁPIÓSZŐLŐS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2026. JÚNIUS 24-I RENDKÍVÜLI
ÜLÉSE

15/2026.

Tárgymutató

Hozott határozatok:

73 / 2026. (VI.24.) sz. önk. határozat:

A PAGA Építő Kft. 482 és 483 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos kérelmének elfogadásáról.

- Készült 2 példányban-

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült Tápiószőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének,
Községháza tanácskozótermében (2769 Tápiószőlős, Kossuth Lajos út 65.)
2026. június 24-én megtartott rendkívüli testületi üléséről.

Jelen vannak: A mellékelt jelenléti ív szerint.

Az ülés kezdetén: Dr. Szoboszlay Árpád Károly polgármester,
Dr. Szőke Violetta alpolgármester
Balogné Oláh Johanna,
Halupka István,
Papp Gábor,
Szűcs József képviselők,
Dr. Bertók Csilla jegyző

Dr. Szoboszlay Árpád Károly: Köszöntök minden kedves megjelentet a mai rendkívüli testületi ülésünkön. Köszönjük a testületi tagoknak, hogy a mai délutáni órákban szántak ránk egy kis időt, annak érdekében, hogy az összehívott rendkívüli testületi ülésen megtárgyalásra kerülhessen az az egy napirendi pont, amelyeknek a megtárgyalására a határidő rövidsége miatt szükségünk lenne. Nem is szaporítanám tovább a szót, inkább kezdjük bele a testületi ülés menetének az ismertetésébe. A rendkívüli testületi ülésünk menetének első pontjaként szerepel a határozatképeség megállapítása, amit megállapítok, hogy határozatképesek vagyunk. A mentrend következő pontja az a javaslat a jegyzőkönyvhitelesítő személyek kijelölésére. A mai testületi ülés jegyzőkönyvének hitelesítési feladatainak elvégzésére javaslom Balogné Oláh Johanna valamint Szűcs József képviselőket. Aki elfogadja, hogy a mai rendkívüli testületi ülés jegyzőkönyvét Balogné Oláh Johanna valamint Szűcs József képviselők hitelesítsék, az kérem, kézfeltartással jelezze!

A képviselő-testület tagjai elfogadják a polgármester által javasolt jegyzőkönyvhitelesítő személyeket.

Dr. Szoboszlay Árpád Károly: A menetrendünk utolsó napirendi pontjaként szerepel a javaslat az aktuális testületi ülés napirendjére. Ezzel kapcsolatban szeretném megkérni a jegyző asszonyt, hogy legyen szíves ismertetni velünk azt a kettő napirendi pontot, amelyek szerepelnek a tervezett napirendek között!

Dr. Bertók Csilla: Rendben!

A jegyző asszony megköszöni a felkérést és az alábbi szempontok szerint ismerteti a napirendi pontban szerepelteket.

Napirendi javaslat:

1./ A PAGA Építő Kft. 482 és 483 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos kérelmének elfogadásáról.

Előterjesztő: Dr. Szoboszlay Árpád Károly polgármester

/írásbeli /

Dr. Szoboszlay Árpád Károly: Köszönöm, hogy ismerttetted velünk a napirendi pontban foglaltakat. Aki elfogadja, az előbb elhangzott napirendi pontra vonatkozó javaslatokat azt kérem, kézfeltartással jelezze!

A Képviselő-testület az elhangzott napirendi javaslatot egyhangúan elfogadja.

Dr. Szoboszlay Árpád Károly: Kezdjünk is bele a testületi ülés napirendi pontjainak megtárgyalásában.

1.) napirend: A PAGA Építő Kft. 482 és 483 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos kérelmének elfogadásáról.

Előterjesztő: Dr. Szoboszlay Árpád Károly polgármester

Írásbeli előterjesztés alapján

Az előterjesztés jelen jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Dr. Szoboszlay Árpád Károly: Ezzel a napirendi ponttal kapcsolatosan szeretném megkérni a jegyző asszonyt arra, hogy szíveskedjen egy pár mondatban ismertetni a képviselő-testülettel, az ezzel kapcsolatos tudnivalókat.

Dr. Bertók Csilla: Rendben! Ezzel a napirendi ponttal kapcsolatosan azt kell tudni, hogy a soros júniusi testületi ülésen a képviselő-testület elé került a PAGA Építő Kft. által benyújtott vételi ajánlat, amelyben az ajánlattevő Papp István Gábor az általa megvásárolni kívánt kettő (482 hrsz valamint 483 hrsz.) önkormányzati tulajdonban lévő területekért bruttó 4.000.000. forintos ajánlott tett az önkormányzatnak. A képviselő-testület az ezzel kapcsolatosan benyújtott kérelem alapján úgy döntött, hogy a jogszerűen jár el, és a területek értékesítést megelőzően értékbecslőt rendel ki, aki megállapítja a kérdéses ingatlanok azok pontos értékét. A kéréseknek megfelelően felkeresésére került egy értékbecslő, aki elkészítette a megvásárolni kívánt kettő területnek a pontos értékét. Az ezzel kapcsolatosan elkészített ingatlanértékesítési szakértői vélemény elkészítésre került, melyet követően mindenki részére kiküldtem. A kiküldött anyaggal kapcsolatban van-e valakinek valami kérdése, amit meg szeretne osztani a jelenlévőkkel?

Balogné Oláh Johanna: Megértettük a becslésben foglaltakat!

Dr. Szoboszlay Árpád Károly: Rendben akkor, aki elfogadja a PAGA Építő Kft. által benyújtott vételi ajánlatban valamint a hozzá kapcsolódóan elkészített értékbecslésben foglaltakat az kérem, kézfeltartással jelezze!

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**Tápiószőlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének
73/2026. (06.24.) határozata**

A PAGA Építő Kft. 482 és 483 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos kérelmének elfogadásáról.

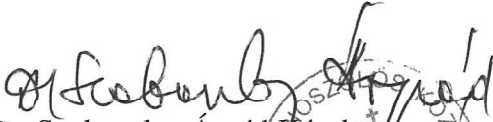
- I. Tápiószőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy PAGA Építő Kft. [REDACTED] képviselőjében eljáró Papp István Gábor ügyvezető kérelmére a Tápiószőlős 482 helyrajzi szám alatti kivett beépítetlen terület művelési ágba tartozó, mindösszesen 2313 m² nagyságú, 0.00 AK értékű ingatlant 3.000.000.- forint, azaz hárommillió forint vételár összegért eladja a PAGA Építő Kft. [REDACTED] részére.
- II. Tápiószőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy PAGA Építő Kft. [REDACTED] képviselőjében eljáró Papp István Gábor ügyvezető kérelmére a Tápiószőlős 483 helyrajzi számú alatti kivett lakóház, udvar művelési ágba tartozó, mindösszesen 2453 m² nagyságú, 0.00 AK értékű ingatlant 1.000.000.- forint, azaz egymillió forint vételár összegért eladja a PAGA Építő Kft. [REDACTED] részére.
- III. A szerződés aláírásakor a vevő vállalja, hogy az ingatlanok vételárát 4.000.000.- forintot, azaz négy millió forintot - Tápiószőlős Község Önkormányzata 50437337-15562076 számú MBH Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára átutal.
- IV. Az ingatlan birtokba adására a szerződés aláírásakor a vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.
- V. A Képviselő-testület további feltételnek határozza meg, hogy Papp István Gábor vállalja a megvásárolni kívánt ingatlan vásárlásával kapcsolatos összes költség megfizetését.
- VI. Tápiószőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására és a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Dr. Szoboszlai Árpád Károly Polgármester

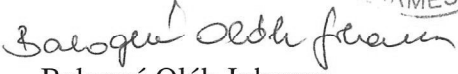
Határidő: 2026. július 31.

Dr. Szoboszlai Árpád Károly a napirendi pont megtárgyalását követően megköszöni a képviselők részvételét és az ülést 17:02-kor bezárja.

K.m.f.

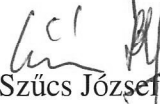

Dr. Szoboszlai Árpád Károly
polgármester

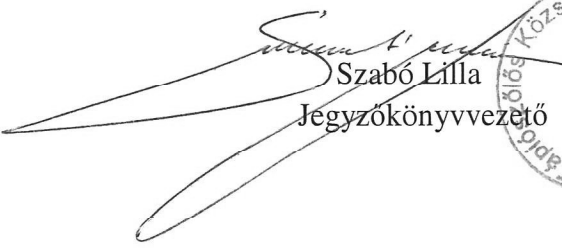



Balogné Oláh Johanna
Jegyzőkönyvhitelsítő


Dr. Bertók Csilla
jegyző




Szűcs József
Jegyzőkönyvhitelsítő


Szabó Lilla
Jegyzőkönyvvezető





TÁPIÓSZŐLŐS KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

2769 Tápiószőlős, Kossuth Lajos út 65.

Tel.: 06-53/385-001

KRID: 403175349

E-mail: jegyzo@tapioszolos.hu

M E G H Í V Ó

Tisztelettel meghívom

Tápiószőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének
a Polgármesteri Hivatal tanácskozótermében (Tápiószőlős, Kossuth Lajos út 65.)

2026. június 24-én (szerdán) 17:00 órai kezdettel

tartandó rendkívüli nyílt ülésére.

Tervezett napirend:

1.) A PAGA Építő Kft. ügyvezetőjének Papp István Gábornak a kérelmében szereplő 482 hrsz. valamint 483 hrsz. ingatlanértékelési véleményezésével kapcsolatos döntéshozatal.

Előterjesztő: Dr. Szoboszlay Árpád Károly polgármester

Szíves megjelenésére feltétlenül számítok!
Esetleges távolmaradását kérem, előzetesen jelezze!

Tápiószőlős, 2026. június 24.

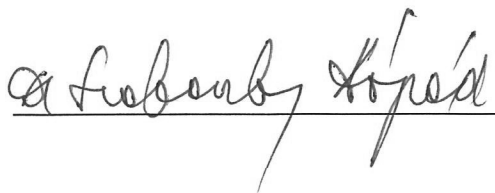
Üdvözlettel:

Dr. Szoboszlay Árpád Károly s.k.
Polgármestere

J E L E N L É T I Í V

Készült Tápiószőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. június 24-én 17:00 kezdettel tartandó rendkívüli testületi ülésén.

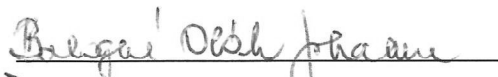
Dr. Szoboszlai Árpád
Polgármester



Dr. Szőke Violetta
Alpolgármester



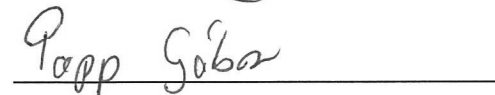
Balogné Oláh Johanna



Halupka István



Papp Gábor



Pete Gábor

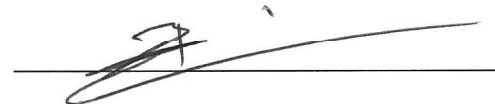


Szűcs József



Képviselők

Dr. Bertók Csilla
Jegyző



Bíró Zoltán
Pénzügyi Bizottság külsős tagja



Bozóki Lászlóné
Pénzügyi Bizottság külsős tagja



Visnyei Gábor
Kulturális, Ifjúsági és Sport Bizottság külsős tagja

Soós Roberta
Kulturális, Ifjúsági és Sport Bizottság külsős tagja

Hegedűs Sándorné
Kulturális, Ifjúsági és Sport Bizottság külsős tagja

Kézérmé Borsik Erika
Kulturális, Ifjúsági és Sport Bizottság külsős tagja

Tanácskozási joggal meghívottak

Szabó Lilla
Jegyzőkönyvvezető

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Szabó Lilla', is written over a horizontal line. The signature is stylized with a large, sweeping 'S' and a long, diagonal stroke extending downwards and to the right.

Képviselő-testület rendkívüli ülés menete

1. Határozatképesség megállapítása
2. (Javaslat a jegyzőkönyv-hitelesítőkre és a jegyzőkönyvvezetőjére)
3. Javaslat az ülés napirendjére

2026.06.24.

Tervezett napirend:

Rendkívüli testületi ülés:

1.) A PAGA Építő Kft. ügyvezetőjének Papp István Gábornak a kérelme önkormányzati tulajdonban lévő területek megvásárlásával kapcsolatosan.

Előterjesztő: Dr. Szoboszlay Árpád Károly



TÁPIÓSZŐLŐS KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

2769 Tápiószőlős, Kossuth Lajos út 65.

Tel.: 06-53/385-001

KRID: 403175349

E-mail: jegyzo@tapioszolos.hu

ELŐTERJESZTÉS

Tápiószőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. június 24. napján tartandó rendkívüli testületi ülésére.

Tárgy: A PAGA Építő Kft. ügyvezetőjének Papp István Gábornak a kérelme önkormányzati tulajdonban lévő területek megvásárlásával kapcsolatosan.

Előterjesztő: Dr. Szoboszlai Árpád Károly polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés tárgyalása a 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdés alapján nyilvános ülésen történik.

A PAGA Építő Kft. ügyvezetője Papp István Gábor azzal a kéréssel fordult a Tisztelt Képviselő-testülethez, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő Tápiószőlős, 482, 483 helyrajzi számú ingatlanokat szeretné megvásárolni.

A kérelemben szereplő adatok szerint az ingatlanokért darabonként bruttó 2 000 000 forint vételárat ajánl fel (összesen bruttó 4 000 000 forint).

Tápiószőlős Község Önkormányzatának képviselő-testülete a 71/2026. (06.10.) határozatban értékbecslőt rendelt ki az ingatlanok piaci értékének meghatározására.

A PAGA Építő Kft. kérelmében foglaltak elfogadásáról

- I. Tápiószőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a PAGA Építő Kft. kérelmére a Tápiószőlős 483 helyrajzi szám alatti kivett lakóház, udvar művelési ágba tartozó, mindösszesen 2453 m² nagyságú, 0.00 AK értékű, valamint a Tápiószőlős 482 helyrajzi szám alatti kivett beépítetlen terület művelési ágba tartozó, mindösszesen 2313 m² nagyságú, 0.00 AK értékű ingatlan piaci árának meghatározása céljából értékbecslőt rendel ki. Az ingatlanok értékesítésével kapcsolatosan az értékbecslés beszerzését követően döntenek.
- II. Tápiószőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedést megtételére.

Ezt követően Tankó Csaba értékbecslő került kirendelésre az ingatlanokkal kapcsolatos vételár meghatározása, valamint az ingatlanvagyon kataszterben (IVK) történő rögzítés céljából.

Az értékbecslésben szereplő összeg a fenti ingatlanok vonatkozásában:

482 hrsz. az értékbecslés alapján 3.000.000.- forint

483 hrsz az értékbecslés alapján 1.000.000.- forint, ami összesen 4.000.000.- forint.

Jelen előterjesztés mellékletét képezi a benyújtott kérelem, térképmásolat és a tulajdoni lapok, és az értébecslések.

Kérem előterjesztésem megtárgyalását és annak elfogadását!

Tápiószőlős, 2026. június 24.

Dr. Szoboszlai Árpád Károly
polgármester

Határozati javaslat

**Tápiószőlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2026. (06.24.) határozata**

**A PAGA Építő Kft. 482 és 483 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos
kérelmének elfogadásáról.**

- I. Tápiószőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy PAGA Építő Kft. [REDACTED] [REDACTED] képviselőjében eljáró Papp István Gábor ügyvezető kérelmére a Tápiószőlős 842 helyrajzi szám alatti kivett beépítetlen terület művelési ágba tartozó, mindösszesen 2313 m² nagyságú, 0.00 AK értékű ingatlant 3.000.000.- forint, azaz hárommillió forint vételár összegért eladja a PAGA Építő Kft. [REDACTED] [REDACTED] részére.
- II. Tápiószőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy PAGA Építő Kft. [REDACTED] [REDACTED] képviselőjében eljáró Papp István Gábor ügyvezető kérelmére a Tápiószőlős 843 helyrajzi számú alatti kivett lakóház, udvar művelési ágba tartozó, mindösszesen 2453 m² nagyságú, 0.00 AK értékű ingatlant 1.000.000.- forint, azaz egymillió forint vételár összegért eladja a PAGA Építő Kft.

.....
.....részére.

- III. A szerződés aláírásakor a vevő vállalja, hogy az ingatlanok vételárát, 4.000.000.-forintot, azaz négymillió forintot - Tápiószőlős Község Önkormányzata 50437337-15562076 számú bankszámlájára átutal.
- IV. Az ingatlan birtokba adására a szerződés aláírásakor a vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.
- V. A Képviselő-testület további feltételnek határozza meg, hogy Papp István Gábor vállalja a megvásárolni kívánt ingatlan vásárlásával kapcsolatos összes költség megfizetését.
- VI. Tápiószőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására és a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Dr. Szoboszlay Árpád Károly Polgármester

Határidő: 2026. július 31.

Erről értesülnek:

1. **PAGA Építő Kft. - Papp István Gábor**
2. **Irattár**



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

2769 Tápiószőlős, Dózsa Gy. u. 31.
szám alatti ingatlanról

POLGÁRMESTERI HIVATAL 2769 TÁPIÓSZŐLŐS, KOSSUTH L. U. 65.	
Ervényes: 2026. év 06 hó. 23. nap	
KT/76-2/2026 Tul. ló-, alszám: /1.....	Melléklet: db
Előirat szám:	Ügyintéző neve: Szabó Lilla
Munkanapló száma:	

ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

Beépítetlen terület

T

Megbízó:	Tápiószőlős Község Polgármesteri Hivatala
A vizsgálat célja:	piaci érték megállapítása
Felhasználási hely:	belső gazdasági döntés előkészítéséhez
Szakértő neve:	Tankó Csaba
A vizsgálat időpontja:	2026.06.22.
Helyrajzi száma:	483
Az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Az ingatlan természetbeni hasznosítása:	beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	2769 Tápiószőlős, Dózsa Gy. u. 31.
Telek területe:	2 453 m ²
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

A 2769 Tápiószőlős, Dózsa Gy. u. 31. szám alatti, 483 hrsz-ú ingatlan fordulónapi
piaci értéke

**1 000 000,- Ft, azaz
egymillió forint.**

*Amennyiben az adásvétel ÁFA hatálya alá esik, abban az esetben a megállapított érték
bruttó értéknek tekintendő.*



TANKÓ CSABA

okl. ingatlangazdálkodási szakértő
okl. közgazdász
EUFIM minősített ingatlanvagyon-értékelő
Eng.sz.: 1902
MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG tagja
www.vagyonertekelo.com

Az értébecslés 14 számozott oldalon + mellékletek digitális formátumban és aláírással készült.

Az ingatlan általános bemutatása

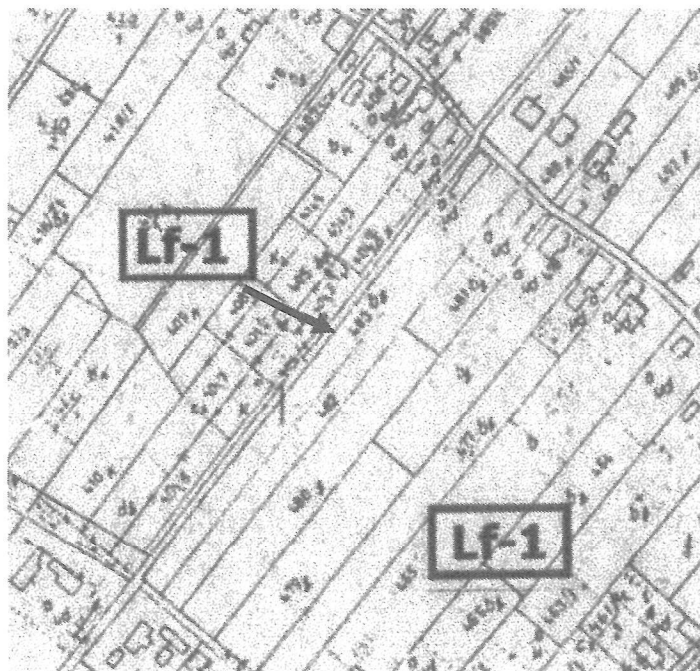
Az ingatlan címe:	2769 Tápiószőlős, Dózsa Gy. u. 31.
Helyrajzi száma:	483
Telekterület:	2 453 m ²
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányaduk:	Tápiószőlős Község Önkormányzata 1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Releváns bejegyzések, terhek:	Építési tilalom , jogosult TÁPIÓSZŐLŐS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA; Gázvezetési szolgalmi jog OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám; Vezetékjogok 72 + 497 m ² -re ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak, beépítetlen területek
Régió belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége:	Tápiószőlős Pest megye délkeleti részén, a Tápió-vidéken helyezkedik el, Nagykáta és Cegléd térségének közelében. A település alapvetően mezőgazdasági jellegű, síkvidéki környezetben fekszik. Közlekedési kapcsolatai: közúton elsősorban a 311-es főút felől közelíthető meg, amely kapcsolatot biztosít Nagykáta, Cegléd és az M4 gyorsforgalmi út irányába. A legközelebbi vasúti kapcsolatok Nagykátán és Cegléden érhetők el, ahonnan Budapest és a kelet-magyarországi térségek felé közvetlen összeköttetés áll rendelkezésre. Budapest központja közúton megközelítőleg 60–70 km távolságra található. Lakónépessége mintegy 2,8 ezer fő. A település alapvetően mezőgazdasági jellegű, falusias lakókörnyezettel rendelkezik.
Településen belüli elhelyezkedése:	település ÉK-i felén helyezkedik el
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Meglévő közművek:	-
A telek alakja, domborzata:	hosszú-keskeny nadrágszíj parcella, kb. 11 m széles és 225 m hosszú, sík
Nyitottság, kerítettség:	nyitott, kerítetlen
Hasznosítás jelenlegi formája:	beépítetlen terület

Az ingatlant érintő vezetékJogok, létesítmények:

Az ingatlannak a Zrínyi utca felőli határán villamos energia-ellátást szolgáló légvezetékek, tartóoszlopok és a DNY-i részén egy transzformátorállomás is található. Emellett egy villamos légvezeték az ingatlan területét is keresztezi, amely a hasznosíthatóságot és a beépíthetőséget további korlátozásokkal érintheti

Szabályozási környezet

Övezeti besorolás:	Lf-1 falusias lakóterület
Max. beépíthetőség:	30%
Min. zöldfelület:	40%
Min. telekméret:	800 m ²
Építmény magasság:	5,5 m
Beépítés módja:	oldalhatáron álló
Egyéb: A HÉSZ alapján 16 m-nél keskenyebb telek esetében az oldalkert mérete legfeljebb 4 m-re csökkenthető, külön hatósági hozzájárulás mellett. Ennek figyelembevételével az értékelt ingatlanon az épületek közötti előírt oldalkerti távolságok betartása mellett várhatóan mindössze mintegy 6 m építési szélesség marad, ami a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozza.	



Tervlapkivágat

A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) általános előírásai
5.§

- (1) Az övezetben az alábbi felsorolt funkciójú épületek, építmények közül helyezhetők el: Az övezet területén mezőgazdasági jellegű építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenység folyik.
- lakóépület
 - mező-és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - szálláshely és szolgáltató épület
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
- kerti szabadlépcső (terephépcső) és lejtő

Az alábbi létesítmények pedig csak az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.

- közműpótló műtárgy
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, hűsfűstőló, jégverem, zöldségverem
- állatkifutó
- trágyatároló, komposztáló
- siló, őmlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop

- (3) Az övezetben egy építési telken több lakóépület létesítése is engedélyezhető, ha a telek területe és szélessége az előírt minimális értéket többszörösen meghaladja, és az egyéb előírt paramétereknek megfelel.
- (4) Előkertek kialakításának területekhez kötött szabályai:
- a) A település már beépült részein, (változó előkertés beépítésű településrészekben tervezett beépítés esetén) a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult beépítését kell figyelembe venni, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége min. 5 m.
Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési hely utca felőli határvonalára kell kerüljön.
- b) Az újonnan építési övezetté váló területeken, az előkert mélysége 5m. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési hely utca felőli határvonalára kell kerüljön.
- (5) Az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítandó új építési telkek minimális mélysége 50 m, minimális szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 20 méter.

- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén építmény szabadonállóan elhelyezhető, ha a telek minimális szélessége minimum 20 m.
- (7) Ha a kialakult építési telek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt az engedményt csak akkor lehet alkalmazni,
- ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság az építés engedélyezése előtt külön nyilatkozatában előzetes engedélyt adott a 4 m-es oldalkert alkalmazására,
 - továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak, valamint
- (8) A lakó építési övezetekben létesített lakóépületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A lakóépületek tetőkialakításánál a tető hajlásszöge 30°-45° között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (10) Az építési övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket meghaladó tevékenységet szolgáló épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (11) Az építési engedély kérelmet megelőzően elvi építésengedélyezési eljárást is le kell folytatni: lakó építési övezetben bármely nem lakófunkciójú önálló épület létesítése esetén a környezetre gyakorolt hatására vonatkozóan (forgalom, zaj, levegőszennyezés, stb),

Az egyes építési övezetek fő paramétereinek értelmező táblázata:
6.§

Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
	Megengedett legnagyobb építménymagasság	Kialakítható új építési telek legkisebb területe

O – oldalhatáron álló beépítés
SZ – szabadon álló beépítés
Z – zárt sorú beépítés

A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai
7.§

(1) Az Lf-1 jelű építési övezet (Általános falusias lakóövezet)

- a) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Lf-1	O	30%
	5,5 m	800 m ²

- b) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 40 %

Szöveges összefoglaló

Az értékelt ingatlan a Pest vármegye délkeleti részén fekvő, mintegy 2,8 ezer lakosú, falusias jellegű Tápiószőlős település északkeleti részén helyezkedik el. A 2 453 m² területű, 483 hrsz.-ú ingatlan Tápiószőlős Község Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában áll. Megközelítése szilárd burkolatú úton biztosított, környezetében lakóingatlanok és beépítetlen telkek találhatók. A település a 311-es főúton keresztül kapcsolódik Nagykáta, Cegléd és az M4 gyorsforgalmi út térségéhez, míg a legközelebbi vasúti kapcsolatok Nagykátán és Cegléden érhetők el.

Az ingatlan beépítetlen, közművekkel nem rendelkező, nyitott és kerítetlen telek. Alakja hosszú, keskeny, nadrágszíj parcella, megközelítőleg 11 méter szélességgel és 225 méter hosszúsággal, sík terepviszonyok mellett. Az ingatlant építési tilalom terheli, továbbá gázvezetési szolgalmi jog, valamint összesen 569 m² területet érintő vezetékjog került bejegyzésre. A telek Zrínyi utcai határa mentén villamos energia-ellátást szolgáló légvezetékek, tartóoszlopok és egy transzformátorállomás található, emellett egy villamos légvezeték az ingatlan területét is keresztezi, ami a hasznosíthatóságot és a beépíthetőséget tovább korlátozza.

Egyéb értéket befolyásoló körülmény

A hatályos településrendezési előírások szerint az ingatlan Lf-1 falusias lakóterület övezetbe tartozik, ugyanakkor a telek rendkívül keskeny kialakítása jelentős korlátozást jelent: a HÉSZ alapján a 16 méternél keskenyebb telkek esetében az oldalkert legfeljebb 4 méterre csökkenthető, külön hatósági hozzájárulás mellett.

Ennek figyelembevételével az értékelt ingatlanon az előírt oldalkerti távolságok betartása mellett várhatóan mindössze mintegy 5-6 méter építési szélesség marad, ami a telek tényleges beépíthetőségét és hasznosíthatóságát jelentősen korlátozza, mely a piaci értékre negatív hatással van.

Az ingatlan tulajdoni lapján építési tilalom került bejegyzésre. Az építési tilalom elrendelésének oka, valamint annak időbeli hatálya nem állt rendelkezésre, és arról a Megbízó sem tudott tájékoztatást adni. Ennek megfelelően az értékelés azzal a feltételezéssel készült, hogy az építési tilalom a belátható jövőben is fennmarad, így az ingatlan jelenleg nem tekinthető beépíthetőnek. A forgalmi érték meghatározása ennek figyelembevételével történt.

Az értékelés során alkalmazott szabvány, módszertan

European Valuation Standards 2025 (Európai Értékelési Szabványok).

Értékforma

Piaci érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el. (A piaci érték és forgalmi érték szinonim fogalmak).

Értékelési módszer

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító alapú módszer elméleti alapja az, hogy a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke is. Az összehasonlító módszer az értékelés tárgyát képező eszközhöz hasonló eszközök eladási árait analizálja, és ezeket hasonlítja össze az értékelt eszköznél.

Az értékelés alapja

Az értékelési feladat során meg kell határozni az ingatlan piaci értékét. Az ingatlan piaci értékét piaci összehasonlító módszerrel becsültem meg.

Egyéb

Amennyiben az adásvétel ÁFA hatálya alá esik, abban az esetben a megállapított érték bruttó értéknek tekintendő.

A megállapított forgalmi értékek per és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételeznek.

Az ingatlan értékelése

Telek piaci összehasonlító értékelése

Hrsz. 483

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Tápiószőlős, Dózsa Gy. u.	Újszilvás, belterület	Tápiószőlős, Pándi út	Tápiószőlős, Petősi S. u.
Leírás	Lf-1 övezeti besorolású telek, szélessége ~ 10,5 m.	Lf-1 övezeti besorolású normál szélességű telek.	Lf-1 övezeti besorolású normál szélességű telek.	Lf-1 övezeti besorolású normál szélességű telek.
Közművesítettség	utcában	vill.	utcában	utcában
Beépíthetőség	30%	30%	30%	0%
Méret (m ²)	2 453	3 872	2 935	1 336
Ár / Kínálati ár (Ft)		8 500 000	4 500 000	5 000 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		2 195	1 533	3 743
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		1 976	1 380	3 368
Adatforrás időpontja		2026.06. ingatlan.com 35070044	2026.06. ingatlan.com 35138365	2026.06. ingatlan.com 35140570

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Méret		20%	10%	-20%
Beépíthetőség				
Beépítettség				
Alak, forma				
Fekvés				
Elhelyezkedés				
Megközelíthetőség				
Domborzat és lejtésvízviszonyok				
Infrastruktúra				
Esztétikai benyomás				
Környezeti szennyezettség				
Meglévő közművek				
Kerítettség				
Vezeték és szolg. jogok terhelik		-5%	-5%	-5%
Hatósági előírások				
Hasznosíthatóság				
Kivett				
Összes módosítás		15%	5%	-25%
Módosított alapár	2 080	2 272	1 449	2 526
Korlátozott haszn. miatt korrekció*	-80%			
Korrigált alapár	416			

A telekérték megállapítás

TÉ=	2 453	m ² x	416	Ft / m ² =	1 020 448 Ft
Összesen:					1 000 000 Ft

*Az ingatlan építési tilalom alatt áll. Az építési tilalom megszűnése esetén is az oldalkerti előírások miatt várhatóan csak mintegy 5 m építési szélesség maradna beépíthető, ami az ingatlan beépíthetőségét jelentősen korlátozza.

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés –, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelő nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Feltételeztem, hogy az ingatlan a földalatti építményeknek és épületszerkezeteknek, valamint az egyéb takart eszközöknek nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik, továbbá feltételeztem, hogy ezek a részek jó állapotban vannak.
4. Az értékelő nem észlelt az értékelt ingatlanon veszélyes és/vagy környezetkárosító anyagokat és nincs tudomása arról, hogy ilyen anyagok lennének az ingatlanon. Ugyanakkor, a szakértő értékelő nincs arra képesítve és nem feladata, hogy az ilyen anyagokat felfedezze. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, mely annak értékét csökkentené.
5. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
6. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
7. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
8. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
9. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
10. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre. A szakértőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

Mellékletek

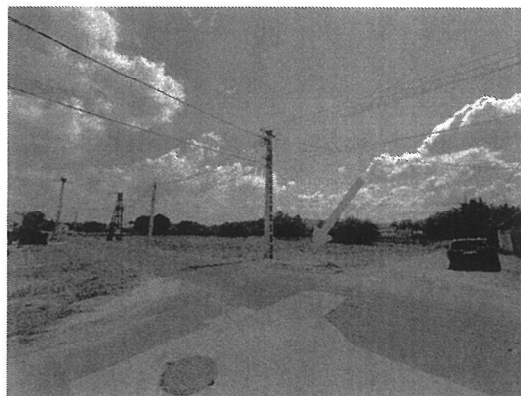
1. Fotók
2. Térképek
3. Közműtérkép
4. Tulajdoni lap
5. Helyszínrajz

FOTÓK

Az ingatlan és környezete a Dózsa Gy. u. felőli, É-i nézetből:

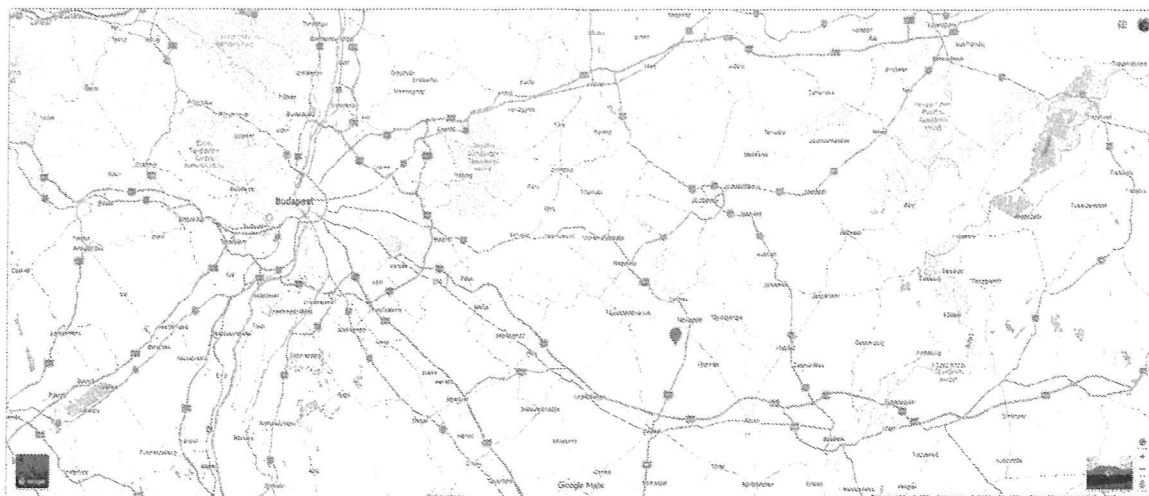


Az ingatlan és környezete a Setőfi S. u. felőli, D-i nézetből:

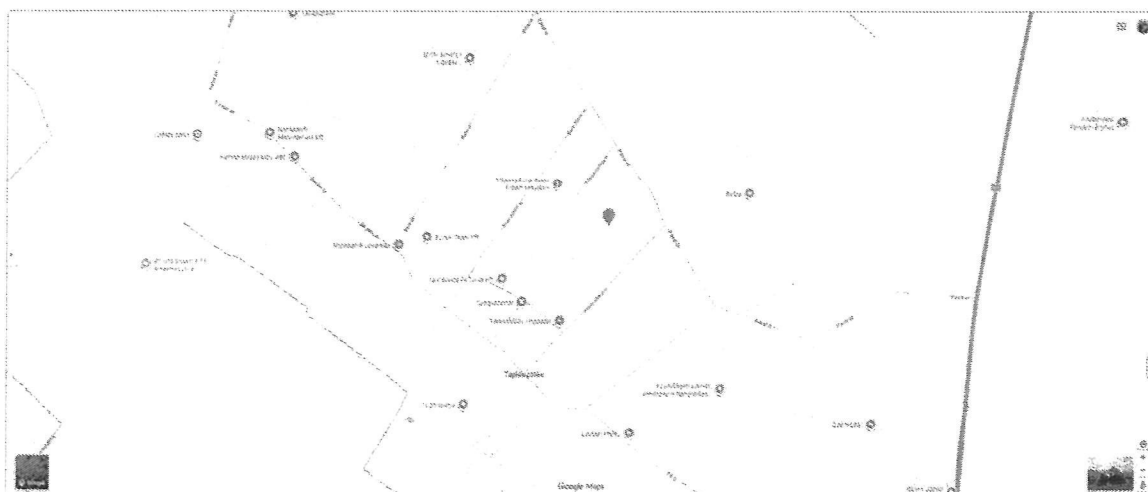


A transzformátorállomás és az ingatlant keresztező légvezeték

TÉRKÉPEK



Régió belüli elhelyezkedés



Településen belüli elhelyezkedés

KÖZMŰTÉRKÉPEK



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf. 49.

Oldal:

1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 806615/6/2025

2025.04.04

TÁPIÓSZÖLŐS

Szektor: 53

Belterület

483 helyrajzi szám

2769 TÁPIÓSZÖLŐS Dózsa György utca 31.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett lakóház, udvar

0

2453

0.00

II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 41649/2007.08.02

bejegyző határozat, érkezési idő: 5370/1978.09.07

törlő határozat: 41649/2007.08.02

jogcím:

jogállás:

név :

sz.név

szül.

a.név

cím :

4. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 47116/2010.11.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 33497/1989.03.31

törlő határozat: 47116/2010.11.22

jogcím:

jogállás:

név

sz.név

szül.

a.név

cím

5. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 47116/2010.11.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 41649/2007.08.02

törlő határozat: 47116/2010.11.22

jogcím:

jogállás:

név

szül.

a.név

cím

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47116/2010.11.22

jogcím: ajándék

jogállás: tulajdonos

név: TÁPIÓSZÖLŐS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2769 TÁPIÓSZÖLŐS Kossuth Lajos út 65.

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:806615/6/2025

2025.04.04

TÁPIÓSZÖLŐS

Szektor: 53

Belterület 483 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 5370/1978.09.07

törölő határozat: 39597/2005.06.24

jogosult:

név

sz.név:

szül

cím

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31952/1992

Építési tilalom

jogosult:

név:

cím

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 44140/1998.10.22

Gázvezetési szolgalmi jog

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35733/2010.04.13

VezetékJog

72m2-re az ingatlan területéből VMB-61/2009, VMB-61-M/2009.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 44691/2012.08.01

VezetékJog

497 m2-re az ingatlan területéből, VMB-141/2012.

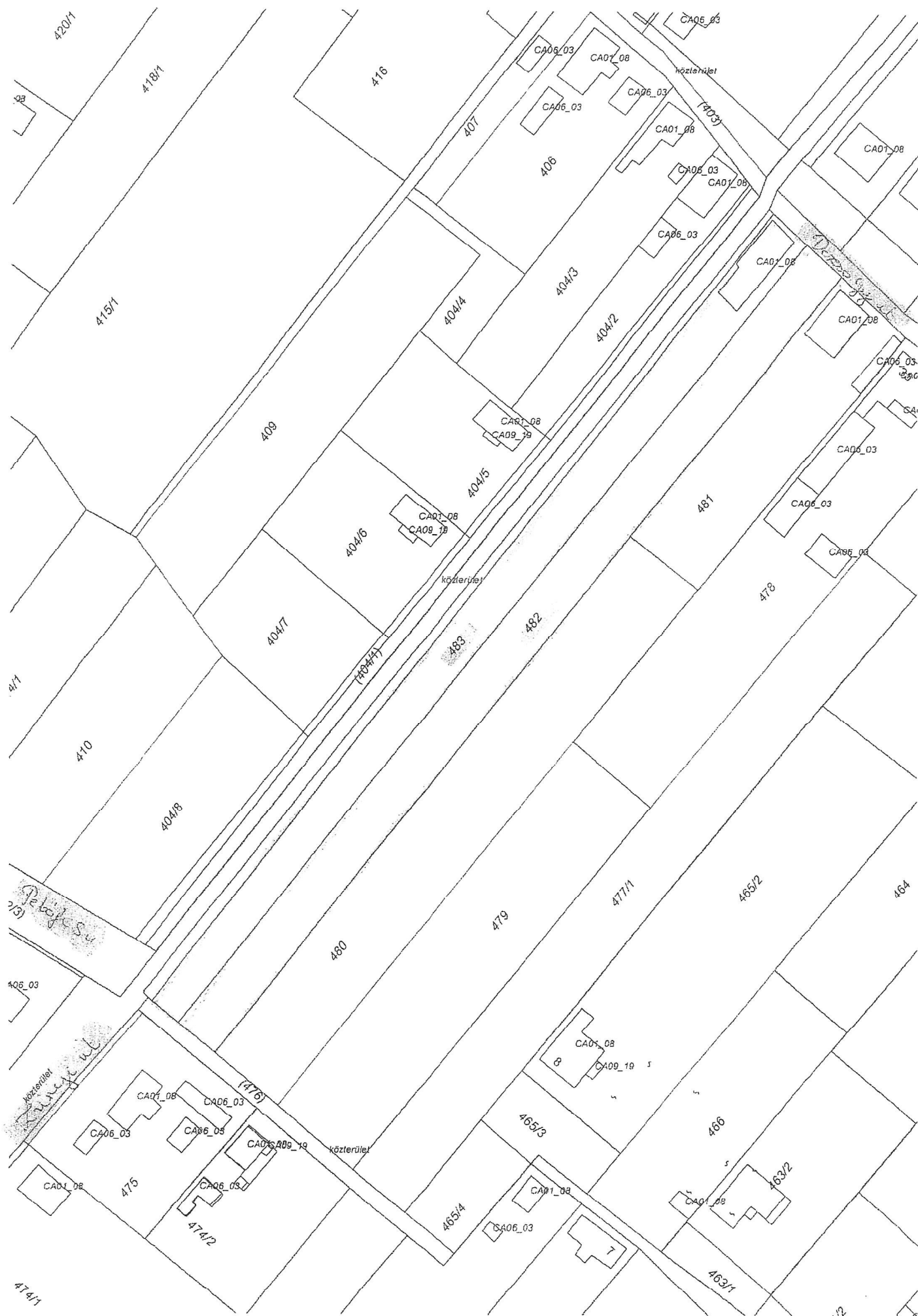
jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE





INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

2769 Tápiószőlős, Dózsa Gy. u.
482 hrsz-ú ingatlanról

POLGÁRMESTERI HIVATAL 2769 TÁPIÓSZŐLŐS, KOSSUTH L. U. 65.	
Érkezett: 2026. év 06 hó 23. nap	
KT/76-2/2026 Füzet, alszám: /1.....	Melléklet: db
Előirat szám:	Ügyintéző neve: Szabó Anna
Munkanapló száma:	

ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

Beépítetlen terület

T

Megbízó:	Tápiószőlős Község Polgármesteri Hivatala
A vizsgálat célja:	piaci érték megállapítása
Felhasználási hely:	belső gazdasági döntés előkészítéséhez
Szakértő neve:	Tankó Csaba
A vizsgálat időpontja:	2026.06.22.
Helyrajzi száma:	482
Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	2769 Tápiószőlős, belterület 482 hrsz. „címképzés alatt” természetben Dózsa Gy. u.
Telek területe:	2 313 m ²
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

A 2769 Tápiószőlős, belterület 482 hrsz-ú ingatlan fordulónapi piaci értéke

3 000 000,- Ft, azaz

hárommillió forint.

Amennyiben az adásvétel ÁFA hatálya alá esik, abban az esetben a megállapított érték bruttó értéknek tekintendő.



TANKÓ CSABA

okl. ingatlangazdálkodási szakértő
okl. közgazdász
EUFIM minősített ingatlanvagyon-értékelő
Eng.sz.: 1902
MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG tagja
www.vagyonertekelo.com

Az értébecslés 14 számozott oldalon + melléletek digitális formátumban és aláírással készült.

Az ingatlan általános bemutatása

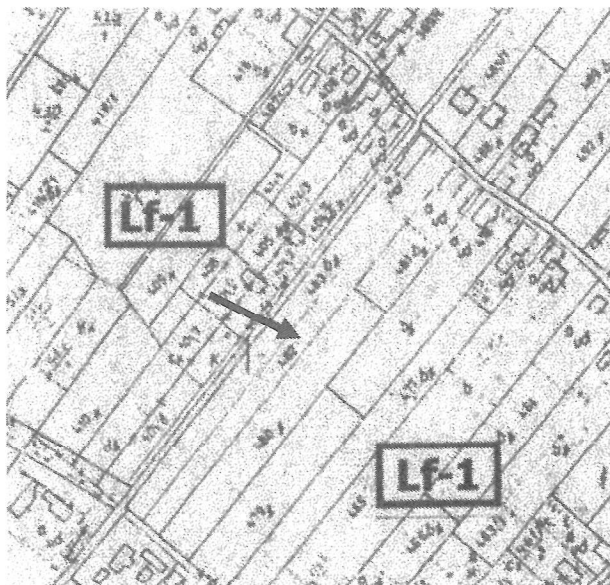
Az ingatlan címe:	2769 Tápiószőlős, belterület 482 hrsz. „címkézés alatt” Dózsa Gy. u.
Helyrajzi száma:	482
Telekterület:	2 313 m ²
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányaduk:	Tápiószőlős Község Önkormányzata 1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Releváns bejegyzések, terhek:	Gázvezetési szolgalmi jog OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám; Vezetékjog 34 m ² -re ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak, beépítetlen területek
Régió belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége:	Tápiószőlős Pest megye délkeleti részén, a Tápióvidéken helyezkedik el, Nagykáta és Cegléd térségének közelében. A település alapvetően mezőgazdasági jellegű, síkvidéki környezetben fekszik. Közlekedési kapcsolatai: közúton elsősorban a 311-es főút felől közelíthető meg, amely kapcsolatot biztosít Nagykáta, Cegléd és az M4 gyorsforgalmi út irányába. A legközelebbi vasúti kapcsolatok Nagykátán és Cegléden érhetők el, ahonnan Budapest és a kelet-magyarországi térségek felé közvetlen összeköttetés áll rendelkezésre. Budapest központja közúton megközelítőleg 60–70 km távolságra található. Lakónépessége mintegy 2,8 ezer fő. A település alapvetően mezőgazdasági jellegű, falusias lakókörnyezettel rendelkezik.
Településen belüli elhelyezkedése:	település ÉK-i felén helyezkedik el
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Meglévő közművek:	-
A telek alakja, domborzata:	hosszú-keskeny nadrágszíj parcella, kb. 10 m széles és 230 m hosszú, sík
Nyitottság, kerítettség:	nyitott, kerítetlen
Hasznosítás jelenlegi formája:	beépítetlen terület
Az ingatlanon található felépítmények:	-
Beépítettség:	beépítetlen

Az ingatlanon található létesítmények:

Az ingatlan DNy-i részén, a Zrínyi utca felől egy villamos légvezeték az ingatlan területét keresztezi, amely a hasznosíthatóságot és a beépíthetőséget további korlátozásokkal érintheti

Szabályozási környezet

Övezeti besorolás:	Lf-1 falusias lakóterület
Max. beépíthetőség:	30%
Min. zöldfelület:	40%
Min. telekméret:	800 m ²
Építmény magasság:	5,5 m
Beépítés módja:	oldalhatáron álló
Egyéb:	A HÉSZ alapján 16 m-nél keskenyebb telek esetében az oldalkert mérete legfeljebb 4 m-re csökkenthető, külön hatósági hozzájárulás mellett. Ennek figyelembevételével az értékelt ingatlanon az épületek közötti előírt oldalkerti távolságok betartása mellett várhatóan mindössze mintegy 5 m építési szélesség marad, ami a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozza.



Tervlapkivágat

A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) általános előírásai
5.§

- (1) Az övezetben az alábbi felsorolt funkciójú épületek, építmények közül helyezhetők el: Az övezet területén mezőgazdasági jellegű építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenység folyik.
- lakóépület
 - mező-és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - szálláshely és szolgáltató épület
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Az alábbi létesítmények pedig csak az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.

- közműpótló műtárgy
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, hűsfűstőlő, jégverem, zöldségverem
- állatkifutó
- trágyatároló, komposztáló
- siló, őmlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

- (3) Az övezetben egy építési telken több lakóépület létesítése is engedélyezhető, ha a telek területe és szélessége az előírt minimális értéket többszörösen meghaladja, és az egyéb előírt paramétereknek megfelel.

- (4) Előkertek kialakításának területekhez kötött szabályai:

- a) A település már beépült részein, (változó előkertes beépítésű településrészekben tervezett beépítés esetén) a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult beépítését kell figyelembe venni, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége min. 5 m.

Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési hely utca felőli határvonalára kell kerüljön.

- b) Az újonnan építési övezetté váló területeken, az előkert mélysége 5m. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési hely utca felőli határvonalára kell kerüljön.

- (5) Az újonnan építési övezetké váló területeken a kialakítandó új építési telkek minimális mélysége 50 m, minimális szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 20 méter.

- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén építmény szabadonállóan elhelyezhető, ha a telek minimális szélessége minimum 20 m.
- (7) Ha a kialakult építési telek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretét legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt az engedményt csak akkor lehet alkalmazni,
- ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság az építés engedélyezése előtt külön nyilatkozatában előzetes engedélyt adott a 4 m-es oldalkert alkalmazására,
 - továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak, valamint
- (8) A lakó építési övezetekben létesített lakóépületeken kizárólag magasteő alkalmazása lehetséges. A lakóépületek tetőkialakításánál a tető hajlásszöge 30°-45° között választható meg a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (10) Az építési övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket meghaladó tevékenységet szolgáló épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (11) Az építési engedély kérelmet megelőzően elvi építésengedélyezési eljárást is le kell folytatni: lakó építési övezetben bármely nem lakófunkciójú önálló épület létesítése esetén a környezetre gyakorolt hatására vonatkozóan (forgalom, zaj, levegőszennyezés, stb),

Az egyes építési övezetek fő paramétereinek értelmező táblázata:
6.§

Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
	Megengedett legnagyobb építménymagasság	Kialakítható új építési telek legkisebb területe

O – oldalhatáron álló beépítés
SZ – szabadon álló beépítés
Z – zárt sorú beépítés

A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai
7.§

(1) Az Lf-1 jelű építési övezet (Általános falusias lakóövezet)

- a) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Lf-1	O	30%
	5,5 m	800 m ²

- b) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 40 %

Szöveges összefoglaló

Az értékelt ingatlan a Pest megye délkeleti részén fekvő, mintegy 2,8 ezer lakosú, falusias jellegű Tápiószőlős település északkeleti részén helyezkedik el. A 2 313 m² területű, 482 hrsz.-ú ingatlan Tápiószőlős Község Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában áll. Megközelítése szilárd burkolatú úton biztosított, környezetében lakóingatlanok és beépítetlen telkek találhatók. A település közúti kapcsolatai kedvezőek, elsősorban a 311-es főúton keresztül érhető el, amely összeköttetést biztosít Nagykáta, Cegléd és az M4 gyorsforgalmi út irányába.

Az ingatlan beépítetlen, közművekkel nem rendelkező, nyitott kialakítású telek. Alakja hosszú, keskeny, nadrágszíj parcella, megközelítőleg 10 méter szélességgel és 230 méter hosszúsággal, sík terepviszonyok mellett. Az ingatlant gázvezetéki szolgalmi jog, valamint 34 m² területet érintő vezetékjog terheli.

Egyéb értéket befolyásoló körülmény

A hatályos településrendezési előírások szerint az ingatlan Lf-1 falusias lakóterület övezetbe tartozik, ugyanakkor a telek rendkívül keskeny kialakítása jelentős korlátozást jelent: a HÉSZ alapján a 16 méternél keskenyebb telkek esetében az oldalkert legfeljebb 4 méterre csökkenthető, külön hatósági hozzájárulás mellett.

Ennek figyelembevételével az értékelt ingatlanon az előírt oldalkerti távolságok betartása mellett várhatóan mindössze mintegy 5 méter építési szélesség marad, ami a telek tényleges beépíthetőségét és hasznosíthatóságát jelentősen korlátozza, mely a piaci értékre negatív hatással van.

Az értékelés során alkalmazott szabvány, módszertan

European Valuation Standards 2025 (Európai Értékelési Szabványok).

Értékforma

Piaci érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el. (A piaci érték és forgalmi érték szinonim fogalmak).

Értékelési módszer

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító alapú módszer elméleti alapja az, hogy a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke is. Az összehasonlító módszer az értékelés tárgyát képező eszközhöz hasonló eszközök eladási árait analizálja, és ezeket hasonlítja össze az értékelt eszköznél.

Az értékelés alapja

Az értékelési feladat során meg kell határozni az ingatlan piaci értékét. Az ingatlan piaci értékét piaci összehasonlító módszerrel becsültem meg.

Egyéb

Amennyiben az adásvétel ÁFA hatálya alá esik, abban az esetben a megállapított érték bruttó értéknek tekintendő.

A megállapított forgalmi értékek per és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételeznek.

Az ingatlan értékelése

Telek piaci összehasonlító értékelése

Hrsz. 482

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Tápiószőlős, Dózsa Gy. u.	Újszilvás, belterület	Tápiószőlős, Pándi út	Tápiószőlős, Petősi S. u.
Leírás	Lf-1 övezeti besorolású telek, szélessége ~ 10,5 m.	Lf-1 övezeti besorolású normál szélességű telek.	Lf-1 övezeti besorolású normál szélességű telek.	Lf-1 övezeti besorolású normál szélességű telek.
Közművesítettség	utcában	vill.	utcában	utcában
Beépíthetőség	30%	30%	30%	0%
Méret (m ²)	2 313	3 872	2 935	1 336
Ár / Kínálati ár (Ft)		8 500 000	4 500 000	5 000 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		2 195	1 533	3 743
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		1 976	1 380	3 368
Adatforrás időpontja		2026.06. ingatlan.com 35070044	2026.06. ingatlan.com 35138365	2026.06. ingatlan.com 35140570

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Méret		20%	10%	-20%
Beépítettség				
Alak, forma				
Fekvés				
Elhelyezkedés				
Megközelíthetőség				
Domborzat és lejtésvizonyok				
Infrastruktúra				
Esztétikai benyomás				
Környezeti szennyezettség				
Meglévő közművek				
Kerítettség				
Vezeték és szolg. jogok terhelik		-2%	-2%	-2%
Hatósági előírások				
Hasznosíthatóság				
Kivett				
Összes módosítás		18%	8%	-22%
Módosított alapár	2 150	2 331	1 490	2 627
Szélesség miatt korrekció*	-40%			
Korrigált alapár	1 290			

A telekérték megállapítás

TÉ=	2 313	m ² x	1 290	Ft / m ² =	2 983 770 Ft
Összesen:					3 000 000 Ft

*Az értékelt ingatlanon ~ 5 m szélességű épület építhető az épületek közötti oldalkerti előírások betartása miatt.

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés –, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelő nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Feltételeztem, hogy az ingatlan a földalatti építményeknek és épületszerkezeteknek, valamint az egyéb takart eszközöknek nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékesé teszik, továbbá feltételeztem, hogy ezek a részek jó állapotban vannak.
4. Az értékelő nem észlelt az értékelt ingatlanon veszélyes és/vagy környezetkárosító anyagokat és nincs tudomása arról, hogy ilyen anyagok lennének az ingatlanon. Ugyanakkor, a szakértő értékelő nincs arra képesítve és nem feladata, hogy az ilyen anyagokat felfedezze. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, mely annak értékét csökkentené.
5. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
6. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
7. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
8. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
9. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
10. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre. A szakértőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

Mellékletek

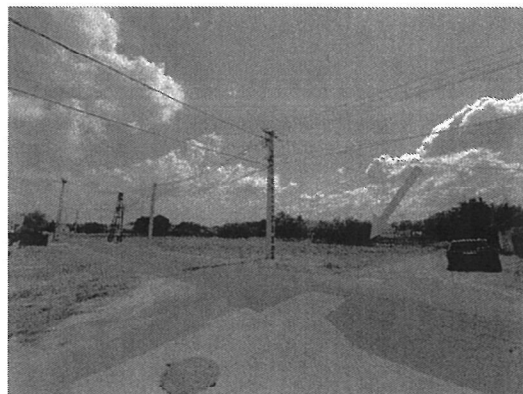
1. Fotók
2. Térképek
3. Közműtérkép
4. Tulajdoni lap
5. Helyszínrajz

FOTÓK

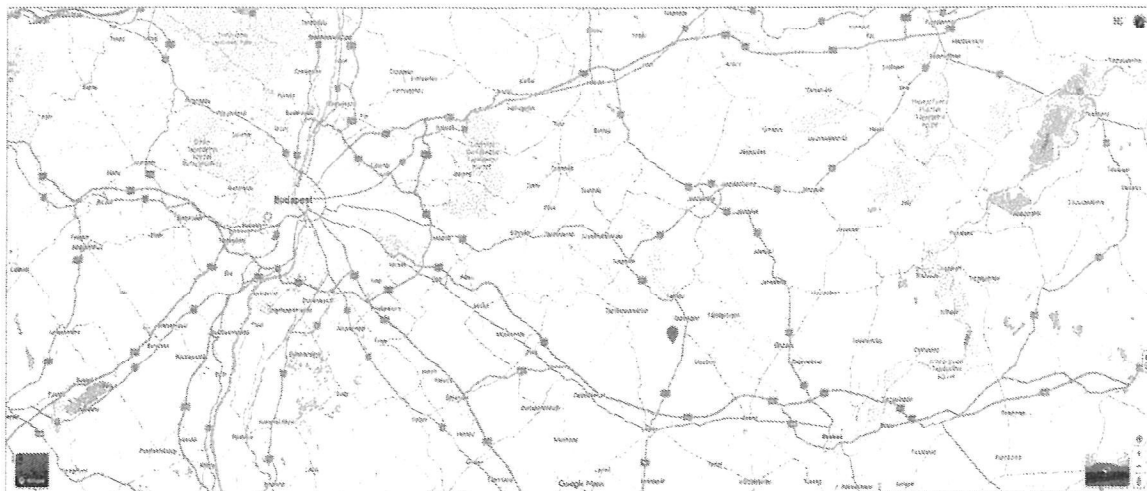
Az ingatlan és környezete a Dózsa Gy. u. felőli, É-i nézetből:



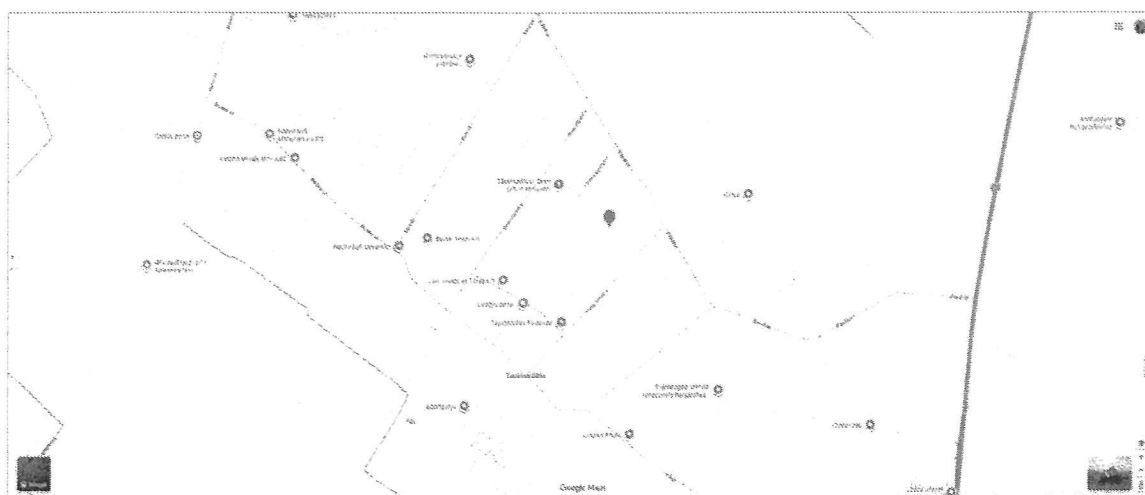
Az ingatlan és környezete a Setőfi S. u. felőli, D-i nézetből:



TÉRKÉPEK



Régió belüli elhelyezkedés



Településen belüli elhelyezkedés

KÖZMŰTÉRKÉPEK



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf. 49.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 806436/6/2025

2025.04.04

Szektor: 53

TÁPIÓSZÖLŐS

Belterület 482 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület

0

2313

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 30362/1997.01.08
bejegyző határozat, érkezési idő: 2567/1961.12.15

törlő határozat: 30362/1997.01.08

jogcím: [REDACTED]

jogállás: [REDACTED]

név: [REDACTED]

cím: [REDACTED]

törzsszám [REDACTED]

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 35764/3/2017.04.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 30362/1997.01.08

törlő határozat: 35764/3/2017.04.26

jogcím: [REDACTED]

jogállás: [REDACTED]

név [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35764/3/2017.04.26
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: TÁPIÓSZÖLŐS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2769 TÁPIÓSZÖLŐS Kossuth Lajos út 65.

III R É S Z

25. bejegyző határozat, érkezési idő: 31404/1992

törlő határozat: 35764/3/2017.04.26

Építési tilalom

jogosult:

név: TÁPIÓSZÖLŐS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím : 2769 TÁPIÓSZÖLŐS Kossuth Lajos út 65.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám:806436/6/2025
2025.04.04

TÁPIÓSZÖLŐS

Szektor : 53

Belterület 482 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

126. bejegyző határozat, érkezési idő: 44121/1998.10.22
Gázvezetési szolgalmi jog
jogosult:
név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

127. bejegyző határozat, érkezési idő: 44690/2012.08.01
Vezetékjog
34 m2-re az ingatlan területéből, VMB-141/2012.
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

