



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/380-19/2023.

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslatok
elfogadásához egyszerű többség
szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés a Képviselő testület 2023. szeptember 28-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat egyes önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a 384/19 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Üdülő utca 8/A szám alatt található, jelenleg is bérlők által lakott, a tulajdoni lap szerint 387 m² alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású, forgalomképes, az Önkormányzat üzleti vagyonát képező ingatlan, illetve az azon elhelyezkedő nettó 44 m² alapterületű komfortos épület (a továbbiakban Ingatlan). Az Ingatlan tulajdoni lapja jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az Ingatlant Bedák Tibor és felesége, Bedák Emilia Margit (a továbbiakban együttesen: Bérlők) 2008. február 1. napjától, folyamatosan, rendszeresen újrakötött határozott idejű szerződés alapján bérlik. A jelenleg hatályos bérleti szerződés (2. melléklet) 2020. január 7. napjától 2025. január 6. napjáig szól. A Bérlők előtt az Ingatlant a Bérlők egyikének szülei lakták és bérelték az Önkormányzattól, így az Ingatlant 1983 óta folyamatosan a Bedák család lakja.

A Bérlők többször jelezték vételi szándékukat az Ingatlan vonatkozásában az Önkormányzatnak. Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 44. § (3) bekezdése értelmében a Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) alapján elővásárlási joggal érintett lakásokat a bérlő vételi szándéka esetén értékesítheti a bérlő részére, továbbá az Ltv. szerint vele egy tekintet alá eső személy részére.

A Lakásrendelet 48. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati lakás vételárát minden esetben az ingatlan értékbecslése alapján kell megállapítani. A Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 12. § (3) és (5) bekezdései értelmében az ingatlanértékesítéssel kapcsolatos döntés előtt be kell szerezni az ingatlanra vonatkozó 6 hónappal nem régebbi értékbecslést, vagy annak aktualizált változatát. Az Önkormányzat független ingatlanvagyontörvényszervi szakvéleményt készíttetett, mely az előterjesztés 3. mellékletét képezi, amit az Önkormányzat a 4. számú melléklet szerint aktualizáltatott. Az Ingatlan becslött piaci forgalmi értéke bruttó 19.800.000 forint, azaz tizenkilencmillió-nyolcszázezer forint, melyből a Lakásrendelet 45. § (4) bekezdése értelmében a bérlőket a fennálló bérleti jogviszony értelmében az Ingatlan nettó forgalmi értékéből 20%-os vételár- engedmény illeti meg, amennyiben vállalják, hogy a vételárengedménnyel csökkentett vételárát egyösszegben megfizetik.

A Bérlők az Ingatlan értékbecslésben szereplő árának jogszabály által előírt csökkentett értékét elfogadták és a 2023. február 8. napján kelt levelükben (5. melléklet) továbbra is fenntartják vételi szándékukat az Ingatlanra vonatkozóan, melyet a 2023. augusztus 22. napján kelt nyilatkozatukkal megerősítettek (6-7. melléklet). Kérésük értelmében, a Képviselő-testület értékesítésről hozott döntését követően egyösszegben kívánják megvásárolni az általuk bérelt Ingatlant.

II. Az Önkormányzat tulajdonában áll a Pécel, Erzsébet sétány 11/B szám alatti, 5 lakásos társasházban 3 lakás, köztük a Pécel, 2603/2/A/5 hrsz.-ú, természetben a Pécel, Erzsébet sétány 11/B. fsz. 5. szám alatti, 1 szoba, 43,76 m² alapterületű komfortos lakás (a továbbiakban: Lakás), melynek Piroska Zoltán József és Piroska Zoltánné 2004 óta volt a bérlője (8. melléklet). Piroska Zoltán József elhunyt, így már csak Piroska Zoltánné jelenleg a Lakás bérlője. A Lakás forgalomképes, üzleti vagyonát képezi az Önkormányzatnak, a Lakás az Önkormányzat kizárólagos

tulajdonában áll. A Lakás tulajdoni lapja jelen előterjesztés 9. számú mellékletét képezi. A társasházi alapító okirat szerint a Lakáshoz a közös tulajdonba tartozó rész 184/1000-ed tulajdoni hányada és egy fűskamra is tartozik.

Piroska Zoltánné kérelmet nyújtott be, hogy meg kívánja vásárolni az általa bérelt Lakást, mely vételi szándéknyilatkozat jelen előterjesztés 10. számú mellékletét képezi.

Piroska Zoltánné és néhai férje 1995-ben már nyújtottak be vételi szándéknyilatkozatot, illetve mikor egy teljesen új fürdőszobát alakítottak ki önerőből a lakásban, akkor is kérelmezték az Önkormányzattól, hogy az általuk a fürdőszobára fordított, számlákkal igazolt 502.000 Ft összeget a vételárba beszámítani szíveskedjen. A vételi kérelmet eddig az Önkormányzat nem bírálta el. Az Önkormányzat 1994-ben, a Lakáson végzendő felújítási munkákra adott hozzájárulásában kifejtette, hogy azt önerőből végezhetik el, lakbér-beszámítási vagy költségterítési igényt nem támaszthatnak az Önkormányzattal szemben.

Jelenleg a Lakás tetőszerkezete veszélyes, rendkívül rossz állapotú, a Lakás több helyen beázik, dohosodik.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatnak nem áll módjában felújítani és lakhatóvá tenni a Lakást, Piroska Zoltánné szeretné felújítani azt, de csak a megvásárlást követően.

A Lakásrendelet 44. § (3) bekezdése értelmében a Képviselő-testület a Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakásokat a bérlő vételi szándéka esetén értékesítheti a bérlő részére.

A Lakásrendelet 48. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati lakás vételárát minden esetben az ingatlan értékbecslése alapján kell megállapítani. A Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 12. § (3) és (5) bekezdései alapján az ingatlanértékesítéssel kapcsolatos döntés előtt be kell szerezni az ingatlanra vonatkozó 6 hónaponál nem régebbi értékbecslést, vagy annak aktualizált változatát. Az Önkormányzat független ingatlanvagyontörvényszéki szakvéleményt készíttetett, mely az előterjesztés 11. mellékletét képezi. Az Ingatlan becsült piaci forgalmi értéke bruttó 14.000.000 forint, azaz tizennégymillió forint, melyből a Lakásrendelet 45. § (4) bekezdése értelmében a bérlőt a fennálló bérleti jogviszony értelmében az Ingatlan nettó forgalmi értékéből 20%-os vételárengedmény illeti meg, amennyiben vállalja, hogy a vételárengedménnyel csökkentett vételárát egyösszegben megfizeti. Piroska Zoltánné 2023. augusztus 22. napján kelt nyilatkozatával megerősítette, hogy a Képviselő-testület értékesítésről hozott döntését követően egyösszegben kívánja megvásárolni az általa bérelt Ingatlant.

A fentiek alapján kérem a következő határozati javaslatok elfogadását.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 44. és 48. §-a alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) elidegeníti a bérlők, Bedák Tibor és Bedák Emilia Margit részére az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, a Pécel 384/19 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Üdülő u. 8/A szám alatt található, jelenleg is a vásárlási szándékukat jelző bérlők által lakott 387 m² kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan).

A Képviselő-testület a Lakásrendelet 48. § (1) bekezdése alapján a lakás forgalmi értékét bruttó 19.800.000 Ft, azaz bruttó tizenkilencmillió-nyolcszáz ezer forint összegben határozza meg, melyből a Lakásrendelet 45. § (4) bekezdése értelmében a bérlőket a fennálló bérleti jogviszony értelmében az Ingatlan nettó forgalmi értékéből 20%-os vételárengedmény (3.960.000 Ft) illeti meg, amennyiben vállalják, hogy a vételárengedménnyel csökkentett vételárát egyösszegben megfizetik.

Tekintettel arra, hogy a bérlők vállalják az Ingatlan nettó forgalmi értékének 20%-os vételárengedménnyel csökkentett vételárának egyösszegben történő megfizetését, így a Képviselő-testület az Ingatlan vételárengedménnyel csökkentett vételárát bruttó 15.840.000 Ft összegben állapítja meg, a vételár egy összegben történő megfizetése esetén.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. november 27.

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 44. és 48. §-a alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) elidegeníti a bérlő, Piroska Zoltánné részére az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Pécel 2603/2/A/5 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Erzsébet sétány 11/B fsz. 5. szám alatt található, jelenleg is a vásárlási szándékot jelző bérlő által lakott, 43,76 m² alapterületű társasházi lakást, a hozzá tartozó fűskamrával és a közös tulajdon 184/1000-ed tulajdoni hányadával (a továbbiakban együttesen: Ingatlan).

A Képviselő-testület a Lakásrendelet 48. § (1) bekezdése alapján a lakás forgalmi értékét bruttó 14.000.000 Ft, azaz bruttó tizennégy millió forint összegben határozza meg, melyből a Lakásrendelet 45. § (1) bekezdése értelmében a bérlőt a fennálló bérleti jogviszony értelmében az Ingatlan nettó forgalmi értékéből 20%-os vételárengedmény (2.800.000 Ft) illeti meg, amennyiben vállalja, hogy a vételárengedménnyel csökkentett vételárat egyösszegben megfizeti.

Tekintettel arra, hogy a bérlő vállalja az Ingatlan nettó forgalmi értékének 20%-os vételárengedménnyel csökkentett vételárának egyösszegben történő megfizetését, így a Képviselő-testület az Ingatlan vételárengedménnyel csökkentett vételárát bruttó 11.200.000 Ft összegben állapítja meg, a vételár egy összegben történő megfizetése esetén.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. november 27.

Pécel, 2023. szeptember 21.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:


1. a 384/19 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
2. a 384/19 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés
3. a 384/19 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó ingatlanvagyon értékbecslői szakvélemény
4. a 384/19 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó ingatlanvagyon értékbecslői szakvélemény aktualizálása
5. a 384/19 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó szándéknyilatkozat (2023. február 8.)
6. Bedák Emília Margit vételi szándéknyilatkozata (2023. augusztus 22.)
7. Bedák Tibor vételi szándéknyilatkozata (2023. augusztus 22.)
8. a 2603/2/A/5 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés
9. a 2603/2/A/5 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
10. Piroska Zoltánné vételi szándéknyilatkozata
11. a 2603/2/A/5 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó ingatlanvagyon értékbecslői szakvélemény

Az előterjesztést készítette:



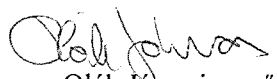
Szolnoki Zsóka

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Szili Katalin
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János jegyző

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

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

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15635/2023

2023.02.13

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 384/19 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Üdülő utca 8/A.

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 adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill |
|--|-------|------------------|-----------------------|--|
|--|-------|------------------|-----------------------|--|

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

387

0.00

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42203/1992.10.14

jogcím: 1990. évi LXV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

EGY 11
 01 h.
 2020 JAN 07.
 Önkormányzat

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött, egyfelől

Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1., adószáma: 15730538-2-13, bankszámlaszám: 10400494-50505156-57531006, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó), másrésztől

Bedák Tibor (született: _____, anyja neve: _____ személyi igazolvány száma: _____) mint bérlő (a továbbiakban „Bérlő 1”) és Bedák Emília Margit (leánykori neve: _____, született: _____, anyja neve: _____, személyi igazolvány száma: _____) mint bérlő (továbbiakban: „Bérlő 2”) – bérlő 1 és bérlő 2 továbbiakban együtt: **Bérlők**, a Bérbeadó és Bérlők a továbbiakban együttesen „**Felek**”, - között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés tárgya

1. A Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Pécel, 384/19 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Üdülő u. 8/A szám alatti, 387 m² terület nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan.
2. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlők pedig bérbe veszik az 1. pontban meghatározott ingatlant határozott időtartamra, 2020. január 07 napjától 5 évre, 2025. január 06 napjáig. Felek rögzítik, hogy az ingatlanok korábbi bérlői is Bérlők voltak, így külön birtokbaadás a Bérlők részére nem szükséges.
3. A bérleti szerződés meghosszabbítását a Bérlők – a jogok és kötelezettség szerződésszerű teljesítése esetén – a határidő lejártát megelőzően kezdeményezhetik, amely Bérbeadó részére kötelezettséggel nem bír ajánlatnak minősül.

II. Bérleti díj, a fizetés módja

4. A bérleti díjat a Felek **22.836 Ft/hó**, azaz havonta huszonekettőezer-nyolcszázharminchat forintban határozzák meg. A bérleti díjon felül Bérlők kötelesek az általuk igénybe vett közüzemi szolgáltatások (víz, csatorna, villany, gáz, szemétszállítás stb.) díjainak megfizetésére. Bérlők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlan közüzemi szerződéseit átveszik és a mérőórákat saját nevükre átíratják. A Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden naptári év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által, az előző évre közzétett, hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A Bérbeadó az új havi bérleti díj mértékéről minden év első hónapjában írásban értesíti a Bérlőket.
5. A Bérlők a bérleti díjat havonta előre, a tárgy hó 10. napjáig kötelesek megfizetni Pécel Város Polgármesteri Hivatal 10400494-50505156-57531006 számú költségvetési elszámolási számlájára. A módosított bérleti díjat a közlést követő hónaptól kell fizetni.

III. A Bérlő jogai és kötelezettségei

6. A Bérlők bejelentett lakcíme az 1 pontban meghatározott önkormányzati ingatlan. A Bérlők az ingatlanon elhelyezkedő bérlakásban életvitelszerűen tartózkodnak, az ingatlant a szerződés 2. pontjában meghatározott célra (lakás) használják. A bérlet és a használat kiterjed az ingatlanhoz tartozó telek területére is.
7. A lakásbérleti szerződés időtartama alatt a Bérlők kötelesek életvitelszerűen a lakásban lakni. A Bérlők a lakásba gyermekeiken vagy unokáikon kívül mást – a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül – nem fogadhatnak be és nem jelenthetnek be. A jelen rendelkezés megsértése esetén a Bérbeadót felmondási jog illeti meg.

8. A Bérlok a lakást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatják albérletbe.
9. A bérlemény cseréjéhez a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
10. Bérlok kötelesek a lakás közüzemi díjait fizetni, illetve kötelesek haladéktalanul a közüzemi szolgáltatási szerződéseket megkötni.

IV. A Bérbeadó jogai és kötelességei

11. A Bérbeadó jogosult – a Bérlok és az általuk jogszerűen befogadott személyek zavarása nélkül – a lakást, annak rendeltetésszerű és a bérleti szerződésnek megfelelő használatát, továbbá a Bérlok kötelezettségeinek teljesítését félévente, illetve szükség szerint, de legalább évi egy alkalommal ellenőrizni.
12. A Bérbeadó a rendszeres ellenőrzés előtt legalább 8 nappal köteles a Bérloket írásban értesíteni az ellenőrzés várható időpontjáról, amelyre csak munkanapokon 8 és 18 óra között kerülhet sor.
13. A Bérbeadót felmondási jog illeti meg a lakás rendeltetésszerű, vagy nem szerződésszerű használata esetén, valamint a bérleti díj fizetési kötelezettség nem teljesítése esetén, különösen, ha Bérlok az írásbeli felszólítás ellenére sem tanúsítanak szerződésszerű magatartást.
14. A Bérbeadó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanon harmadik személy nem rendelkezik olyan joggal, amely korlátozná, vagy akadályozná a Bérloket az ingatlan rendeltetésszerű és a bérleti szerződésnek megfelelő használatában.

V. A bérlemény használata és karbantartása

15. A Bérlok kötelesek a lakást, a lakás tartozékait, felszereléseit az épület központi berendezéseit és közös használatra szolgáló helyiségeit rendeltetésszerűen használni és megóvni.
16. A lakás rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási és javítási munkák rendszeres elvégzése, illetve elvégeztetése a Bérlok kötelezettsége és költsége.
17. A Bérbeadót terhelik a rendes karbantartás körét meghaladó felújítási és karbantartási munkák költségei. A Bérlok a munkák elvégzésének szükségességéről kötelesek írásban tájékoztatni a Bérbeadót és tűrni a munkálatok elvégzését.
18. A 16. pontban foglalt munkák és egyéb munkálatok, beruházások megkezdéséhez és elvégzéséhez a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit és költségek megosztását és az elszámolás módját. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, illetőleg az engedély nélkül végzett munkálatok, beruházások ellenértékére – jogcímtől függetlenül, bele értve a jogalap nélküli gazdagodást is – a Bérlok nem tarthatnak igényt, az ilyen igényérvényesítésről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak.

VI. A bérleti szerződés megszűnése

19. A bérleti szerződés megszűnik, ha:
 - a Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
 - a szerződés tárgyát képező lakás megsemmisül;
 - az arra jogosult felmond;
 - a Bérlok meghalnak és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;

- a Bérzők a lakást elcserélik;
- a Bérzőket Magyarország területéről kiutasították;
- a Bérzők lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- a Bérzők lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.
- a határozott időtartamú bérleti szerződés időtartama lejár

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a bérleti szerződést Bérbeadó jogosult a Bérzők szerződésszegése miatt felmondani. A felmondás esetén az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (1.), (3), (5) bekezdéseiben foglalt előírásokat kell alkalmazni.

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a felmondással a jelen bérleti szerződés megszűnik, így a Bérzők, valamint a velük esetleg együtt a lakásban tartózkodó személy/ek a továbbiakban nem jogosultak az ingatlan használatára, jogcím nélküli használóknak minősülnek.

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy lakásbérleti szerződés megszűnésekor – bármelyik fél felmondása esetén is – a Bérzők másik lakás biztosítására nem tarthatnak igényt.

Szerződő Felek egyezően rögzítik továbbá, hogy Bérbeadó a Ptk. 6:348. § (1) és (2) bekezdése alapján jogosult a jelen lakásbérleti jogviszonyt a Bérzők előzetes felszólítását követően 15, azaz tizenöt napos felmondási idővel a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondani, ha a Bérzők a Bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak, vagy a lakást nem rendeltetésszerűen használják.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. Ez esetben a felmondást a tudomásszerzéstől számított 8, azaz nyolc napon belül kell közölni.

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy amennyiben a Bérzők a bérleti díj megfizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizetik meg, a Bérbeadó köteles a Bérzőket – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérzők a felszólításnak 8, azaz nyolc napon belül nem tesznek eleget, a Bérbeadó további 8, azaz nyolc napon belül írásban felmondással élhet, mely felmondásnál a felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat, azonban a felmondási idő nem lehet rövidebb 15, azaz tizenöt napnál.

20. Bérzők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a bérleti szerződés megszűnik, a szerződés megszűnésének napján kötelesek a bérleményt ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó birtokába visszabocsátani, az **ingatlanból kiköltözni**. Amennyiben Bérzők a birtokbaadási kötelezettségének nem tesznek eleget, Bérbeadó jogosult a bérleményt birtokba venni, Bérzők ingóságainak őrzése mellett azzal, hogy 15 napon belül a Bérzők az ingóságokat elvihetik, 15 nap eltelte után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat Bérzők költségén elszállítani, azokat értékesíteni – melynek ellenértékét a költségek levonását követően a Bérzők részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy Bérzők költségén hulladéklerakóban elhelyezni. Bérzők nem jogosultak az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a Bérzők jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak. Bérzők cserebérleményre nem jogosultak, illetőleg pénzbeli megváltásra igénnyel nem élhetnek, melyet jelen szerződés aláírásával elismernek, illetőleg ez irányú igényeikről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak. Bérzők kötelezettséget

vállalnak arra, hogy jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a bérleti szerződés lényeges rendelkezéseit közjegyző által készített közokiratba foglalják. A közokirat készítésének költsége a Bérelőket terheli. Pécel Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI.8.) számú rendeletének 7. § (3) bekezdése alapján „ Amennyiben egyoldalú kötelezettségvállalásként a lakásbérleti szerződésben kikötött bérleti kötelezettségek közjegyzői okiratba foglalása a bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül nem történik meg, a lakásbérleti szerződés megszűnik”.

VII. Kézbesítés

21. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó által Bérelőkhöz intézett írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket Bérelő megjelölésével a bérlemény címére, illetve Bérelő által Bérbeadóhoz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket Pécel Város Önkormányzata címzett Bérbeadó megjelölésével 2119 Pécel, Kossuth tér 1. címre tértivevényes postai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a másik féllel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni a postára adást követő 3. (harmadik) napon akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a másik fél nem szerzett tudomást. (például: a küldemény nem kereste, ismeretlen helyre költözött, címzett nem ismert jelzéssel kerül visszaküldésre).

VIII. Egyebek



22. Jelen szerződésben foglaltakra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint Pécel Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007.(VI.8.) számú rendelete az irányadó.

23. A Felek közti vitás kérdések rendezésében a Gödöllői Városi Bíróság jogosult eljárni.

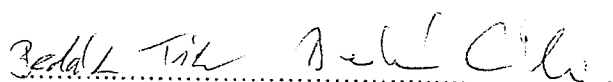
24. Jelen bérleti szerződést a szerződő Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Pécel, 2020. január 09.

Pécel, 2020. január 07.

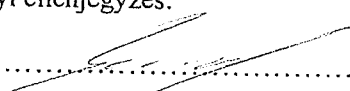

.....


Pécel Város Önkormányzata
képviseli: Horváth Tibor polgármester
Bérbeadó


.....

Bedák Tibor Bedák Emília Margit
Bérlők

Pénzügyi ellenjegyzés:


.....

Bene Andrea
megbízott irodavezető

Pécel, 2020. január 7.

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL, ÜDÜLŐ U. 8/A. SZÁM (HRSZ.: 384/19) ALATTI
HÁZAS INGATLAN
JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2023. január 12.

Készítette:



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

Pusztai J. László
igazságügyi szakértő
okl. építőmérnök (BME)
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs – BKE / Budapest)

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

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 9 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. A szakértői megbízás
2. A szakértői feladat
3. Irat és dokumentációkezelés
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
6. Fogalmi magyarázatok
7. Az ingatlan ismertetése
8. A szakértői feladatra adott válasz

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel, Üdülő u. 8/A. szám (hrsz.: 384/19) alatti házas ingatlan jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Üdülő u. 8/A. szám (hrsz.: 384/19) alatti házas ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap, valamint helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemle 2022. 12. 19.-én került sor, melyen a szakértőn kívül csak az ingatlan bérlői, Bedák Tibor és Bedák Emília vett részt. A szemle folyamán az érintett ingatlan megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek a kapott tulajdoni lappal egyetemben a mellékletekben becsatolást nyertek.

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Jogi ügyben véleményt nem alkotok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlannal szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. Kijelentem, hogy a forgalmi érték megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. Kijelentem továbbá, hogy a díjazásom minden tekintetben független a jelen szakértői dokumentációban általam tett megállapításoktól. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a többször módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A **forgalmi érték**: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne. A forgalmi érték meghatározásához három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre: a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás, a költség alapú értékelés és a hozamszámításon alapuló érték meghatározás.

A tárgyi ingatlan forgalmi értékének a meghatározásához – becsléséhez a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül csak a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam, mivel a költség alapú értékelés és a hozamszámításon alapuló érték képzés jelen esetben értelmetlen.

A **piaci összehasonlító megközelítés** módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat lehet tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik. Az ingatlanérték a következő algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. *A piaci környezet tanulmányozása*
2. *Fajlagos alapérték meghatározása*
3. *Értékmódosító tényezők elemzése*
4. *A fajlagos alapérték módosítása*
5. *Értékképzés a korrigált fajlagos alapérték és a területi mérőszámmal*

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása

| | |
|-------------------------|---|
| Az ingatlan címe | Pécel, Üdülő u. 8/A. (belterület) |
| Megnevezése | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület |
| Helyrajzi száma | 384/19 |
| Telek területe | 387 m ² |
| Jellege | Társasház |
| Az ingatlan tulajdonosa | 1/1 tulajdoni hányad arányában Pécel Város Önkormányzata |
| Terhek, széljegyek | Tulajdoni lap szerint nincsenek |

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2022. 10. 28.-i keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

Az ingatlan általános ismertetése

Az érintett ingatlan Pécel település belterületén, annak központjához viszonylag közel helyezkedik el, az Üdülő utca és a Hegyalja utca kereszteződésében saroktelekként. A környezet lakóépületekkel beépített. Az elhelyezkedésének köszönhetően a megközelítése jónak mondható. Az ide vezető utcák megfelelő minőségű aszfaltburkolattal ellátottak, a gyalogos közlekedést szolgáló járdák alapvetően betonozottak.

Az ingatlan formája közel szabályos négyszög, a rendezett felszíne jellemzően sík, de a dny.-i irányban enyhén lejtős. Az ingatlan szabad területe részben vegyes burkolattal (közúzalék, beton kiselemes térburkolat) fedett, a kevés szabad földrészlet füves - földes, néhány bokorral, cserjével és örökzölddel. Az ingatlan beton oszlopok közötti drótfonatos kerítéssel határolt, a bejutást fémszerkezetű, nyílászárnyas személy és gépkocsikapu biztosítja. A telken belül a gépkocsival való parkolás egy közúzalékos parkolóhelyen biztosított.

A tárgyi ingatlanon egy lakóépület és egy melléképület található, valamint az Ék.-i telekhatár közelében egy favázás, pozdorja borítású kis tároló. Az utóbbi a jellege és a lepusztult műszaki állapota miatt az értékképzés során érdemben figyelembe vehető értéket nem képvisel, ezért annak további ismertetésétől is eltekintek.

Az ingatlan és annak a lakóépülete az összes közüzemi közműhálózatra rá van csatlakoztatva.

A lakóépület ismertetése

A tárgyi 384/19 és a szomszédos 384/20 hrsz.-ú ingatlanok közös telekhatárára egy ikres jelleggel létesített lakóépület található, mely kb. 5 méteres előkerttel létesült. A szemlén kapott szóbeli tájékoztatás alapján a tárgyi lakóépület az 1970.-es évek végén épült, melyről építési engedélyezési tervdokumentáció nem állt rendelkezésre. A továbbiakban az épületnek csak a tárgyi lakást tartalmazó, a 384/19 hrsz.-ú ingatlanon álló része kerül ismertetésre.

A lakóépület szerkezetei a szemle tapasztalatai és a szemle folyamán kapott szóbeli tájékoztatás alapján kerülnek ismertetésre. A lakóépület alapozása beton sávalap, a felmenő teherhordó falak téglából készültek. Az épületre vasbeton gerendás, tálcás födém készült, melyet vasbeton koszorú merevít. A tetőszerkezet utcával párhuzamos gerincű, hagyományos, ácsolt fa nyeregtető, kiépített látszó deszkázattal és bádogos szerkezetekkel. A tetőszerkezetre lécezés és cserépfedés került ellenlécezés és alátét fóliázás nélkül. A beépített külső nyílászárók hőszigetelt üvegezésű, műanyag redőnyökkel védett ablakok, a belső ajtók típus fa ajtók. A homlokzati felületekre 5 cm vastag utólagos, ragasztott táblás hőszigetelés került elhelyezésre színezéssel (vékonyvakolattal). A lakásban a fal és mennyezeti felületek simított vakolattal és felületkezeléssel ellátottak. A vizes helyiségekben és a vizes berendezési tárgyak környezetében az oldalfalakon ragasztott kerámiaburkolat létesült. A padozatok funkciótól függően hideg – meleg burkolattal ellátottak. A lakás temperálását radiátoros központi fűtési rendszer biztosítja, a hőtermelő a fürdőben elhelyezett, kéménybe kötött kombi fali gázkazán, mely a használati melegvizet is biztosítja.

A tárgyi lakás bejárata a hátsókertre nyílik. A lakásban az utcafrontra nyílóan 2 szoba, valamint étkező, konyha, előtér, fürdő és WC helyiségek nyertek kialakítást. A lakóépület hasznos alapterülete – lakóterülete a rendelkezésre álló adatok alapján 44 m².

A lakóépület szerkezetileg megfelelő állapotú, a belső területe alapvetően rendezett, karbantartott. A tetőszerkezet és a héjfalás a közeljövőben felújításra vagy cserére szorul. A lakóépület energetikai jellemzői a jelenlegi előírásoknak nem felelnek meg. A lakóépület általánosságban közepes állapotúnak minősíthető.

A bérlők a szemle során az az általuk, a tárgyi lakóépület területén az elmúlt 10 évben végzett értéknövelő beruházások tekintetében az alábbiak szerint nyilatkoztak:

- a lakás komplett gázüzemű, radiátoros fűtését kiépítették (előtte szeneskályhákkal fűtöttek, a melegvizet villanybojler állította elő)
- a külső nyílászárókat hőszigetelt üvegezésű, redőnyökkel védett műanyag szerkezetekre cserélték
- a lakóépület homlokzatait 5 cm vastag utólagos, ragasztott táblás hőszigeteléssel és színezéssel látták el

A bérlők szóbeli tájékoztatása alapján a bérbeadó részéről fenti munkákkal kapcsolatosan a nem történt pénzbeli ellentételezés, lakbérbeszámítás.

A melléképület ismertetése

A melléképület a lakóépülethez hasonló módon, a tárgyi 384/19 és a szomszédos 384/20 hrsz.-ú ingatlanok közös telekhatárára lett telepítve ikres jelleggel a hátsókertben. A továbbiakban a melléképületnek csak a tárgyi lakást tartalmazó, a 384/19 hrsz.-ú ingatlanon álló része kerül ismertetésre.

A szemlén kapott szóbeli tájékoztatás alapján a tárgyi melléképület eredetileg csak egy kis helyiséget tartalmazott (a térképeken még csak ez van feltüntetve), mely szintén az 1970.-es évek végén épült. A melléképületet Ény.-i irányban az 1990.-es évek környékén egy helyiséggel bővítették. A melléképület szerkezetei a szemle tapasztalatai és a szemle folyamán kapott szóbeli tájékoztatás alapján kerülnek ismertetésre. Alapozása beton sávalap, a felmenő teherhordó falak téglából készültek. Az épületre fagerendás födém, valamint ácsolt fa félnyeregterő került, hullámpala héjfalással. A homlokzatok vakoltak, színezéssel ellátottak, a belső a fal és mennyezeti felületek simított vakolattal és felületkezeléssel ellátottak. A padozatok ragasztott mázas kerámiával és szőnyegpadlóval ellátottak. A melléképület csak elektromos energiával ellátott, temperálását radiátorok biztosítják, melyek a lakóépült központi fűtési hálózatára vannak rácsatlakoztatva.

A melléképületben két egymásba nyíló helyiség – tároló található. A melléképület hasznos alapterülete a rendelkezésre álló adatok alapján 18 m².

A melléképület szerkezetileg megfelelő állapotú, de állandó problémát jelent a jelentős mértékű falvizesedés, illetve penészesedés. A melléképület a funkciójának megfelelő, általánosságban felújítandó állapotúnak minősíthető.

Az ingatlanra vonatkozó építésügyi előírások

A tárgyi ingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Falusias lakóterületek Lf-O/3 jelű övezetébe tartozik. A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Az Lf-O/3 övezetre vonatkozó főbb előírások:

- a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el
- a beépítés módja: oldalhatáron álló
- a legkisebb kialakítható telekméret: 1000 m²
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m²/m²
- a minimális zöldterület: 50 %
- a maximális épületmagasság: 6,0 m

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Üdülő u. 8/A. szám (hrsz.: 384/19) alatti házas ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm.

A fajlagos ingatlanérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2023. január havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen értékesítésre felkínált családi házakra, illetve ikerház felekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak esetében a kínálati jelleg miatt, egységesen 10 %-os mértékű értékcsökkentő tényező kerül alkalmazásra. A fajlagos értékek a lakóépületek hasznos alapterületére (lakóterületére) vetítettek, így a számításnál én is ezzel számolok (44 m²). Az egyéb jellemzőket szükség esetén értékmódosító tényezőkkel veszem figyelembe.

A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi ingatlan lakóépületének hasznos alapterületére vonatkoztatható jelenlegi kerekített fajlagos ingatlanérték:

451.000,- Ft/m²

*Az előzőek alapján,
a Pécel, Üdülő u. 8/A. szám (hrsz.: 384/19)
alatti házas ingatlan
jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

44 m² x 451.000,- Ft/m² = 19.800.000,- Ft

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető. A Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja által 2015. február 6-án elfogadott összefoglaló véleményében rögzíti:

"Az ingatlan valóságos forgalmi értékét az az ár határozza meg, melyet az ingatlanért a piacon kapni lehet, tehát amennyiért az ingatlant a tulajdonos a szabad forgalomban el tudná adni. A Kúria álláspontja szerint a szabad forgalomban közömbös tényező az eladó esetleges áfafizetési kötelezettsége, illetőleg annak hiánya, mert a vételárat nem ez határozza meg, hanem a kereslet és kínálat viszonya."

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

Gyál, 2023. január 12.



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

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

MELLÉKLETEK

TÉRKÉP

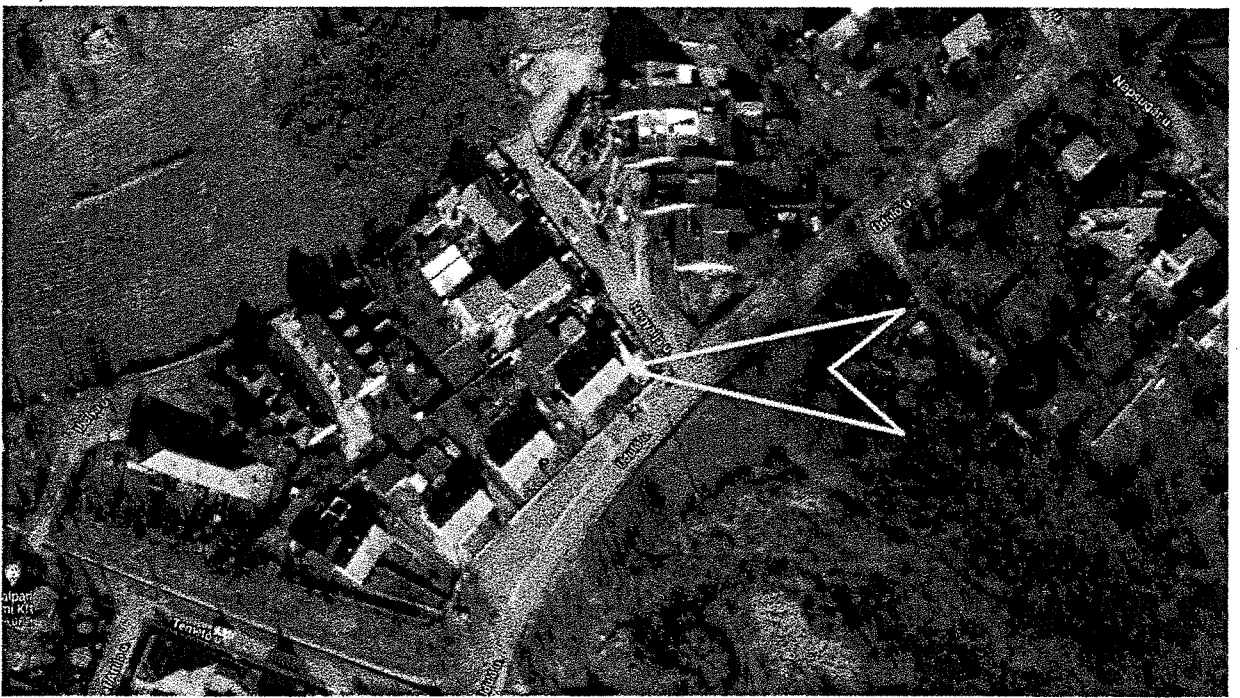
E-KÖZMŰ TÉRKÉP RÉSZLET

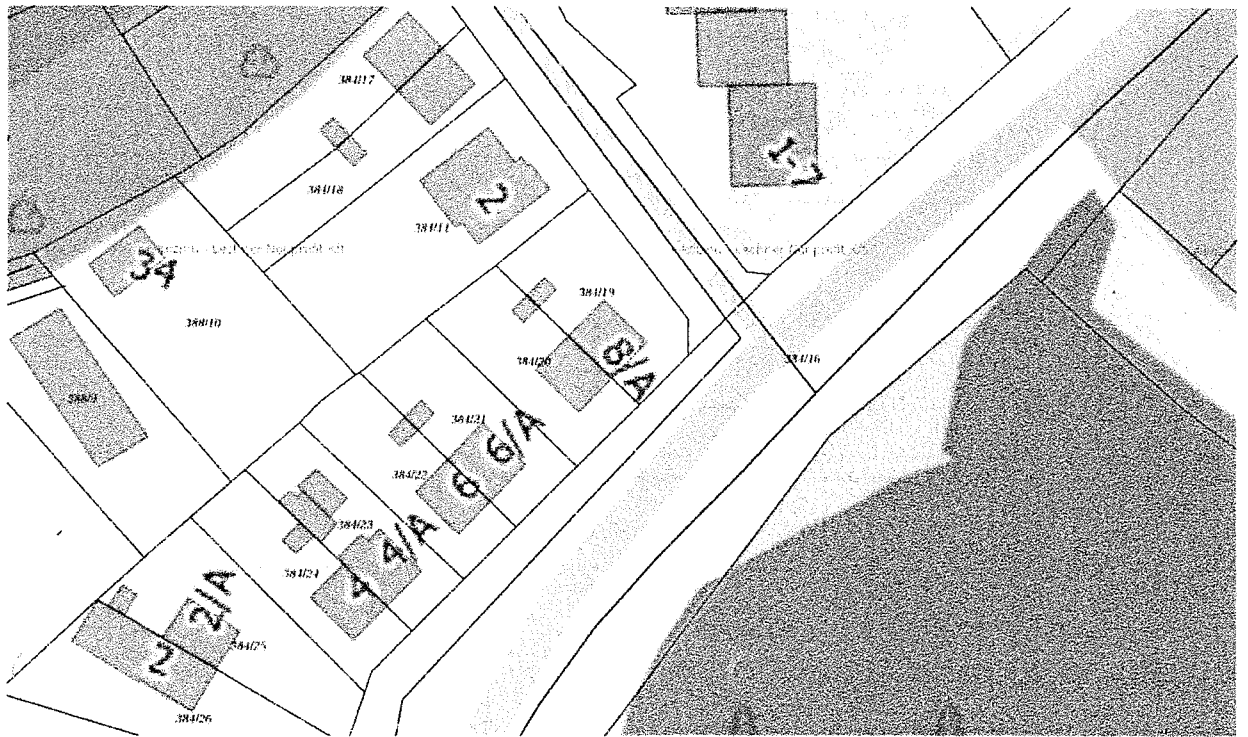
TULAJDONI LAP MÁSOLATA

RÉSZLET A SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

ÉRTÉKELÉSI TÁBLÁZAT
(FAJLAGOS INGATLANÉRTÉK)

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK





| | | |
|-----------------|--------------|--|
| TAKARNET v5.4.1 | Felhasználó: | PEC2179 (Lejárt:2025.09.22) Kilépés |
|-----------------|--------------|--|

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/112414/2022

2022. 10. 28

Szektor : 53

PÉCEL

Belterület 384/19 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Üdülő utca 8/A.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatok

ha m2

k.fill

ha m2

k.fill

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

387

0.00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42203/1992.10.14

jogcím: 1990. évi LKV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

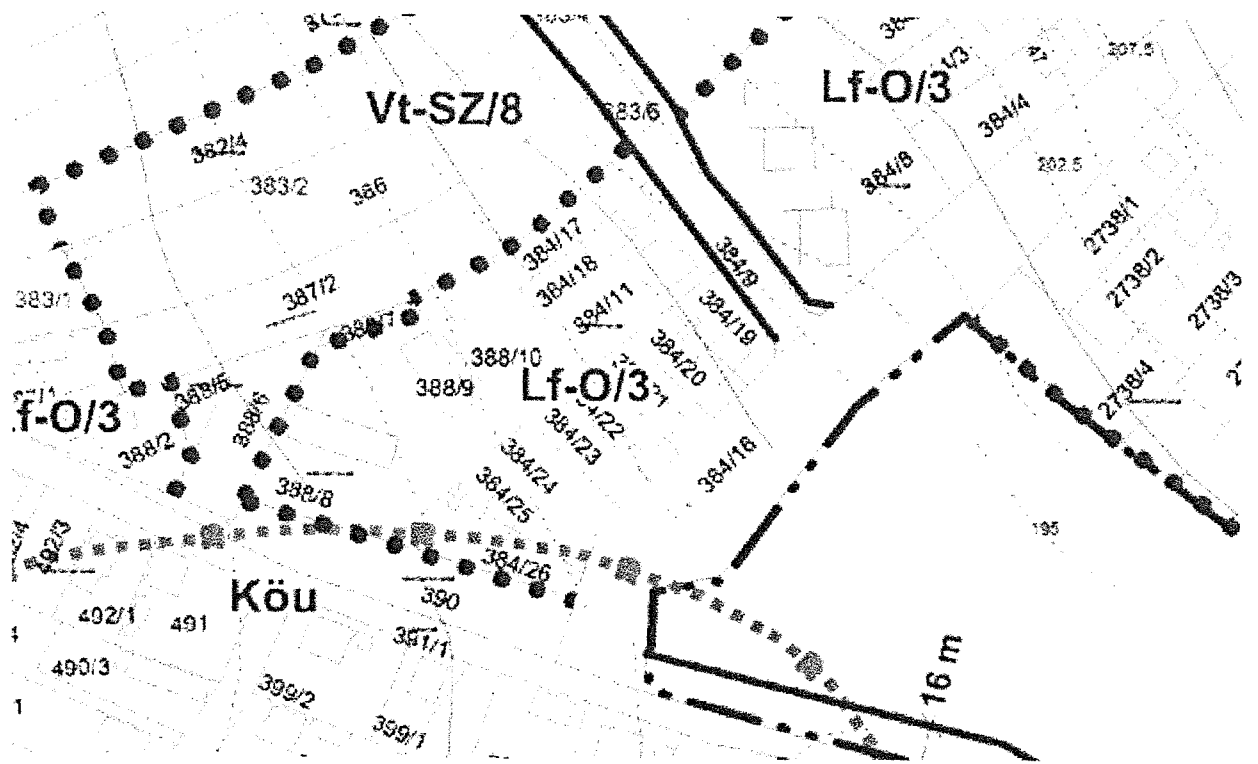
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

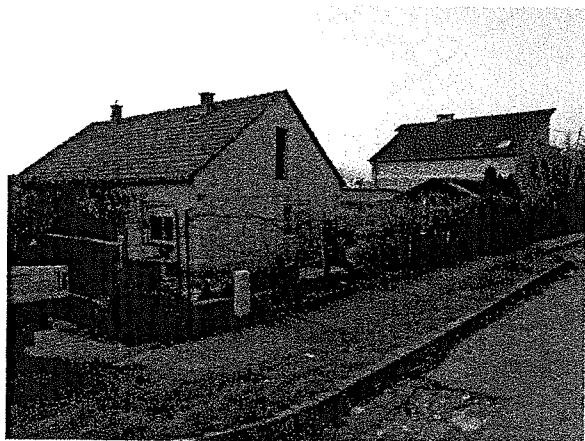
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A Pécel, Üdülő u. 8/A. szám (hrsz.: 384/19) alatti házas ingatlan fajlagos értékének a becslése

| Helyszín | Vizsgált ingatlan | K-1 | K-2 | K-3 | K-4 | K-5 |
|---|---|--|--|---|---|--|
| | Pécel Üdülő u. 8/A. (hrsz.: 384/19) | Pécel Zsigmondi utca | Pécel Kopaszhegy | Pécel Blaha Lujza utca | Pécel Vasúton túli terület | Pécel Csatárútló |
| Leírás | Közepes állapotú, összközműves, gázközponti fűtéses, földszintes lakóépület (önálló ingatlan), melléképület | Jó állapotú, összközműves, gázközponti fűtéses, földszintes lakóépület (önálló ingatlan), melléképület | Közepes állapotú, összközműves, gázkönv. fűtéses, földszintes lakóépület (önálló ingatlan), melléképület | Jó állapotú, összközműves, gázkönv. fűtéses, földszintes lakóépület (önálló ingatlan), melléképület | Jó állapotú, összközműves, gázközponti fűtéses, fszt. + emeletes lakóépület (ikerház fél) | Jó állapotú, összközműves, gázközponti fűtéses, pince+fszt.+tt. lakóépület (ikerház fél) |
| Hasznos lakóterület (m2) | 44 | 123 | 110 | 88 | 98 | 110 |
| Telek / telekrész területe (m2) | 387 | 527 | 690 | 575 | 364 | 170 |
| Kínálási ár (Ft) | 59 500 000 | 45 000 000 | 44 500 000 | 44 500 000 | 49 500 000 | 57 900 000 |
| Fajlagos alapár (Ft/m2) | 483 740 | 409 091 | 505 682 | 505 682 | 505 102 | 526 364 |
| Adatai forrása | ingatlan.com 2023. január | ingatlan.com 2023. január | ingatlan.com 2023. január | ingatlan.com 2023. január | ingatlan.com 2023. január | ingatlan.com 2023. január |
| Módosító tényezők | | | | | | |
| Kínálási jelleg | | | | | | |
| Helyc | Pécel, Üdülő u. 8/A. | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Jellege | Önálló ingatlan | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Telek / telekrész területe | 387 m2 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Épület jellege | Földszintes | -5% | -5% | -5% | 5% | 5% |
| Hasznos lakóterület | 44 m2 | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% |
| Fűtés mód | Gázközponti | 20% | 15% | 10% | 5% | 5% |
| Műszaki állapot állapot | Közepes | 0% | 0% | 0% | 10% | 15% |
| Egyebek | Melléképület | -15% | 0% | -15% | 0% | 5% |
| Egyebek | (pince) | 0% | 0% | 0% | 5% | -15% |
| Összes módosítás | | -10% | 0% | -20% | 0% | -20% |
| Módosított [ajl. alapár (Ft/m2)] | 450 830 | 435 366 | 409 091 | 404 545 | 505 102 | 500 045 |
| Kerekített fajlagos ár (Ft/m2) | 451 000 | | | | | |



Lakóépület külső



Lakóépület külső



Lakóépület előkert



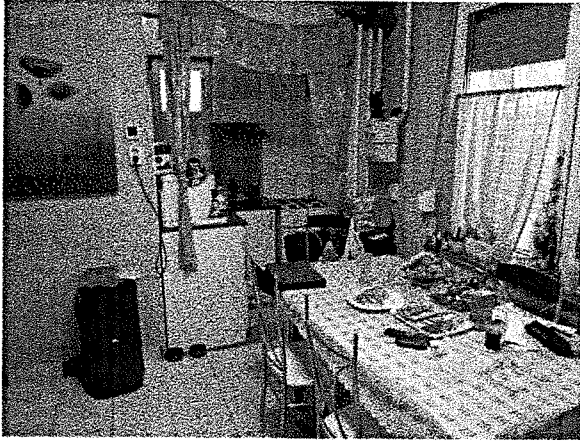
Melléképület



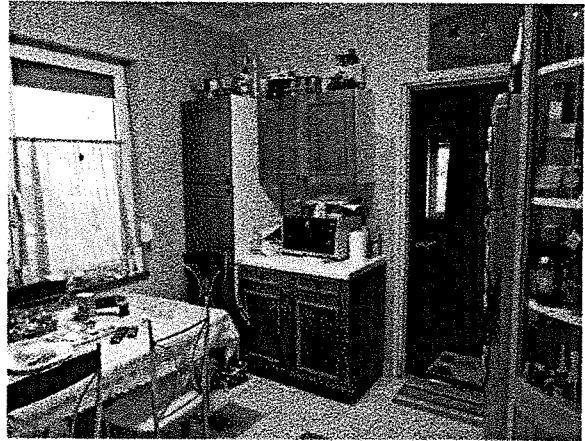
Lakóépület bejárat



Údvari tároló



Lakóépület belső



Lakóépület belső



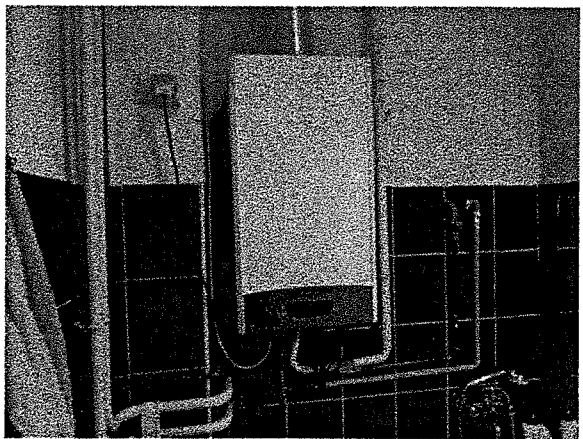
Lakóépület belső



Lakóépület belső



Lakóépület belső



Lakóépület belső



Lakóépület belső



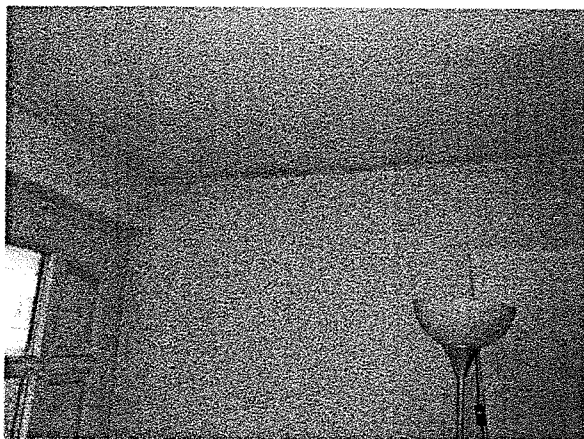
Melléképület bejárat



Melléképület belső



Melléképület belső



Melléképület belső



Melléképület belső

Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.
bejegyzett igazságügyi szakértői gazdasági társaság
képviselésében

Pusztai J. László
igazságügyi szakértő
2360 Gyál, Pf. 71.
mobil: 06-30/9416-381

Péceli Polgármesteri Hivatal
Műszaki és Beruházási Iroda

Veszeli-Kállai Ibolya műszaki ügyintéző részére

2119 Pécel
Kossuth tér 1.

Hivatkozva telefonon közölt észrevételeire, a Pécel, Üdülő u. 8/A. szám (hrsz.: 384/19) alatti házas ingatlan forgalmi értékére 2023. január 12.-i dátummal készített szakértői véleménnyel kapcsolatosan az alábbiak szerint nyilatkozom:

- A szakvélemény 4. oldalán, az ingatlan tulajdoni lap szerinti azonosítása megnevezésű táblázatban sajnálatos módon szövegszerkesztői hiba miatt egy felesleges sor törlése nem történt meg, az ingatlan jellege nem társasház.
- Az érintett táblázat helyesen kitöltve:

Az ingatlan azonosítása

| | |
|-------------------------|---|
| Az ingatlan címe | Pécel, Üdülő u. 8/A. (belterület) |
| Megnevezése | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület |
| Helyrajzi száma | 384/19 |
| Telek területe | 387 m ² |
| Az ingatlan tulajdonosa | 1/1 tulajdoni hányad arányában Pécel Város Önkormányzata |
| Terhek, széljegyek | Tulajdoni lap szerint nincsenek |

Az elírás miatti esetleges kellemetlenségekért a szíves elnézésüket kérem.

Gyál, 2023. február 20.

Tisztelettel:



Pusztai J. László
igazságügyi szakértő
ügyvezető

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

Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.
ügyvezető: Pusztai J. László
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Szolnoki Zsóka műszaki ügyintéző részére

Hivatkozva e-mailban történt felkérésére, azúton tájékoztatom, hogy a 2023. január 12.-i dátumozású szakvéleményemben

*melynek tárgya
a 2119 Pécel, Üdülő u. 8/A. szám (hrs.: 384/19)
alatti házas ingatlan
üres (beköltözhető) és tehermentes állapotú forgalmi értéke*

meghatározott kerekített 19.800.000,- Ft-os forgalmi értéket jelenleg is, változatlan módon fenntartom.

Jelen állásfoglalás elkészítéséhez megvizsgáltam a településen a hasonló jellegű és műszaki adottságú házas ingatlanok kínálati árait. A vizsgálat alapján megállapítható volt, hogy a településen a hasonló jellegű és műszaki adottságú házas ingatlanok kínálati árai stagnálnak, érdemleges ármozgás még a piaci elemzők szerint sem volt észlelhető. Az előzőek miatt, álláspontom szerint a tárgyi ingatlanra a 2023. január 12.-i dátumozású szakvéleményemben meghatározott forgalmi érték jelenleg is megfelelőnek tekinthető.

Ezen nyilatkozat alapján, a tárgyi házas ingatlannal kapcsolatosan korábban meghatározott érték érvényességét, jelen időponttól számítva további három hónapig, változtatás nélkül fenntartom.

Gyál, 2023. augusztus 02.



PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető
igazságügyi szakértő

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

Dokumenyzet lebor vanalis
irant szandek ujiletkezest. 5. NEMZETI

Abelott, Beled Tibor /
/ es Beled Cili Magit /

Dokumenyzet belevizsga tonalabra
is feut tent jul e vanalis szandekunsa
an: 2014 de tovetlenul feull.

Pecely 2023. Feb. 08.

| | | |
|--------------|--------|-------|
| 2023 FEBR 08 | | |
| 4/248-1/2023 | W | M.B. |
| 4/759/2021 | St. D. | 02. 0 |

Beled Cili Magit
Beled Tibor

2023.02.08
MZW
SZ2S

6. melléklet

| PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL | | |
|------------------------------|--------------|-------------------|
| Érkezett: | 2023 AUG 24. | Érkeztette: MD |
| Iktatószám: | M/248-10 | Iktatta: |
| Előszám: | Melléklet: | Ugyintéző: SZ. Z. |

VÉTELI SZÁNDÉK NYILATKOZAT

Alulírott,
 NÉV: Bedák Emilia Margit.....
 születéskori név:
 születés helye és ideje:
 anyja neve: ;
 lakcíme:
 személyi igazolvány száma:

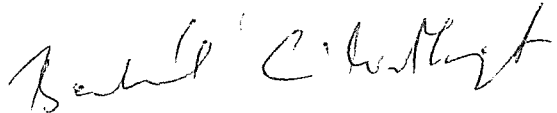
Műk...
 08.2
 08.24
 SZ

mint a 384/19 hrsz.-ú, természetben a 2119 Pécel, Üdülő utca 8/a. szám alatt található 387 m² alapterületű ingatlan és azon álló 44 m² lakóterületű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) bérlője – a 2025. január 6. napjáig szóló bérleti szerződés alapján -

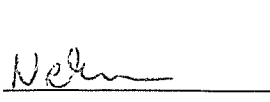
nyilatkozom,

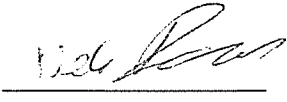
hogy a Pécel Város Önkormányzatának tulajdonában álló Ingatlant meg kívánom vásárolni.
 Tudomásul veszem, hogy az Önkormányzat által készített ingatlanvagyon értékbecslői szakvélemény alapján az Ingatlan forgalmi értéke bruttó 19.800.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-nyolcszázezer forint.
 Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú önkormányzati rendelet 45. § (4) bekezdése értelmében bérlőként a fennálló bérleti jogviszony alapján az Ingatlan forgalmi értékéből 20%-os vételár engedmény illet meg, melyhez vállalom, hogy a vételárengedménnyel csökkentett 15.840.000 Ft, azaz tizenötmillió-nyolcszáznegyvenezer forint vételárat egyösszegben fizetem meg.

Pécel, 2023. augusztus 22.....


 aláírás

Előttünk, mint tanúk előtt:





Név
 szem. ig. szám
 lakcím

Név
 szem. ig. szám
 lakcím

- 1. melléklet

| PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL | | |
|-----------------------------|----------------|-------------|
| Érkezett: | 2023 AUG 24. | Érkeztette: |
| Iktatószám: | M/248 - 9/2023 | Iktatta: |
| Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: |

VÉTELI SZÁNDÉK NYILATKOZAT

Alulírott,
 NÉV: Bedák Tibor
 születéskori név:
 születés helye és ideje:
 anyja neve:
 lakcíme:
 személyi igazolvány száma:

[Handwritten signatures and initials]
 08.24.
 138

mint a 384/19 hrsz.-ú, természetben a 2119 Pécel, Üdülő utca 8/a. szám alatt található 387 m² alapterületű ingatlan és azon álló 44 m² lakóterületű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) bérlője – a 2025. január 6. napjáig szóló bérleti szerződés alapján -

nyilatkozom,

hogy a Pécel Város Önkormányzatának tulajdonában álló Ingatlant meg kívánom vásárolni.

Tudomásul veszem, hogy az Önkormányzat által készített ingatlanvagyon értékbecslői szakvélemény alapján az Ingatlan forgalmi értéke bruttó 19.800.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-nyolcszázezer forint.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú önkormányzati rendelet 45. § (4) bekezdése értelmében bérlőként a fennálló bérleti jogviszony alapján az Ingatlan forgalmi értékéből 20%-os vételár engedmény illet meg, melyhez vállalom, hogy a vételárengedménnyel csökkentett 15.840.000 Ft, azaz tizenötmillió-nyolcszáznegyvenezer forint vételárat egyösszegben fizetem meg.

Pécel, 2023. augusztus ...22.....

[Handwritten signature: Bedák Tibor]

aláírás

Előttünk, mint tanúk előtt:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Név
 szem. ig. szám
 lakcím

Név
 szem. ig. szám
 lakcím

BÉRLETI SZERZŐDÉS

2282/2004.

Pécel Város Önkormányzat Képviselő - testülete , mint tulajdonos, önkormányzati tulajdonban lévő lakás kiutalásáról döntött.

Ennek alapján bérbeadó és bérebevevő szerződést kötnek az alábbi feltételekkel:

mely létrejött egyrészről **Pécel Város Önkormányzat** (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) mint bérbeadó – a továbbiakban: **Bérbeadó** -,

másrészről **Piroska Zoltán József** (született:

..... anyja neve:

),és **Piroska Zoltánné** (született:

..... anyja neve:

) mindkettőjük lakcíme:

..... mint bérlők – a

továbbiakban: **Bérlők** –

között a mai napon, az alábbi feltételekkel.

- 1.) Bérbeadó tulajdonát képezi a **Pécel, Erzsébet sétány 11/B. szám A/5.** ajtószám alatti **47m²** alapterületű, 1szoba, konyha helyiségekből álló komfortnélküli komfort fokozatú lakásingatlan, a hozzá tartozó fűskamrával együtt.
- 2.) Bérbeadó az 1. pontban megjelölt lakást a jelen szerződéssel, kizárólag lakás céljára, határozatlan időtartamra bérbe adja, Bérlők pedig azt bérbe veszik.
- 3.) A lakás bérleti díját Szerződő Felek a jelen szerződés megkötésétől 2004. év 12. hó 31. napjáig bezáróan terjedő időre **4.277.-Ft/hó**, azaz négyezer - kettőszázhetvenhét forintban állapítják meg. Megállapodnak Szerződő felek abban is, hogy a bérleti díj havi összege minden év január hó 1. napjától kezdődő hatállyal, a KSH által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos százalékkal emelkedik. Bérlők tudomásul veszik, hogy a bérleti díj emelt összegének közlését követő hónapban esedékes bérleti díjjal együtt az év január hó 1. napjától a kifizetésig terjedő időre esedékes emelés összegét is köteles megfizetni.
- 4.) A bérleti díjat Bérlők havonta előre esedékesen kötelesek megfizetni, a tárgy hónap 10. napjáig bezáróan, a Pécel Város Polgármesteri Hivatal 11742331-15391607 költségvetési elszámolási számlájára.
- 5.) Bérlők jogosultak jelen szerződés aláírásával egyidejűleg házastársával és gyermekeivel együtt a bérleményt birtokba venni és azt ettől az időponttól kezdve a szerződés fennállása alatt kizárólag lakás céljára használni. A bérlet kiterjed az ingatlan esetlegesen közös használatában álló helyiségeinek – az ingatlanban található további lakások tulajdonostársaival, illetve bérlőivel közös – használatára is.
- 6.) Bérlők a lakást albérletbe csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatják. Bérlők életvitelszerűen a lakásba a bérbeadó hozzájárulása nélkül a házastárs, és gyermeki kivételével senkit be nem fogadhatnak, és be nem jelenthetnek. Bérlők a bérleményt a bérbeadó hozzájárulása nélkül el nem cserélhetik. Amennyiben a jelen pontban foglaltakat a bérlők megszegik, úgy a bérbeadót megilleti az 1993. évi LXVVIII. Tv. 24.§ (1) bek. b.) pontja valamint a 25.§ (2) bekezdése szerinti rendkívüli felmondás joga.
- 7.) A bérlet megkezdésétől kezdődően Bérlők viselik a lakás közüzemi díjait. Felek megállapodnak abban, hogy az általánosan megállapított vízdíjat a bérlők kötelesek a lakbérrel együtt a 4. pontban megjelölt számlaszámra megfizetni, 2004. évben havonta **1.743.-Ft/hó** azaz egyezerhétyszáznegyvenhárom forintot.
- 8.) Bérlők kötelesek a lakást rendeltetésszerűen használni, annak állagát megóvni, ideértve a lakás tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket is. Bérlők kötelessége az épület folyosó részének tisztántartása, udvar, illetve az ingatlan előtti járda tisztántartása.

- 9.) Bérlok kötelesek a lakás rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási, javítási munkákat rendszeresen elvégezni, a saját költségén. A rendes karbantartás körét meghaladó felújítási vagy helyreállítási munkák költségei Bérbeadót terhelik. Ilyen esetben Bérlok kötelesek túrni a karbantartással, felújítással, helyreállítással kapcsolatos munkák elvégzését, illetve kötelesek a munkálatok elvégzésének szükségességéről Bérbeadót előzetesen értesíteni. Szerződő felek megállapodhatnak abban, hogy a rendes karbantartás körét meghaladó felújítási, vagy helyreállítási munkákat a bérlok végzi el. Ezen munkák, illetve az egyéb komfortfokozatot emelő beruházások elvégzéséhez azonban minden esetben a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges, amely egyben tartalmazza a feleknek azt a megállapodást is, hogy a bérlok által elvégzett munkák közül mely munkák költsége kit terhel, és egymással a költségeket hogyan számolják el.

Bérlok tudomásul veszik, hogy bérbeadó évente egy alkalommal jogosult a bérlet tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatát ellenőrizni, az ellenőrzésről jegyzőkönyvet készíteni, a bérleményhez tartozó berendezési tárgyakat számba venni.

- 10.) A bérleti szerződés megszűnik, ha

- a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- a lakás megsemmisül,
- az arra jogosult felmond,
- a bérlo meghal, és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- a bérlo – a bérbeadó engedélyével – a lakást elcseréli,
- a bérlo – a Magyar Köztársaság területéről kiutasítottak,
- a bíróság a bérlo lakásbérleti jogviszonyát megszünteti,
- a bérlo lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a bérlok a részükre kiszámlázott víz-, és csatornadíjat nem fizetik, a bérbeadót bérlok felé ugyanúgy megilleti a jelen szerződésre a felmondási jog, mintha felszólítás ellenére a bérleti díjat nem fizetnék.

- 11.) Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a rendeltetésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga a bérlet tárgyán, amely a Bérloket a használatban korlátozná, vagy akadályozná.

- 12.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint az 1993. évi LXXVIII. Törvény rendelkezései az irányadók.

A jelen szerződést Szerződő Felek, mind akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Pécel, 2004. év március hó 31.napján.

Bérbeadó

Pécel Város Önkormányzat Polgármesteri
Hivatal részéről

.....
dr. Benkovics Gyula Kocsis Lászlóné
polgármester mb. jegyző



Bérlo

.....
Piroska Zoltánné Piroska Zoltán

Piroska Zoltánné Piroska Zoltán

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/75966/2023

2023.09.08

PÉCEL

Belterület 2603/2/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

2119 PÉCEL Erzsébet sétány 11. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|-------|-------|-----|----------|---------------|
| lakás | 43.76 | 1 0 | 184/1000 | önkormányzati |
|-------|-------|-----|----------|---------------|

Bejegyző határozat: 42203/1/1992.10.14

2. bejegyző határozat: 42203/1992.10.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala 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

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

TULAJDONILAP VÉGE

| PÉCEL VÁROS FOLGÁRMESTERI HIVATAL | | |
|-----------------------------------|----------------|-----------|
| Érkezeti: | 2023 AUG. 23 | Előzetes: |
| Előzetes szám: | M/654 - 4/2023 | Előzetes: |
| Előzetes: | Melléklet: | Előzetes: |
| | | 20 |

VÉTELI SZÁNDÉK NYILATKOZAT

Alulírott,

NÉV: Piroska Zoltánné

születéskori név:

születés helye és ideje:

anyja neve:

lakcíme:

személyi igazolvány száma:

P. 11/17

08.24

D

08.24

S

mint a 2603/2/A/5 hrsz.-ú, természetben a 2119 Pécel, Erzsébet sétány 11. fsz. 5. szám alatt található 44 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) bérlője – a 2004. március 31. napjától, határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján -

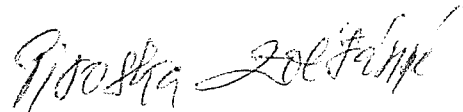
nyilatkozom,

hogy a Pécel Város Önkormányzatának tulajdonában álló Ingatlant meg kívánom vásárolni.

Tudomásul veszem, hogy az Önkormányzat által készített ingatlanvagyon értékbecslői szakvélemény alapján az Ingatlan forgalmi értéke bruttó 14.000.000 Ft, azaz tizenégy millió forint.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú önkormányzati rendelet 45. § (1) bekezdése értelmében bérlőként a fennálló bérleti jogviszony alapján az Ingatlan forgalmi értékéből 20%-os vételár engedmény illet meg, melyhez vállalom, hogy a vételárengedménnyel csökkentett 11.200.000 Ft, azaz tizenegymillió-kettőszázezer forint vételárat egyösszegben fizetem meg.

Pécel, 2023. augusztus 22



aláírás

Előttünk, mint tanúk előtt:



Név TAKÁCS ZOLTÁN

szem. ig. szám

lakcím



Név Kovács Zoltán

szem. ig. szám

lakcím

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL, ERZSÉBET SÉTÁNY 11. FSZT/5. SZÁM
(HRSZ.: 2603/2/A/5)
ALATTI TÁRSASHÁZI LAKÁS
JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2023. augusztus 10.

Készítette:

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

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 8 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. A szakértői megbízás
2. A szakértői feladat
3. Irat és dokumentációkezelés
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
6. Fogalmi magyarázatok
7. Az ingatlan ismertetése
8. A szakértői feladatra adott válasz

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel, Erzsébet sétány 11. fszt./5. szám (hrsz.: 2603/2/A/5) alatti társasházi lakás jelenlegi forgalmi értékére vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

Állapítsa meg a szakértő a 2119 Pécel, Erzsébet sétány 11. fszt./5. szám (hrsz.: 2603/2/A/5) alatti társasházi lakás jelenlegi forgalmi értékét.

4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lapok (a tárgyi lakásra vonatkozó társasházi tulajdoni különlap, a tárgyi lakás alaprajza a társasháztulajdont alapító okirat tervlapjaiból, a tárgyi lakásra vonatkozó bérleti szerződés), valamint helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére 2023. 07. 17.-én került sor. A szemle folyamán az érintett ingatlan - lakás megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek a kapott iratok egy részével egyetemben a mellékletekben becsatolást nyertek.

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Jogi ügyben véleményt nem alkotok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlannal szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzéttem helytálló és pontos. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. Kijelentem, hogy a forgalmi érték megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. Kijelentem továbbá, hogy a díjazásom minden tekintetben független a jelen szakértői dokumentációban általam tett megállapításoktól. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a többször módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A **forgalmi érték**: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önérdékét tekintve dönt és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne. A forgalmi érték meghatározásához három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre: a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás, a költség alapú értékelés és a hozamszámításon alapuló érték meghatározás.

A tárgyi ingatlan forgalmi értékének a meghatározásához – becsléséhez a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül csak a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam, mivel a költség alapú értékelés és a hozamszámításon alapuló érték képzés jelen esetben értelmetlen.

A **piaci összehasonlító megközelítés** módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat lehet tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik. Az ingatlanérték a következő algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. *A piaci környezet tanulmányozása*
2. *Fajlagos alapérték meghatározása*
3. *Értékmódosító tényezők elemzése*
4. *A fajlagos alapérték módosítása*
5. *Értékképzés a korrigált fajlagos alapérték és a területi mérőszámmal*

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása

| | |
|-------------------------------|---|
| Az albetét címe | 2119 Pécel, Erzsébet sétány 11. fszt./5. |
| Az albetét megnevezése | Lakás (társasházi albetét) |
| Az albetét helyrajzi száma | 2603/2/A/5 |
| Az albetét alapterülete | 44 m ² (43,76 m ²) |
| Az albetét (lakás) szobaszáma | 1 szoba |
| Az albetét eszmei hányada | 184/1.000 |
| Az albetét tulajdonosa | 1/1 tulajdoni hányad arányában Pécel Város Önkormányzata |
| Terhek, széljegyek | Tulajdoni lap szerint nincsenek |

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2023. 07. 18.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” alapján kerültek feltüntetésre.

Az ingatlan általános ismertetése

Az ingatlan a település Vasúton túli terület megnevezésű városrészében található, az Erzsébet sétány mentén. A környező ingatlanok északi irányban lakóépületekkel beépítettek, de az utcával határosan déli irányban a vasúti pályatest sínpárjai találhatóak. A település központjának távolsága kb. 500 méterre tehető, ennek megfelelően az infrastruktúrális ellátottsága megfelelőnek minősíthető. Az ingatlan megközelítése szilárd burkolatú úton biztosított, a közterületen a gépkocsival történő parkolás az úttest keskeny volta miatt nehézkes.

A kerített ingatlan formája közel szabályos négyszög, felszíne az utcai telekhatártól kezdődően a hátsó telekhatár irányában emelkedik. Az ingatlanon a közlekedést szolgáló felületek betonozottak, a szabad földrészlet füves - földes, említést érdemlő növényzetként néhány nagyobb fa és örökzöld található a területén.

Az ingatlanon egy lakóépület található, mely a telek utcáról nézve bal oldali telekhatára mellé, oldalhatár jellegű beépítési módban lett telepítve, viszonylag nagy méretű előkerttel. Az ingatlan előtti közterületen az összes közüzemi közműhálózat kiépített, melyek a tárgyi ingatlanra is bevezetésre kerültek.

A lakóépület általános ismertetése

A lakóépület alagsor + földszintes, magastetős kialakítású. A hagyományos szerkezeti kialakítású lakóépület építés ideje az 1960.-as évekre tehető. Az épületben csak lakások nyertek kialakítást, melyeket az egész ingatlannal egyetemben 1992.-ben társasházasítottak. A lakásokat Önkormányzati bérlakásokként hasznosítják. Az épület falazott szerkezetű, az alagsor feletti födém feltehetően acélgerendák közötti poroszsüveg boltozatos, a zárófödém fagerendás kialakítású. Talajnedvesség elleni szigetelése - ha egyáltalán készült - tönkrementnek tekinthető, amit a szemle során észlelhető falvizesedések és vakolatmállások is igazolnak. A hagyományos, ácsolt fa fedélszékre szabvány pala héjfalás került. A homlokzatok vakoltak (javítandó és felújítandó), a beépített külső nyílászárók a néhány cseréltet leszámítva még az építés korabeli, előregedett állapotú kapcsolt gerébtokos ablakok.

Az épületen épületmozgásra, illetve szerkezeti károsodásra utaló jelet - repedést a szemle során nem lehetett felfedezni. Ettől függetlenül a teljes tetőhéjfalás cserélendő, a fa tetőszerkezet és a zárófödém faszervezete is mielőbbi felülvizsgálatra, annak eredményétől függően szükség szerint megerősítésre vagy cseréjére szorul. A külső nyílászárók korszerűtlenek, az épület és a lakások energetikai jellemzői bizonyosan igen rosszak. Az épület gyakorlatilag teljes felújításra szorul.

A lakás jelenlegi állapotának ismertetése a szemle tapasztalatai alapján

Az épületben a lakások külön bejáratokon át közelíthetők meg, a tárgyi Önkormányzati bérlakás a lakóépület földszintjén, annak hátsó frontján található. A terep lejtése miatt, a lakás gyakorlatilag a rendezett terepszint alatt helyezkedik el, csak néhány lépcsőn „lefelé” érhető el a bejárata.

A tárgyi bérlakás eredetileg komfort nélküli komfortfokozatú, volt, melyben szoba, konyha és kamra helyiségek voltak kialakítva. A kapott szóbeli tájékoztatás alapján, a bérlő az idők folyamán a lakást komfortosította, a kamra helyiségből fürdőt alakított ki (kád, mosdó, WC berendezés). Az előzőeken túl, a lakószobában egy szerelt szerkezetű, galériát is kialakított, illetve a lakás bejárata előtti fedett előteret (gang) részben nyílászárókkal – ablakokkal látta és zárta el. Jelenleg a tárgyi lakás komfortos komfortfokozatú, melyben szoba, konyha és fürdő helyiségek találhatóak. A külső nyílászárókat elöregedett állapotúak, még az építés korabeliek. A padozatok funkciótól függően hideg – melegburkolattal ellátottak (ragasztott mázas kerámia és a szobában igen rossz állapotú hajópadló). A belső fal és mennyezeti felületek vakoltak, festettek, tapétázottak, a fürdőben és a konyhában az oldalfalakon ragasztott kerámia burkolat is készült. A lakás jelenleg csak a közüzemi víz, szennyvíz és elektromos hálózatokra van rácsatlakoztatva (gáz nincs bevezetve), önálló víz és elektromos mérőkkel. A lakás temperálását a szobai, falazott kéménybe kötött fatüzeléses kályha biztosítja, a használati melegvizet villanybojler állítja elő. A lakás alapterülete a tulajdoni lap alapján 44 m².

A szemle alapján a tárgyi, lakott állapotú önkormányzati bérlakás gyakorlatilag teljes felújításra szorul. A lakásban a tetőszerkezet állapota és károsodása miatt állandósultak a beázások, a mennyezeti vakolat sok helyen sérült, leszakadt. A beázások bizonyosan károsították a fűtésszerkezet faanyagát is. Tönkrementnek minősíthető a szobai padlóburkolat és a felületképzések nagy része, cserélendők a külső nyílászárók. Koránál fogva az elektromos hálózat felülvizsgálatra vagy cseréjére szorul. A fűtési mód korszerűtlen, a lakás energetikai jellemzői bizonyosan igen rosszak. A kedvezőtlen terepviszonyok miatt egyrészt a lakás benapozottsága minimálisnak minősíthető, másrészt emiatt a belső területén állandósultak a falvizesedések.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a 2119 Pécel, Erzsébet sétány 11. fszt./5. szám (hrsz.: 2603/2/A/5) alatti társasházi lakás jelenlegi forgalmi értékét.

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan – társasházi lakás jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm.

A fajlagos ingatlanérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2023. július havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen értékesítésre felkínált társasházi lakásokra vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A fajlagos értékek a lakások alapterületére vetítettek. A kínálati jelleg (irányárváltozás és alku) miatt egységesen 10 %-os mértékű értékcsökkentő tényező kerül alkalmazásra. Az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

A mellékletekben becsatolt részletes számítás alapján a tárgyi társasházi lakás jelenlegi kerekített fajlagos értéke:

318.000,- Ft/m²

*Az előzőek alapján,
a 2119 Pécel, Erzsébet sétány 11. fszt./5. szám
(hrsz.: 2603/2/A/5) alatti társasházi lakás
jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

$$44 \text{ m}^2 \times 318.000,- \text{ Ft/m}^2 = 14.000.000,- \text{ Ft}$$

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető. A Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja által 2015. február 6-án elfogadott összefoglaló véleményében rögzíti:

"Az ingatlan valóságos forgalmi értékét az az ár határozza meg, melyet az ingatlanért a piacon kapni lehet, tehát amennyiért az ingatlant a tulajdonos a szabad forgalomban el tudná adni. A Kúria álláspontja szerint a szabad forgalomban közömbös tényező az eladó esetleges áfafizetési kötelezettsége, illetőleg annak hiánya, mert a vételárát nem ez határozza meg, hanem a kereslet és kínálat viszonya."

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

Gyál, 2023. augusztus 10.



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

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

MELLÉKLETEK

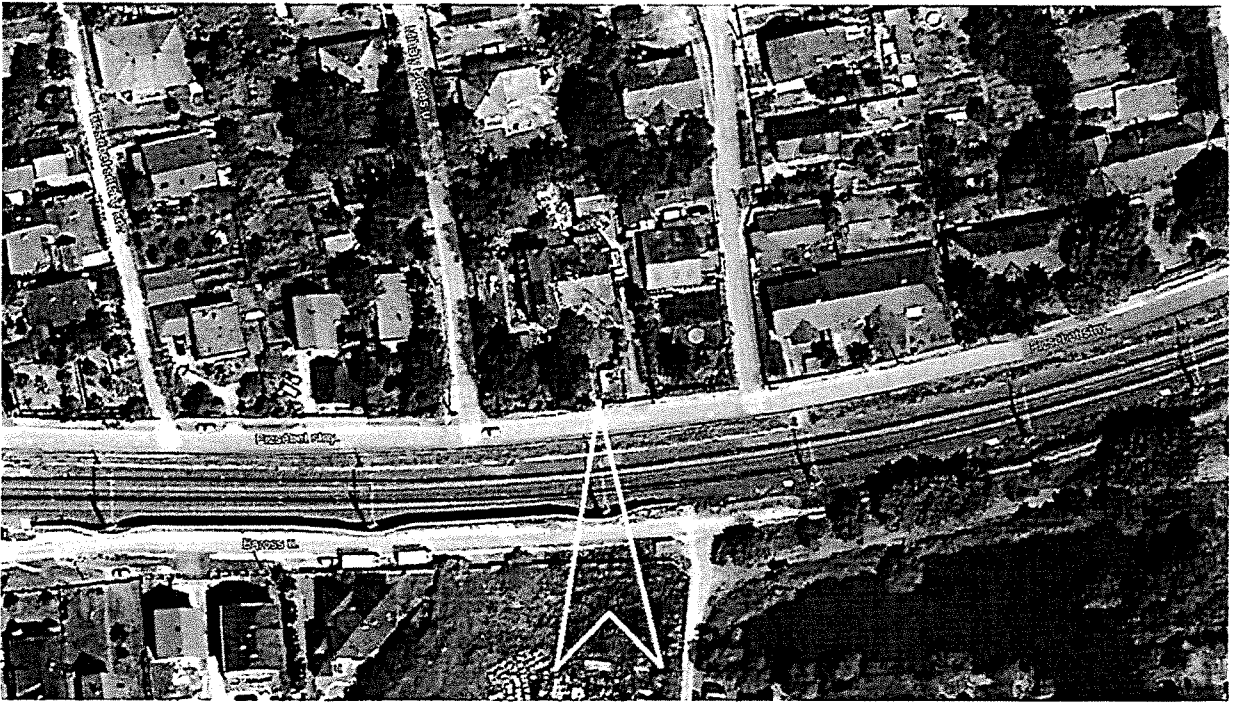
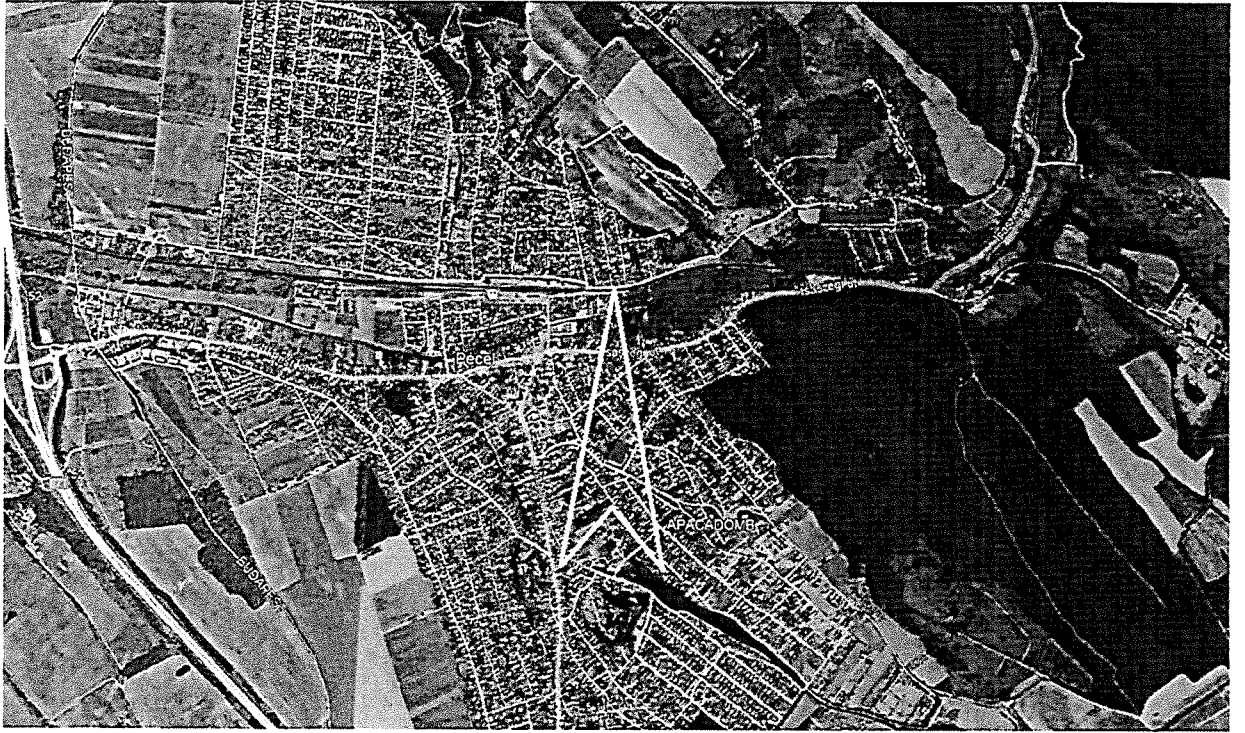
TÉRKÉP

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

ALAPRAJZ

ÉRTÉKELÉSI TÁBLÁZAT
(FAJLAGOS INGATLANÉRTÉK)

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/61980/2023

2023.07.18

PÉCEL

Belterület 2603/2/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

2119 PÉCEL Erzsébet sétány 11. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|-------|-------|-----|----------|---------------|
| lakás | 43.76 | 1 0 | 184/1000 | önkormányzati |
|-------|-------|-----|----------|---------------|

Bejegyző határozat: 42203/1/1992.10.14

2. bejegyző határozat: 42203/1992.10.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

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 R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

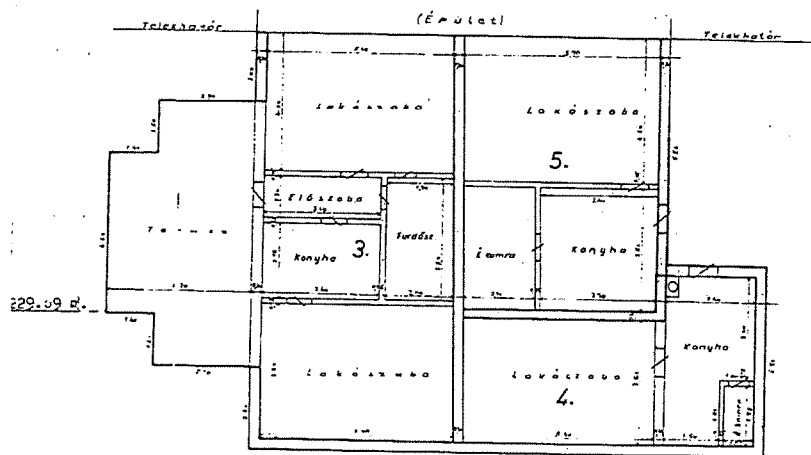
TULAJDONILAP VÉGE

EGYÉB SZÁMOK Hsz: 307-6651-460/5

2

ter: 761 m²

Földszint



4. lakás: alapterülete: 52,22 m²
 lakószoba
 konyha
 élelőkamra

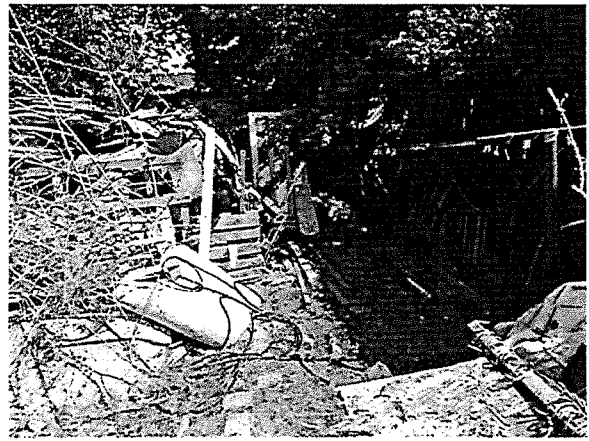
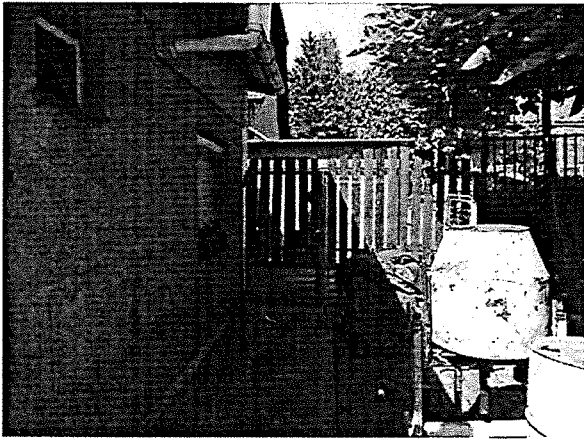
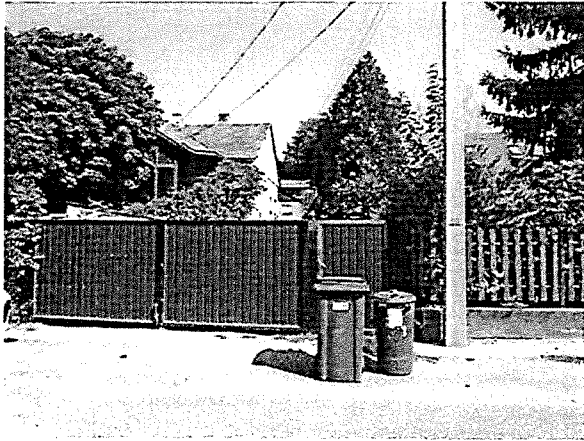
Érvénybelviselés: /alagsor/
I. kémszoba /a 2-es számú lakás terepze alatt/
 Alapterülete: 23,1 m²
 Használja az 1. számú lakás lakója.

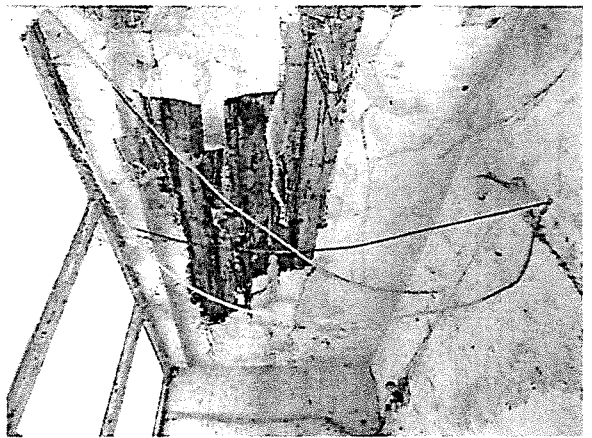
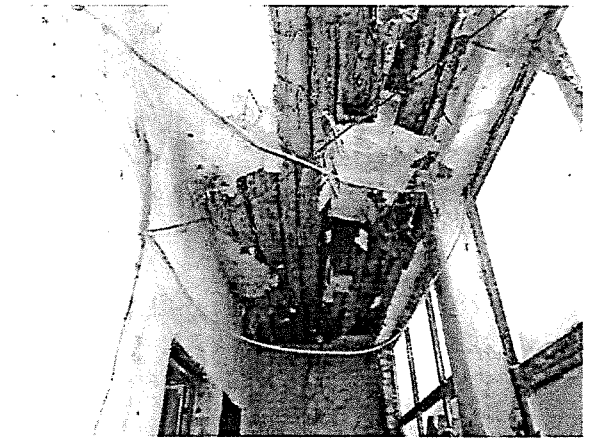
5. lakás: alapterülete: 43,76 m²
 lakószoba
 konyha
 élelőkamra
 Földszint alapterülete: 154,19 m²

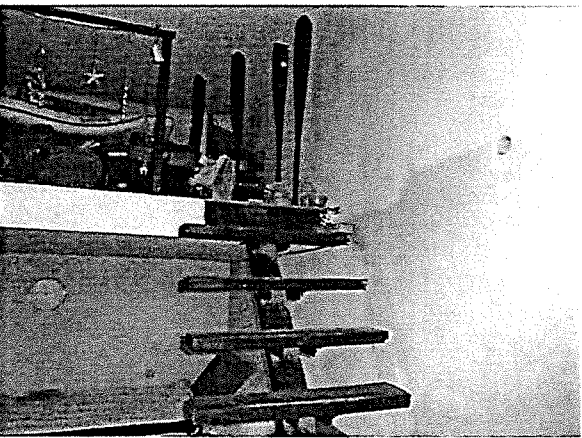
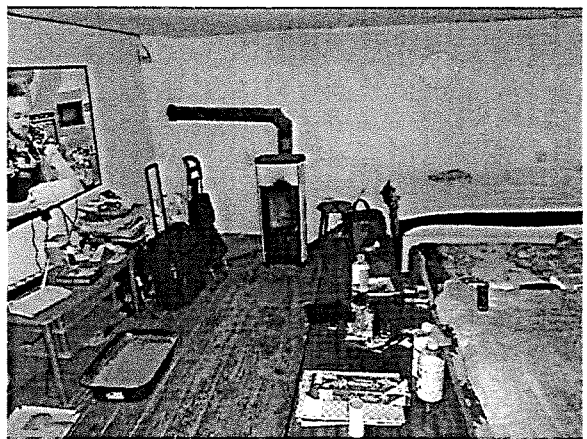
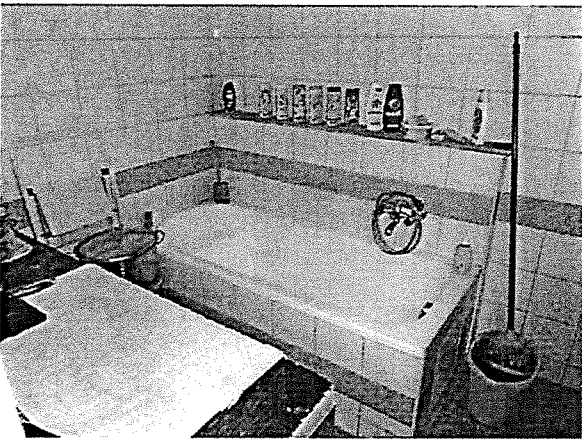
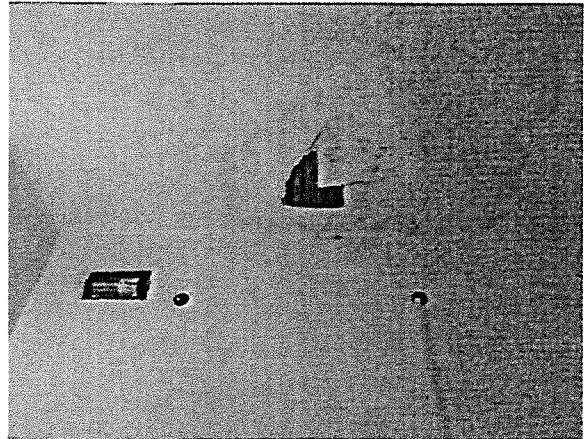
II. Kémszoba Alapterülete: 79,55 m²
 Használja a 5. számú lakás lakója.
Közös használatú helyiség:
Földszint: Alapterülete: 144 m²

A Pécel, Erzsébet sétány 11. fszt/5. szám (Irsz.: 2603/2/A/5) alatti társasházi lakás fajlagos értékének a becslése

| Helyszín | Vizsgált ingatlan | K-1 | K-2 | K-3 | K-4 |
|---------------------------------|--|--|---|--|--|
| | Pécel Erzsébet st. 11. fszt/5. | Pécel Szemere Pál utca | Pécel Városcsopont | Pécel Maglódi út | Pécel Központ távolabb |
| Leírás | Földszinti, udvari fekvésű, leromlott állapotú, közműhiányos (gáz), komfortos, szencskályha fűtéses társasházi lakás | Földszinti, udvari fekvésű, közepes állapotú, közműhiányos (gáz), komfortos, egyedi fűtéses társasházi lakás, kis pince | Földszinti, udvari fekvésű, felújított állapotú, közműhiányos (gáz), komfortos, egyedi fűtéses lakás, saját kocsibeállóval | Földszinti, utcai fekvésű, felújítandó állapotú, összközműves komfortos, gázkonvektoros fűtéses társasházi lakás | Földszinti, udvari fekvésű, jó állapotú, közműhiányos (gáz) komfortos, egyedi fűtéses lakás, saját kocsibeállóval |
| Lakás alapterülete (m2) | 44 | 36 | 47 | 66 | 38 |
| Kínálati ár (Ft) | 18 900 000 | 18 900 000 | 31 900 000 | 20 000 000 | 19 990 000 |
| Fajlagos alapár (Ft/m2) | 525 000 | 525 000 | 678 723 | 303 030 | 526 053 |
| Adat forrása | ingatlan.com 2023. július | ingatlan.com 2023. július | ingatlan.com 2023. július | ingatlan.com 2023. július | ingatlan.com 2023. július |
| Módosító tényezők | | | | | |
| Kínálati jelleg | Erzsébet sétány 11. | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Helye | 44 m2 | -5% | -5% | 0% | 10% |
| Lakás alapterület | Lakás | 0% | 0% | 10% | 0% |
| Jellege | Földszint | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Elhelyezkedése | Udvari | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Fekvése | Közműhiányos (gáz) | 0% | 0% | -5% | 0% |
| Közművek | Komfortos | 0% | 0% | -5% | 0% |
| Komfortfokozat | Szencskályha | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Fűtés mód | Leromlott állapotú | -15% | -35% | -5% | 0% |
| Lakás állapot | (kis pince, kocsibeálló) | -5% | -5% | 0% | -25% |
| Egyebek | | -35% | -55% | -15% | -5% |
| Összes módosítás | | | | | -30% |
| Módosított fajl. alapár (Ft/m2) | 318 122 | 341 250 | 305 426 | 257 576 | 368 237 |
| Kerestett fajlagos ár (Ft/m2) | 318 000 | | | | |







Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.
ügyvezető: **Pusztai J. László**
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Szolnoki Zsóka műszaki ügyintéző részére

Hivatkozva e-mailban történt megkeresésére, az általam 2023. augusztus 10.-i keltzéssel készített, Pécel, Erzsébet sétány 11. fszt./5. szám (hrsz.: 2603/2/A/5) alatti társasházi lakás forgalmi értékére vonatkozó szakvéleménnyel kapcsolatosan az alábbi kiegészítő nyilatkozatot teszem:

A szakmai gyakorlatnak megfelelően az általam meghatározott – becsült forgalmi érték tartalmazza a közös tulajdonból (telek, közös tulajdonú épületszerkezetek és helyiségek, stb.) a tárgyi társasházi lakáshoz tartozó 184/1.000 eszmei hányad értékét, valamint a lakáshoz a társasháztulajdont alapító okirat szerint tartozó egyéb helyiségek értékét is.

Szakértői megjegyzések:

- Általában egy adott albetéhez a közös tulajdonból tartozó eszmei hányad külön értékelést nem igényel (például egy panellakásnál is van eszmei telekhányad, van hozzátartozó – saját használatú pincei tároló, közös használatú kerékpár és babakocsi tároló, valamint közös használatú lépcsőház, közlekedők, stb.), de ezeket külön nem értékeljük.
- Egy társasházi albetét (lakás, üzlet, iroda, stb.) értékelése során a fajlagos értékeket alapvetően az albetét tulajdoni lap szerinti alapterületére vetítjük, a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei hányad értékét csak ritka - egyedi esetben értékmódosító tényezőként vesszük figyelembe.
- Adatszolgáltatásként részemre nem került megküldésre az ingatlan társasháztulajdont alapító okirata, csak egy alaprajz (a szakvéleményhez mellékelteként becsatolva).

Gyál, 2023. szeptember 12.



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2350 Gyál
Juhász Gyula köz 1

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető
igazságügyi szakértő