



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.

Ö/111-7/2023.

Előterjesztés a Képviselő testület 2023. október 26-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Pécel, Üdülő utca 8/A szám alatti ingatlan elidegenítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

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 Bedák család az Ingatlant folyamatosan karbantartja, melyből adódóan az megfelelő műszaki állapotban van, habár az Önkormányzat ehhez anyagilag nem járult hozzá.

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 hónapnál nem régebbi értékbecslést, vagy annak aktualizált változatát. Az Önkormányzat független ingatlanvagyon értékbecslői szakvéleményt készített, mely az előterjesztés 3. mellékletét képezi, amit az Önkormányzat a 4. számú melléklet szerint aktualizáltatott. Az Ingatlan becsült 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 vételárendedmény illeti meg, amennyiben vállalják, hogy a vételárendeménnyel 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.

A Képviselő-testület a 2023. szeptember 28-ai ülésén az Ingatlan elidegenítésére tett javaslatomat a 240/2023. (IX. 28.) Kt. határozatával elutasította. Jelen előterjesztésemben ismételten javaslatot teszek az Ingatlan értékesítésére.

A fentiek alapján kérem a következő határozati javaslat elfogadását.

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 ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

A Képviselő-testület a Lakásrendelet 48. § (1) bekezdése alapján a lakás forgalmi értékét bruttó 19.800.000 Ft, azaz bruttó tizenkilencmillió-nyolcszázezer 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 vételárat egyösszegben megfizetik.

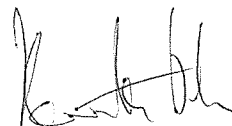
Tekintettel arra, hogy a bérlők vállalják az Ingatlan nettó forgalmi értékének 20%-os vételárengedménnyel csökkentett vételárának egyösszegben történő megfizetését, így a Képviselő-testület az Ingatlan vételárengedménnyel csökkentett vételárat bruttó 15.840.000 Ft összegben állapítja meg, a vételár egy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

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

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. december 31.

Pécel, 2023. október 18.



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 Emilia Margit vételi szándéknyilatkozata (2023. augusztus 22.)
7. Bedák Tibor vételi szándéknyilatkozata (2023. augusztus 22.)

Az előterjesztést készítette:



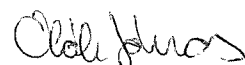
Szolnoki Zsóka

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 Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15635/2023

2023.02.13

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/	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. RÉSZ

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. 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.

TULAJDONI LAP VÉGE

EGYÉB
 01 L.
 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 területnagyságú, 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 bíró ajánlatnak minősül.

II. Bérleti díj, a fizetés módja

4. A bérleti díjat a Felek **22.836 Ft/hó**, azaz havonta huszonekötőezer-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 átvesszik 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 évről közölt, 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 más – 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 rendeltetésellenes, 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 elvégztetése 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 tőnni 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 Bérlok a lakást elcserélik;
- a Bérloket Magyarország területéről kiutasították;
- a Bérlok lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- a Bérlok lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.
- a határozott időtartamú bérleti szerződés időtartama lejár

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a bérleti szerződést Bérbeadó jogosult a Bérlok 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 Bérlok, 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 Bérlok 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 Bérlok előzetes felszólítását követően 15, azaz tizenöt napos felmondási idővel a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondani, ha a Bérlok 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 Bérlok a bérleti díj megfizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizetik meg, a Bérbeadó köteles a Bérloket – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlok 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. Bérlok 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 Bérlok a birtokbaadási kötelezettségének nem tesznek eleget, Bérbeadó jogosult a bérleményt birtokba venni, Bérlok ingóságainak őrzése mellett azzal, hogy 15 napon belül a Bérlok az ingóságait elvihetik, 15 nap eltelte után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat Bérlok költségén elszállítani, azokat értékesíteni – melynek ellenértékét a költségek levonását követően a Bérlok részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy Bérlok költségén hulladéklerakóban elhelyezni. Bérlok 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 Bérlok jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak. Bérlok cserebérleményre nem jogosultak, illetőleg pénzbeli megváltásra igénnyel nem élhetnek, melyet jelen szerződés aláírásával elismernek, illetőleg ez irányú igényeikről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak. Bérlok kötelezettséget

vállalnak arra, hogy jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a bérleti szerződés lényeges rendelkezéseit közjegyző által készített közokiratba foglalják. A közokirat készítésének költsége a Bérzőket 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 bérzői kötelezettségek közjegyzői okiratba foglalása a bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül nem történik meg, a lakásbérleti szerződés megszűnik”.

VII. Kézbesítés

21. A szerzőző Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó által Bérzőkhöz intézett írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket Bérzők megjelölésével a bérlemény címére, illetve Bérzők 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.

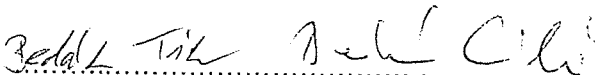
24. Jelen bérleti szerződést a szerzőző Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Pécel, 2020. január 09.

Pécel, 2020. január 07.

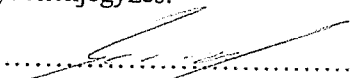

.....


Pécel Város Önkormányzata
képviseli: Horváth Tibor polgármester
Bérbeadó


.....

Bedák Tibor Bedák Emília Margit
Bérzők

Pénzügyi ellenjegyzés:


.....

Bene Andrea
megbízott irodavezető

Pécel, 2020. január 17.

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 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 töpéldány 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 szemlére 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 különbözőségek 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 áll 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 félnyeregretető 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 (hrs.: 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 (hrs.: 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)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

MELLÉKLETEK

TÉRKÉP

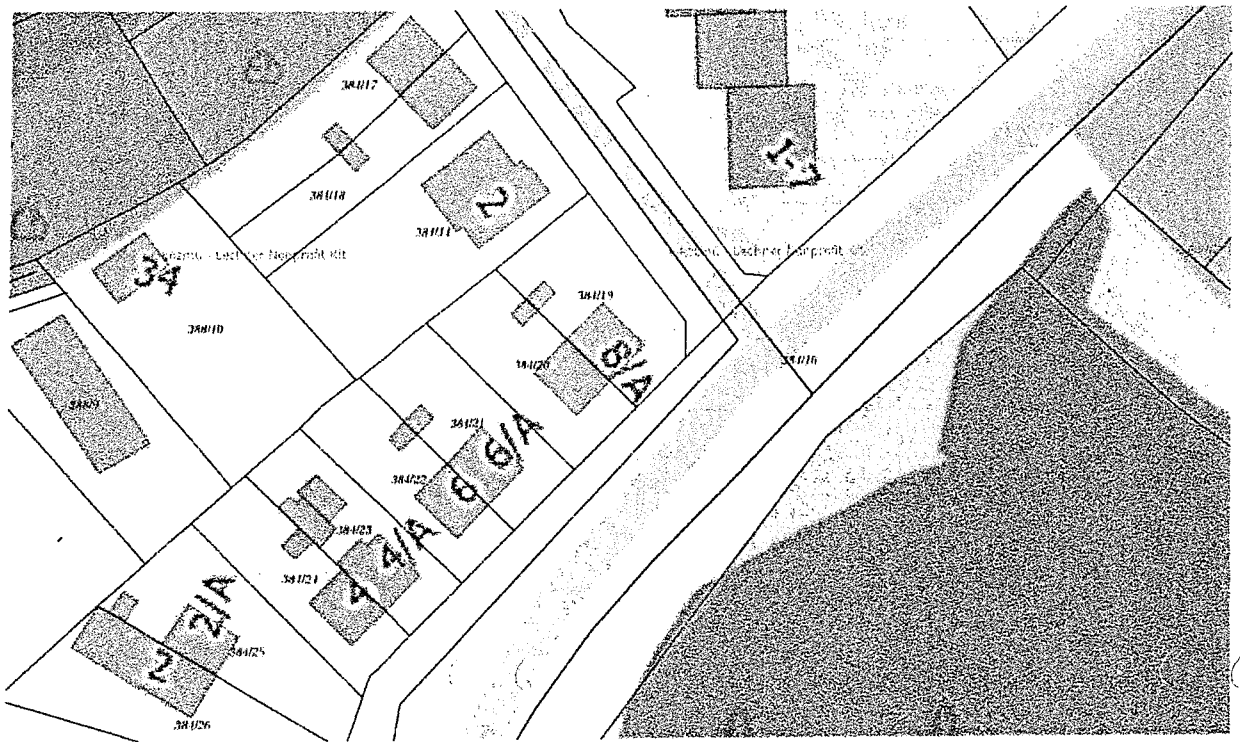
E-KÖZMŰ TÉRKÉP RÉSZLET

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

RÉSZLET A SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

ÉRTÉKELÉSI TÁBLÁZAT
(FAJLAGOS INGATLANÉRTÉK)

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK



TAKARNET v5.4.1

Felhasználó:

PEC2179 (Lejárat:2025.09.22)

Kilépés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés 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 ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóérték adatok kat.jöv 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 ÖNKORMÉNYZETA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzesszám: 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

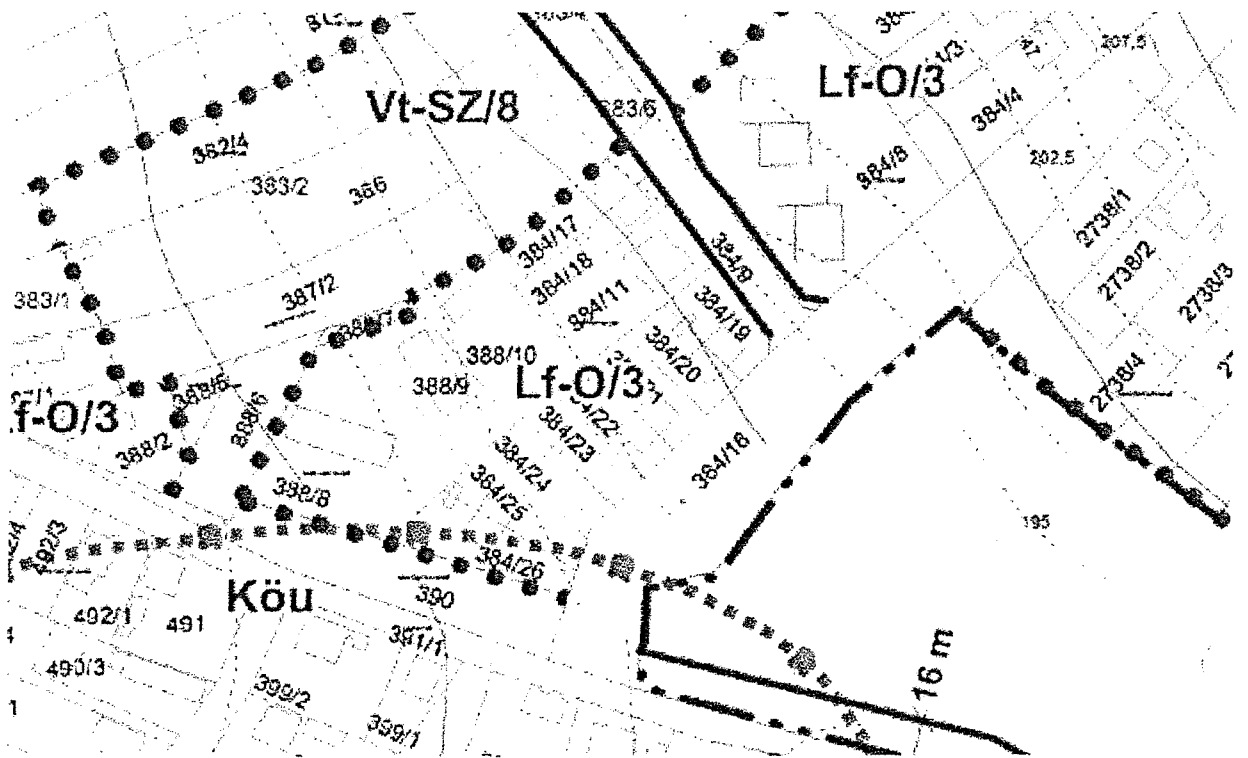
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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 Pécel Zsigmondi utca	K-2 Pécel Kopaszhegy	K-3 Pécel Blaha Lujza utca	K-4 Pécel Vasúton túli terület	K-5 Pécel Csatárútiút
Leírás	Pécel Üdülő u. 8/A. (hrsz.: 384/19) Közepes állapotú, összkomzműves, gázközponti fűtéses, földszintes lakóépület (önálló ingatlan), meléképület	Jó állapotú, összkomzműves, gázközponti fűtéses, földszintes lakóépület (önálló ingatlan), meléképület	Közepes állapotú, összkomzműves, gázkonv. fűtéses, földszintes lakóépület (önálló ingatlan), meléképület	Jó állapotú, összkomzműves, gázkonv. fűtéses, földszintes lakóépület (önálló ingatlan), meléképület	Jó állapotú, összkomzműves, gázközponti fűtéses, fűsz. + emeletes lakóépület (ikerház fél)	Jó állapotú, összkomzműves, gázközponti fűtéses, pince+fűsz.+t. 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	49 500 000	57 900 000
Fajlagos alapár (Ft/m2)		483 740	409 091	505 682	505 102	526 364
Adat forrása		ingatlan.com 2023. január	ingatlan.com 2023. január	ingatlan.com 2023. január	ingatlan.com 2023. január	ingatlan.com 2023. január
Módosító tényezők						
Kínálási jelleg						
Helye	Pécel, Üdülő u. 8/A. Önálló ingatlan	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Jellege		0%	0%	0%	0%	0%
Telek / telekrész területe	387 m2	0%	0%	0%	5%	5%
Épület jellege	Földszintes	-5%	-5%	-5%	0%	5%
Hasznos lakóterület	44 m2	0%	0%	0%	5%	5%
Fűtés mód	Gázközponti	20%	15%	10%	10%	15%
Műszaki állapot állapot	Közepes	0%	0%	0%	0%	5%
Egyebek	Meléképület	-15%	0%	-15%	-15%	-15%
Egyebek	(pince)	0%	0%	0%	5%	5%
Összes módosítás		-10%	0%	-20%	0%	-20%
Módosított fajl. alapár (Ft/m2)	450 830	435 366	409 091	404 545	505 102	500 045
Keretített fajlagos ár (Ft/m2)	451 000					



Lakóépület külső



Lakóépület külső



Lakóépület előkert



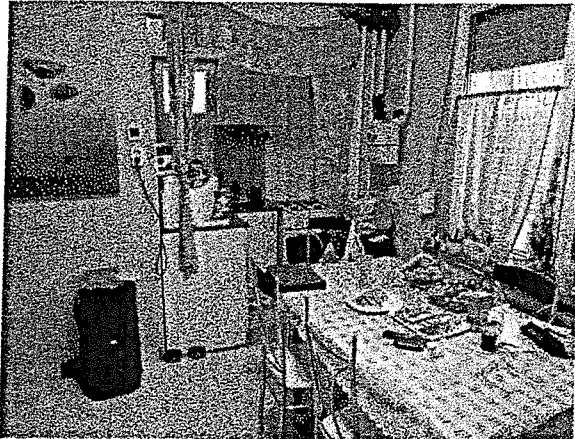
Melléépület



Lakóépület bejárat



Údvari tároló



Lakóépület belső



Lakóépület belső



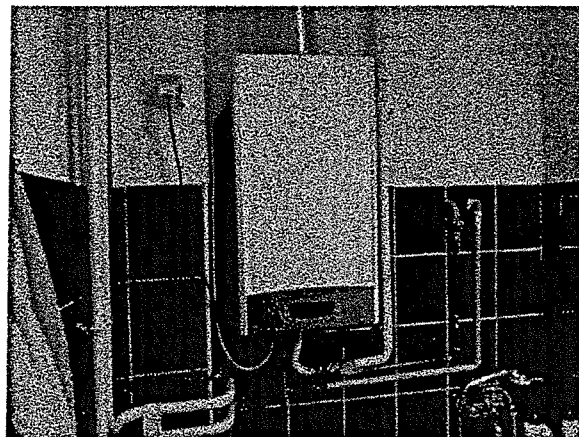
Lakóépület belső



Lakóépület belső



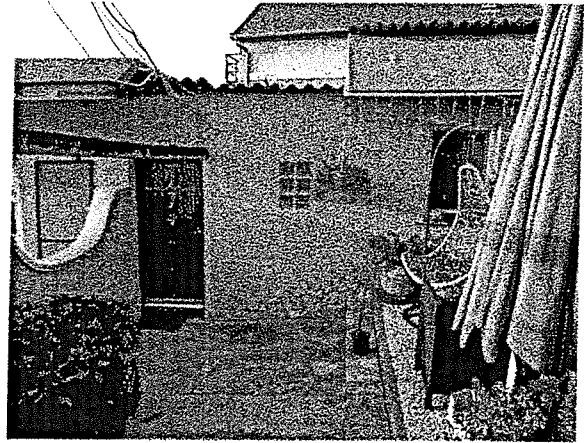
Lakóépület belső



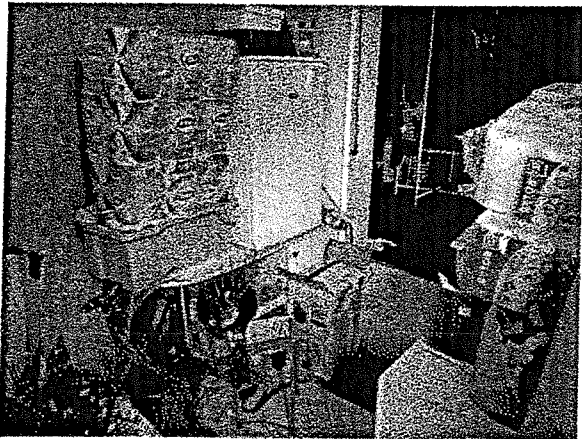
Lakóépület belső



Lakóépület belső



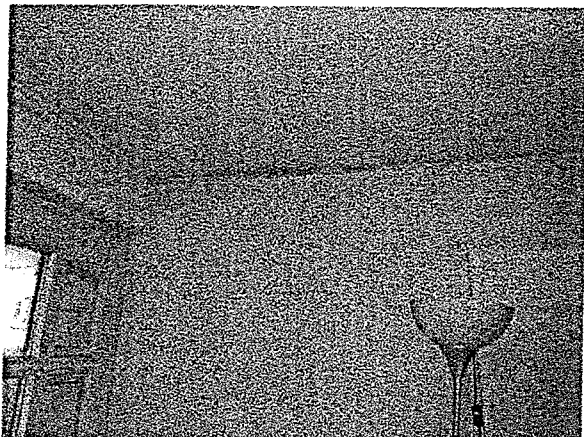
Melléképület bejárat



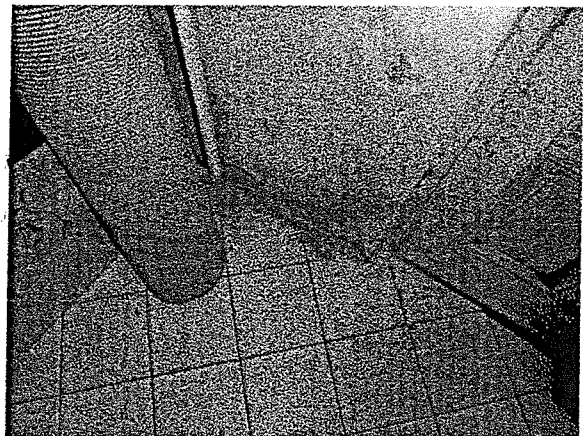
Melléképület belső



Melléképület belső



Melléképület belső



Melléképület belső

Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.

bejegyzett igazságügyi szakértői gazdasági társaság
képviselőjében

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 (hrs.: 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 (hrsz.: 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 Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ügyvezető
igazságügyi szakértő

KÉRELEM

D

ALULÍROTT, BEDÁK TIBOR/AN:

és BEDÁK EMILIA MARI/AN:

SA. / TEKINTETTEL ARRAN, HOGY A MAI NAPON NEM JÁRTUNK A POLGÁRMESTERI HIVATAL MŰSZAKI OSZTÁLYÁBA ÉS KÉZBEZ KAPTUK AZ ÖNKORMÁNYZATI BÉRLLEMÉNY, MELY NEM 15 ÉVE NARUNK / PÉCEL, ÜDŰKÖ U. 8. 4 / ÉRTEKBECSLÉS EREDMÉNYÉT, MELY A 2022. DEC. 19.-EI ÁLLAPOT SZERINT 19.800.000,- FT.

ELFOGADJUK A FELTÜNTETETT ÁRAT, AZ AZZAL JÁRÓ KEDVEZMÉNYEKEL KIVÁNNUNK MEGVÁSÁROLNI: / 15 ÉVE AKTÍV NÉRŐ 10% + EGYÖSSZESEN KIFIZETÉS 10%, ADAR 20% /

JELEK KÉRELMÜNKE, VÁRJUK, SZÁMUNKEL KEDVEZŐ VÁLASZUKAT, LEHETŐLEG 8 NAPON BELÜL

BEDÁK EMILIA MARI
Budi Cs. u. 5. 2
BEDÁK TIBOR
Bedák Tibor

HIVATALI SÁMVEZETÉS		MEGJELŐ
Szám:	2023 FEBR 0 8	Megj.: /
Alap:	4/248-2/2023	Műk.: d
SZEMÉLY	MUNKÁLTATÓ	SZDS.

Pécel, 2023. Febr. 08.

6 MELLÉKLET

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2023 AUG 24.	Érkeztette: MB
Iktatószám:	M/2h8-10	Iktata: W
Előszám:	Melléklet:	Ugyintéző: SZ. B.

VÉTELI SZÁNDÉK NYILATKOZAT

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


MKB
 08.21
 D
 08.24
 CS

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) bérelője – a 2025. január 6. napjáig szóló bérleti szerződés alapján -

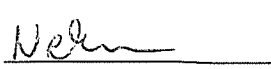
nyilatkozom,

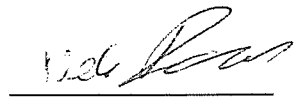
hogy a Pécel Város Önkormányzatának tulajdonában álló Ingatlant meg kívánom vásárolni.
 Tudomásul veszem, hogy az Önkormányzat által készített ingatlanvagyon értékbecslői szakvélemény alapján az Ingatlan forgalmi értéke bruttó 19.800.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-nyolcszázezer forint.
 Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú önkormányzati rendelet 45. § (4) bekezdése értelmében bérelőként 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 Weberauer - Bedák Karolina
 szem. ig. szám
 lakcím


 Név Weberauer Richard
 szem. ig. szám
 lakcím

PÉCELJ POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2023 AUG 24.	Érkeztette:
Iktatószám:	M/248 - 9/2023	Iktatta:
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
		Sz. Zs.

VÉTELI SZÁNDÉK NYILATKOZAT

Alulírott,

NÉV: Bedák Tibor

születés kori név:

születés helye és ideje:

anyja neve:

lakcíme:

személyi igazolvány száma:

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) bérelője – 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-nyolcszáz ezer 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 bérzőként 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.

Bedák Tibor

aláírás

Előttünk, mint tanúk előtt:



Név Nebrank-Bedák Karolina

szem. ig. szám

lakcím



Név Nebrank Richard

szem. ig. szám

lakcím