



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya 2020. november 4. napjától ismét veszélyhelyzetet hirdetett ki a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése értelmében tehát veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, az ott megjelölt kivétellel. Mindezek alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok nem üléseshetnek, nem hozhatnak döntéseket.

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) feladat- és hatáskörében meghozandó polgármesteri döntéseim előtt indokoltnak és fontosnak tartom a Képviselő-testület és az illetékes bizottságok tagjai véleményének kikérését, megismerését.

Az L+B Csatári Kft. (2119 Pécel, Csatári utca 54., képviseletében eljár: Lengyel Tibor ügyvezető) (a továbbiakban: Kft.) 2018. évben benyújtotta vételi szándékát a Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező és az általa bérelt 745/A/4 hrsz.-ú, üzlethelyiség megnevezésű, természetben, a Pécel, Maglódi út 73. szám alatt található ingatlanra (a továbbiakban: ingatlan). A Városfejlesztési Bizottság 20/2018. (II. 19.) VfB határozatában javasolta a polgármesternek, hogy az ingatlan 5.000.000 Ft + Áfa, összesen 6.350.000 Ft értékben értékesítésre kerüljön. (1. melléklet). Az adásvételre azonban nem került sor.

2018. május 31-én a bérleti szerződés módosítására került sor, így a Kft. folytatta az ingatlan bérletét. A bérleti szerződést az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

2020. szeptember 11-én a Kft. újra vételi szándékot nyújtott be az ingatlan megvásárlására (3. melléklet).

A Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (3) és (4) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére, vagyonkezelésbe adására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve üzleti értékelés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 3 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható.

A Vagyonrendelet fenti rendelkezéseinek megfelelően megrendeltük az ingatlanra vonatkozó értékbecslés elkészítését a Fugabella Bt.-től (2464 Gyúró, Petőfi út 98.). Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke bruttó 4.100.000 Ft. Az értéktanúsítvány az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

Pécel Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 44. § (1) bekezdése szerint a Képviselő-testület az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos hatáskörének gyakorlását 15 millió Ft/ingatlan értékhatár alatt a polgármesterre ruhazza.

A Lakásrendelet 44. § (2) bekezdése alapján a nem lakás célú helyiségek elidegenítése előtt ki kell kérni a Városfejlesztési Bizottság véleményét, melyre azonban a kihirdetett vészhelyzetre tekintettel nem kerülhet sor.

A fentiek alapján indokoltnak tartom az ingatlan elidegenítését.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület és a Városfejlesztési Bizottság véleményét a határozati javaslattal kapcsolatban.


Határozati javaslat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel és Pécel Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 44. § (1) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata a kizárólagos tulajdonát képező 745/A/4 hrsz.-ú, üzlethelyiség megnevezésű, természetben a Pécel, Maglódi út 73. szám alatt található ingatlant az L+B Csatári Kft. (2119 Pécel, Csatári utca 54., képviselőjében eljár: Lengyel Tibor ügyvezető) részére 4.100.000 Ft értékben értékesíti.

A polgármester úgy határoz, hogy fenti döntéséről értesíti az L+B Csatári Kft. ügyvezetőjét, majd az ingatlan értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződést megkötöti.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: ügyfél értesítésére 2020. december 15.
adásvételi szerződés megkötésére 2021. január 31.

Pécel, 2020. november ...^{19.}


Horváth Tibor
polgármester


Az előterjesztés mellékletei:

1. a 20/2018. (II. 19.) Vfb határozat
2. bérleti szerződés módosítása
3. az L+B Csatári Kft. kérelme
4. ingatlan-értékmeghatározó szakvélemény
5. a 745/A/4 hrsz.-ú üzlethelyiség tulajdoni lapja
6. a 745/A/4 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó térképkivonat


Az előterjesztést készítette:


Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Bene Attila
Műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János jegyző



KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Városfejlesztési Bizottsága 2018. február 19-én megtartott rendes nyilvános ülése jegyzőkönyvéből.


A Városfejlesztési Bizottság 7 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

20/2018. (II.19.) VfB határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Városfejlesztési Bizottsága a Pécel Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI.8.) számú rendelet 44. § (2) bekezdése alapján javasolja a polgármesternek, hogy a Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező 745/A/4 hrsz.-ú, üzlethelyiség megnevezésű, természetben a Pécel, Maglódi út 73. szám alatt található ingatlan az L+B Csatári Kft. (2119 Pécel, Csatári utca 54., képviselője: Lengyel Tibor ügyvezető) részére 5.000.000 Ft + Áfa, összesen bruttó 6.350.000 Ft értékben értékesítésre kerüljön.

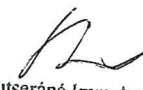
A Városfejlesztési Bizottság felkéri elnökét, hogy döntéséről értesítse a polgármestert.


Felelős: Paszertovics János bizottsági elnök
Határidő: 2018. február 27.

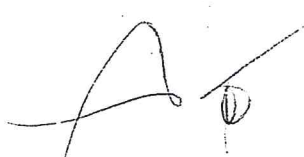

Paszertovics János
bizottsági elnök




Birtalan Sándor
bizottsági tag

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
Dátum: 2018 03 12
Tóth László jegyző nevében és megbízásából:

Kutszeráné Imre Anett
szervezési ügyintéző





BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről
Pécel Város Önkormányzata
Székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Adószáma: 15730538-2-13
Statisztikai számjel: 15730538-8411-321-13
Bankszámlaszám: 10400494-50505156-57531006
Képviseli: Szöllösi Ferenc polgármester
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

ÖLIV 107/2018/1371
KÖZMŰVÉSZETI ÉS MŰVÉSKÖZVETÉSI IGAZGATÓSÁG
Helye:
Pécel, 2018. 07. 13.

másrészről

L+B Csatári Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Székhely: 2119 Pécel, Csatári utca 51.

Cégjegyzékszám: 13-09-115869

Adószám: 14089327-2-13

Képviseli: Lengyel Tibor ügyvezető igazgató

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

a továbbiakban: **Szerződő Felek** között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

Előzmények:

Felek 2013. június 3. napján érvényes és hatályos bérleti szerződést (továbbiakban: Szerződés) kötöttek a Bérbeadó kizárólagos, per- teher- és igénymentes tulajdonában álló Pécel, 745/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben 2119 Pécel, Maglódi út 73. szám alatti, 58 m² nagyságú nem lakás céljára szolgáló helyiség határozott, 2018. május 31. napjáig tartó bérlete tárgyában.

A szerződő felek között 2013. június 3. napján létrejött Bérleti szerződés 3. pontja alapján a Bérlő jelezte azon szándékát, hogy a bérleményt a szerződésben meghatározott idő leteltét követően is tovább szándékozik bérelni, változatlan feltételekkel.

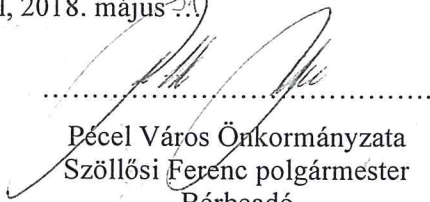
Felek jogai és kötelezettségei:

1. Szerződő Felek egyezően előadják, hogy a 2013. június 3. napján kelt Szerződést, melyben Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező 745/A/4 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 2119 Pécel, Maglódi út 73. szám alatt található 58 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget a természetes és jogi alkotórészeivel együtt, az alábbiak szerint módosítja.
2. Az eredeti Szerződés 3. pontjának első mondata az alábbiak szerint módosul: Szerződő Felek a Szerződést határozott időre (5 év) kötik, melynek kezdőnapját 2018. június 1. napjában, a bérleti szerződés lejártának idejét pedig 2023. május 31. napjában határozzák meg.
3. Az eredeti Szerződés 4. pontja az alábbiak szerint módosul: az 1. pontban meghatározott ingatlan bérleti díja 2018. június 1. napjától nettó 67.905 Ft/hó, azaz Hatvanhétezer-kilencszázöt Forint/hó, mely összeget a Bérbeadó évente a KSH által közzé tett infláció mértékével módosítja.
4. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésmódosításban részletesen megjelölt szerződés jelen szerződésben nem módosított valamennyi rendelkezése változatlanul érvényben maradnak.
5. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, Pécel Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI.8.) számú rendelete és a Ptk. vonatkozó rendelkezései irányadóak.

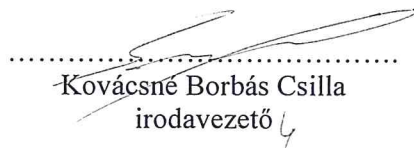
6. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés teljesítéséből eredő vitás kérdéseket kötelesek egyeztetni, ennek eredménytelensége esetén a Gödöllői Járásbíróság illetékességét kötik ki.

Alulírott Szerződő Felek az 2 oldalból, 6 pontból álló, 4 azaz négy egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült szerződést elolvastuk, megértettük, annak tartalma tekintetében tévedésben nem vagyunk, és azt, mint szerződéses akaratunkkal mindenben megegyezőt cégszerűen írtuk alá.


Pécel, 2018. május 31.


Pécel Város Önkormányzata
Szöllősi Ferenc polgármester
Bérbeadó

Pénzügyi ellenjegyzés:
Pécel, 2018. május 31.


Kovácsné Borbás Csilla
irodavezető

Pécel, 2018. május 31.


L+B Csatári Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
Lengyel Tibor ügyvezető igazgató
Bérlő

L+B Csatári
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
2119 Pécel, Csatári u. 54.
Adószám: 14089327-2-13
Cg. szám: 13-09-115869



K.1.
2020. 09. 14.
A

"E" 11/27/2018

Bene, Attila <bene.attila@pecel.hu>

3. MELLEKLET

Fwd: STOP ABC - Maglódi út 73

2 üzenet

11/27/2020

Tibor Horváth <polgarmester@pecel.hu>

2020. szeptember 11. 12:54

Címzett: Imre Sarlós <sarlos.imre@pecel.hu>, Attila Bene <bene.attila@pecel.hu>

Tájékoztatásul továbbítom. Postába tettem.

----- Forwarded message -----

Feladó: **Tibor Lengyel** <lengyeltibor73@gmail.com>

Date: 2020. szept. 11., P, 12:34

Subject: STOP ABC - Maglódi út 73

To: <polgarmester@pecel.hu>, <jegyzo@pecel.hu>

kégyenzt értékesítést
utána szilárd
kén elválasztás
készen van a
elő

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Jegyző Úr!

Tárgy: Ingatlan vásárlási szándék nyilatkozat (Pécel, Maglódi út 73.)

Cégünk (L+B CSATÁRI KFT) a Péceli Polgármesteri Hivataltól bérli évek óta (12 éve) a fent említett üzlethelyiséget.

Ezen idő alatt az ingatlanon semmilyen javítási, felújítási munka nem történt. Ez egy régi vályog építésű épület. Nagyon ráférne egy felújítási, renoválási munka.

Többszöri egyeztetés után kiderült, hogy a Péceli Polgármesteri Hivatalnak nincs erre forrása. Azonban az épület nagyon rossz állapotban van, ezért mi felújítanánk.

Szeretnék leadni egy vételi ajánlatot az említett üzlethelyiségre:

bruttó 4.000.000 Ft

Két éve már elindult egy értékesítési folyamat, 3,7 mFt volt a Polgármesteri Hivatal által kirendelt értékbecslő ajánlata. Akkor ez meghiúsult. Azóta eltelt idő alatt valamelyest emelkedtek az ingatlanárak, de az épület állaga nagy mértékben romlott (ezért is lenne szükséges a felújítás). Mivel élelmiszer üzletként működik, nagyon fontos mint esztétikai, mint a higiéniai követelményeknek való megfelelés. A NÉBIH már többször jelezte, hogy kezdeni kellene valamit a beázásokkal, penészesedéssel, salétromosodással, stb.

Az előzetesen bekért árajánlatok alapján 6 - 6,5 mFt lenne a legszükségesebb beruházási, felújítási munkák költsége. Ez egy elég tetemes összeg.

A vételárat, szeretnénk a következőképpen megosztani:

2.000.000 Ft szerződés aláírásakor, a fennmaradót pedig részletekben.

Fényképek és árajánlatok régebbi levelemben csatolva!

Tisztelettel:

Lengyel Tibor

L+B Csatári Kft. ügyv.

+36208228215

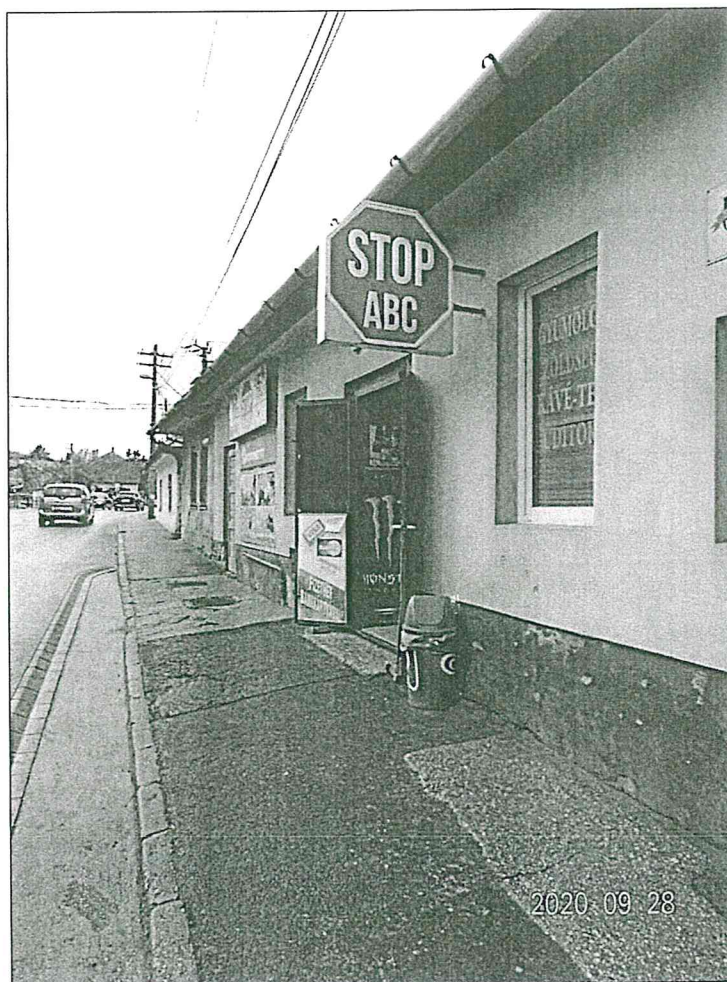
--

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

A

2119 PÉCEL, MAGLÓDI ÚT 73. SZÁM
ALATTI ÜZLETHELYSÉG INGATLANRÓL

HRSZ: 745/A/4



GYÚRÓ, 2020.09.28.

FUGABELLA BT. 2464 Gyúró Petőfi út 98.

Tel.: 06 70 33 60 255

e-mail: kovbarny@gmail.com

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Üzlethelység**
 Település (város, kerület): **Pécel**
 Utca, házszám: **Maglódi út 73. épület: A**
 Irányítószám: **2119**
 Hrsz.: **745/A/4**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Pécel Város Önkormányzata**
 Tulajdoni hányad: **1/1**
 Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Tulajdon / forgalomképes**
 Értékelt érdekelttség: **Tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: --- m²
 Felépítmény (nettó) területe összesen: **58 m² tulajdoni lapon 70 m²!**
 Felépítmények hasznos (redukált) területe: **58 m²**
 Közmű-ellátottság: **Összközműves**
 Komfortfokozat: **Komfortos**
 Jelenlegi funkció: **Élelmiszer üzlet**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása**
 Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító, hozam alapú módszer**
 Értékelés fordulónapja: **2020.09.28.**
 Megrendelő fiók megnevezése: **Pécel Város Önkormányzata**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **4.100.000.- Ft, azaz**
négymillió-egyszázezer forint
 Hitelbiztosítéki érték: **2.900.000.- Ft, azaz**
kettőmillió-kilencszázezer forint

Gyűró, 2020.10.01.

A fenti értékek Áfa mentes értékek !

Kovács Barnabás

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

Kovács Barnabás

Készítette

Fugabella Bt.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyúró, Petőfi 98.) 745/A/4 helyrajzi számú, 2119 Pécel, Maglódi út 73. épület: A szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja hitelfedezet céljára történő forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer, hozam alapú értékelő módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2020.09.28.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok.

2.5. Tanúsítványok

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

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

Értékbecslő Jognyilatkozata

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

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Kovács Barnabás

.....
Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2020.09.23.

Település	: Pécel
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 745/A/4
Megnevezése	: Üzlethelység
Terület	: 70 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Pécel Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: -
Széljegy	: -
Szolgálat, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete.

Ingatlan címe	2119 Pécel Maglódi út 73.fsz 4.
Hrsz.:	745/A/4
Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	Üzlethelység
Jellege	Kereskedelmi
Típusa	Kereskedelmi
Jelenlegi funkció	Élelmiszer üzlet
Telek területe (m2)	---
Összes nettó terület (m2)	58 tulajdoni lapon 70 m2 !
Összes redukált alapterület (m2)	58
Általános állapot	Jó
Komfort fokozat	Komfortos
Értékesíthetőség	3-6 hónap
Forgalomképes	Forgalomképes
Terhelt	Nem
Befogadásra javasolt	Igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	Igen
Építési engedélytől eltér	---
Építési engedély módosítás köteles	---
Építési engedély változás	---
Település jellemzői	
Település típusa	Város
Lélekszám	18.000 fő (2010)
Településen belüli helye	Belső kerületi
Tömegközlekedés távolsága	100 méteren belül
Utca burkolata	Aszfalt út
Megközelíthetőség	Gépkocsi, BKV, busz, vonat
Gazdasági, piaci környezet	Maglódra átvezető főbb közlekedési útvonalon családi házas övezet
Telek jellemzői	
Telek területe (m2)	---
Övezeti besorolás	Nem vizsgáltuk
Maximális beépíthetőség (%)	Nem vizsgáltuk
Építési tilalom, korlátozás	Nem vizsgáltuk
Kerítettség	Körben kerített
Utcafront tájolása	K
Lejtés	Sík
Alak	Négyszög
Beépítési mód	Zártsorú

Közművesítettség	Belső	Külső
Víz	X	X
Villany	X	X
Gáz	X	X
Csatorna	X	X
Kommunikáció		
Esővíz csatorna		
Egyéb		
Egyéb jellemzők		
Parkolás/ gépkocsi tároló jellege	Utcán	
Szobák száma	---	
Félszobák száma	---	
Külön hasznosítható helységcsoportok megnevezése	Üzlet raktárakkal és vizesblokkal	
Felépítmény részletes adatai		
Épület típusa	Főépület	
Lakások száma	4	
Elhelyezkedése telken	Utcafronti	
Tagolódás	Önálló	
Szintek száma	1	
Elhelyezkedése épületben	Földszinti	
Emelet	---	
Építés éve	Kb. 1950	
Utolsó külső felújítás éve	Nem ismert	
Utolsó külső felújítás jellege	Utcafront	
Utolsó belső felújítás éve	Néhány éve	
Utolsó belső felújítás jellege	Falak gipszkartonozása, burkolás, vizes blokk felújítás	
Épületszerkezet típusa	Hagyományos	
Épületszerkezet anyaga	Vegyés, jórészt vályog !!!	
Alapozás típusa	Sávalapozás	
Alapozás anyaga	Beton	
Födém	Fagerendás	
Szigetelés	Bitumenes	
Vakolat	Vakolt	
Lábazat	Vakolt lábazat	
Tetőszerkezet	Magas tető	
Alakja	Nyereg	
Tetőszerkezet anyaga	Fa	
Tetőfedés	Cserép	
Külső nyílászárók anyaga	Műanyag	
Külső nyílászárók állapota	Újszerű	
Üvegezés	Hőszigetelt	
A felépítmény állapota	Közepes	
Lakószint átlagos belmagassága	280 cm	
Fűtés típusa	Egyedi	

Fűtés technológiája	Gáz konvektor 1 db
Meleg víz ellátás típusa	Villanybojler
Légtechnika	Hűtő klíma
Gépészet állapota, kora	4 éves
Belső falfelület képzés	Festett
Belső falfelület képzés állapota	Jó
Burkolatok	
Szobák	---
Közös helységek	Gress
Vizes helységek	Gress, csempézett fal
Burkolatok állapota	Jó
Lift	Nincs
Egyéb	Tulajdoni lapon szereplő alapterület nem a valós, a műszaki leírásban szereplő helység nagyságok közül az egyik elért, ez az adat menet tovább a társasház alapító okiratba és a földhivatalba. A másik 3 albetét helységlistája a rajz szerint helyesen van megállapítva.

Az ingatlan helyiségei:		hrsz 745/A/4			
		helyiségek:	nettó alapterület	redukálás %	redukált alapterület
fszt 4. sz. üzlet	eladótér		38,81 m ²	100	38,81 m ²
	tároló		5,38 m ²	100	5,38 m ²
	tároló		11,90 m ²	100	11,90 m ²
	wc mosdó előtér		2,05 m ²	100	2,05 m ²
bm:	2,70 m				
összesen:			58,14 m ²		58,14 m ²

összes nettó alapterület	összes redukált alapterület
58,14 m ²	58,14 m ²

Redukált alapterület számítás:

A redukált, más néven kalkulatív alapterület meghatározásával tudjuk az eltérő épületrészeket egymással összehasonlítani. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

4. ÉRTÉKELÉS

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

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

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS							
ingatlan.com							
Ingotlan azonosítója		31599901	31757535	30509212	21442425	31757529	
	Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5	
Település neve	Pécel	Isaszeg	Gyömrő	Pécel	Pécel	Gyömrő	
Utca/útlér	Maglódi	Központ	Liget	Lakópark	Központ	Liget	
Az ingatlan típusa	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	
Épület szintszáma	1	2	4	1	2	4	
Telek alapterülete (m2)	0	0	0	0	0	0	
Számított hasznos alapterület	58	231	72	67	80	47	
Helyiségcsoport szám	1	2	1	1	1	1	
Építés, felújítás éve	0	0	0	0	0	0	
	1950, 2006	1988	2010	2008	1950	2010	
Alapterület	%		10	0	0	5	0
Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés	%		0	0	0	0	0
Elhelyezkedés	%		-5	-10	-10	-20	-10
Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés (településen belül), megközelíthetőség	%		0	0	0	0	0
Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező források	%		0	0	0	0	0
Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületépészet, homlokzatok,	%	vályog	-20	-20	-20	-20	-20
Használati szempontok I. - funkció, funkcionális avultság, használat	%		-20	-30	-25	-10	-30
Használati szempontok II. - burkolatok, felszereltség, színvonal, külső kialakítás	%		-20	-20	-20	-15	-20
Jogi szempontok - előírások, tulajdon viszonyok, kapcsolódó jogok és tények	%		0	0	0	0	0
Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság	%		-10	0	0	0	0
Egyéb	%		0	0	0	0	0
Eladási ár	Ft		44 900 000	30 100 000	19 900 000	15 900 000	21 100 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		40 410 000	27 090 000	17 910 000	14 310 000	18 990 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	280 283	174 935	376 250	267 313	178 875	404 043
Összehasonlító korrekció			-65	-80	-75	-60	-80
Korrekció			35	20	25	40	20
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		61 227	75 250	66 828	71 550	80 809
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	71 133					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		4 125 704					
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	71 133					
Forgalmi érték kerekben							4 100 000 - Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 745/A/4 helyrajzi számú 2119 Pécel, Maglódi út 73. épület:A szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

4.100.000,- Ft.

Azaz négy millió-egyszázezer forint.

Hozam alapú érték-meghatározás:

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a szóban forgó ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjából elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával.

BÉRLETI DÍJ PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ELEMZÉS					
Ingatlan azonosítója		31671292	31109848	31780842	
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3
Település neve		Pécel	Isaszeg	Pécel	Gyömrő
Utca/út/tér		Maglódi	Béke	Központ	Szent István
Az ingatlan típusa		üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Épület színtszáma		1	1	1	2
Telek alapterülete		0	0	0	0
Bérlemény alapterülete (m2)		58	52	70	54
Helyiségcsoportszám		1	1	1	1
		0	0	0	0
Építés, felújítás éve		1950, 2006	1950 / 2013	1980	2006
emeleti elhelyezkedés	%		0	0	10
műszaki állapot	%		-30	-15	-15
bútorozottság	%		0	0	0
alapterület (m2)	%		0	5	0
fűtési mód	%		0	0	0
panoráma	%		0	0	0
területi elhelyezkedés	%		5	-20	-15
egyéb	%		0	0	0
egyéb	%		0	0	0
Bérleti díj	Ft		95 000	90 000	90 000
Ajánlat éve			Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10
Korrigált kínálati bérleti díj	Ft		85 500	81 000	81 000
Fajlagos bérleti díj	Ft/m ²	1 434	1 644	1 157	1 500
Összehasonlító korrekció			-25	-30	-20
Korrekció			75	70	80
Korrigált fajlagos bérleti díj	Ft/m ²		1 233	810	1 200
Korrigált átlagos bérleti díj	Ft/m ²	1 081			
Az ingatlan becsült bérleti díja értéke		62 701			
Becsült fajlagos bérleti díj	Ft/m ²	1 081			
Fajlagos bérleti díj kerekítve			1 100 - Ft/m²		

Bérleti bevételek:

- a vizsgált ingatlan jelenleg nincs bérbe adva önkormányzat által
- a bérleti díj bevételeket összehasonlító adatok alapján határoztuk meg. A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj mértéke 1 100.-Ft/m²/hó figyelembe véve az ingatlan elhelyezkedését, felszereltségét, minőségét, illetve méretét.

Bérbeadás költségei

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan menedzselési költségeit az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelően a bérleti bevétel 5%-ában határozzuk meg.
- Az ingatlan kihasználatlanságát, az aránylag alacsony bérleti díjak mellett és kis mérete miatt 20%-ra becsüljük
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges (amennyiben a bérleti szerződés másképp nem rendelkezik)
- a településen fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke 0 Ft/m²/év;
- a modellben eltekintettünk a jövedelemből keletkező adókötelezettségek modellezésétől, hogy a lehetséges adókedvezmények, illetve az egyéb tevékenységből adódó veszteségek miatti adófizetési különbözet ne befolyásolja az ingatlan értékét

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési rátát az Unicredit Jelzálogbank Rt. által az ingatlan hozam-alapú értékelése során alkalmazandó tőkésítési rátákról 2017-ben kiadott hirdetménye alapján állapítottam meg.

HOZAMRÁTA	min.	max.	átlag
Kockázatmentes kamatláb:	3,00%	4,00%	3,50%
Területi kockázat:	1,50%	2,00%	1,75%
Ingatlanszektor kockázat:	2,00%	3,00%	2,50%
Vállalkozás spec. kockázat:	2,00%	2,50%	2,25%
	8,50%	11,50%	10,00%

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS			
Bevételek	Fajlagos mennyiség		Összeg
Alapterület - 1	58	m ²	
Bérleti díj - 1	1 100	Ft/m ² /hó	765 600 Ft
Alapterület - 2	-	m ²	
Bérleti díj - 2	1 100	Ft/m ² /hó	- Ft
Kihasználtság	80	%	
Figyelembe vehető éves bevételek összesen			612 480 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei	5,0	%	30 624 Ft
Menedzselési költségek	2,0	%	12 250 Ft
Felújítási költségalap	1 500	Ft/m ² /év	87 000 Ft
Egyéb költségek (adó, biztosítás, stb.)	-	Ft/év	- Ft
Költségek éves szinten - összesen			129 874 Ft
Éves üzemi eredmény			482 606 Ft
Tőkésítési ráta - FHB, HVB, CIB ajánlások	10,0	%	
Tőkésített érték			4 826 064 Ft
Befektetési kiadások (egyszeri ráfordítások összege)	-	Ft	
Az ingatlan hozadéki értéke kerekén			4 800 000 Ft

*A hozamalapú módszer eredményeként a 745/A/4 helyrajzi számú
2119 Pécel, Maglódi út 73. épület: A szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan
becsült forgalmi értéke kerekítve:*

4.800.000,- Ft

azaz négy millió-nyolcszáz ezer forint

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A kapott értékek az alkalmazott módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek, de nagyságrendileg azonosak.

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

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

A hozam alapú módszer bemutatását azért tartottuk szükségesnek, mert információtartalmára szükség lehet a jövőbeni gazdasági döntések megalapozásához, valamint ezzel az eljárással tudtuk meghatározni az ingatlan reális bérleti díját is.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket. Az értékelés során használt piaci adatok ellenőrzésre kerültek, a piac stagnálást mutat, ezért az eredeti adatokkal dolgoztunk.

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk meg. A hozam módszert ellenőrzésként alkalmaztuk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	4 100 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint	0 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	4 800 000 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	4 100 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	4 100 000 Ft

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

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

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

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

A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.

Becsült piaci érték:	4 100 000 Ft
Hitelbiztosítéki szorzó	30 %
Hitelbiztosítéki érték	2 870 000 Ft
Hitelbiztosítéki érték kerekítve	2 900 000 Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 745/A/4 helyrajzi számú 2119 Pécel, Maglódi út 73. épület:A szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2020.09.28. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

4.100.000,- Ft.

Azaz négy millió-egyszázezer forintban,

az ingatlan tehermentes hitelbiztosítéki értékét :

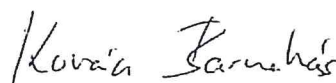
2.900.000,- Ft.

Azaz kettő millió-kilencszázezer forintban határozom meg.

A fenti értékek Áfa mentes értékek !

Gyúró, 2020.10.01.

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

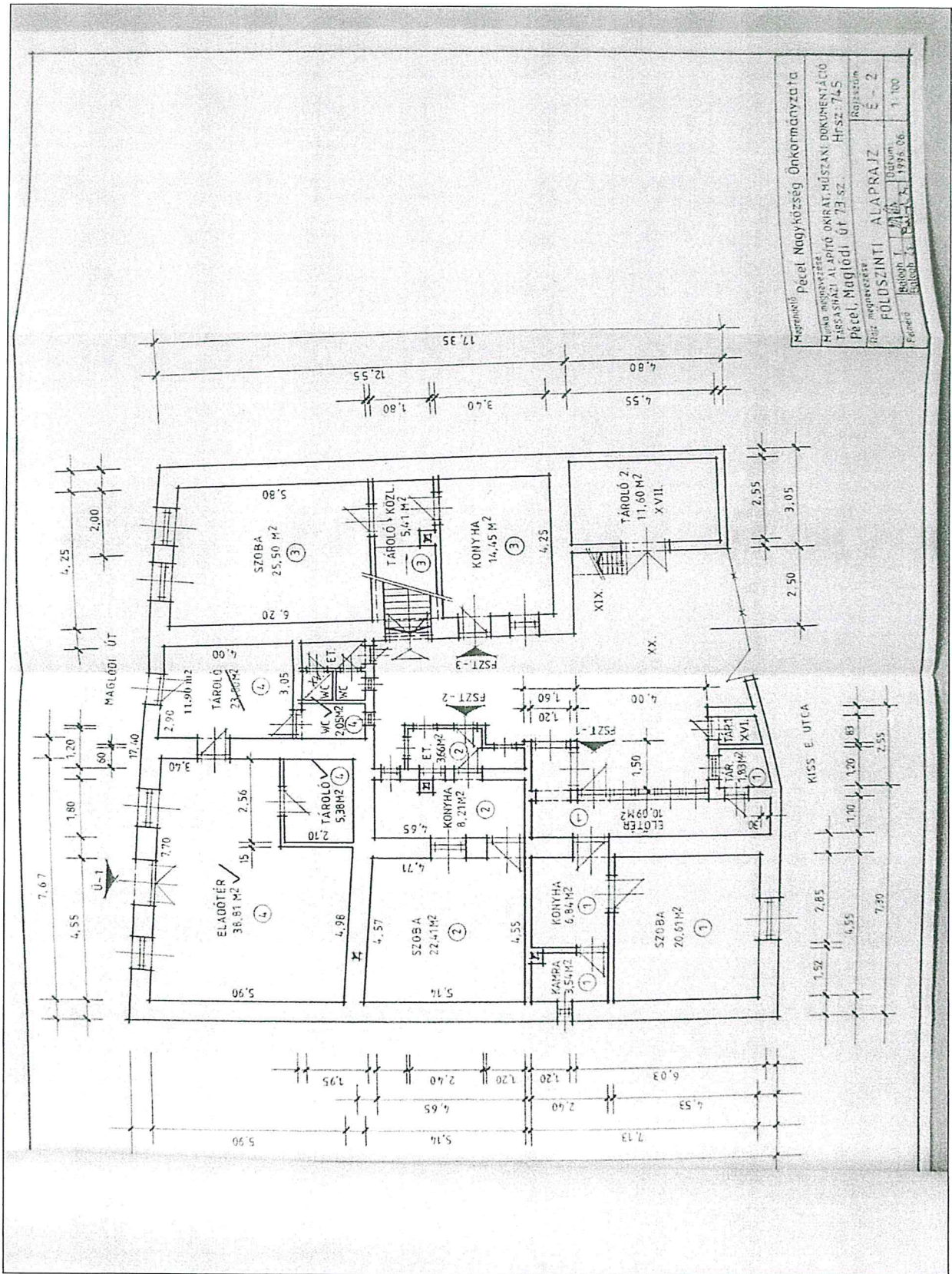


Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- ALAPRAJZOK (javítva a valóságnak megfelelően)
- TÁRSASHÁZ MŰSZAKI LEÍRÁS (javítva a valóságnak megfelelően)
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE MŰHOLD KÉPEKEN (Google Maps)

A vizsgált ingatlan alaprajzai (javítva valóságnak megfelelően)



Társasház műszaki leírás részlet (javítva valóságnak megfelelően)

- 6 -

Pécel, Maglódi út 73.sz.

4./
Hrsz 745/A-4, az alapító okiratban és a terveken 4.számmal
jelölt Ü-1 sz. alatti öröktulajdonú helyiség, mely áll:

eladótér	38,81 m ²	
tároló	23,80 m ²	11,90 m ²
tároló	5,38 m ²	
WC	2,05 m ²	

összesen: ~~70,04~~ m² alapterülettel, valamint
58,14 m²

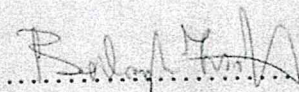
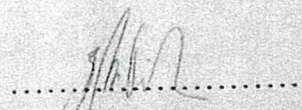
a közös tulajdonban lévő részekből 364/1000 hányad.322/1000**HELYISÉGGKIMUTATÁS****1./ Lakások**

Albetét szám	Ajtószám	Alapterület	Tulajdoni hányad	Kerek. alapter.
1.	Fszt.1.	42,91 m ² ✓	223/1000 237/1000	43 m ²
2.	Fszt.2.	34,28 m ² ✓	178/1000 190/1000	34 m ²
3.	Fszt.3.	45,36 m ² ✓	235/1000 251/1000	45 m ²

2./ Egyéb

		58,14 m ²		
4.	Ü-1	70,04 m ²	364/1000 322/1000	70 m ²
	Összesen:	192,59 m ² 180,69 m ²	1000/1000 ✓	

Budapest, 1996. szeptember hó


Balogh Zsolt
mérnök

Balogh Tibor
szaküzemtechnikus... ..
.....

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre utca 60. Pf. 390.

Oldalt: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/8559C/2020
2020.09.23PÉCESEL
Belterület: 745/A/4 helyrajzi szám

Társasház különlap

2119 PÉCESEL Maglódi út 73. ép:A. - "Felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

negyevezés	terület m2	szobák száma egész/És	személyi hányad	tulajdoni hányad	örökfennmaradás
Üzlethelyiség	70	0 0	364/1000		örökfennmaradás

Bejegyzés határozat: 54297/1999/1996.12.17

2. bejegyzés határozat: 54297/1999/1996.12.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, írásbeli idő: 42203/1992.10.14
jegyzék: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖRÖKÖRÖNTVÉZETE
cím: 2119 PÉCESEL Kocsuth tér 1
törzesszám: 15730538

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

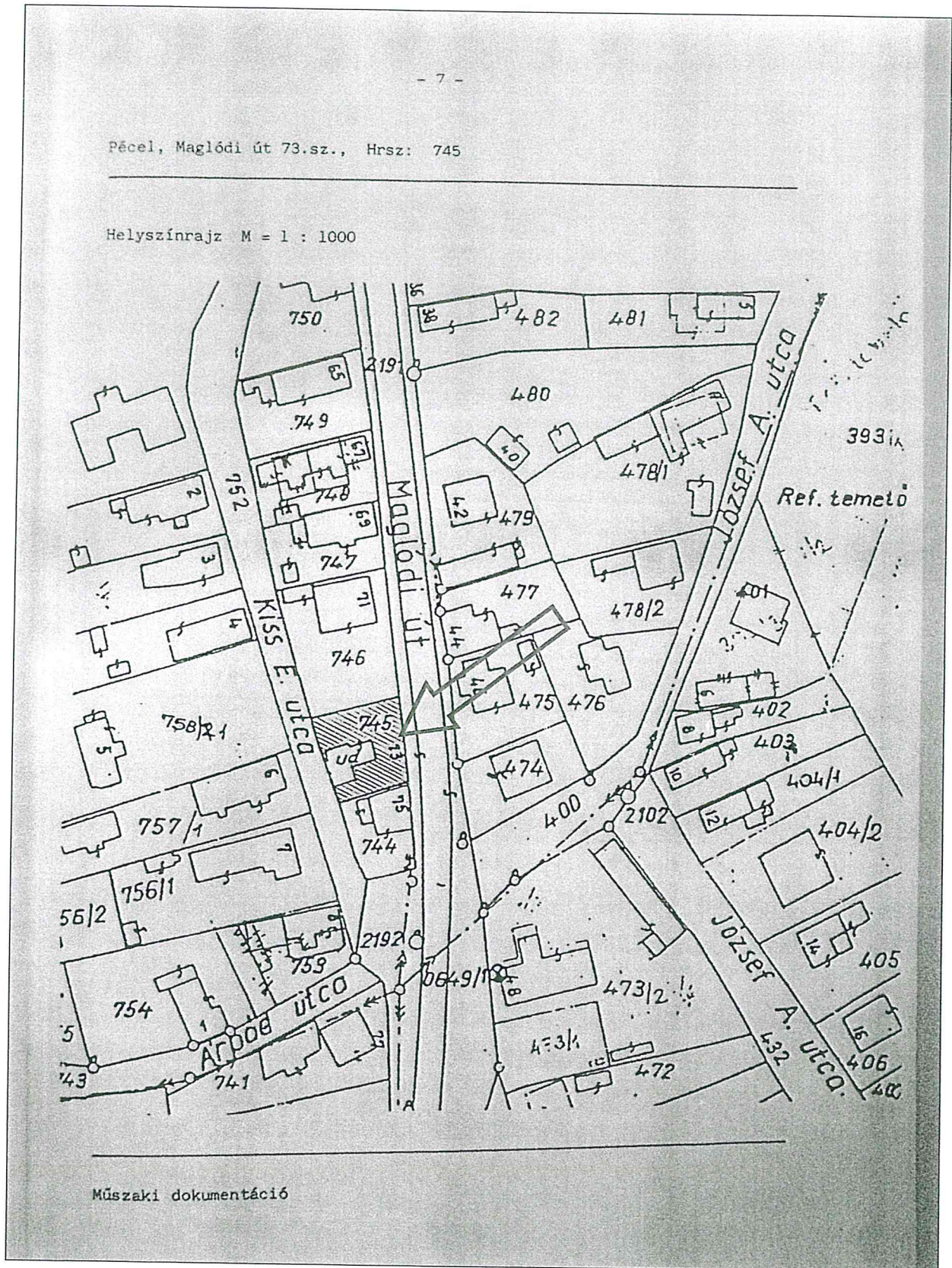
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www.takarnet.hu/tuljan/S050520200923094240mahdoucoVrJi-135998378-...> 2020. 09. 23.

A vizsgált ingatlan társasházának térképmásolata



Alapító okirat részlet

A 2119 Pécel, Maglódi út 73. szám

alatti ingatlanon lévő

lakóház

ALAPÍTÓOKIRATA

Az ingatlan fekvése:	Pécel
Az ingatlan tulajdoni lap száma:	2749
Az ingatlan helyrajzi száma:	745
Az ingatlan tulajdoni lapjainak száma:	4

Az ingatlan tulajdonosa: Pécel Város Önkormányzata

Készítette és ellenjegyezte:
dr. Szilágyi Mónika
ügyvéd
2141 Csömör, Szabadság u.30.

Községi képviselő
pkd

- 4 -

B.

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint a társasháztulajdoni illetőségük alkotó részét - a II./A. fejezetben felsorolt közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös használatának jogával együtt - természetben megosztva - az egyes épületrészek tartozékaikkal, berendezéseikkel, felszereléseikkel együtt, az albetűben feltüntetett módon, a következők szerint:

- 1./ Az 1.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 1 sorszámmal 2749/1 **tulajdoni lapon 745/A-1 hrsz** alatt megjelölt **fszt.1.sz. alatti öröklakás**, amely áll: előtér, szoba, konyha, kamra, tároló helyiségekből, amelynek alapterülete: $42,91\text{m}^2 \sim 43\text{m}^2$

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból **223/1.000-ed** tulajdoni hányad tartozik.

- 2./ Az 2.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 2 sorszámmal 2749/2 **tulajdoni lapon 745/A-2 hrsz** alatt megjelölt **fszt. 2. szám alatti öröklakás**, amely áll: szoba, konyha, előtér helyiségekből, amelynek alapterülete: $34,28\text{m}^2 \sim 34\text{m}^2$

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból **178/1.000-ed** tulajdoni hányad tartozik.

- 3./ A 3.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 3 sorszámmal 2749/3 **tulajdoni lapon 745/A-3 hrsz** alatt megjelölt **fszt. 3. szám alatti öröklakás**, amely áll: szoba, konyha, tároló+közlekedő helyiségekből, amelynek alapterülete: $45,36\text{m}^2 \sim 45\text{m}^2$

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból **235/1.000-ed** tulajdoni hányad tartozik.

- 5 -

- 4., A 4.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 4 sorszámú 2749/4 **tulajdoni lapon 745/A-4 hrsz** alatt megjelölt **Ü-1. szám alatti üzlethelyiség**, amely áll: eladótér, tároló, tároló, WC helyiségekből, amelynek alapterülete: 70,04 ~ 70 m²

E helyiséghez az osztatlan közös tulajdonból 364/1.000-ed tulajdoni hányad tartozik

A tulajdonos az előzőekben felsorolt 1 - 4 /sorszámú jelölt tulajdoni illetőségekre,

az eredeti jogcímek fenntartása

mellett a **Pécel Város Önkormányzata**

tulajdonjogát kéri az ingatlanyilvántartásba bejegyezni.

INGATLANYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

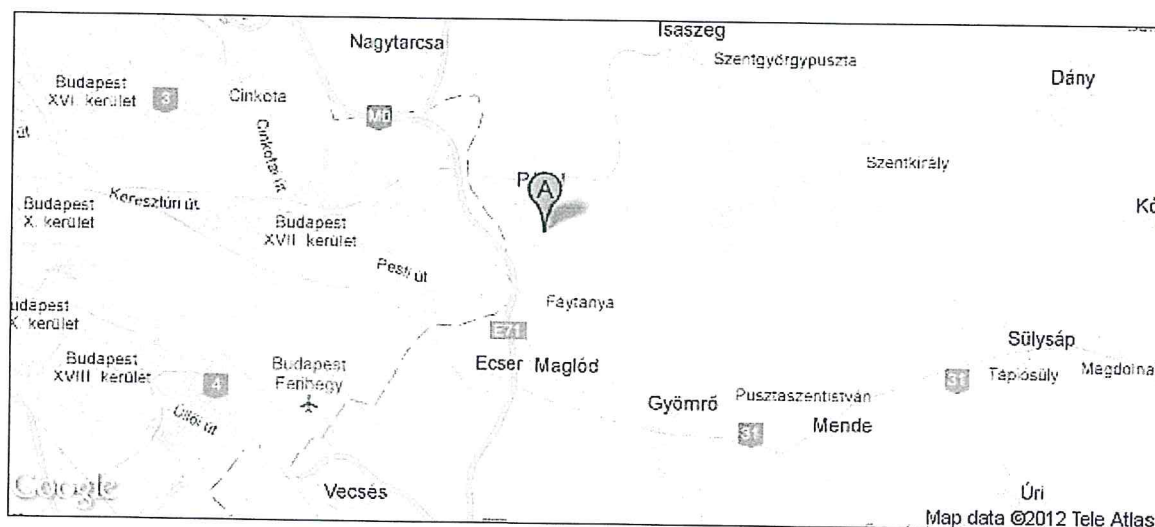
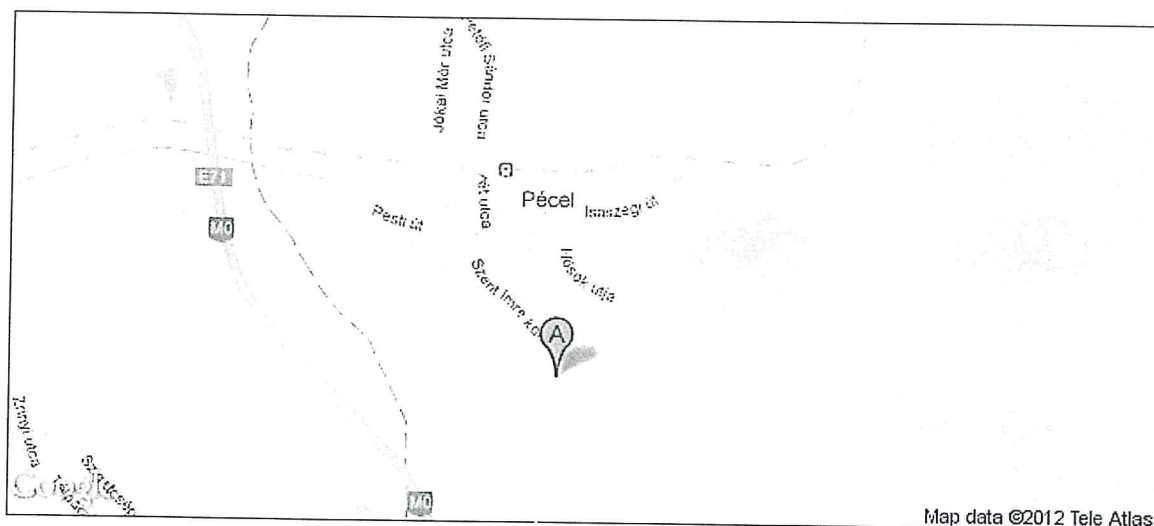
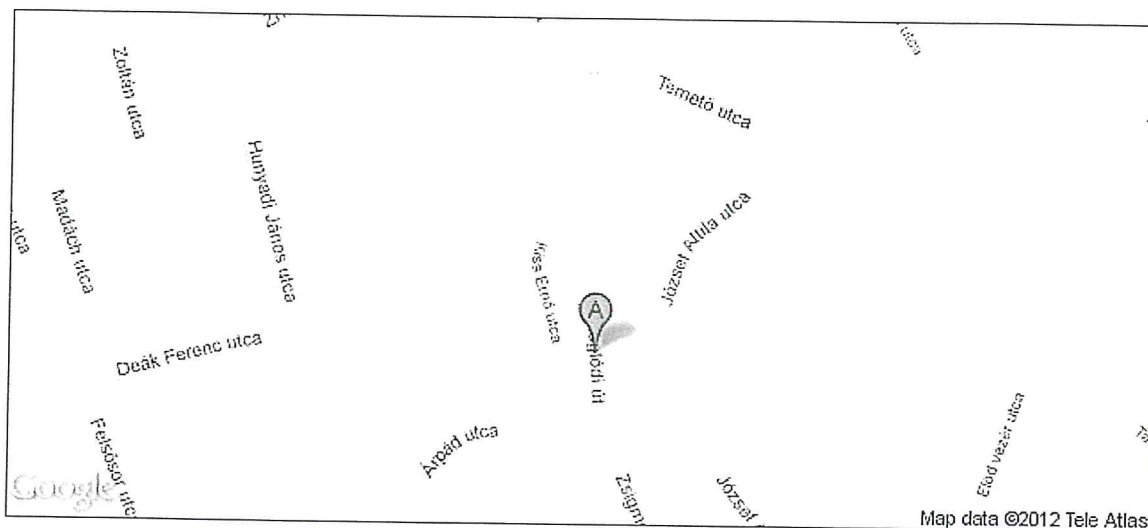
Szerződő felek megegyeznek abban, hogy a Gödöllői Földhivatalánál kéri és feltétlen bejegyezésüket adják ahhoz, hogy a társasházi tulajdon alapítását az ingatlanyilvántartásba bejegyezzék.








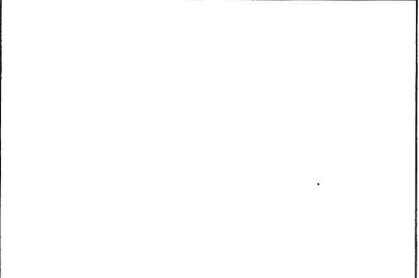
Ennek során :

- a./ a II/A. fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasház közösségi tulajdonban maradó építményrészeit, berendezéseit, felszereléseit a közös telekkel együtt a társasház törzslapján.
- b./ a II/B. fejezetben felsorolt egyes lakásokat, valamint a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes különtulajdoni illetőségek mindenkorai tulajdonosait megillető hányadrészt, **külön-külön lapokon**.
- c./ az esetlegesen fennálló a II./B. fejezetben megjelölt különtulajdoni illetőségekre a már korábban bejegyzett jelzálogjogot, valamint az egyéb terheket, az eredeti rangsorban, változatlan tartalommal,

az ingatlanyilvántartás jegyezze be.

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató képek



Cím:	2119 Pécel Maglódi út 73.	
hrsz:	745/A/4	Dátum: 2020.09.28
		
Maglódi út Maglód felé		
		
Maglódi út központ felé		
		
Értékelt üzlet homlokzata, bejárat / jobb oldali homlokzat		
		
Bejárat / eladótér, légkondi		
		
Gázkonvektor / mosogató, villanybojler		
		
Raktár		
		
Vizes blokk		
		

5. MELLÉKLET

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/85590/2020

2020.09.23

PÉCEL

Belterület 745/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

2119 PÉCEL Maglóci út 73. ép:A. -. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	70	0 0	364/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 54297/1999/1996.12.17				

2. bejegyző határozat: 54297/1999/1996.12.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42203/1992.10.14
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzsszám: 15730538

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

G. HELLEKLET

