



# PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

Előterjesztés  
A Képviselő testület 2021. július 21-i rendkívüli ülésére

**Tárgy: Javaslat Pécel Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a természetben 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16-1. A épület I. emelet 2. ajtó szám alatti, 2309/A/4 helyrajzi számú, jelenleg üresen álló, két egész és egy fél szobás, 64 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás (a továbbiakban: lakás).

A lakás tulajdoni lapja jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A lakás korábban bérbe volt adva, a bérlő kiköltözött, így most jelenleg üresen áll. Javaslom annak értékesítését.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 47. §-a alapján az üres önkormányzati bérlakás nyilvános árverésen értékesíthető, annak a személynek, aki a forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételárát ajánlja meg. A nyilvános árverés részletes szabályait, eljárásrendjét az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV.30.) önkormányzati rendelet rögzíti.

A Lakásrendelet 48. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati lakás vételárát minden esetben az ingatlan értékbecslése alapján kell megállapítani.

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

A Vagyonrendelet és a Lakásrendelet fenti előírásainak megfelelően megrendeltük a lakás értékbecslését (2. melléklet), amely szerint a lakás piaci forgalmi értéke nettó 19.400.000 Ft.

A Vagyonrendelet alapján a lakás az ületi vagyon körébe tartozik, tehát forgalomképes.

A Vagyonrendelet 16. § (1) bekezdése értelmében a forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyontárgyak megszerzéséről, elidegenítéséről

- a) 2 millió Ft értékhatárt el nem érő vagyontárgy esetén a polgármester,
- b) 2 millió Ft értékhatárt elérő vagy meghaladó vagyontárgy esetén a Képviselő-testület dönt.

A Képviselő-testület döntéséhez minősített többség szükséges.

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) 47. és 48. §-a alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata nyilvános árverésen elidegeníti a Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, természetben a 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16-1. A épület I. emelet 2. ajtó szám alatt található, 2309/A/4 helyrajzi számú, jelenleg üresen álló, két egész és egy fél szobás, 64 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakást, a forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételárat megajánló személy részére.

A Képviselő-testület a Lakásrendelet 48. § (1) bekezdése, valamint a Pécel Város Önkormányzat vagyonáról, az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 9/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 12. § (3) és (4) bekezdése alapján a lakás forgalmi értékét nettó 19.400.000 Ft összegben határozza meg.

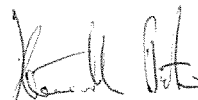
A Képviselő-testület az árverés levezetésével a Műszaki és Beruházási Iroda vezetőjét bízza meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a forgalmi értékhez képest legmagasabb vételárat megajánló személlyel a szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2021. december 31.

Pécel, 2021. július ...<sup>19.</sup>

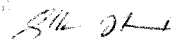


**Horváth Tibor**  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. tulajdoni lap
2. értékbecslői szakvélemény

Az előterjesztést készítette:




Szolnoki Erzsébet Zsóka

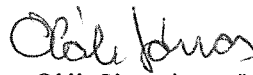
Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Bene Attila

műszaki és beruházási irodavezető

 Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János jegyző

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



Éng. sz.: C006DZ  
 Adó szám: 23188747-2-42  
 Községi adó szám: H123188747  
 Cg: 01-09-857135  
 1063 Budapest,  
 Sányei Herse utca 10.  
 Telefon: +361 269 2168  
 Mobil telefon: +36 70 240 8616  
 E-mail: [info@ertekeszes.hu](mailto:info@ertekeszes.hu)  
 Web: [www.ertekeszes.hu](http://www.ertekeszes.hu)

1997/2011  
 EGYEZTŐSÉGI/2.

## XII. Mellékletek:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/60986/2021

2021.06.10

PÉCEL

Beltörület 2309/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

2119 PÉCEL Kossuth Lajos utca 16--1. ép:A. 1. emelet. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"  
 I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/És!	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

Lakás	64	2 1	96/1000	Önkormányzati
Bejegyző határozat: 34665/1997.03.11				

2. bejegyző határozat: 34665/1997.03.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, ékezési 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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

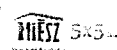
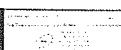
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építetek az Úrnak, az én Istenem nevének (...).”

(Királyok első könyve, 5:5)



Eng. sz.: C006E0Z  
 Adó szám: 23188747-2-42  
 Községi adó szám: HU23188747  
 Cg: 01-09-957135  
 1063 Budapest,  
 Szinyei Merse utca 10.  
 Telefon: +361 269 2168  
 Mobil telefon: +36 70 240 8616  
 E-mail: info@ertekbeszelo.hu  
 Web: www.ertekbeszelo.hu

1997/2011  
 EGYSZERŰSÍTETT/2.

#### Tisztelt Ügyfelünk!

Tájékoztatásul közöljük, hogy ennek a dokumentumnak elektronikus példánya „Fokozott aláírói CA2 tanúsítvánnyal rendelkezik”, elektronikusan lett aláírva és időbélyegzővel ellátva!  
 Hivatkozás:

2001. évi XXXV. törvény és módosításai az elektronikus aláírásról.

1.15.12 Fokozott biztonságú elektronikus aláírás: elektronikus aláírás, amely

- alkalmas az aláíró azonosítására,
- egyedülállóan az aláíróhoz köthető,
- olyan eszközökkel hozták létre, amelyek kizárólag az aláíró befolyása alatt állnak, és a dokumentum tartalmához olyan módon kapcsolódik, hogy minden - az aláírás elhelyezését követően a dokumentumon tett - módosítás érzékelhető.

1.6.13 Időbélyegző

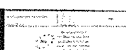
Elektronikus dokumentumhoz végervényesen hozzárendelt vagy ezzel logikailag összekapcsolt olyan adat, amely igazolja, hogy az elektronikus dokumentum az időbélyegző elhelyezésének időpontjában változatlan formában létezett.

További tájékoztatásul közöljük, hogy (hivatkozás: (3) 35)), a fokozott biztonságú, illetve minősített elektronikus aláírással ellátott dokumentum Ön vagy más által kinyomtatott változatához, nem fűződik az ugyanezen dokumentum elektronikus változatának bizonyító ereje tekintetében eKöi szabályok. Amennyiben Ön megrendelésében kérte ennek a dokumentumnak, hiteles - nyomtatott példányát is, az mindenben megegyezik az Önnek, elektronikusan megküldött dokumentummal.

2016. január elsejétől áttértünk a digitális rendszerű arhiválásra. Ez a jelentés, és a hozzá kapcsolódó adatok azonosítása, az értékelte vagyon tárgy címe és az értékelés sorszáma (a harmadik oldalon található) alapján történik. Kérjük ügyintézés során ezekre hivatkozni, a jelzett adatok nélkül, még Önnek sem áll módunkban információ kiadása. A kért adatokat, írásban, e-mail, vagy postai úton kérheti, annak átadására legkevesebb 48 órára van szükségünk, a jelentés érvényességi határidején belül egy alkalommal ingyenesen, azon túl, egyedi előírás alapján, külön költség megfizetése mellett szolgáltatjuk. A teljes dokumentum, akár írásban, akár elektronikusan úton történő megküldésének, adminisztrációs, hitelesítési, és posta költsége lehet.

Tájékoztatásul közöljük, hogy vállalkozásunk Megbízóink adatait, a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról („Infotv.”), 1995. évi CXIX. törvény a kutatás és közvetlen üzletszerzés célját szolgáló név és lakcímadatok kezeléséről az 1998. évi VI. törvény az egyének védelméről a személyes adatok gépi feldolgozása során, Strasbourgban, 1981. január 28. napján kelt Egyezmény kihirdetéséről továbbá a 2003. évi XLVIII. törvény a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól rendelkezéseinek megfelelően kezelik. Annak érdekében, hogy a vállalkozásunk (Adatkezelőként is) alkalnyított szolgáltatások minden igénybe vevője számára biztosítva legyen, hogy jogait és alapvető szabadságjogait, különösen a magánélethez való jogát tiszteltben tartsuk a személyes adatainak gépi feldolgozása során.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivonni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az úrnak, az én Istenem nevének (...)”

Elektronikusan aláírta:

Budai András



(Királyok első könyve, 5:5)

## FÜGGETLEN INGATLANVAGYON ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

Pécel. Belterület. Hrsz 2309/A/4 lakás

Természetben

2119 Pécel. Kossuth Lajos utca 16--I. A épület. 1. emelet. 2 szám alatt található lakás, ingatlan

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

„Lakás, önálló lakóhely, amely egy személy, család vagy összeköltözött pár otthonául szolgál. A lakás általában egy nagy lakóépület folyosóról nyíló, vagy, külön bejáratú része. A családi házat nem lakásnak nevezzük. „

hiv: <https://wikiszotar.hu/ertelmezo-szotar/Lak%C3%A1s>



## FÜGGETLEN INGATLANVAGYON ÉRTÉKBESLŐI SZAKVÉLEMÉNY

Pácel. Belterület. Hrsz 2309/A/4 lakás

Természetben

2119 Pácel. Kossuth Lajos utca 16--1. A épület. 1. emelet. 2 szám alatt található lakás, ingatlan

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN



Sorszám: 2021 - 06 - 10/2.

Készült 1 péld nyomatott és vagy 1 péld PDF elektronikus formátumban. Szakértői jelentéseink a TEGDVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (Európai Értékelési Szabványok, EVS 2012) a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes Törv. Előirtaknak megfelelően készülnek. Ennek a dokumentumnak minden oldala, megállapításai - következtetései és tartalma, a szerző tulajdona, jogvédelem alatt áll, engedélye nélküli felhasználása tilos!

## Tartalomjegyzék - Fejezetek:

1. Fontosabb tények és következtetések
2. Érték Tanúsítvány
3. A vizsgált ingatlan, lokáció – tulajdonságok
4. Helyszíni szemle adatlap
5. Előzmények - Értékelési feladat
6. Az értékelés módszerei
7. Megjegyzés – térméretek
8. Az érték megállapítása
9. Az Ingatlan fogalma
10. Az ingatlan szabadpiaci forgalmi értéke
11. Záradék
12. Mellékletek
13. Nyilatkozat
14. Jogosultság

## I. Fontosabb tények és következtetések!

Megbízó:	Péceli Polgármesteri Hivatal, 2119 Pécel, Kossuth tér 1. szám. Ebben az ügyben képviseli és nevében eljár. Veszeli-Kállai Ibolya, Műszaki Ügyintéző. Telefonszáma: +3628662124 / és +36303432358 / E - mail címe: <a href="mailto:kallai.ibolya@pecel.hu">kallai.ibolya@pecel.hu</a>
A vizsgált ingatlan:	Pécel, Belterület. Hrsz 2309/A/4 lakás, Természetben, 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16--1. A épület, 1. emelet, 2 szám alatt található lakás, ingatlan.
A vizsgált ingatlan tulajdonosa:	Pécel Város Önkormányzata, 2119 Pécel, Kossuth tér 1 szám.
Tulajdoni hányad:	1/1 jogcím, tulajdonba adás. Jogállás, tulajdonos.
Bejegyzés:	A Földhivatali nyilvántartás, Nem hiteles - Tulajdoni lap, teljes másolat (Megrendelés száma: 30005/60986/2021) 1/2 alatt társasház, bejegyzés található.
Értékelt jog:	Az értékelésben jelölt ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjoga.
Az értékelés célja, felhasználása:	Adatszolgáltatás a Megbízó, vizsgált ingatlanra vonatkozó értékesítési szándékához. Perben és egyéb ügyben nem használható fel!
Az ingatlanszemle időpontja:	2021. január 00.
A vizsgált ingatlan, telek területe:	2.988,0 m <sup>2</sup> , ebből a vizsgált ingatlanhoz tartozó eszmei tulajdoni hányad, 96/1000 rész, önállóan nem piacképes, a vizsgált ingatlan értékében becsült.
Vizsgált ingatlan felépítményének alapterülete:	Nettó 64,0 m <sup>2</sup> , értékelésben felhasznált, egyenműsített alapterület, 64,0 m <sup>2</sup> .
Megjegyzés:	A vizsgált ingatlan Pécel belterületén, "Vasúton túli" lakóterületen, kertes lakós és ipari Önkormányzati tulajdonú ipari telep mellett, társasházi jogviszonykeretben belül működve, található. A lakás, jellemzően, szakszerűtlen és csak részlegesen felújításon esett át, további felújítás igényével, jelentős mértékben ázik a mennyezet, rossz állapotú nyílászárók, avult gépészet és elektromos hálózat jellemzi.



A vizsgált, Pécel, Belterület, Hrsz 2309/A/4 lakás, Természetben, 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16--I. A épület, I. emelet, 2 szám alatt található lakás, ingatlan, ingatlanszemle alkalmával rögzített állapotában, per, teher nélkül becsült, szabadpiaci forgalmi értéke:

\*19.400.000,-Ft, azaz, tizenkilencmillió - négyszázezer forint.

\*Piaci forgalmi érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján rögzített állapotában, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el. Vélelmezem, az ingatlan ebben a piaci árkategóriában több mint 06 hónap alatt értékesíthető, változatlan viszonyok és állapot esetén.

A vizsgált, Pécel, Belterület, Hrsz 2309/A/4 lakás, Természetben, 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16--I. A épület, I. emelet, 2 szám alatt található lakás, ingatlan, ingatlanszemle alkalmával rögzített állapotában, per, teher nélkül becsült likvid értéke:

\*\*17.400.000,-Ft, azaz, tizenhétmillió - négyszázezer forint.

\*\*Ingatlan likvidációs értéke: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján rögzített állapotában, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el. Vélelmezem, az ingatlan ebben a piaci árkategóriában legfeljebb 06 hónap alatt értékesíthető, változatlan viszonyok és állapot esetén.

Az ingatlan rövidtávú értékesíthetősége:

Könnyű, Átlagos, Problematikus, Nehéz.

## II. Érték Tanúsítvány

Jelenleg nincs semmilyen érdekeltségem abban az ingatlanban, amely a jelen értékelés tárgyát képezte és a jövőben sem tervezem ilyen érdekeltség megszerzését. Semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ügryhöz és pártatlanságomat semmi sem befolyásolja. Legjobb tudomásom szerint a jelen értékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások, elemzések, vélemények és következtetések igazak és valóságok. Rajtam kívül más nem vett részt az értékelésben. A jelentésben foglalt következtetések tőlem származnak.

A vizsgált *Pécel, Belterület, Hrsz 2309/A/4 lakás, Természetben, 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16--1. A épület, 1. emelet, 2 szám alatt található lakás, ingatlan*, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó, becsült szabadpiaci forgalmi értéke, per, teher nélkül, az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján:

2021. június 10 - én:

**\*19.400.000,-Ft, azaz, tizenkilencmillió - négyszázezer forint.**

A vizsgált *Pécel, Belterület, Hrsz 2309/A/4 lakás, Természetben, 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16--1. A épület, 1. emelet, 2 szám alatt található lakás, ingatlan*, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó, becsült likvid értéke, per, teher nélkül, az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján:

2021. június 10 - én:

**\*\*17.400.000,-Ft, azaz, tizenhétmillió - négyszázezer forint.**

### III. A vizsgált ingatlan, lokáció – tulajdonságok

Település – kerület ismertető: /wikipedia/

Pécel, város Pest megyében, a Gödöllői járásban, a budapesti agglomerációban. Pécel a Gödöllői-dombság északnyugati felén fekszik. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, északkeleti irányban Isaszeggel, északnyugati irányban Nagytarcsával, délről pedig Maglóddal határos.

Közlekedés:

Vonat – busz - gépkocsi.

Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan a település belterületi lakós és ipari övezeti részén található. A környezete a jellegéhez viszonyított fejlett infrastruktúrával épült, a mindennapi megélhetéshez szükséges szolgáltatás, átlagos közlekedési eszközökkel és módon elérhető, igénybe vehető. Az utcában és a környezetében, a vizsgált ingatlanhoz hasonló, és ipari telephely ingatlanok találhatóak. A szemle során tapasztaltak alapján véleményem szerint az ingatlan közvetlen környezete átlagosan rendezett, megfelelő. A környezetre káros jellemzője nincs, környezetszennyező anyagokat az ingatlan közvetlen környezetében nem észleltem.

#### Helyszíni szemle adatlap

Adatok:	van	nincs
Az ingatlanok környezetre káros jellemzője		x
Az ingatlanon környezetre káros anyagok találhatóak		x
Az ingatlanon szemrevételezéssel megállapítható statikai elváltozás		x
Rendszeres karbantartással ki nem javított statikai állagromlás	x	
Környezet beépítettsége miatt várható környezeti avulás		x

Fontosabb kereskedelmi, szolgáltató egységek elérhetősége	messze van	átlagos	jó
	x		

Fontosabb intézmények, közhatalok elérhetősége	elmaradott	kiépítés alatt	jól kiépített

Az ingatlan környezetéről alkotott esztétikai benyomás		elhanyagolt	átlagos	jó
Az ingatlan környékének telekommunikációs ellátása	kiépítetlen	kiépítés alatt	részben	teljes
				x
Az ingatlan környezetének közmű infrastruktúrája	kiépítetlen	kiépítés alatt	részben	teljes
				x

#### IV. Helyszíni szemle adatlap:

Cím:	Pécel, Belterület, Hrsz 2309/A/4 lakás. Természetben, 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 16--1. A épület, 1. emelet, 2 szám alatt található lakás, ingatlan.
------	--

Helyiségek száma db:	7
----------------------	---

Lakás ingatlan térméretei:	Nettó alapterülete m <sup>2</sup>	Egyneműsített alapterület m <sup>2</sup>
	59,44	59,44

Lakás elhelyezésére szolgáló épülethez tartozó telek területi adatai, m <sup>2</sup> :	2 988,0		
A vizsgált ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad és m <sup>2</sup> :	96,0	1 000,0	286,8

A telek határai, kerítettsége, alakja:	lakatos kerítéssel kerített, szabálytalan alakú, sík, közművesített, több, külön fedélszék alatt található lakóépülettel beépített
A terület becsült beépíttessége, nyitottsága:	jól megközelíthető, kijáráttal a Kossuth Lajos utcára
Az ingatlanon jelenleg található:	több külön fedélszék alatt található lakóépület, köztük a vizsgált lakás elhelyezésére szolgáló, földszint - emelet - részben beépített padlástér szintekkel épített lakóépület
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	kertes lakó, és Önkormányzati tulajdonú ipari telephely, ingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	belterület, kialakult lakókörnyezet
Megközelíthetősége:	jó szilárd burkolatú utakon
Közlekedési eszközök:	gépkocsi - gyalog
Közművesítettség:	teljes
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	lakás
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	jelenlegi

Egyéb, a lakás ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

Erősségei (belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen)	Gyengeségei (belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek)
<i>kialakult kertes lakókörnyezet, a lakás részleges, műszaki és esztétikai felújításon esett át. Telken belüli parkolási lehetőség</i>	<i>szakszerűtlen és csak részlegesen felújítás, további felújítás igényével, jelentős mértékben ázik a mennyezet, rossz állapotú nyílászárók, avult gépészet és elektromos hálózat</i>
Lehetőségek (külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezők, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket)	Veszélyek (külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek)
<i>csendes vállalkozás helyszíne</i>	<i>további állagromlás miatti értékvesztés, ingatlanpiaci változók</i>

Alapterületi adatok:

Vizsgált ingatlan felépítményeinek összes alapterülete:	m <sup>2</sup>	
	Nettó	Egyneműsített
	59	59

Építészet - szerkezet:

Építés éve:	1950 - s évek
Alapozás:	beton sáv alap
Falazat:	tégla szerkezet
Vízszigetelés:	avult és korrodált
Külső falfelület:	vakolt, avult és korrodált
Külső falfelület szigetelés:	nincs
Füfödém:	vsb rendszer
	közbenső vsb rendszer
	zárófüfödém vsb rendszer
Tető szigetelés:	na
Tető típus:	ácsolt osztott tetőszerkezet, részben beépített
Héjalás:	égetett kerámia cserép, részben korrodált
Nyílászárók:	hagyományos, rossz állapotú Geréb tokos szerkezetek
	ablakok
Járófelületek:	vegyes újszerű anyag, szakszerűtlen kivitelezés
	hidegburkolatok lapburkolat
	melegburkolatok lam.prkt.
Belső falfelületek:	

Gépészet:

Adat		Megjegyzés
Hszm:	fali gáz, átfolyós rendszerű gáz kész, avult FÉG kaz	
Fűtés:	parapett gázkonvektor	avult
Hőleadók:	parapett gázkonvektor	
Elektromos áram:	vezetékes	korszerűsítendő - felújítandó
Víz:	vezetékes	
Csatorna:	vezetékes	
Gáz:	vezetékes	

Felújítások:

	Műszaki	Esztétikai	Éve:
Víz, év:	részleges		2 éven belül
Áram:	részleges		2 éven belül
Gáz:			na
Csatorna:			na
Kommunikációs rendszerek			na
Esztétikai felújítás:			2 éven belül

Értékelés célja:	Adatszolgáltatás a Megbízó, vizsgált ingatlanra vonatkozó értékesítési szándékához. Perben és egyéb ügyben nem használható fel!
Megjegyzés:	Szakszerűtlen és csak részlegesen felújítás, további felújítás igényével, jelentős mértékben ázik a mennyezet, rossz állapotú nyílászárók, avult gépészet és elektromos hálózat

A felépítmény - műtárgy minőségi mutatói

Általános állapota	részlegesen felújított - avult és korrodált szerkezetek, tiszta
Szerkezeti - fizikai állapot	rossz
Becsült szerkezeti - fizikai állapot - % - ban	vizsgálendő

Adatrögzítés időpontja, és az értékelést készíti:	2021. június 10.	Budai András / Ingatlanvagyon Értékbecsítő. Cgt.
---	------------------	---

## V. Előzmények - Értékelési feladat:

A Megbízó a Pécel, Kossuth Lajos utca 16--1. A épület. 1. emelet. 2 szám alatt található ingatlan, forgalmi értékbecslésének elkészítésével bízta meg irodánkat.

A megbízás szerinti feladata az volt, hogy a szakértő mérje fel a,

**Pécel. Belterület. Hrsz 2309/A/4 lakás. Természetben. 2119 Pécel. Kossuth Lajos utca 16--1. A épület. 1. emelet. 2 szám alatt található lakás, ingatlan.**

Majd a rendelkezésére álló adatokból, egyszerűsített eljárásban, annak, jelen időben, aktuális, piaci forgalmi értékét határozza meg, és az értékbecslését készítse el. A tájékoztatás szerint a Megbízó az ingatlan reális vagyonértékét kívánja megismerni, és az értékbecslést jogügyletében szeretné felhasználni.

A Megbízó arra kért választ, hogy az ingatlan a szabadpiacon forgalomképes-e, milyen értéket képvisel, és az, milyen áron lenne értékesíthető normál piaci körülmények között?

Munkánk az ingatlanvagyont értékelési szempontoknak megfelelően készült, célja az ingatlan megadott határnapra vonatkozó valós piaci és likvidációs – hitelbiztosítéki értékének meghatározása volt. A likvidációs érték gyors szabadpiaci értékesítést feltételez, melyben az adás-vételi eljárás lebonyolítására maximum hat hónap áll rendelkezésre. A likvidációs értéket kockázati diszkontok figyelembe vételével a valós piaci értékből vezettük le

Az értékbecslés során az ingatlant, mint forgalomképes ingatlant vizsgáltuk. Figyelmen kívül hagytuk a tulajdonosok vagyoni helyzetét és a Megbízó élet és lakhatásának feltételeit, továbbá nem vizsgáltuk az értékelt ingatlant terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A lehetőségeink szerint feltérképeztük a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyíltpiaci értékének meghatározásához, illetve a reális érték megállapításához szükségesek.

Ehhez figyelembe vettük az ingatlan összes adottságát, a műszaki állapotát, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, a hasonló funkciójú és műszaki paraméterű ingatlanok adatait, és az összehasonlítás alapjául szolgálható ingatlanforgalmi értékadatokat. Figyelembe vettük a rendelkezésre álló, műszaki dokumentációk adatait is.

Az érték meghatározása érdekében 2021. június 10 - én helyszíni szemlét tartottam, ahol az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel, helyszíni mérésekkel, illetve a Földhivatal adatai alapján vettem figyelembe.

Az ingatlanvagyontértékelés elkészítése során figyelemmel voltam a 25/1997. (VIII.) PM és a 2010. évi CXLVIII. törvény rendelet iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről is szól.

## VI. Az értékelés módszerei:

Az ingatlan értékelése szemrevételezés alapján, valamint a szükséges dokumentumok és információk beszerzésével történt. Az adatszolgáltatás valóságát a megbízó szavatolja. Az értékelést a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el, az így létrejött, szabadpiaci fogalmi érték szolgált alapjául a „likvidációs – hitelbiztosítéki érték” becslésének!

Napjainkban, az Európai Unióban és Magyarországon, alapvetően háromféle módszert használnak az ingatlanok piaci értékének meghatározásakor:

- A piaci összehasonlító értékek elemzésén alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költség alapú értékelés.

Mivel a megbízó az értékelést a teljes ingatlanra kérte, a megállapításokat arra a helyzetre alapoztam, miszerint az ingatlant a továbbiakban gazdaságosan csak egységes egészként fogják hasznosítani. Az egységárak (fajlagos értékek) kialakításához figyelembe vettem a kidolgozott építőipari ár gyűjtemény normatívái mellett a helyi- és országos ingatlanpiaci tapasztalataimat, a rendelkezésemre álló összehasonlító értékeket, a közelmúltban megvalósult- vagy folyamatban lévő (ismert) hasonló jellegű beruházások megvalósítási árait.

### A / Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Az elemzések során figyelembe veszem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait, valamint az elmúlt hónapokban általam végzett értékbecslések során kimunkált érvanyagot.

Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, *(sajnos az adatszolgáltató hatóság nyilvántartási adatai és adatközlései, nem tartalmaznak korrekt adatokat, ezért ez az adatbázis a legkritikább esetben kerül felhasználásra)* ezek hiányában a vizsgált ingatlannal összehasonlítható, eladásra meghirdetett ingatlanok eladási árainak, tapasztalataim alapján azokat 10-15 %-kal csökkentve *(vélelmezem a tranzakciók, így valósulnak meg)*, a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

### B / Az avulással csökkentett - pótlási költség alapú értékbecslés:

Az eljárás valójában nem értékbecslés, hanem adott ingatlan újrakepítési költségének becslése a föld értékének hozzáadásával. A költségen alapuló megközelítés nem egyeztethető össze a piacgazdaság alapelveit követő érték-meghatározással. Az érték nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Néhány ingatlan esetében azonban szükségessé válhat a nettó pótlási költség becslése, főként, amikor teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlító adatok. Az eljárás különleges rendeltetésű épületek értékbecsléséhez használatos. Pld: Iskolák – kórházak – egyetemek – könyvtárak – múzeumok – börtönök – egyedi ingatlanok - stb.



Az eljárás legfontosabb lépései a következők:

Megbecsülöm az ingatlan értékét, mintha az üres lenne, és képesek lennénk a lehető legkedvezőbben kihasználni:

- Megbecsülöm az ingatlan felépítményeinek és területi fejlesztéseinek a jelenlegi költségét.
- Megbecsülöm az értékcsökkenés nagyságát, amit a funkcionális avulás, a fizikai állagromlás, vagyis az üzemelés okozta elhasználódás, és/vagy külső elhasználódás okozott.
- Levonom az értékcsökkenést a becsült építési és területfejlesztési költségből.
- Hozzá adom a föld becsült értékéhez az értékcsökkentett bekerülési költséget, s így megkapjuk az ingatlan teljes értékét.

A föld értékét piaci összehasonlításokkal becsülöm meg, amikor is az értékbecsülendő földterület elhelyezkedését, területfejlesztését (közművek jelenléte, csatornahálózat stb.) hasonlítom össze közeli ingatlanokkal, kiigazítást téve a jelentős különbségek terén.

Két út kínálkozik a felépítmény bekerülési költségének becsülésére:

- az újra-előállítási költség becslése
- helyettesítési költség becslése

Az újra-előállítási költség pillanatnyi árakon becsüli meg az épület költségét, a felépítmény jellemzőit teljesen lemásolva az ingatlan minden előnyével és hátrányával.

A helyettesítési költség a költség olyan becslése a napi piaci árakon, amikor a felépítmény közművei és funkciója csupán hasonló az értékbecsülendő ingatlanéhoz. A helyettesítési költség gyakran használatos idősebb felépítmények értékbecslésénél, mivel így elkerülhető elavult jellemzők használata, és mai építésmódszerek és építőanyagok előnyei is előtérbe kerülhetnek. Ezt követően a felbecsült értékcsökkenések mértékét kivonjuk az építési és területfejlesztési költségből. Az így kapott összeget a földterület értékével összegezve, megkapjuk az ingatlan teljes értékét.

#### C / Hozamszámításon alapuló értékelés:

A hozadéki értékelés szintén a piaci összehasonlításra alapul, mint az összehasonlító adatok módszerével készülő becslés, itt azonban nem az ingatlan adásvételek adatait, hanem az ingatlanból várható bevételeket becsülöm meg a környező, hasonló ingatlanok bevételeiből. Az értékelés az ingatlanok jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. A hozadéki értékelés általában alternatív hasznosítási formákat vesz számba és hasonlít össze. Ha több ilyen lehetséges hasznosítási alternatíva is felmerül, a legnagyobb jelenértékű közülük a mértékadó. Ennek az az oka, hogy a piaci viszonyok, a gazdasági szempontok hosszútávon automatikusan a legnagyobb nettó jelenértékű változatot helyezik előtérbe.

Itt kell megemlíteni, hogy a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a jelzálog-hitelintézetek részére készülő hitelbiztosítéki érték meghatározásánál a hozamszámításon alapuló értékelési módszernél az ingatlan leggazdaságosabb hasznosításának feltételezését, és ez alapján meghatározott érték megállapítását rendeli figyelembe venni, függetlenül a jelenlegi, tényleges hasznosítástól. A hozadéki értékelés fontos eleme az alkalmazott tőkésítési kamatláb, amely az adott ingatlantól, mint befektetési értéktől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

#### D / Ingatlan menekülési - likvidációs – hitelbiztosítéki értéke:

Az ingatlanértékelés során megállapított olyan érték, melyen az ingatlan az ügyfél nemfizetése vagy az ingatlan - kényszerértékesítés során - a kapcsolódó ráfordításokat is figyelembe véve, viszonylag rövid időn belül értékesíthető, éppen ezért ez az érték rendszerint a legalacsonyabb a felsorolt értékfogalmak között. A menekülési - likvidációs érték fogalmát nem definiálja jogszabály. (A hitelbiztosítéki értékre vonatkozó, és mérvadó a PSZF iránymutatása: <https://mnb.hu/letoltes/ajanlas-4-2013.pdf>)

## VII. Megjegyzés - térméreték:

A hasznos alapterület kiszámítása nem csak azért fontos, hogy a pontos négyzetméterarárat megismerjük, és ez által az egyes ajánlatokat könnyebben összehasonlítsuk, hanem azért is, mert később ez lehet a közös költség, vagy éppen biztosítási díj alapja, de például a lakásépítési támogatás esetében is a hasznos alapterület iránnyadó. Bár valószínűleg nem fogjuk az első lakásbejárásakor colstokkal végig mérni az összes helyiséget, érdemes odafigyelni az ilyen, elsőre apróságnak tűnő dolgokra is. Egy-két négyzetméter eltérés ugyan nem tűnik soknak, 300 ezres négyzetméter ár esetén rögtön mintegy félmillió forintos különbözetet eredményezhet. Ipari ingatlanok, irodák, egyéb felépítmények esetében is, hasonló elvek és előírások alapján értelmezhetők a térméreték.

### Alapvető fogalmak a térméretekkel kapcsolatban:

Ingatlanok alapterületeinek meghatározásáról a 253/1997. (XII. 20.) számú, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet rendelkezik. A nettó alapterület például „a helyiség épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.” Ezt kevésbé körmönfontan is meg lehet fogalmazni: ez lényegében az a padlószint, ami a belső falak között található, vagy az, amit burkolni, takarítani kell.

Még egyszerűbben, a belső falfelületek között mért távolságok szorzatának összege. A bruttó alapterület ettől annyiban különbözik, hogy a lakás - lakóépület, belső válaszfalait is bele kell számolni. A hasznos alapterületet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet határozza meg. Ennek értelmében egy ingatlan hasznos alapterülete a következő helyiségek alapterületének összegéből adódik ki: előszoba/közlekedő, nappali, hálószoba, étkező, konyha/étkezőkonyha, fürdőszoba, WC, kamra/tároló, gardrób, mosókonyha, kazánhelyiség és egyéb fűthető helyiségek, kivéve a gépjárműtároló és a pincésinti helyiség.

A leggyakrabban használt fogalom a hasznos alapterület, ami a nettó alapterületnek azon része, ahol a belmagasság eléri az 1,90 métert. Felmerülhet ugyanakkor a kérdés, hogy mi a helyzet a tetőtéri lakásokkal, ahol az alapterületnek jelentős része 1,90 méter alatti belmagassággal rendelkezik, ugyanakkor ez a tér igencsak jól kihasználható például tárolók beépítésével. Ugyancsak hasznos tereket nyerhetünk magas belmagasságú lakásoknál galéria beépítésével, a hasznos alapterületbe azonban a fenti szabály alapján ez sem számít bele, mint ahogy a panellakásoknál gyakori lodzsa sem, holott sokan ezt is beépítik, a szobával egybenyitják.

Az ingatlan forgalmi értékeléséhez használt egyneműsített alapterület, az erkély területét 25 százalékban, a balkont, nyitott galériát, pincét, garázst 50 százalékban, a nagyobb méretű a lodzsát, illetve az önálló helyiségként kialakított galériát pedig 75 százalékban számítjuk bele az értékelésben felhasznált értékbe (térméretbe).

- Brtt alapterület = Az ingatlan külső falai által határolt alapterület.
- Nettó alapterület = Az ingatlan összes helyiségének a falak által határolt belső síkjának mért alapterülete.
- Hasznos alapterület = „a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.”

A „hasznos alapterület” fogalmát az OTÉK (hivatalos néven 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) tartalmazza:

Az összes hasznos alapterület értelmezése az Áfa tv. alkalmazásában, hiv: A „hasznos alapterület” fogalmát az OTÉK (hivatalos néven 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) tartalmazza: Hasznos alapterület: „a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.”

## VIII. Az érték megállapítása:



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...).”

(Királyok első könyve, 5:5)

Az érték-megállapítás valamely ingatlan jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb, vonatkozó adatok vizsgálata alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsülik. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értéket a piac erői determinálják. Az értékmegállapító személy becsült értéket közöl, a piac adatai, trendjei, valamint az ingatlannal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében.

Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az érték-megállapítás célja az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus, hagyományos meghatározás szerint:

- „A tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte ingatlan egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.”

A fentiek, valamint a TEGOVA (The European Group of Valuers of Fixed Assets) előírásai alapján a forgalmi érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.

## IX. Az ingatlan fogalma:

Az Európai Unió Tanácsának 282/2011/EU végrehajtási rendeletének 13b. cikkében közösségi szinten lett meghatározva az ingatlan fogalma a következőképpen:

- a) a föld bármely meghatározott területe, akár a földfelszínen vagy a földfelszín alatt, amely tulajdonjog tárgyát képezheti és amely birtokba vehető;
- b) bármely épület vagy építmény, amely tengerszint fölött vagy alatt a földhöz vagy a földbe rögzített, és amelyet nem lehet könnyen lebontani vagy elmozdítani;
- c) az épület vagy építmény szerves részét alkotó bármely olyan alkotóelem, amelyet már beépítettek, és amely nélkül az épület vagy építmény nincs befejezve, mint például az ajtók, ablakok, tetők, lépcsők és liftek;
- d) az épületbe vagy építménybe állandó jelleggel beépített bármely olyan alkotóelem, felszerelés vagy gép, amely az épület vagy építmény lerombolása vagy megváltoztatása nélkül nem távolítható el.

Nézzük végig az egyes pontokat, hogyan tudjuk a fogalmat a gyakorlatban is alkalmazni.

A a) pont szerinti ingatlanról akkor beszélünk, ha az két feltételnek megfelel, ezek szerint a föld meghatározott területének kell lennie, tekintet nélkül arra, hogy a földfelszínen vagy az alatt van, illetve az tulajdonjog tárgyát képezhesse és birtokba vehető legyen. Ezek alapján az a növény, amely a földben gyökerezik ingatlannak minősül, ellenben ha már kivágták, onnantól az már nem a föld meghatározott területe, így nem is minősül ingatlan. A föld méhének kincsei (pl: erőforrások, víz, olajkút) is, addig minősül ingatlan, amíg ki nem termelik, kitermelés után már nem lesz ingatlan.

A b) pont szerinti ingatlan az épületeket, építményeket tekinti ingatlan. Ha épületre gondolunk, akkor olyan fizikailag is létező objektumról beszélünk, amelynek vannak falai, van teteje (pl. ház, üzem). Az építmény olyan szerkezet, amely nem épület (pl. út, híd). Húzzuk itt rögtön alá, hogy a félkész épület is ingatlan, nem kell befejezettnek lennie, hogy ingatlan minősíthessük.

Ehhez a ponthoz kapcsolódóan érdemes a „nem könnyen lebontható vagy elmozdítható”- ságot végig gondolni, mire gondolhatott a jogalkotó, amikor ezt belefoglalmazta a definícióba? Bár erre sincs egyértelmű meghatározás, azt érdemes mérlegelni – és egy ellenőrzés kapcsán jól dokumentáltan alátámasztani -, hogy a bontáshoz, mozgatáshoz milyen technológiára van szükség (pl. kellene-e daruk, vagy dőzerek, esetleg a hulladék elszállítása hogyan történik, teherautók segítségével, erre alkalmas deponáló helyre viszik a bontási hulladékot), a bontási-mozgatási költségek hogyan viszonyulnak az ingatlan értékéhez, és nyilván szempont a bontás, mozgatás időtartama is.

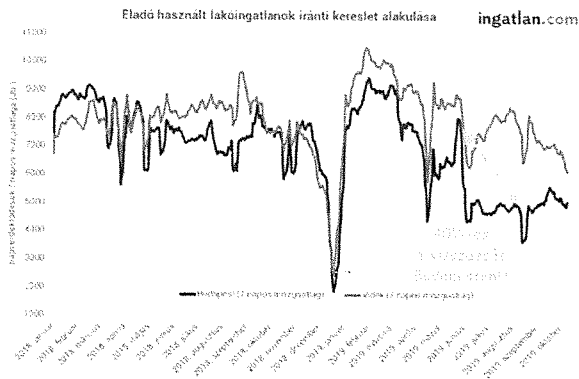
A c) pont szerinti ingatlanról gondoljuk végig, hogy mit takar az az alkotóelem, amely az épület, építmény szerves részét alkotja, illetve amely nélkül az épület, építmény nincs befejezve. Egy alkotóelem szerves mivoltára nem lehet taxatív felsorolást adni, azt az épület célja, rendeltetése alapján lehet eldönteni, más lesz a szerves alkotóelem egy lakóháznak, társasháznak, ipari létesítménynek, vagy akár egy autópályának. A befejezettséghez szükséges alkotóelem megítélésében pedig azt célszerű alaposan megvizsgálni, hogy adott elem nélkül az ingatlan rendeltetészerűen használható-e, vagy az ingatlan célzott besorolásához szükség van-e rá. Például, a szigetelés, vagy a burkolatok akkor fognak ide tartozni, ha a rendeltetészerű használatot ezek (is) teszik lehetővé.

A d) pont szerinti ingatlanfogalomból vizsgáljuk meg az állandó jellegűséget, hiszen az alkotóelemek, felszerelések, gépek közül azok lesznek ingatlanok (részei), amelyek az épület, építmény lerombolása, megváltoztatása nélkül nem távolítható el. Az állandó jelleg hosszú

Eng. sz.: 000692  
 Adó szám: 23188747-2-42  
 Községi adó szám: HU23188747  
 Cg: 01-09-957135  
 1063 Budapest,  
 Szinyei Mersé utca 10.  
 Telefon: +361 269 2168  
 Mobil telefon: +36 70 240 8616  
 E-mail: [info@ertekbecsolt.hu](mailto:info@ertekbecsolt.hu)  
 Web: [www.ertekbecsolt.hu](http://www.ertekbecsolt.hu)

távú, tartós használatot jelent, amiért adott elemet beszerelték, beépítették az épületbe, építménybe. Ennek a pontnak kapcsán a megváltoztatás azt feltételezi, hogy adott elemet egyszer beépítették, aztán eltávolítanak.

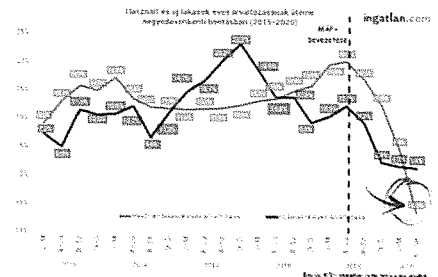
hív: <https://ingatlan48.hu/ingatlanarak-alkulasa-2020-a-korrekcio-eve-ien/>  
<https://ingatlan48.hu/ingatlanarak-2021/>



Az ingatlanok 2020. évi átlagárát a Kereslet-Érték Index (KEI) mutatója mutatja meg. A mutató az adott évi átlagár és a legutóbbi évi átlagár (2019. évi) arányát mutatja. Az értéket az ingatlan.com közölte.

**AZ INGATLANÁRAK 2021-BEN CSÖKKENNI FOGNAK**

Az ingatlanárak 2021-ben csökkenni fognak, az ingatlan.com elemzői szerint. A mutató az adott évi átlagár és a legutóbbi évi átlagár (2020. évi) arányát mutatja. Az értéket az ingatlan.com közölte.



Az ingatlanárak 2021-ben csökkenni fognak, az ingatlan.com elemzői szerint. A mutató az adott évi átlagár és a legutóbbi évi átlagár (2020. évi) arányát mutatja. Az értéket az ingatlan.com közölte.

**X. Az ingatlan szabadpiaci forgalmi értéke:**

**Leltár:**

**Épüleleírás:**

Szint / Megnevezés	burkolat	vel. min.	falburkolat	vel. min.	nettó m <sup>2</sup>	beszám. %	Egyenérték m <sup>2</sup>
lakás / közlekedő	lamparkt	üszterű	vak fest	féktároló	4,42	100	4,42
WC	lamparkt	üszterű	vak fest csoma	féktároló	1,06	100	1,06
fürdő	lamparkt	üszterű	vak fest csoma	féktároló	3,48	100	3,48
konyha	lamparkt	üszterű	vak fest csoma	féktároló	6,57	100	6,57
1/2 szoba	lamparkt	üszterű	vak fest	féktároló	6,94	100	6,94
szoba	lamparkt	üszterű	vak fest	féktároló	24,69	100	24,69
szoba	lamparkt	üszterű	vak fest	féktároló	12,28	100	12,28
<b>felületm. összesen:</b>					<b>59,44</b>		<b>59,44</b>

**Vizsgált ingatlan telek adatai**

Telek	m <sup>2</sup>	has. ud.	hényrad.	1 ud. m <sup>2</sup>
Hatsz 2309	2 988,0	96	1 000	286,8

**Összehasonlító adatok:**

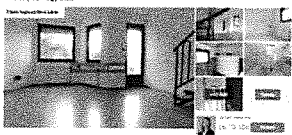
1.

**Eladó téglás építésű lakás**

**Ingatlan állapota:** jó állapotban  
**Építés éve:** 1981-2000 között  
**Komfort:** közepes/rossz  
**Energetikai minőség:** alacsony  
**Emelet:** földszint  
**Épület szerkezete:** kerékpárosbarát  
**Lift:** nincs  
**Belmagasság:** 3 méter alacsonyabb  
**Fűtés:** gáz (konvektor)

**Alakírtmánytervezés:** nem  
**Fűtési és WC:** egy helyiségben  
**Tárolás:** szekrény  
**Különk.:** udvar  
**Érték:** 11,9 m<sup>2</sup>  
**Kerékpárosbarát:** igen  
**Tetőzet:** nem tetőzet  
**Partiás:** udvari beálló + benne van az arccal

**PECSEI VÁRHELYI UTCA**  
 44 m<sup>2</sup> 3  
 29,9 millió Ft



Előzetes nézet: Pécsen a leggyorsabban értékesíthető ingatlanok egyike!  
 A lakás a városi közlekedés szempontjából kiválóan elhelyezkedő, azonosított ingatlan.  
 2000-ben épült a lakás.  
 A lakás a városi közlekedés szempontjából kiválóan elhelyezkedő, azonosított ingatlan.  
 A lakás a városi közlekedés szempontjából kiválóan elhelyezkedő, azonosított ingatlan.  
 A lakás a városi közlekedés szempontjából kiválóan elhelyezkedő, azonosított ingatlan.

2.

**Eladó téglás építésű lakás**

**Ingatlan állapota:** jó állapotban  
**Építés éve:** 1981-2000 között  
**Komfort:** közepes/rossz  
**Energetikai minőség:** alacsony  
**Emelet:** földszint  
**Épület szerkezete:** kerékpárosbarát  
**Lift:** nincs  
**Belmagasság:** 3 méter alacsonyabb  
**Fűtés:** gáz (konvektor)

**Alakírtmánytervezés:** nem  
**Fűtési és WC:** egy helyiségben  
**Tárolás:** szekrény  
**Különk.:** udvar  
**Érték:** 11,9 m<sup>2</sup>  
**Kerékpárosbarát:** igen  
**Tetőzet:** nem tetőzet  
**Partiás:** udvari beálló + benne van az arccal

**PECSEI VÁRHELYI UTCA**  
 79 m<sup>2</sup> 3  
 30,99 millió Ft

**PECSEI VÁRHELYI UTCAI HÁZAKÉRDŐ SAJÁTÁRTÉLYŰ**  
 Megyénk egyik legelőnyösebb helyén, Pécs központjához közel eső részben, egy tégla építésű, lakható állapotban lévő, két hálószobás, bruttó 100 négyzetméteres, 60 négyzetméteres, 3 szobás lakást egy két szintes családi ház földszintjén.  
 A ház színes tiszta és 50 négyzetméteres hátsó udvarral rendelkezik.  
 A ház színes részben elvezetett és ezt a bejárat tartja, ami a kényes felület.  
 A ház színes felület, az az a felület, amely a ház színes felületét tartja, ami a kényes felület.  
 A ház színes felület, az az a felület, amely a ház színes felületét tartja, ami a kényes felület.

3.


Eng. sz. C00602  
 Adó szám: 23188747-2-42  
 Községi adó szám: HU23188747  
 Cg: 01-09-957135  
 1063 Budapest,  
 Szinyei Mersé utca 10.  
 Telefon: +361 263 2168  
 Mobil telefon: +36 70 240 8616  
 E-mail: [info@ertekbecsolt.hu](mailto:info@ertekbecsolt.hu)  
 Web: [www.ertekbecsolt.hu](http://www.ertekbecsolt.hu)

**Eladó tégla építésű lakás**

<b>Ingatlan állapota</b>	Kiváló állapot	<b>Állásnyelvezetett</b>	
<b>Konfort</b>	duál komfortos	<b>Fűtés és WC</b>	Külön helyiségben
<b>Energetikusjelvény</b>		<b>Táplálás</b>	új technika
<b>Emelet</b>	felső emelet	<b>Külön</b>	új technika
<b>Épület részletei</b>	1	<b>Kerkereszközök</b>	nem tartozik
<b>Lift</b>	nincs	<b>Tetőterület</b>	nem tartozik
<b>Bélmélység</b>	3 méter	<b>Parkolás</b>	új technika - benne van az ingatlanban
<b>Felület</b>	92 m <sup>2</sup> (szobák)		

**Pécel, Maglód utca**

Eladó tégla építésű lakás



73 m<sup>2</sup> 3 szoba  
 21,9 millió Ft

Pécelen kiváló helyen, a Maglód utca 10. sz. épületében található, a 1992-ben épült, kiváló minőségű tégla építésű lakás. Az ingatlan minden részlete gondosan megválasztott, és a legújabb technológiákkal felszerelt. A lakás a legújabb építési szabványoknak megfelelően készült, és a legújabb technológiákkal felszerelt. Az ingatlan minden részlete gondosan megválasztott, és a legújabb technológiákkal felszerelt. A lakás a legújabb építési szabványoknak megfelelően készült, és a legújabb technológiákkal felszerelt.

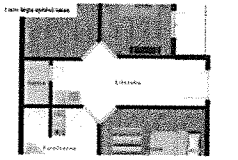
4.

**Eladó tégla építésű lakás**

<b>Ingatlan állapota</b>	új technika	<b>Állásnyelvezetett</b>	nem
<b>Konfort</b>	duál komfortos	<b>Fűtés és WC</b>	egy helyiségben
<b>Energetikusjelvény</b>		<b>Táplálás</b>	új technika
<b>Emelet</b>	1	<b>Külön</b>	új technika
<b>Épület részletei</b>	3 méter	<b>Kerkereszközök</b>	van
<b>Lift</b>	nincs	<b>Tetőterület</b>	nem tartozik
<b>Bélmélység</b>	3 méter	<b>Parkolás</b>	új technika - benne van az ingatlanban
<b>Felület</b>	60 m <sup>2</sup>		

**Pécel, Apáczai utca**

Eladó tégla építésű lakás



60 m<sup>2</sup> 3 szoba  
 27,9 millió Ft

Pécelen kiváló helyen, a Maglód utca 10. sz. épületében található, a 1992-ben épült, kiváló minőségű tégla építésű lakás. Az ingatlan minden részlete gondosan megválasztott, és a legújabb technológiákkal felszerelt. A lakás a legújabb építési szabványoknak megfelelően készült, és a legújabb technológiákkal felszerelt.


5.

**Eladó tégla építésű lakás**

<b>Ingatlan állapota</b>	új technika	<b>Állásnyelvezetett</b>	nem
<b>Építés éve</b>	2007-2010 között	<b>Fűtés és WC</b>	egy helyiségben
<b>Konfort</b>	duál komfortos	<b>Táplálás</b>	új technika
<b>Energetikusjelvény</b>		<b>Külön</b>	új technika
<b>Emelet</b>	1	<b>Kerkereszközök</b>	nem
<b>Épület részletei</b>	2	<b>Tetőterület</b>	nem tartozik
<b>Lift</b>	nincs	<b>Parkolás</b>	új technika - benne van az ingatlanban
<b>Bélmélység</b>	3 méter		
<b>Felület</b>	92 m <sup>2</sup> (szobák)		

**Pécel, Csástori utca**

Eladó tégla építésű lakás



48 m<sup>2</sup> 1 + 1 fülde  
 23,5 millió Ft

Pécelen kiváló helyen, a Maglód utca 10. sz. épületében található, a 1992-ben épült, kiváló minőségű tégla építésű lakás. Az ingatlan minden részlete gondosan megválasztott, és a legújabb technológiákkal felszerelt. A lakás a legújabb építési szabványoknak megfelelően készült, és a legújabb technológiákkal felszerelt.

**Telek Ingatlan leíró adatai**



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az űrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

<b>Pest Megyei Kormányhivatal</b> <b>Gödöllő, Ady Endre sétány 60. Pf. 390.</b>	
<b>Ingyen leíró adatai</b> 2021.06.21	
<b>PÉCEL</b> Belterület 2309 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény: társasház törzslap
219 PÉCEL Kossuth Lajos utca 16.	
<b>I. rész</b>	
<b>I. Az ingatlan adatai:</b> alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
Kivett lakóház, udvar 3 lakóház, 4 egyéb épület + udvar 0 2988 0.00	
2. bejegyző határozat: 34665/1997.03.II Társasház A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.	

Számítás:



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)



Értékelésbe bevont összehasonlító adatok:

Alapadatok!	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításba bevont ingatlanok adatai					Fajlagos értékek:
		1	2	3	4	5	
Lakás /helyiségeknek nettó alapterülete m <sup>2</sup>	59,4	64,0	79,0	73,0	69,0	49,9	72,00
Tartozó telek m <sup>2</sup>	266,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Építés ideje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Felújítás ideje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Építés ideje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Építési ár, amelyben rendelkezésre áll adat,-ft	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Hasonlítható ingatlanok kiadási ára,-ft	0,0	29 000 000,0	30 980 000,0	21 900 000,0	22 960 000,0	23 500 000,0	27 296 666,67
Fajlagos eladóárak,-ft/m <sup>2</sup> létrehozás	0,0	453 125,0	392 278,5	300 000,0	465 000,0	489 589,3	361 801,16

Vizsgált ingatlan piaci összehasonlító módszerrel becsült szabadpiaci forgalmi értéke:

Értéket befolyásoló - módosító tényezők, ha a vizsgált ingatlan "1,0":	Összehasonlításba bevont ingatlanok vizsgált ingatlanhoz viszonyított érték módosítók					Összesen,-ft/m <sup>2</sup> :
	1	2	3	4	5	
Környezet	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,7
Ehelyezkedés	1,0	1,0	1,1	0,9	0,9	1,1
Infrastruktúra	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	1,0
Telek minőség	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	1,0
Telek használhatóság	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	1,0
Lakás elhelyezkedése épületen belül (emelet)	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	1,0
Lakás elhelyezkedése szomszédos épület műszaki állapot	0,9	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9
Helyiségek száma	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	1,0
Lakás műszaki állapot (szerkezetek - gépészet - burkolatok - nyílászárók, stb.)	0,9	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9
Építészeti szempontok (anyag - építési mód - minőség)	0,9	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9
Lakás használhatóság (alapterület - elosztás)	1,1	1,0	1,0	0,9	0,9	1,1
Közműveltség	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	1,0
Alternatív hasznosítási lehetőség	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	1,0
Jogi rendezettség	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	1,0
Korrekció összesen:	0,7	0,9	1,0	0,9	0,9	0,6
Hasonlítható ingatlanok korrigált fajlagos értéke,-ft/m <sup>2</sup>	377 025	353 051	297 000	0,0	0,0	325 692
Vizsgált ingatlan szabadpiaci forgalmi értékek felhasználás, korrigált fajlagos,-ft/m <sup>2</sup> érték:						325 692
Vizsgált ingatlan, forgalmi értékek becsüléséhez felhasznált egy nem ültetett alapterülete-m <sup>2</sup>						59
Vizsgált ingatlan piaci összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke:						19 359 122
Vizsgált ingatlan becsült, korrigált forgalmi értéke,-ft						0

A vizsgált ingatlan becsült likvidációs értéke:

Adatok:	Jelölt	Nap
Ingatlan értékesítésére javasolt likvidációs érteken (nap)		0-90
		90-180
	x	180 napot meghaladó
	%	-ft
Forgalmi értéke:		19 359 122
Hosszú távú érték elvesztés kockázata	0	0
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	-10	-1935912,211
Kérvényes értékesítés kockázata	0	0
Összesen:	-10	-1935912,211

Vizsgált ingatlan becsült likvidációs értéke = (becsült forgalmi érték - vételezett értékesítéskorlátozó tényező) = becsült likvid érték

Becsült forgalmi érték,-ft	-	Értékesítéskorlátozó,-ft	=	Likvidációs érték,-ft
19 359 122	-	-1935912,211	=	17 423 210

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi és likvidációs értéke:

	-ft	Figyelembe vett %	Kerekítve,-ft
Piaci összehasonlításra alapuló forgalmi érték:	19 359 122	1,00	
Vizsgált ingatlan, arányosítással becsült forgalmi értéke:	19 359 122		19 400 000
Likvidációs értéke:	17 423 210		17 400 000

## XI. Záradék

1. Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:
2. Az értékelő nem végzett földmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és a közhiteles ingatlan nyilvántartásból származnak.
3. Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
4. Ez az ingatlanértékelés a jelentésben megfogalmazott - rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásunk mellett történhet.
5. A szakvélemény részei (különösen az értékre vonatkozó bármely következtetés, az értékelő személye, a Budai - Ingatlan Kft. megnevezése (vagy az értékelőre vonatkozó bármely utalás) nem hozhatók nyilvánosságra, hirdetési kiadványokban, információs kiadványokban, értékesítési kiadványokban vagy bármely más nyilvános kommunikációs csatornán a Budai - Ingatlan Kft. - vel történt előzetes írásbeli egyeztetése és jóváhagyás nélkül.
6. A szakvélemény magyar nyelven l pld.-ban nyomtatva és vagy l pld. - ban digitálisan PDF készült.
7. Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük, és értéksökkentő hatásukért felelősséget nem vállalunk. Az ilyen jellegű anyagok feltárásához nem rendelkezünk kellő szakismerettel.
8. A felszínen található, szemmel is látható szennyeződésekkel jelentésünkben rögzítettük.
9. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik.
10. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért - bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági - környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkcióétl eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
11. Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért sem vállalunk felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de adatszolgáltatást nem teljesítette és ez szemrevételezéssel nem volt megállapítható.
12. Az értékelő, vázlatkészítésen kívül (ami csak következtetésekre ad lehetőséget, pontosnak semmiképpen nem értelmezhető) nem végzett és nem végeztetett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatokat a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
13. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, rejtett, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
14. Épület-diagnosztikai vizsgálatot nem végeztünk.
15. Az értékelés - az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
16. Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat, adatokat használtuk fel, és az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek tételezve felértékeljük. Függetlenül attól, hogy azon, az ingatlanszemle időpontjában, teher vagy kötelezettség volt vagy nem volt.
17. A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értettük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték azonban mindig a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik.
18. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett
19. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
20. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetőek.
21. Javaldalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
22. Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követték, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.
23. Az értékelés érvényességi idejét, az ingatlanszemle időpontjától számított 90 napban határozzuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.
24. Az értékelés készítője és vállalkozása, (Budai - Ingatlan Kft.) perben - jogban, és tanúként sem képviseli a Megbízót.

**XII. Mellékletek:**

**Nem hiteles tulajdoni lap**

**Nem hiteles tulajdoni lap**

Nem hiteles tulajdoni lap

Fest Megyei Kormányhivatal  
 Gárdalás Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
 Megrendelés szám: 30005/60986/2021  
 2021.06.10

**PÉCEL**

Belterület: 2309/A/4 helyrajzi szám

Társasház különlap

2119 PÉCEL Kossuth Lajos utca 16--1. ép:A. 1. emelet. ajtó:2. "Felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	ezszi hányad	tulajdoni forma
lakás	64	2 1	96/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	34665/1997.03.11			

2. bejegyző határozat: 34665/1997.03.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi 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  
 törzesszám: 15730538

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

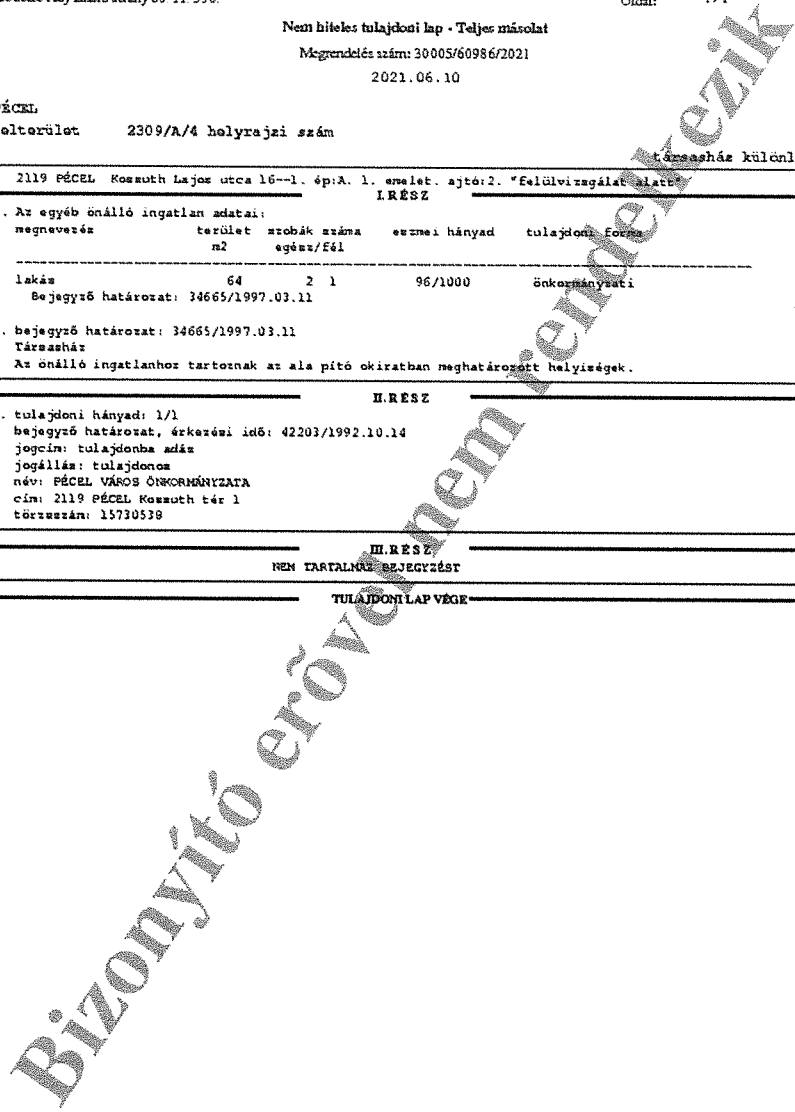
**Nem hiteles tulajdoni lap**

**Nem hiteles tulajdoni lap**

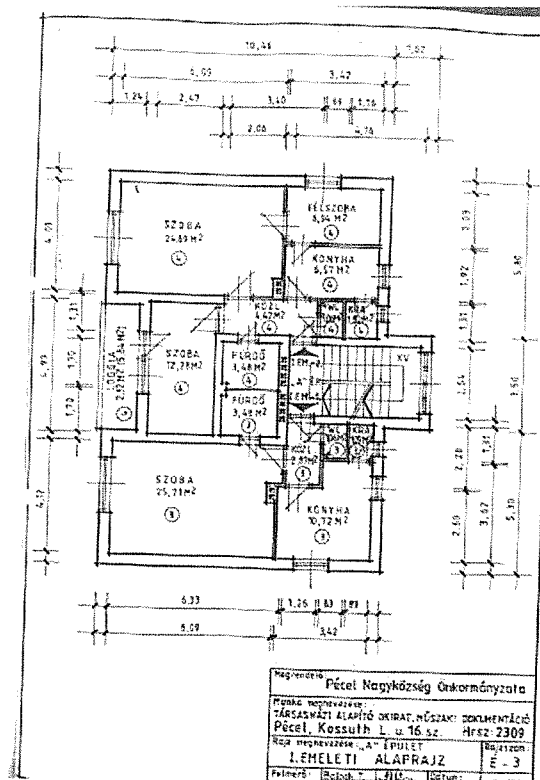
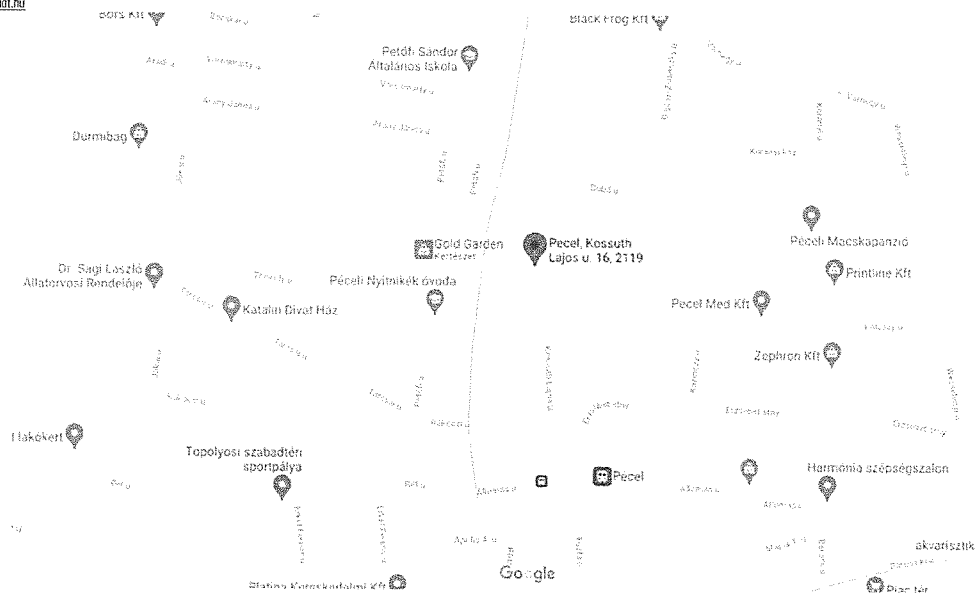
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

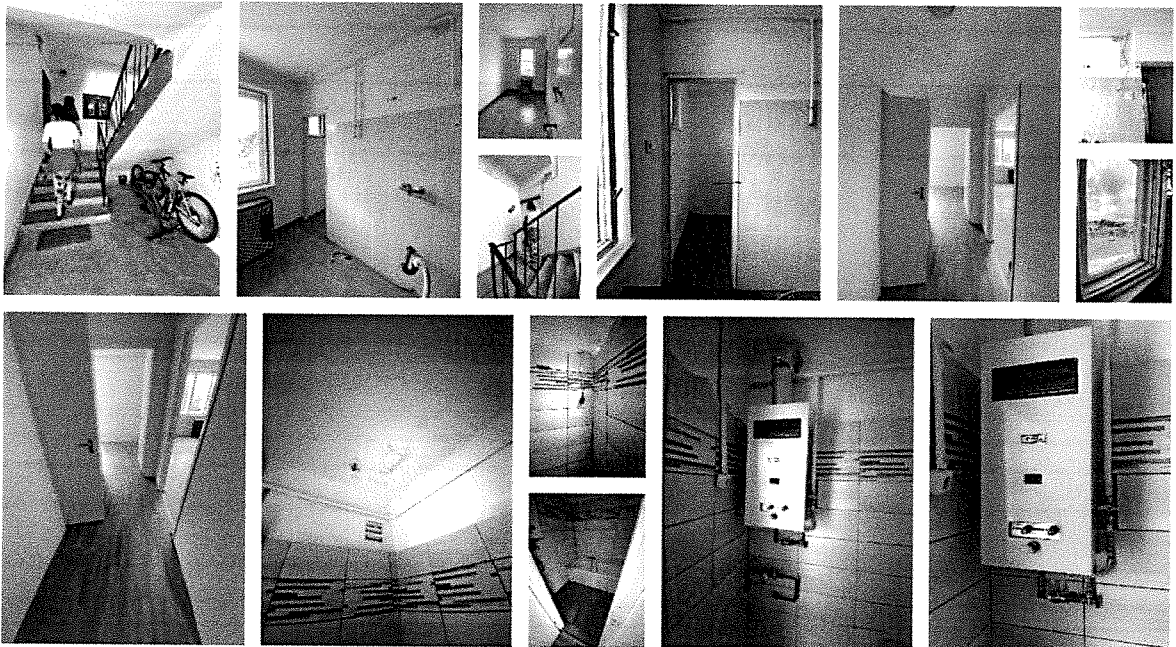
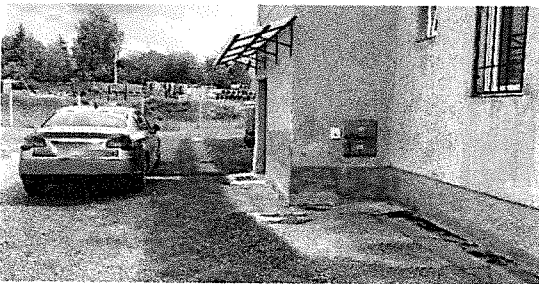


Eng. sz.: C00602  
 Adó szám: 23188747-2-42  
 Községi adó szám: HU23188747  
 Cg: 01-09-95735  
 1063 Budapest,  
 Sányei Mersé utca 10.  
 Telefon: +361 269 2168  
 Mobil telefon: +36 70 240 8616  
 E-mailes: [info@ertekbecsolt.hu](mailto:info@ertekbecsolt.hu)  
 Web: [www.ertekbecsolt.hu](http://www.ertekbecsolt.hu)



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az úrnak, az én Istenem nevének (...)”

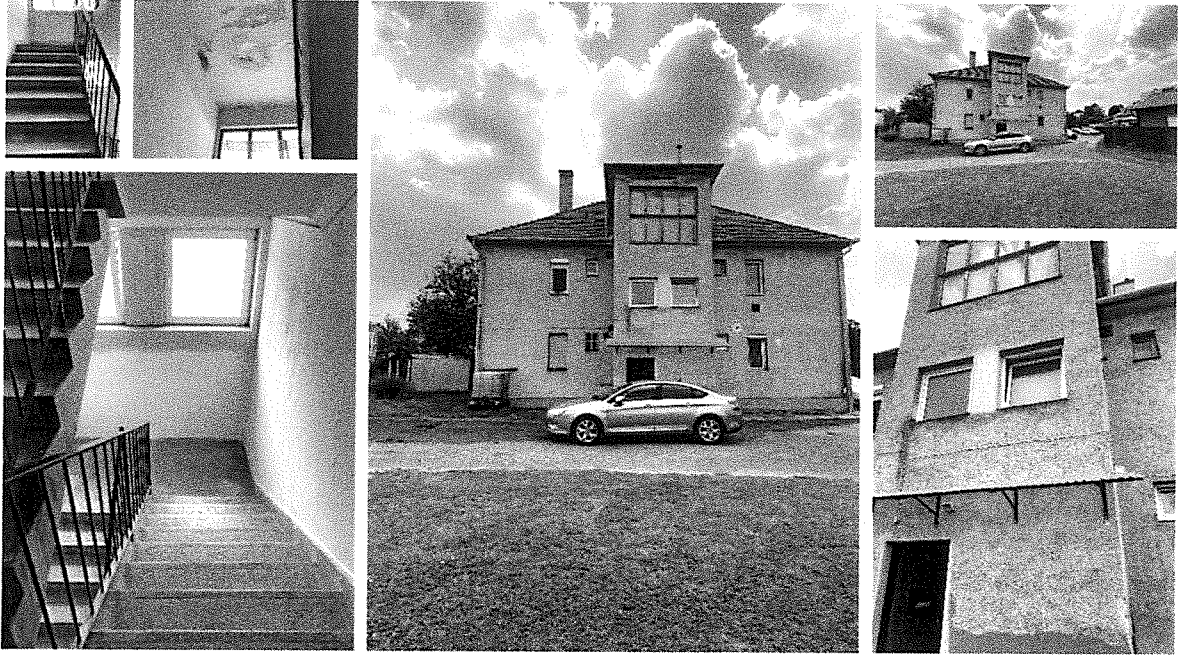
(Királyok első könyve, 5:5)







Eng. sz.: C00602  
Adó szám: 23188747-2-42  
Körösségi adó szám: HU23188747  
Cg: 01-09-957435  
1063 Budapest,  
Szányi Mersé utca 10.  
Telefon: +361 269 2168  
Mobil telefon: +36 70 240 8616  
E-mail: [info@ertekbecslot.hu](mailto:info@ertekbecslot.hu)  
Web: [www.ertekbecslot.hu](http://www.ertekbecslot.hu)



### XIII. NYILATKOZAT

Alulírott Budai András és az általam képviselt Budai - Ingatlan Független Vagyon Értékelő és Értékbecslő Kft, az üzletszerű ingatlanközvetítői / üzletszerű ingatlanvagyon értékelő és közvetítői tevékenységet folytató névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetlenség, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával, sem bankkal – bármilyen szervvel szemben. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt, a szakizgatási szerv részéről. Szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezem. (eredeti példány)

Nyilvántartási /azonosító szám: Budai András / 06169

Nyilvántartási /azonosító szám: Budai - Ingatlan Kft / C00602



  
**BUDAPEST FŐVÁROS  
FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL  
IGAZGATÁSI ÉS HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

Ügyiratszám: 03/7521-2/2011  
Ügyintéző: Bajor Gyöngyike  
Telefon: 327-1209

### Igazolás

Igazolom, hogy

**Budai-Ingatlan Kft**  
**Címe: 1063 Budapest, Sziyeyi Merse utca 10.**  
**Cégjegyzékszám: 01-09-957135**

szám alatti bejegyzett gazdálkodó szervezet az ingatlanközvetítő/ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásba történő felvételhez szükséges bejelentést 2011.05.04.-én megtette. A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakás tv.) 64/C. §. (5) bekezdésben foglalt kötelezettségének eleget tett.


A bejelentés az ingatlanközvetítői tevékenység folytatására vonatkozóan határozatlan időre szól.

Mivel a bejelentő a hivatkozott Lakás tv. és a Szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény (továbbiakban: Szolg. tv.) továbbá az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI.18.) ÖM rendelethez előírt feltételeknek megfelel, az igazolás kiadásával egy időben a C00602/2011. sorszámú nyilvántartásba bejegyeztem.

A szolgáltató a bejelentést követően a bejelentésben foglalt adatokban bekövetkezett változást illetőleg a tevékenység megszűnését a Szolg. tv. 24. § (1) és (3) bekezdésének megfelelően haladéktalanul köteles bejelenteni hatóságomnak.

Budapest, 2011. május 4.

Sárádi Kálmánné dr. Főjegyző  
megbízásából

  
Lukácsné Gátmezei Gabriella  
osztályvezető