



# PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

## POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy: Javaslat nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Magyarország Kormánya 2021. február 8. napjától ismét veszélyhelyzetet hirdetett ki a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási köreiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

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

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

Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a Pécel, 745/A/4 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű, természetben, a Pécel, Maglódi út 73. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az üzlethelyiséget az L+B Csatári Kft. (2119 Pécel, Csatári utca 54., képviselője: Lengyel Tibor ügyvezető) a (továbbiakban: Bérló) bérlő, aki korábban benyújtotta vételi szándékát az üzlethelyiségre. A 361/2020. (XI. 27.) számú határozat keretében meghozott polgármesteri döntés alapján az üzlethelyiséget értékesíteni kívánta az Önkormányzat a Bérló részére, 4.100.000 Ft értékben (1. melléklet). A Bérló azonban visszalépett vásárlási szándékától, ezért szükséges a hivatkozott határozat visszavonása.

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

A Vagyonrendelet fenti rendelkezéseinek megfelelően megrendeltük az ingatlanra vonatkozó értékbecslés aktualizálását a Fugabella Bt.-től (2464 Gyúró, Petőfi út 98.). Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke bruttó 4.100.000 Ft, mely érték ÁFA mentes. Az értéktanúsítvány az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Pécel Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) 53. § (1) bekezdése szerint üresen álló vagy az elővásárlási jog jogosultja által megvásárolt nem lakás céljára szolgáló helyiséget annak lehet elidegeníteni, aki a pályázat útján történő meghirdetés során a helyi forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételárat hajlandó megfizetni. Tekintettel arra, hogy a Bérló és az Önkormányzat között 2023. május 31-ig bérleti jogviszony áll fenn, így az Önkormányzat lakottan kívánja értékesíteni az üzlethelyiséget.

A fentiek alapján a következő határozati javaslatok elfogadását tartom indokoltnak, melyhez kérem a Képviselő-testület és a bizottságok tagjainak véleményét.

## I. Határozati javaslat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel úgy határoz, hogy a Pécel, 745/A/4 helyrajzi számú üzlethelyiség értékesítése tárgyában hozott 361/2020. (XI. 27.) számú határozatot visszavonja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: azonnal

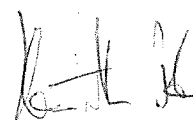
## II. Határozati javaslat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007.(VI. 8.) számú rendelet 53. § (1) bekezdése alapján úgy határoz, hogy pályázati úton, lakottan elidegeníti a tulajdonát képező Pécel, 745/A/4 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű, természetben, a Pécel, Maglódi út 73. szám alatt található ingatlant a helyi forgalmi értékhez (4.100.000.- Ft, mely összeg ÁFA mentes) képest a legmagasabb összegű vételárat megajánló személy részére.

A Polgármester úgy határoz, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet előírásainak megfelelően a pályázatot meghirdeti és lebonyolítja, majd a legmagasabb vételárat megajánlóval a szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: 2021. augusztus 31.

Pécel, 2021. március 10.

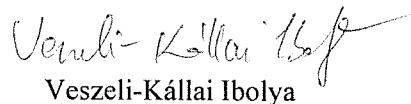


**Horváth Tibor**  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. 361/2020. (XI. 27.) számú határozat
2. ingatlan-értékmeghatározó szakvélemény
3. 745/A/4 helyrajzi számú üzlethelyiség tulajdoni lapja

Az előterjesztést készítette:



Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Bene Attila  
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben  
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János jegyző



V.K.I.  
2020.11.30.

1. MELLÉKLET

**POLGÁRMESTERI DÖNTÉS**

**361/2020. (XI. 27.) számú határozat:**


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

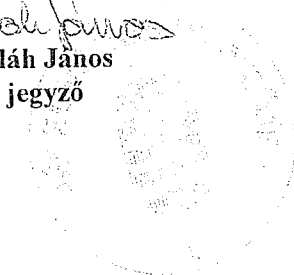
A polgármester úgy határoz, hogy fenti döntéséről értesíti az L+B Csatári Kft. ügyvezetőjét, majd az ingatlan értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződést megkötöti.

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


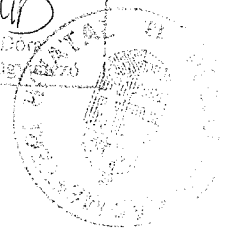
  
**Horváth Tibor**  
polgármester



  
**Oláh János**  
jegyző



A határozat mindenben egyező hiteles másolat.  
Dátum: 2020 NOV 27.  
Oláh János jegyző aláírása és meghízással:

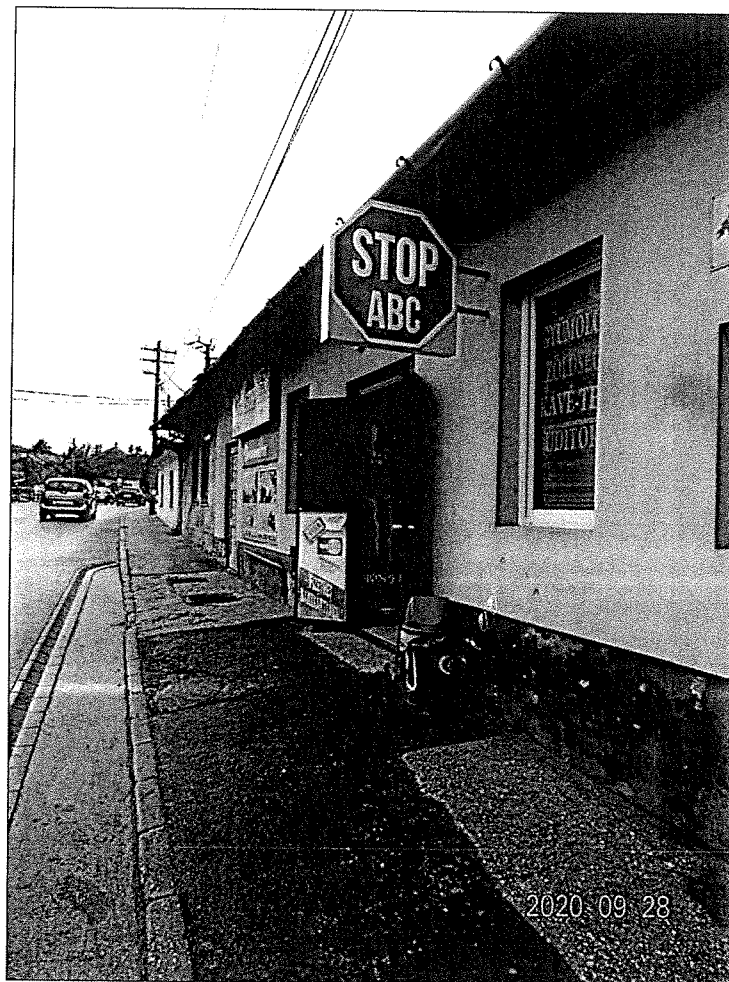
  
Működési ügyvezető

## INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

A

2119 PÉCEL, MAGLÓDI ÚT 73. SZÁM  
ALATTI ÜZLETHELYSÉG INGATLANRÓL

HRSZ: 745/A/4



PÉCEL, 2021.01.21.

**FUGABELLA BT. 2464 Gyúró Petőfi út 98.**

Tel.: 06 70 33 60 255

e-mail: kovbarny@gmail.com

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**  
**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

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

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Telek területe összesen: --- m<sup>2</sup>  
Felépítmény (nettó) területe összesen: **58 m<sup>2</sup> tulajdoni lapon 70 m<sup>2</sup>!**  
Felépítmények hasznos (redukált) területe: 58 m<sup>2</sup>  
Közmű-ellátottság: Összközműves  
Komfortfokozat: Komfortos  
Jelenlegi funkció: Élelmiszer üzlet

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása  
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító, hozam alapú módszer  
Értékelés fordulónapja: 2021.01.21. aktualizálás  
Megrendelő fiók megnevezése: Pécel Város Önkormányzata

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

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

Gyúró, 2021.01.21.

A fenti értékek Áfa mentes értékek !

*Kovács Barnabás*

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

*Kovács Barnabás*

Készítette

Fugabella Bt.

## 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

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

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

### 2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer, hozam alapú értékelő módszer.

### 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2020.09.28. aktualizálás 2021.01.21.

### 2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok.

### 2.5. Tanúsítványok

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

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

### Értékbecslő Jognyilatkozata

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

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

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

*Kovács Barnabás*

.....  
Értékbecslő aláírása

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2021.01.20.

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

## 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

*Az ingatlan elhelyezkedése, környezete.*

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



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

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

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

összes nettó alapterület	összes redukált alapterület
58,14 m <sup>2</sup>	58,14 m <sup>2</sup>

Redukált alapterület számítás:

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

#### 4. ÉRTÉKELÉS

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

4.2 Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszer, költség alapú értékelő módszert, valamint hozamalapú értékelő módszert tartottuk célravezetőnek. Az értékelés és a jelen aktualizálás közötti időszakban a piacon változás nem történt, a használt összehasonlító adatok tételesen ellenőrzésre kerültek, jelen értékelésben használhatóak.

## 4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

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

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

4.100.000,- Ft.

Azaz négymillió-egyszázezer forint.

**Hozam alapú érték-meghatározás:**

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

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

**Bérleti bevételek:**

- a vizsgált ingatlan jelenleg nincs bérbe adva önkormányzat által
- a bérleti díj bevételeket összehasonlító adatok alapján határoztuk meg. A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj mértéke 1100.-Ft/m<sup>2</sup>/hó figyelembe véve az ingatlan elhelyezkedését, felszereltségét, minőségét, illetve méretét.

**Bérbeadás költségei**

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan menedzselési költségeit az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelően a bérleti bevétel 5%-ában határozzuk meg.
- Az ingatlan kihasználtságát, az aránylag alacsony bérleti díjak mellett és kis mérete miatt 20%-ra becsüljük
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bére adhatóságának biztosításához szükséges (amennyiben a bérleti szerződés másképp nem rendelkezik)
- a településen fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke 0 Ft/m<sup>2</sup>/év;
- a modellben eltekintettünk a jövedelemből keletkező adókötelezettségek modellezésétől, hogy a lehetséges adókedvezmények, illetve az egyéb tevékenységből adódó veszteségek miatti adófizetési különbözet ne befolyásolja az ingatlan értékét

**Diszkontráta, pénzügyi adatok**

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

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

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

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

**4.800.000,- Ft**

*azaz négy millió-nyolcszáz ezer forint*

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

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

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

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

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

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

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

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

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

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

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

A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.

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

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 745/A/4 helyrajzi számú 2119 Pécel, Maglódi út 73. épület: A szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2021.01.21. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

4.100.000,- Ft.

Azaz négymillió-egyszázezer forintban,

az ingatlan tehermentes hitelbiztosítéki értékét :

2.900.000,- Ft.

Azaz kettőmillió-kilencszázezer forintban határozom meg.

A fenti értékek Áfa mentes értékek !

Gyúró, 2021.01.21.

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

Kovács Zsuzsanna

Fugabella Bt.

### MELLÉKLETEK :

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





## Társasház műszaki leírás részlet (javítva valóságnak megfelelően)

- 6 -

Pécel, Maglódi út 73.sz.

4./

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

eladótér	38,81 m <sup>2</sup>	
tároló	<del>23,80</del> m <sup>2</sup>	11,90 m <sup>2</sup>
tároló	5,38 m <sup>2</sup>	
WC	2,05 m <sup>2</sup>	

összesen: ~~70,04~~ m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint  
58,14 m<sup>2</sup>

a közös tulajdonban lévő részekből 364/1000 hányad.

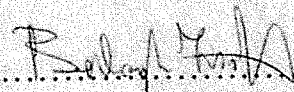
322/1000HELYISÉGGKIMUTATÁS1./ Lakások

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

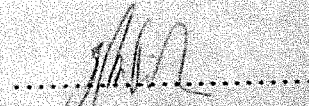
2./ Egyéb

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

Budapest, 1996. szeptember hó



Balogh Zsolt  
mérnök



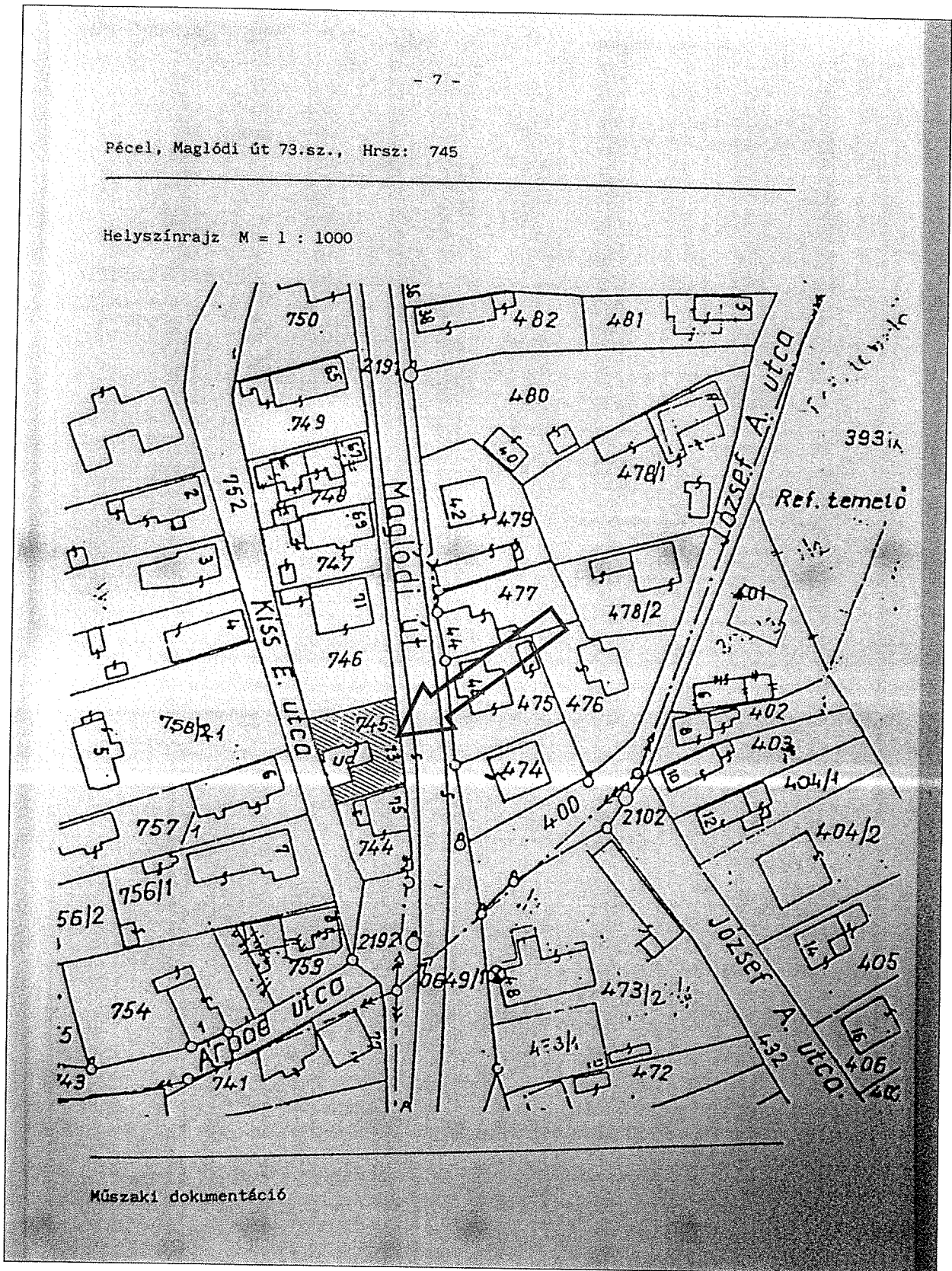
Balogh Tibor  
szaküzemélnök

Készítve: dokumentáció

## A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap		
Nem hiteles tulajdoni lap	Fertőszőlő Községi Kormányhivatal Gödöllő, Ady Endre sánc 60. Pf. 390.		Oldal: 1/1	
	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés száma: 30605/6926/2021 2021.01.20			
	PÉCEL Községterület 745/A/4 helyrajzi szám		Társasház különlap	
2119 PÉCEL Maglódi út 73. ép:A. - "Élelvi vizsgálat alatt" I.RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma agár/Eöl	terület hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	70	0 0	384/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 54297/1999/1996.12.17				
2. bejegyző határozat: 54297/1999/1996.12.17				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi kénytben meghatározott helyiségek.				
II. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 42203/1992.10.24				
jogcím: tulajdonba adás				
jogállás: tulajdonos				
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1				
törzsszám: 15710538				
III. RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
Et a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.				
TULAJDONI LAP VÉGE				
Nem hiteles tulajdoni lap			Nem hiteles tulajdoni lap	

## A vizsgált ingatlan társasházának térképmásolata



Műszaki dokumentáció

## Alapító okirat részlet

A 2119 Pécel, Maglódi út 73. szám

alatti ingatlanon lévő

lakóház

### ALAPÍTÓOKIRATA

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

Az ingatlan tulajdonosa:

Pécel Város Önkormányzata

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

*Községi képviselő  
phd*

- 4 -

B.

**KÜLÖN TULAJDON**

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei - a II./A. fejezetben felsorolt közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös használatának jogával együtt - természetben megosztva - az egyes épületrészek tartozékaikkal, berendezéscikkkel, felszereléseikkal együtt, az albetétben feltüntetett módon, a következők szerint:

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

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

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

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

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

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

- 5 -

4. A 4 sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 4 sorszámmal 2749/4 tulajdoni lapon 745/A-4 hrsz alatt megjelölt Ü-1. szám alatti üzlethelyiség, amely áll: eladóter, tároló, tároló, WC helyiségekből, amelynek alapterülete: 70,04 ~ 70 m<sup>2</sup>

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

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

az eredeti jogcímek fenntartása

mellett a Pécel Város Önkormányzata

tulajdonjogát kéri az ingatlannyilvántartásba bejegyezni.

#### INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

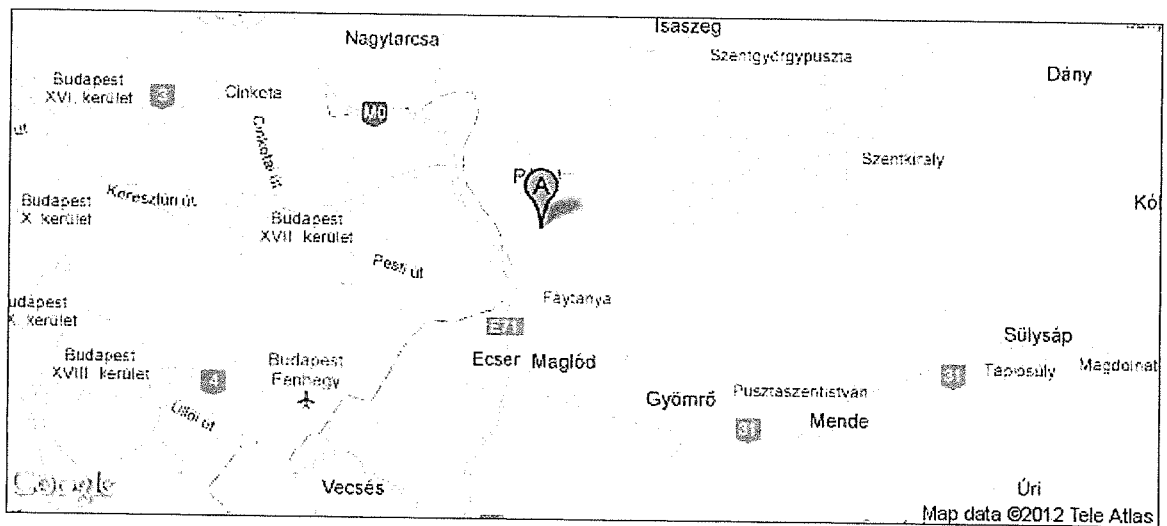
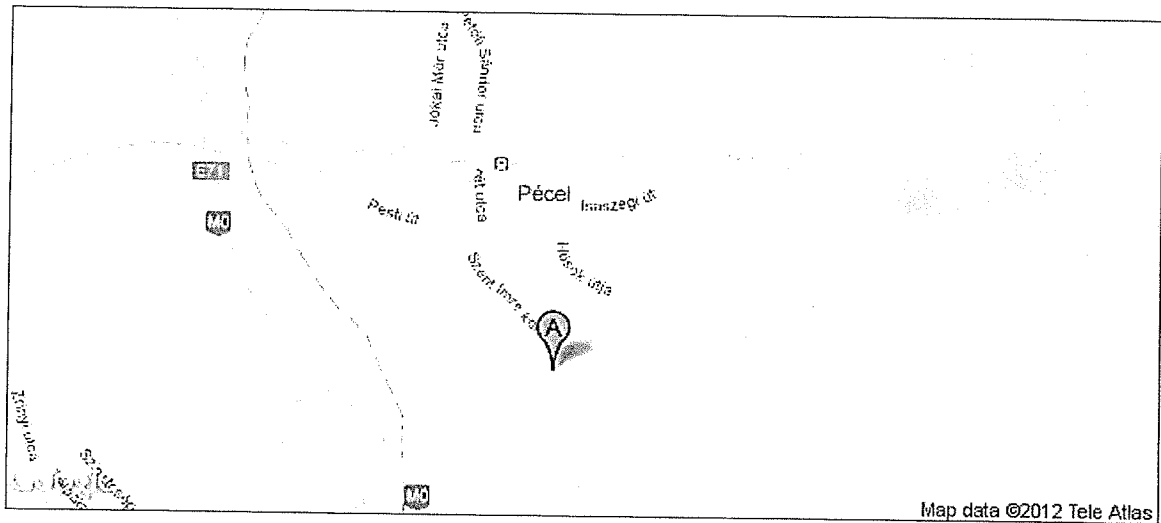
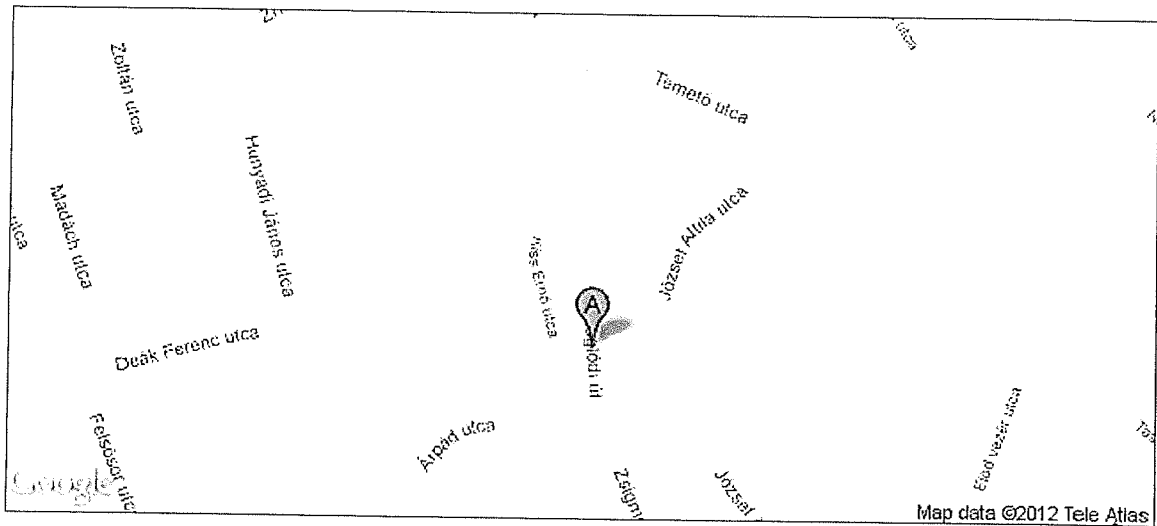
Szerződő felek megegyeznek abban, hogy a Gödöllői Földhivatalánál kéri és feltétlen beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a társasházi tulajdon alapítását az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék.

Ennek során :

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

az ingatlannyilvántartás jegyezze be.

## A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató képek



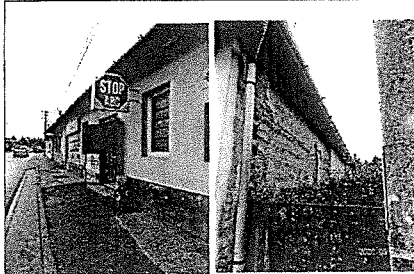
Cím:	2119 Pécel Maglódi út 73.	Dátum:	2020.09.28. aktualizálás 2021.01.21.
hrsz:	745/A/4		



Maglódi út Maglód felé



Maglódi út központ felé



Értékelt üzlet homlokzata, bejárat / jobb oldali homlokzat



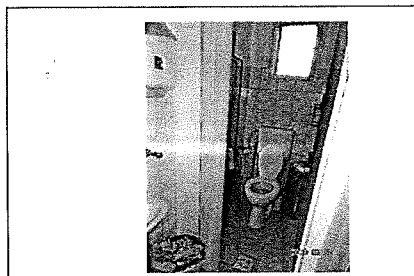
Bejárat / eladótér, légkondi



Gázkonvektor / mosogató, villanybojler



Raktár



Vizes blokk

