

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2017. november 23.

Szám: VVF/199-11/2017

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú Vác belterület 2725/2/A/2 hrsz-ú, Vác, Széchenyi utca 38. szám alatti, nem lakás célú helyiség bérletjének kérelme – „Korona Famili” Kft.
32 oldal

Melléklet:

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Benyó Balázs ügyvezető igazgató

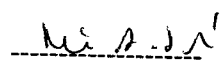
Készítette: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető

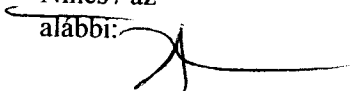
Előzmény/korábbi döntés: GVVB 152/2017.(IX.11.)

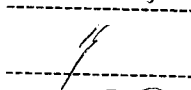
Terjedelem: 34 oldal

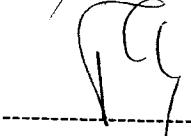
Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: Nyílt ülés: Mötv. 46.§.(1) bek.
Egyszerű többség Mötv. 47.§.(2) bek.

Törvényességi véleményezésre bemutatva Dr. Zsido Szilvia Jogi osztály osztályvezető 

Törvényességi észrevétel: Deákné Dr. Szarka Anita
Jegyző Nincs / az alábbi: 

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs
Pénzügyi és Adó osztály osztályvezető 

Véleményezésre megkapta: Fördös Attila Polgármester 

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati tulajdonú Vác belterület 2725/2/A/2 hrsz-ú, Vác, Széchenyi utca 38. szám alatti, nem lakás célú helyiség bérlőjének kérelme – „Korona Famili” Kft.

A „Korona Famili” Kft. (továbbiakban: *Bérlő*) bérlője a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 2725/2/A/2 hrsz-ú, Vác, Széchenyi utca 8. szám alatti, üzlet megnevezésű, (továbbiakban: *Ingatlan*) nem lakás céljára szolgáló helyiségnek.

A bérleti jogviszony 2016. november hó 1. napjától 2021. október hó 31. napjáig terjedő, határozott időtartamra jött létre. Az ingatlan alapterülete 115 m²

- üzlethelyiség: 45 m²

- raktár + szoc. helyiség: 12 m²

- pinceraktár: 57 m²

A bérleti díj összege 109.957,-Ft/hó + Áfa (31.679,-Ft/m²/év + Áfa, 115 m²).

A „Korona Famili” Kft. ügyvezetője Fekete Istvánné 2017. november 8. napján kelt levelében vételi szándékát jelentette be az Ingatlanra.

Bérlő a forgalmi értékbérlést saját költségén elkészítette, mely szerint a vételár 19.200.000,-Ft azaz tizenkilencmillió kettőszázezer forint. Az értékbérlés 2017. november 13. napján készült. Érvényessége 180 nap. A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerint:

14.§

(2) *A Magyar Államot a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.*

(5) *Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.*

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerint:

58.§

(1) *Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.*

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelete szerint:

45. §

(1) *Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti joggal rendelkező bérlője (bérlőtársat) az Ltv. és a jelen rendelet szerint biztosított elővásárlási jogával élni kíván, és ezt írásban jelzi a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felé, úgy az ingatlanforgalmi értékbérlésnek megfelelő helyi forgalmi értéken a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a szerződést megkötí.*

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a 152/2017.(XI.13.) számú határozatával a vételi szándékot támogatja.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete értékesíti a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 2725/2/A/2 hrsz-ú, természetben Vác, Széchenyi utca 38. szám alatti, 115 m² nagyságú, üzlet megnevezésű ingatlant 19.200.000,-Ft, azaz tizenkilencmillió kettőszázezer forint vételáron (a 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól) a „Korona Famili” Kft. (székhely: 2600 Vác, Bauer Mihály u. 4., cégjegyzékszám: 13-09-062933), mint elővásárlásra jogosult bérlő részére.

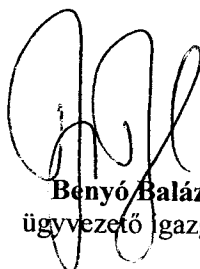
Határidő: 2017. december 31.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: A 2017. november 8. napján kelt kérelem
2. számú melléklet: Forgalmi értébecslés
3. számú melléklet: GVVB 152/2017.(XI.13.) számú határozata
4. számú melléklet: adásvételi szerződés tervezet

Vác, 2017. november 15.



Benyó Balázs
ügyvezető igazgató

Váci Városfejlesztő Kft

Dr Varga Borbála

Vagyonhasznosítási részleg vezető

Érkezett:	2017 NOV 0 8.
Iktatószám:	WT/1519-1/2017
Melléklet:	0 db
Előadó:	Posta M. János
Irattári tételszám:	
Alapszám:	

Tisztelt Hölgyem!

A Korona Famili Kft (2600 Vác, Bauer Mihály u. 4, cégj: 13-09-062933), mint Vác, Széchenyi utca 38 szám alatti hrsz 2725/2/A/2 ingatlan bérlője élve elővásárlási jogunkkal ezúton jelentem be vásárlási szándékunkat a Vác, Széchenyi utca 38 szám alatti hrsz 2725/2/A/2 számú ingatlan albetétre.

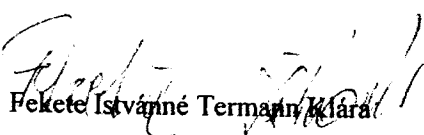
Az ajánlott vételár becslésére a Solutio Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Irodát megbíztuk.

Kérem Önt, a megfelelő Önkormányzati fórumon nyújtsa be és támogassa javaslatunkat!

Vác, 2017. November 7.

Üdvözlettel,

KORONA FAMILI KFT.
2600 Vác, Széchenyi u. 38.
Tel: 315-668
Adószám: 10562837-2-13


Fekete Istvánné Termán Klára

ügyvezető



Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda

2131 Göd, Pesti út 32.

Tel.: 06-27-332-680, Fax: 06-27-332-680

Email: info@solutio.hu

INGATLAN ÉRTÉKMEGHATÁROZÓ

SZAKVÉLEMÉNY

2600 Vác, Széchenyi István u. 38. "felülvizsgálat alatt"

Hrsz.: 2725/2/A/2



Kiadva 2017. november 13.-án

2 eredeti példány a Megbízó részére, 1 példány irattár



1. Ingatlanforgalmi szakértői vélemény összesítője

Értékelési bizonyítvány

2. Előzmények

A helyszíni szemle és a megbízás tárgya

A szakértő feladata, a szakvélemény felhasználása

Az értékelés módszere

Megállapítások és korlátozó feltételek

Piaci érték definíciója

Az értékelés fordulónapja

3. Ingatlan-nyilvántartási adatok

4. Az ingatlan fekvése, környezete, megközelíthetősége

A település bemutatása

Az ingatlan környezete

Az ingatlan megközelíthetősége

5. Az épület műszaki jellemzése, leírása

Épületszerkezetek

Megállapítások, tapasztalatok

6. Értékelés szempontjai, értékbefolyásoló tényezők

7. Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékmeghatározás

Hozamszámításon alapuló értékmeghatározás

Végső forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

- Tulajdoni lap másolata (nem hiteles – szemle másolat)
- Azonosító fényképfelvételek
- Térkép melléklet (Vác)
- Alaprajzok
- Társasház Alapító Okirat másolata

I. Ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzése

Értékelési bizonyítvány

Tárgy: 2600 Vác, Széchenyi István u. 38. szám alatti, 2725/2/A/2 hrsz.-ú üzlet minősítésű ingatlan aktuális piaci-forgalmi értékbecslése

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.
A szakvélemény tárgyában szereplő ingatlan aktuális piaci-forgalmi értéke, kerekítve a mai napon:

**19.200.000.-Ft azaz
Tizenkilencmillió – kettőszázezer
Forint**

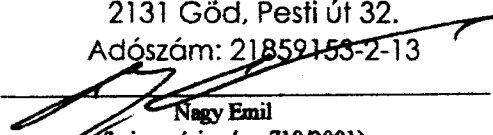
Göd, 2017. november 13.

Értékelte:

SOLUTIO Bt.

2131 Göd, Pesti út 32.

Adószám: 21859153-2-13


Nagy Emil

(bejegyzési szám: 719/2001)

(PMIK szám: 1602/2008)

Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő

Minősített termőföld értékbecslő

Solutio Ingatlaniroda

2. Előzmények

KORONA FAMILI KFT. (2600 Vác, Széchenyi u. 38.) 2017. november 7.-én megbízást adott a **Solutio Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda** (2131 Göd, Pesti út 32.) részére, hogy a 2600 Vác, Széchenyi István u. 38. szám alatti, 2725/2/A/2 helyrajzi számú, üzlet minősítésű ingatlannak aktuális piaci-forgalmi értékét szakvéleménnyel alátámasztva határozza meg.

A helyszíni szemle és a megbízás tárgya

A helyszíni szemle 2017. november 8.-án folyt le, amelyen a Megbízó, valamint a Megbízott részéről Nagy Emil felsőszintű értékbecslő vett részt.

A helyszínelés során megtekintésre került az értékelés tárgyát képező ingatlan és közvetlen környéke, valamint elkészültek az azonosító fényképfelvételek.

Megbízottnak nincs tudomása olyan tényezőkről, amelyek miatt feltételeznie kellene, hogy a rendelkezésére bocsátott anyagokban, dokumentumokban szereplő tények és adatok nem helytállóak.

Megbízottnak a szakvéleményben szereplő vagyon tekintetében nincs érdekeltsége.

Az értékbecslés a 2725/2/A/2 hrsz.-ú ingatlan területére és az ott található épületekre és felépítményeikre, valamint a közvetlenül hozzájuk tartozó telekre vonatkozik, az ott lévő berendezések, felszerelések nélkül, melyek nem képezik az értékelés tárgyát.

A szakértő feladata, a szakvélemény felhasználása

A szemlén tapasztaltak, látottak, a nyújtott szóbeli információk és a rendelkezésre átadott dokumentumok alapján az ingatlan **nyílt-piaci forgalmi értékének** és a szakvélemény elkészítése.

Előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a szakvélemény semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan). A szakvélemény más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges. Nem nyilvánítunk véleményt jogi, vagy jogcímekkel kapcsolatos kérdésekben. Ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.

Az értékelés módszere

A forgalmi értékbecslés a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet és az 54/1997 sz. FM rendelet előírásainak betartásával készült.

A szakvélemény készítésénél alkalmazott vagyonértékelési forma a forgalmi (piaci) érték meghatározás, módja egyszerű szemrevételezés és a hasonló jellegű, fekvésű ingatlanok forgalmi adataival való összehasonlítás, valamint jövedelem-megközelítés és újraelőállítási költségen alapuló módszer.

Az alapterületek kiszámításánál az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2003) útmutatásait vettük figyelembe. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai. Az értékelés során figyelembe vettük az Európai Bizottság 1255/2012/EU. (2012.december 11.) rendeletének, az IFRS 13 Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard „Valós értéken történő értékelés”-re vonatkozó szabályait is.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgáltuk és elemeztük:

Az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, a közlekedési és a távközlési körülményeket, a közműellátottságot, a környezeti hatásokat, az ingatlan, ill. felépítményeinek alapvető paraméterei és ezek alapján állapítottuk meg az értéknövelő és csökkentő tényezők komplex hatását.

A forgalmi érték az objektivitás és a jelenlegi piaci értékviszonyok szem előtt tartásával került megállapításra.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés: az összehasonlítás alapját megtörtént adás-vételek és kínálati ingatlanok képezik. A piaci forgalmi érték tartalmazza az értékmodosító tényezőket, amelyek érték csökkentő és növelő irányban térnek el az alapártól.

A költség – megközelítés: ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében. A telek értékét piaci összehasonlítással határoztuk meg, ehhez adtuk hozzá az épületek és építmények avulással csökkentett újraelőállítási értékét.

A jövedelem-megközelítés: a jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

Javaslatok, megállapítások és korlátozó feltételek

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a Megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételei és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben. A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének/tulajdonosának/bérlőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

A piaci érték definíciója

A jelen vagyonértékelő jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definícióját az American Institute of Real Estate Appraisers által 1989-ben kiadott Ingatlanértékelési kézikönyvben találjuk.

„Az a legvalószínűbb ár, amelyet egy bizonyos időpontban, készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután az ésszerű ideig szerepelt egy versenyfeltételek között működő piacon, olyan körülmények között, amelyek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásból cselekvő eladó és vevő között jön létre.”

E definíció hallgatólagosan tartalmazza, hogy az eladás egy bizonyos időpontban zajlik le és a jogok átruházása az eladóról a vevőre az alábbi körülmények között megy végbe:

- az eladó és a vevő átlagos mértékben motivált
- mindkét fél jól informált, vagy megfelelő tanácsadókkal rendelkezik, és mindketten úgy cselekszenek, ahogyan azt saját érdekükben a legjobbnak tartják
- az eladás előtt az adott tulajdont ésszerűen elvárható ideig a szabadpiacon eladásra felkínálták
- a fizetés készpénzben, vagy azzal összehasonlítható pénzügyi konstrukcióban történik
- az ár az adott tulajdonra vonatkozó normál megfontolások alapján alakult ki és nem befolyásolják az eladással összefüggő speciális, vagy különleges pénzügyi konstrukciók, vagy bármely, az adásvétellel kapcsolatos fél által megadott koncessziók.

Az értékelés fordulónapja: a jelen értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés fordulónapján érvényesek voltak. Jelen értékelés fordulónapja: **2017. november 13.**

3. Ingatlan-nyilvántartási adatok

(Kiállítva a 2017.11.13.-i, nem hiteles tulajdoni lap másolata alapján.)

Ingatlan címe: 2600 Vác, Széchenyi István u. 38.
Helyrajzi szám: 2725/2/A/2
Megnevezése: üzlet
Területe: 115 m²
Eszmei hányad: 462/1000
Széljegyek: nincs
Tulajdonosa: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Tul. hányad: 1/1

Tul. lap III. része:

Bh.: 43421/2010.09.06.

Önálló szöveges bejegyzés elővásárlási jog a tulajdonostársakat a társasházban lévő valamennyi, külön tulajdonban álló albetéti kívülálló harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg (társasház tulajdont alapító okirat módosítása).

4. Az ingatlan fekvése, környezete, megközelíthetősége

A település bemutatása

A Dunakanyar központjaként ismert település Pest megye negyedik legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa, egyúttal vonzó idegenforgalmi célpont – egyrészt 900 éves történelme, másrészt gazdag kulturális élete miatt. Katolikus püspöki székhely.

Település neve:	Vác
Teljes népesség:	33.162 fő
Területe:	61,60 km²
Régió:	Közép – Magyarország
Megye:	Pest
Járás:	Váci
Jogállás:	város

Napjainkban

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monstrumok magántulajdonba kerültek, az egykor több ezer munkást foglalkoztató Dunai Cement Műből (DCM) Duna-Dráva Cement (DDC) lett, és az adminisztrációt végző személyzetén kívül szinte minden dolgozót elbocsátottak, gépek végzik a régi dolgozók munkáját. Az egykori Taurus gumigyár üzemeltetője a Henkel lett, ami profilváltással is járt.

Gyorsforgalmi útja (M2) és tekintélyes múltja azonban ma is vonzóvá teszi a várost: 1990 óta komoly mértékű külföldi működő tőke települt be, s az újonnan épült ipari parkban a Zollner elektronikai gyár mellett az IBM üzemeiben is éjjel-nappal szerelik össze a számítógép-alkatrészeket.

Miközben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az időváltozás nélkül: valamennyi nagyobb európai és magyar bank és biztosítótársaság rendelkezik fiókkal Vác "Váci utcájának" számító Széchenyi utcában.

2007-ben évtizedekig tartó folyamatos termelés után bezárták a nagy múltú FORTE fotokémiai cikk-gyárat, mely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel, és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

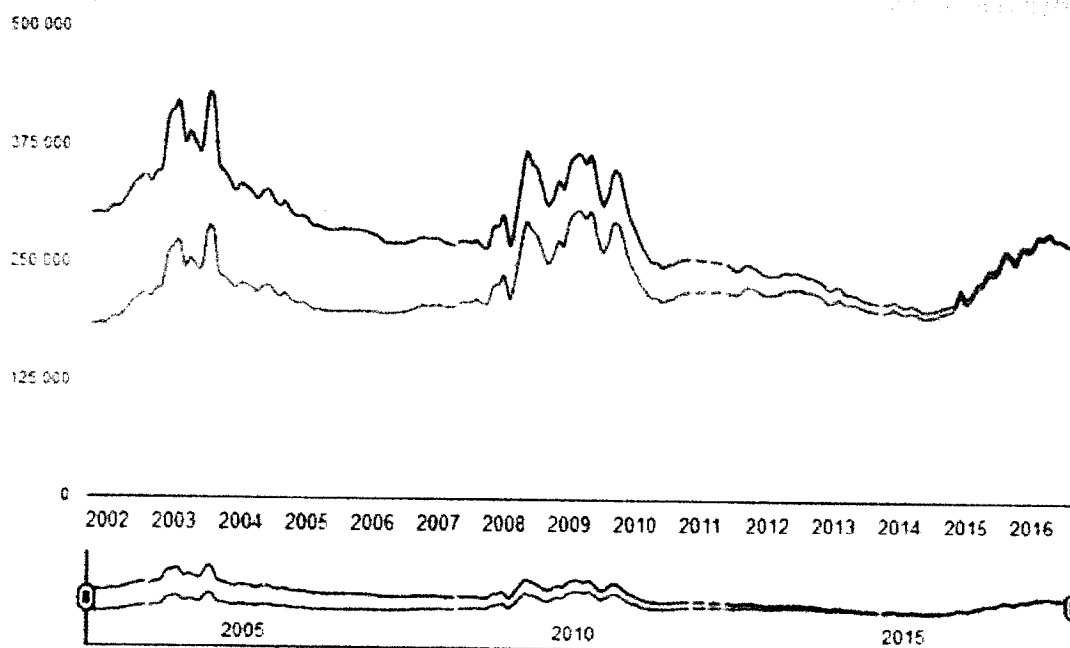
Forrás: www.wikipedia.org

Az ingatlan fekvése és környezete

Az értékelte ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, a 33 ezer lakosú település, Vác városának belterületén, a városon áthaladó 2-es főút nyugati oldalán, a belvárosban, a Széchenyi István utcában helyezkedik el. Megközelítése egyszerű, problémamentes.

A környezete többnyire vállalkozási célú, közintézményi és társasházias ingatlanokkal beépített. Az övezet kialakításakor figyelmet fordítottak a városrész infrastrukturális, egészségügyi, szociális és közintézményi ellátottságára is. Az ingatlantól kb. 200-500 méteren belül elérhető a buszpályaudvar, vasútállomás, különböző boltok, üzletek, ABC, éttermek, templomok, a főter, önkormányzat épülete, múzeumok, posta, gyógyszertár, stb. A Széchenyi István utca szabályozott, közművesített, elfogadható minőségű aszfaltozott útburkolattal ellátott, járdakialakítása megfelelő. A Széchenyi István utca nagy forgalmat bonyolító, a város főterét a vasútállomással összekötő szakasza, kiemelt belvárosi övezet.

A város ingatlanpiaca



A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követheti nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ.

Lakóingatlanok esetén Vác településen az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 219 435 forintról 272 455 forintra nőtt, ami 53 020 forintos emelkedést jelent. A lakóingatlanok között 2017 februárjában a legmagasabb négyzetméter ár 395 348 forint, a legalacsonyabb 140 740 forint, valamint az átlagár 277 219 forint.

Az ingatlanpiaci helyzet értékelése		
gyenge	közepes	erős

Megközelíthetőség: a történelmi Magyarországon a Felvidék határának számító város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Naszály hegy lábánál. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a 2-es főúton és a 2/A gyorsforgalmi úton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt zónázó vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest–Vác–Szob vasútvonalán, autóbusszon vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest-Szob kerékpárúton, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő kirándulóhajókkal is. A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze Tahitófaluval, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város. Amióta megépült a 2/A út (M2 autópálya), a Budapest – Ipolyáság – Krakkó útvonal elkerüli a várost.

5. Az épület műszaki jellemzése, leírása

A hagyományos építési módban a 1950 körül felépült épület utcafronton zártan beépített, téglalap alakú, pince + földszint szint-kialakítású, nyeregtetős, cserép fedésű, a Széchenyi István utcával párhuzamos tetőgerincű, átlagosan közepes állapotú és állagú, az építés évének megfelelő építészeti karakterű.

Az épület társasházként bejegyzett, jelenleg két albetétre osztott, amelyek mindegyike utcafronti bejárattal rendelkezik, illetve egy közös kapuallyal. Az értékelés az épület bal oldalán elhelyezkedő üzletre készült.

Az épület legutolsó felújításának éve kb. 20 évvel ezelőtt történt, ekkor az épület tetőszerkezetét újították fel.

Az építészeti kialakítás miatt a vizsgált ingatlan bejárata a Széchenyi István utca felől nyílik, ahonnan egy nagyméretű üzlettérbe érünk. Az üzlettérből nyílik egy további kiszolgálótér, majd a belső irodai helyiség, illetve a mosdó, valamint a WC. A pincészenten többnyire tárolási célú helyiségeket alakítottak ki, simított beton aljzattal.

A kiszolgálótér gránitkő járólappal, az egyéb helyiségek mettlachival burkoltak. A vizes helyiségek oldalfala csempézett, a szaniterek átlagosan gyenge állapotúak.

A belső falak vakoltak, festettek. A külső homlokzat dörzsölt alapvakolatot kapott, festett.

A homlokzati nyílászárók fa tokszerkezetűek, nyíló és fix szerkezetűek, hőszigetelő üvegezéssel ellátottak. Az üzlethelyiség kapualj felőli oldala fix üvegzetű betétes fallal kialakított. A belső udvar irányába az eredeti, gerébtokos, dupla üvegezésű ablakok tekintenek. A belső ajtók egyszerű fa ajtók.

Az üzlet fűtését FÉG típusú, központi rendszerű, fali gázkazán biztosítja. A hőleadás radiátorokkal történik. A melegvíz-ellátás Hajdú típusú, elektromos vízmelegítővel történik.

Az összkép közepes.

Közművesítettség:	
Vízellátás:	Közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató a DMRV Zrt.
Szennyvízelvezetés:	Gravitációs elvezetési rendszer – szolgáltató a DMRV Zrt.
Gázellátás:	Közhálózatra csatlakoztatva - szolgáltató a TIGÁZ Zrt.
Elektromos energia:	Utcai kisfeszültségű hálózatra csatlakoztatva – szolgáltató az ELMŰ Nyrt.
Egyéb:	Telefon

Épületszerkezetek	
Alapozás:	hagyományos sávalap.
Szigetelés:	talajnedvesség elleni szigetelés
Tetěrordó falszerkezet:	tégla falazat.
Válaszfalak:	tégla falazat.
Födém:	vb. földem.
Tetőszerkezet:	hagyományos fa ácsszerkezet, nyeregtető.
Héjazat:	cserép fedésű.
Bádogozás:	horganyzott esővízelvezető csatornák és lefolyók.
Nyílászárók:	gerébtokos, fa szerkezetű, nyíló szerkezetek, dupla üvegezéssel + fa tokszerkezetű, hőszigetelt üvegezésű ablakok
Külső homlokzat:	dörzsölt alapvakolat.
Belső falfelületek:	vakolt, festett, csempézett.
Fűtés:	FÉG típusú, fali gázkazán által biztosított.
Melegvíz-ellátás:	Hajdú típusú melegvíztermelő által biztosított.

Megállapítások, tapasztalatok

A szemle alkalmával az alábbi épületszerkezeti problémára, műszaki hiányosságra utaló jele(ke)t tapasztaltuk:

- Az utcáfronti és a belső udvari homlokzatokon viselési nyomok a falakon (falhajszálcsúszás által okozottak hiánya, vagy előregedtettsége).
- Pinceszinten dehisz, nedves levegő. A vakolat „felválkódása” az oldalfalakon és a vakolat lepergése a mennyezeten (látszó szerkezetek korrodálódása).
- Nyílászárók funkcionális és erkölcsi avultsága
- Padlóburkolatok erkölcsi avultsága
- Kiseb repedések, levezedések, felgyűlések.

Helyiséglista

Helyiségek	Helyiség padozata	Méret A [m]	Méret B [m]	Alapterület [nm]	Korr. tényező	Hasznos terület
Pince						
pince lejáró	sim.beton			1,76	30%	0,53
raktár	sim.beton			13,34	30%	4,00
raktár	sim.beton			42,09	30%	12,63
Földszint						
üzletter	gránitlap			24,85	100%	24,85
üzletter	gránitlap			20,23	100%	20,23
WC	mettlachi			0,88	100%	0,88
mosdó	mettlachi			2,41	100%	2,41
raktár	mettlachi			9,09	100%	9,09
Alapterületek összesen:				114,65		74,62
Figyelembe vett redukált alapterület kerekítve [m ²]:						75,00

A szakma szabályainak megfelelően a pinceszinti területeket 30%-ban vettük figyelembe a helyiséglista elkészítésekor. A földszint területét 100%-ban súlyoztuk.

7. Értékelés szempontjai, értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan forgalmi értékének kialakításánál figyelemmel voltunk annak fekvésére, megközelíthetőségére, a telek méretére, kialakítására, műtárgyaira, felépítményeire, azok építési módjára, állagára, építési évére, nagyságára, kialakítására, állapotára, valamint a közműállapotokra, köz- és infrastrukturális ellátottságra.

Értéknövelő tényezők:

- Eltérő terület
- Településen belüli elhelyezkedés

Értékcsökkentő tényezők:

- Kínálati árkorrekció
- Fűtésrendszer állapota
- Általános műszaki állapot, felújítottság mértéke

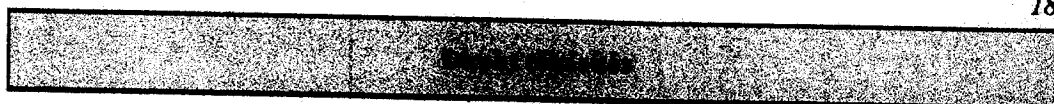
#

Hozzám alapú értékesítésmódosítás

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I	Ingatlan II	Ingatlan III	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés		Vác, Diadal tér	Vác, Piac utca	Dunakeszi, Tóváros	Vác, Szent L. út 11.	Dunakeszi, Városközpont
Leírás		Utcai bejáratos üzlethelyiség.	Utcai bejáratos üzlethelyiség.	Utcai bejáratos üzlethelyiség.	Egyéb üzlethelyiség.	Utcai bejáratos üzlethelyiség.
Redukált alapterület	75	60	46	103	60	380
Eladási ár		150 000	92 000	200 000	120 000	840 000
Fajlagos érték	2 130	2 500	2 000	1 942	2 000	2 211
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		ingatlan.com adatbázis (2017)	ingatlan.com adatbázis (2017)	ingatlan.com adatbázis (2017)	ingatlan.com adatbázis (2017)	ingatlan.com adatbázis (2017)

Korrektúrák tényezői

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I	Ingatlan II	Ingatlan III	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Kínálati ár		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterület	eltérő terület		-10%	5%		25%
Szerkezet						
Gépészet			-5%	-5%	-5%	-5%
Komfortfokozat						
Műszaki állapot		-10%	-15%	-20%	-5%	-20%
Hasznosíthatóság						
Elhelyezkedés	elhelyezkedés	10%	5%	15%	10%	-10%
Egyéb						
Egyéb						
Egyéb						
Összes módosítás		-5%	-30%	-10%	-5%	-15%
Módosított alapár	1 860	2 375	1 400	1 748	1 900	1 879
Módosított alapár kerekítés után	1 860					



Fajlagos mennyiség			Összeg
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület	Funkció 1.	75	m ²
A bérletileg hasznosítható terület	Funkció 2.		m ²
Bérleti díj	Funkció 1.	1 860 Ft/m ²	1 674 000 Ft
Bérleti díj	Funkció 2.	Ft/m ²	Ft
Kihasználtság		95	%
Figyelembe vehető bevétel		1 590 300	Ft
Kiadások			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek %-a	0	Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek %-a	0	Ft
Felhújtási költségalap	Az éves bevételek %-a	5	79 515 Ft
Egyéb költségek	Az éves bevételek %-a	5	79 515 Ft
Éves üzemi eredmény			
		1 431 270	Ft
Tőkésítési ráta		8%	
Tőkésített érték		19 083 600	Ft
Befektetési kiadások			Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		19 083 600	Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		19 100 000	Ft

A 2017. évi aktuális saját irodai tapasztalatok és társirodai összehasonlító adatok, internetes ingatlanportálok hirdetései és illetékhivatali árak összegzéseként kimutatható, hogy az értékelés területén a hasonló jellegű, adottságú, méretű ingatlanok eladásai nagy átlagban 20 MFt körül mozogtak.

Piaci alapú érték:	Súlyozás:	Súlyozott érték:
19 300 000 Ft	50%	9 650 000 Ft
Bevétel alapú érték:	Súlyozás:	Súlyozott érték:
19 100 000 Ft	50%	9 550 000 Ft
Súlyozott forgalmi érték:		19 200 000 Ft

Mindezek alapján a 2600 Vác, Széchenyi István u. 38. szám alatti,
2725/2/A/2 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékét, kerekítve

**19.200.000,- Ft-ban, azaz
Tizenkilencmillió – kettőszázezer
Forintban**

határozzuk meg.

A becsült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásként szolgálhat bármely üzleti célú megállapodáshoz.

Végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani.

Az értékelés a helyszíni szemle, ill. a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült, az adott időszakban rendelkezésre álló és kapott információkon, adatokon alapszik.

A becsült érték stabil ingatlanpiaci viszonyok között 180 napig érvényes.

Göd, 2017. november 13.

Értékelte:



SOLUTIO Bt.

2131 Göd, Pesti út 32.

Adószám: 21859153-2-13

Nagy Emil

(bejegyzési szám: 719/2001)

(PMIK szám: 1602/2008)

Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő

Minősített termőföld értékbecslő

Solutio Ingatlaniroda

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Viki János Hivatal Földhivatali Osztály
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelő szám: 30005/59094/2017

2017.11.13

VÁC

Belterület 2725/2/A/2 helyrajzi szám

2600 VÁC Széchenyi István utca 30. "Földhivatali osztály" IRÉSE

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szekció száma egység/fél	szemle hányad	tulajdoni
Szék	115		462/1000	Önkormányzat
Bejegyző határozat:	40119/2/2013.07.08			

2. bejegyző határozat: 40119/2/2013.07.08

Társasház:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okirathoz meghatározott tulajdonságok.

IRÉSE

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40119/2/2013.07.08

eredeti határozat: 35949/1992.07.02

jogcím: tulajdonban más tulajdoni hányad: 0/1 35949/1992.07.02

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

IRÉSE

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43421/2017.09.06

Önálló esőveses bejegyzés elővásárlási jog a tulajdonostársakat a társasházban lévő valamennyi, külön tulajdonban álló a területre kivülálló harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg (társasház tulajdon alapító okirat módosítása).

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Széchenyi István u. 38. Hrsz: 2725/2/A/2

Solutio

pe home



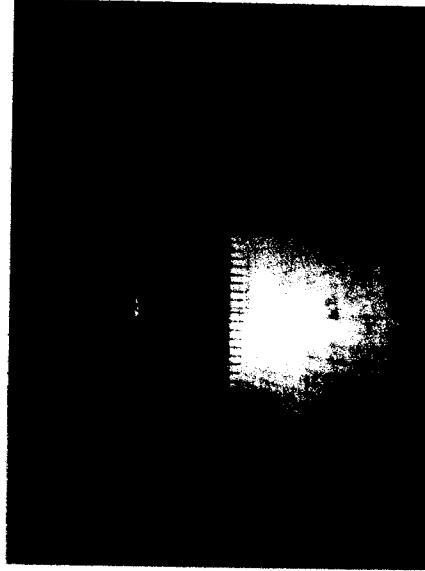
01 Utafronti felvétel



02 Jellemző utcakép



03 Belső udvari felvétel és utcai bejárat



04 Közös bejárat az utcafront irányából



05 Belső udvar



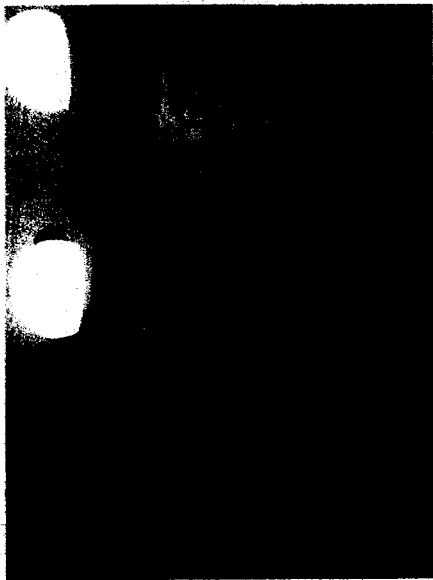
06 Üzlettér

FOTÓMELLÉKLET:

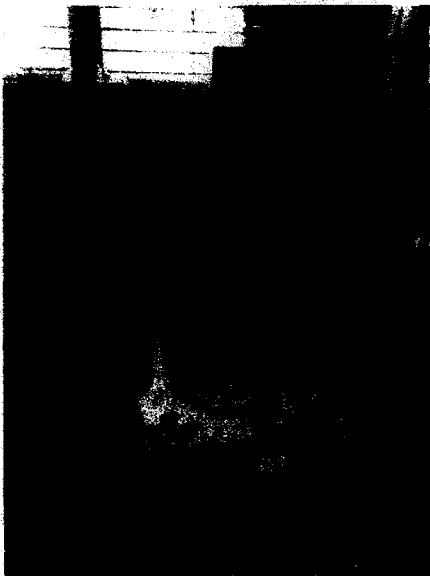
Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Széchenyi István u. 38. Hrsz: 2725/2/A/2

Solutio

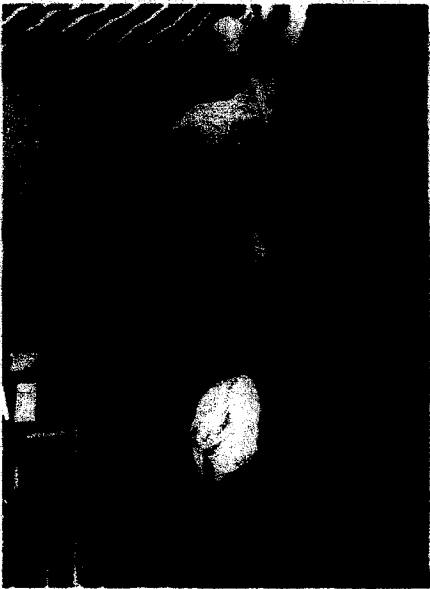
Real home



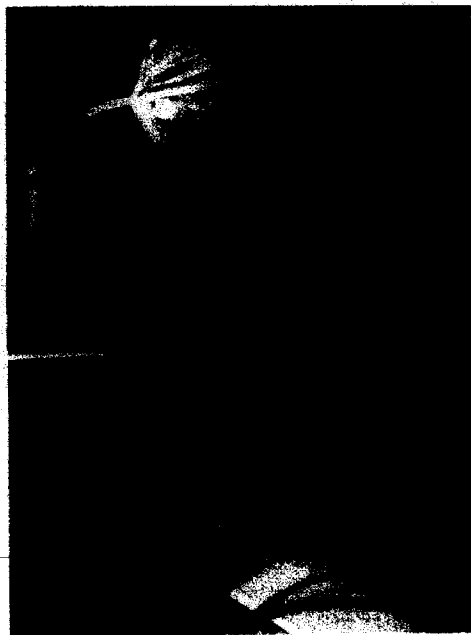
07 Üzletér



08 Fűtési mód



09 Iroda



10 Burkolat



11 Mosdó



12 Melegvíz-ellátás

FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Széchenyi István u. 38. Hrsz: 2725/2/A/2

Solutio

home



13 Pincelejáró felvétele



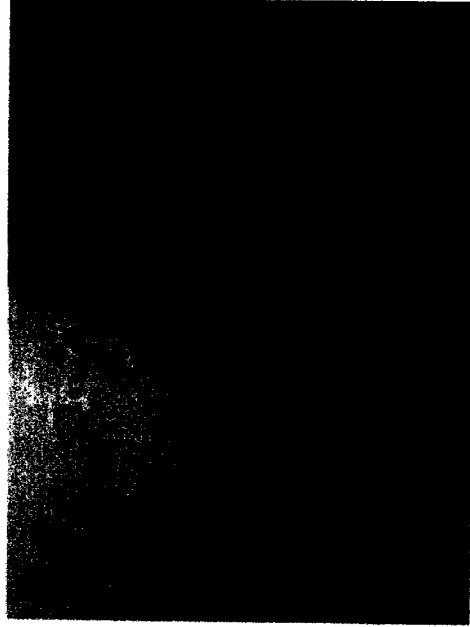
14 Tároló felvétele, pince



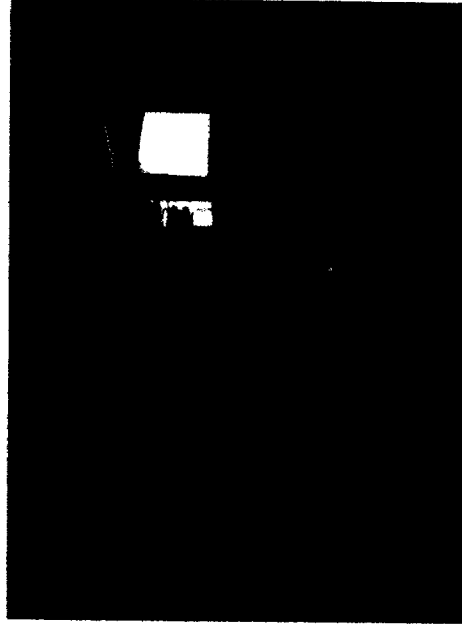
15 Tároló felvétele, pince



16 Tároló felvétele, pince



17 Vizesedési nyomok



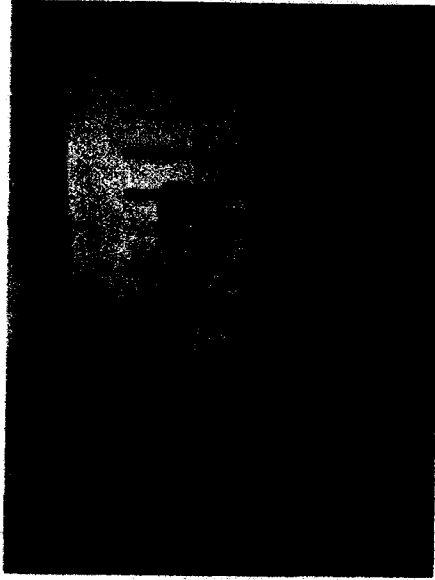
18 Tároló felvétele, pince

FOTÓMELLÉKLET:

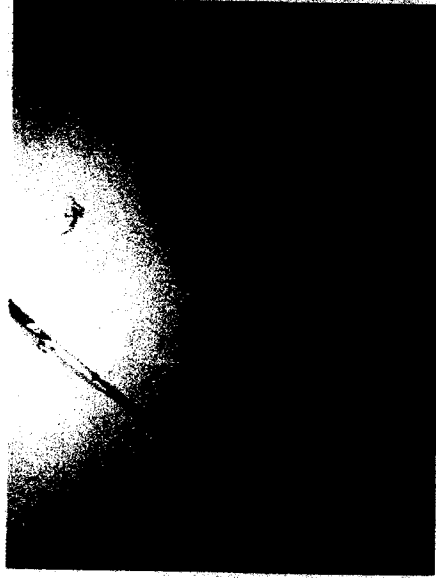
Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Széchenyi István u. 38. Hrsz: 2725/2/A/2

Solutio

Ingatlan



19 Tároló felvétele, pince



20 Vizesedési nyomok



21 Vizesedési nyomok a belső udvari homlokzaton



22 Vizesedési nyomok a homlokzaton



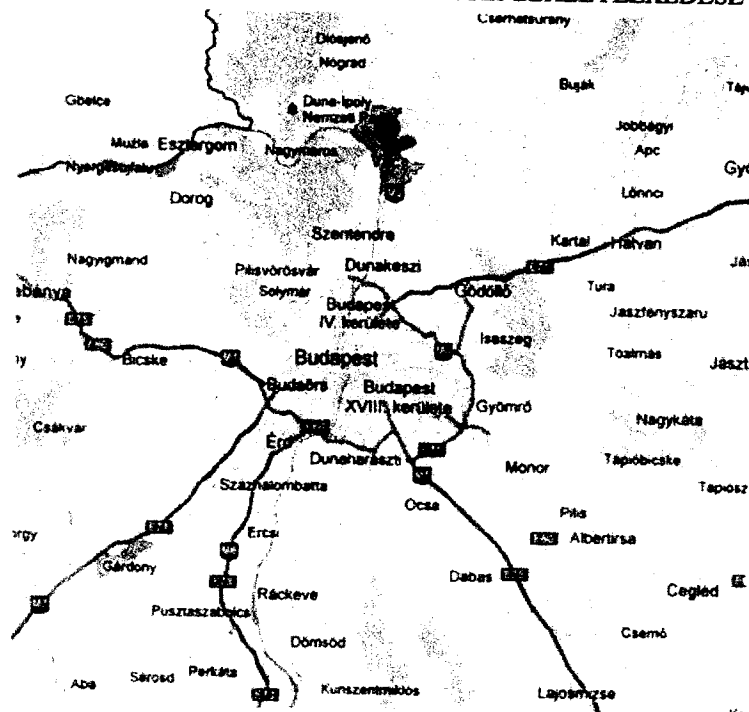
23 Belső udvari felvétel a szomszédos ingatlanról

TÉRKÉPMELLÉKLET

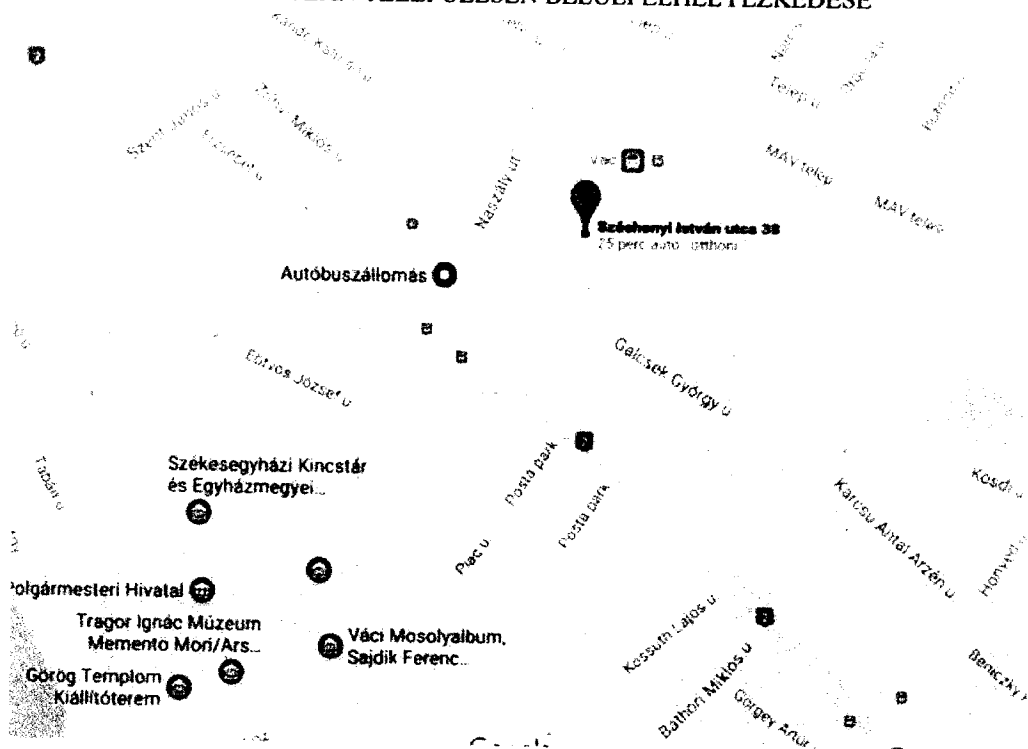
2600 Vác, Széchenyi István u. 38. Hrsz: 2725/2/A/2

Solutio
Real Estate

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



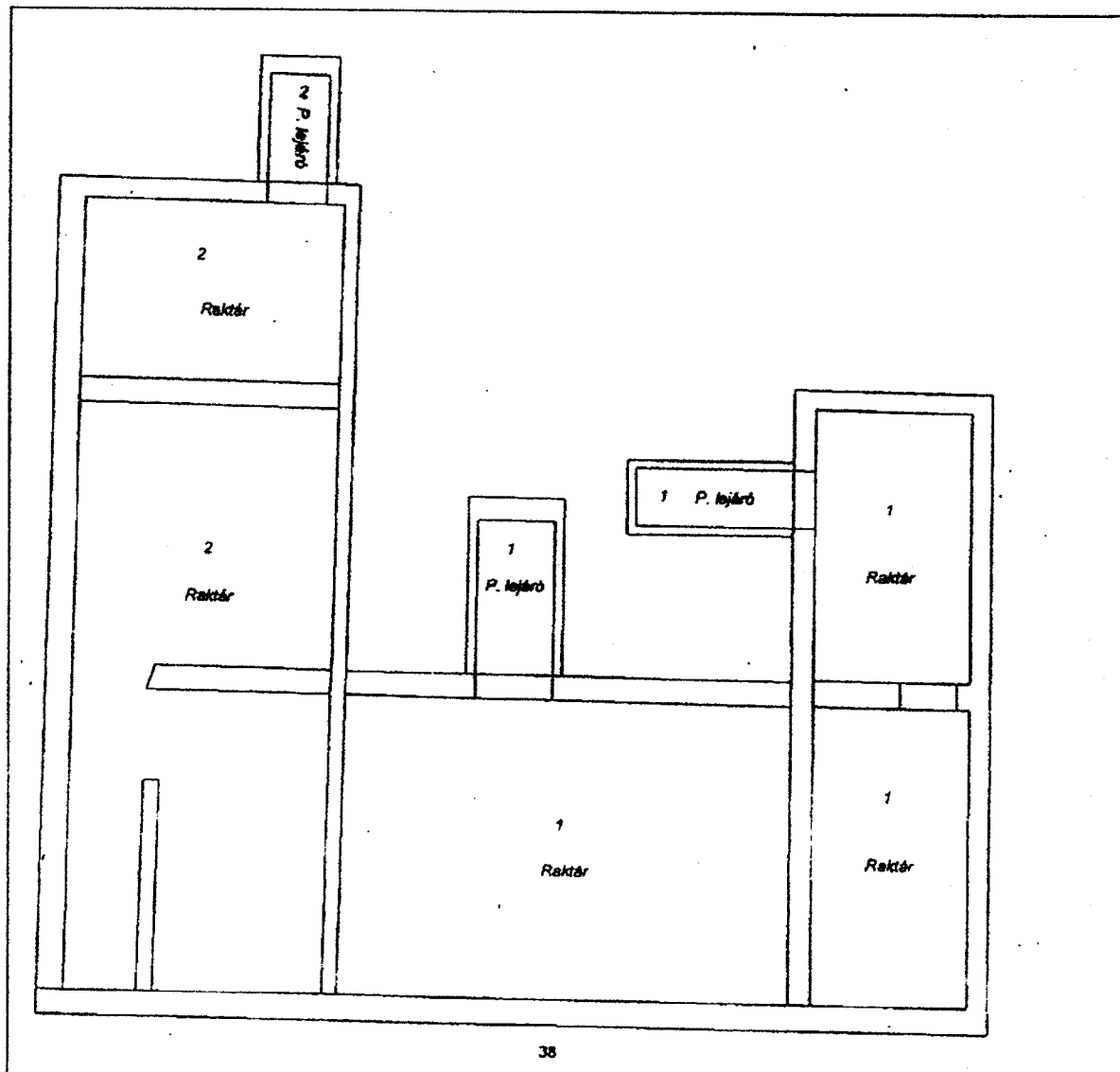
AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZOK/ALAPRAJZI VÁZLATOK

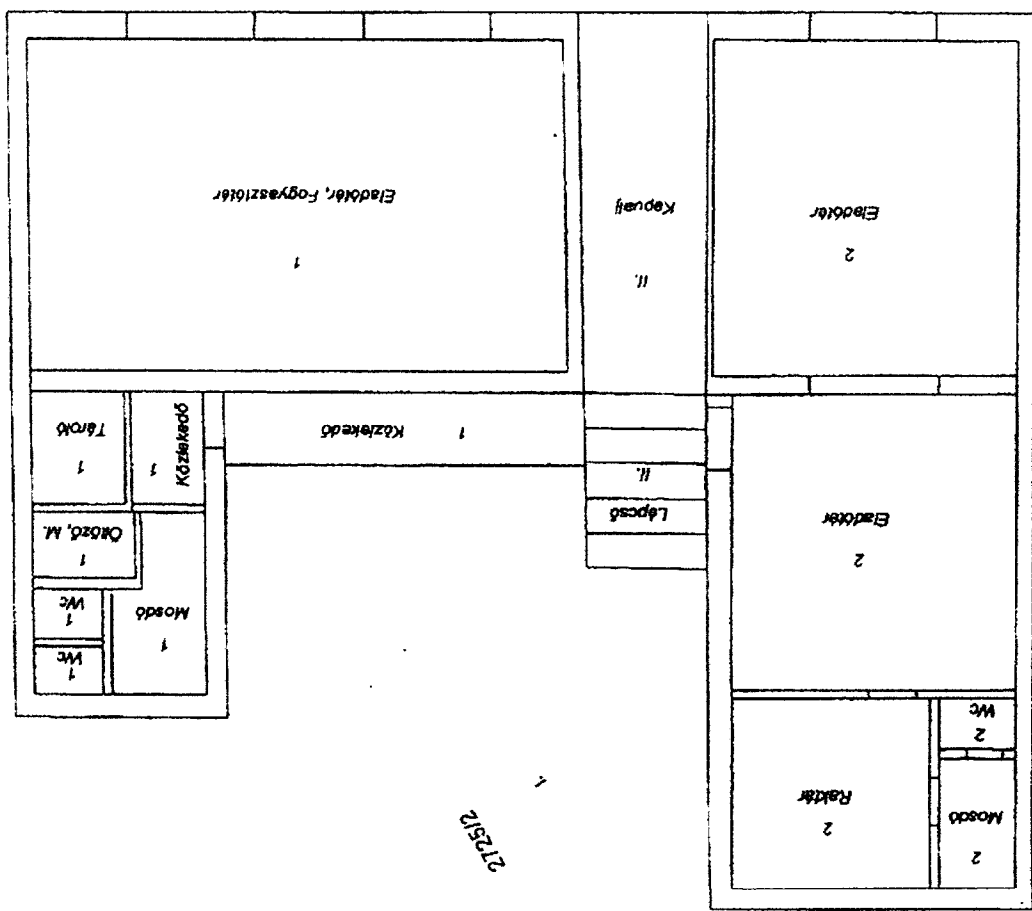
2600 Vác, Széchenyi István u. 38. Hrsz: 2725/2/A/2

Solutio
ARCHITECT



Széchenyi utca

38



27512

Társasházunkban Állapodunk Ország

I

2342



ALTALANOS RENDELKÉZÉS

Az ingatlant nyilvántartásba a Vác bekötődtek 2725/2 helyrajzi szám alatt beírták. Természetesen a Vác, Szacherny utca 38. házszám alatt található, 536 négyzetméteres alapterületű ingatlan tulajdonosa az ingatlan törzshataljában álló adatai a mellékelt alapszámlán és az összesített leírás alapján, a Polgári Törvénykönyv és a Városzatokról szóló 2003. évi CXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően.

Answer to Question:

Vše vaše dokrmování

(számlaheye: 2600 Vkc, március 15. (ér. 11., számlajelölőző szerinti (törzsszáma: 15395429
7513-221-13., képviseli: Pócsa Attila polgármester)

Az alapító az ingatlan-nyilvántartásba a Vác belföldesek 32/25/2. hrsz. alatt bevitte, természetben Vác, Szachari utca 38. házszám alatt, 538 m² alapterületű ingatlant a Fogorvosi Társaságnak 149. 5-6. számú a társasági szerződés 2003. évi CXIXIII. törvény alapján kiegészített alábbi azzal, hogy a munkaadó tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát, mint munkaadó, jogszabályban foglaltak szerint vizualizált.

A kórházban III. portában feltérítve egyrészt a jelen állapot okait, rendszereskedésének megfigyelését, másrészt nem lakás célú helyiségek (továbbá: kórház: helyiségek) - a közös tulajdonban maradó ingatlanok közötti közös használatának a jogáról - külön tulajdonba kerülhet.

A thymus megareverse: Vb, Bakhany ulca 38. stina Tashk

A társaság címe: 2000 Véc. Kuchnyal utca 38.

VAC VABOS Orlendoklyzyl
adapted to the environment;
for the active polymers

3. **Construction Policy**

Dr. Kandorai Mathias
 19001 Vile Parle, Mumbai - 400 066
 Phone: 270380-035, M: 98760-0085
 E-mail: kandoraimathias@yahoo.co.in
 Website: www.kandoraimathias.com

A közös tulajdonból a tulajdonosi megítélés hányad mértéke a külön tulajdonban álló épületekhez nagyságához igazodik.

A külön tulajdon az alapítók - a közös tulajdonból való hányaddal együtt - az alábbiak szerint illet meg:

1. Vác Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a műszaki leírásban és az alaprajzon 1. sz. ábrával jelölt terület megnevezésű helyiség, amely a pincecsonkban 2,73 m² pince helyő, 12,56 m² raklat, 13,95 m² raklat, 3,60 m² pince helyő, 39,06 m² raklat, a földszinten 43,75 m² eladórak, fogasztórak, 6,37 m² helyő, 1,97 m² közkedő, 2,54 m² tároló, 1,65 m² dőzsd, 0,81 m² WC, 0,78 m² WC és 3,58 m² mosdó helyiségéből álló ingatlan.

Összesen 134,15, keretösszeg 134 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 538/1000 részrel.

2. Vác Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a műszaki leírásban és az alaprajzon 2. sz. ábrával jelölt terület megnevezésű helyiség, amely a pincecsonkban 1,76 m² pince helyő, 13,34 m² raklat, 42,09 m² raklat, a földszinten 24,85 m² eladórak, 20,23 m² eladórak, 0,88 m² WC, 2,41 m² mosdó és 9,09 m² raklat helyiségéből álló ingatlan.

Összesen 114,65, keretösszeg 114 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 462/1000 részrel.

IV.

AZ INGATLAN-NYELVÉNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Az alapító kért és hozzájárultak arra ahhoz, hogy a társasház alapítását a Vác Járási Főbíróval az ingatlan-nyelvéntartásba bejegyezze, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52-55. §-ának megfelelően:

1. A II. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó épületekhez a földterülettel a társasházi törzslapon egyrevelő túntása fel;
2. A III. pontban felsorolt, külön tulajdonú helyiségeket a hozzájuk tartozó közös tulajdonú hányadokat együtt, mint drábo ingatlanokat jegyezze be a társasházi különlapon a III. pontban megnevezett külön tulajdonként.

V.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁSKÖZTI VISZONYA

A társasházi szervezetre és működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait az irányadók.

A közös tulajdonmal kapcsolatos elidegenítés jogát - az épület tartozékaitól, azok részeit, az épület bútoraitól (alkonyaságait), a tulajdonosi rész közös célját szolgáló épületek, épületezerendázati és vagyontárgyak kivételével - ha az a külön tulajdonban álló lakásban vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben áll, ha van - a közösség gyűlöle, ha az ingatlanhoz drábo ingatlanként kiadható, vagy amellyel a megváltó külön tulajdonú tárgya bővíthető. A közösség az összes tulajdon hányad legalább kétharmados többséggel rendelkezni jogosultnak igényt szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdon hányadok megállapításáról. A közösség határozta az ingatlan-nyelvéntartásba bejegyzésre alkalmas okirat. Az erről szóló határozatot közzé kell tenni, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, és azt az ingatlan-nyelvéntartásba be kell nyújtani.

VI.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkor tulajdonosi részére és jogutódjaira.

Az alapító magyarázó jogát személy.

Az alapító a jelen okirat előírásait, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárására meghatalmazta dr. Kondorosi Máttyás (székhely: 2600 Vác, Széchenyi u. 12. fsz. 1., bejegyzésszáma: X/941. - Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyen ügyvéd részére.

Az alapító képviselője kijelenti, hogy a jelen okirattal foglaltakat elfogadja és azt, mint okirattalval mindenben meggyőződ, az okirattal szerkesztendő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írta alá.

Vác, 2013. 07. 04.

Vác Város Önkormányzata

Alapító képviselőként:

Főbíró Antal

polgármester

Alulírott, dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Széchenyi u. 12. fsz. 1., bejegyzésszáma: X/941. - Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a fenti alapító okirattal készítem és ellenjegyzem Vácot, 2013. július 4-én.

dr. Kondorosi Máttyás

ügyvéd

Dr. Kondorosi Máttyás
ügyvéd
2600 Vác, Széchenyi u. 12. fsz. 1.
Tél: 07062-4002, 46. 30704-0000
E-mail: kondorosi@kondorosi.hu
Adószám: 10020713-1-13



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2017. november 13-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú Vác belterület 2725/2/A/2 hrsz-ú, Vác, Széchenyi utca 38. szám alatti, nem lakás célú helyiség bérletének kérelme – „Korona Famili” Kft.

152/2017.(XI.13.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 2725/2/A/2 hrsz-ú, természetben Vác, Széchenyi utca 38. szám alatti, 115 m² nagyságú, üzlet megnevezésű ingatlant 19.200.000,- Ft, azaz Tizenkilencmillió-kettőszázezer forint (a 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól) a „Korona Famili” Kft. (székhely: 2600 Vác, Bauer Mihály u. 4., cégjegyzékszám: 13-09-062933), mint elővásárlásra jogosult bérlet részére.

Határidő: 2017. nov. KT ülés

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

Kovács Tímea

Vác a Dunakanyar szíve

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Vác Város Önkormányzata (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11., statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszáma: 15731302-8411-321-13., adószáma: 15731302-2-13, Önkormányzati törzsszám: 731300., bankszámlaszám: 11742094-15395429-00000000., képviseli: Fördös Attila polgármester), **mint eladó** – továbbiakban: eladó –

másrészről

Korona Famili Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített cégneve: Korona Famili Kft., székhelye: 2600 Vác, Bauer Mihály utca 4., cégjegyzékszáma: 13-09-062933. – Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, adószáma: 10562837-2-13., statisztikai számjele: 10562837-4751-113-13., képviseli: Fekete Istvánné Termann Klára (anyja neve: Pahocsa Rózsa) 2600 Vác, Bauer Mihály utca 4. szám alatti lakos), **mint vevő** – a továbbiakban: vevő – között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a Képviselő-testület/2017. (.....) számú határozata alapján eladja, a vevő megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác belterület 2725/2/A/2. hrsz.** alatt felvett, üzlet megjelölésű, 115 m² térmértékű, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 462/1000 eszmei hányadú, természetben **2600 Vác, Széchenyi István utca 38. „felülvizsgálat alatt”** alatt található ingatlant, annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, megtekintett és a vevő által nem kifogásolt állapotban.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan társasházban van, az önálló ingatlanhoz az alapító okiratban megjelölt helyiségek tartoznak.

2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **19 200 000 Ft, azaz tizenkilencmillió - kettőszázezer forint** összegben állapodtak meg. A vételár megfizetése oly módon történik, hogy a vételár teljes összegét legkésőbb a jelen szerződés hatályba lépését követő nyolc napon belül egy összegben az eladónak az OTP Banknál vezetett 11742094-15395429-00000000. számú fizetési számlájára való átutalás útján teljesíti vételár jogcímén.

A szerződő felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján a jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

Az eladó jogosult – az érdekmúlás bizonyítása nélkül – a jelen szerződéstől elállni, ha a vevő a vételárat a jelen pontban rögzített időpontot követő további három napon belül **(póthatáridő)** sem fizeti meg a részére.

3. Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényről, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

Vác Város Önkormányzata
eladó képviseletében
Fördös Attila polgármester

Korona Famili Kft. vevő képviseletében
Fekete Istvánné ügyvezető

dr. Kondorosi Mátyás
ügyvéd

Az eladó a tulajdonjogát tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

A szerződő felek, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) a rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.

Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél vevő részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.

A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. Eladó írásban értesíti a vevőt az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.

4. Az ingatlan birtokának az átruházása a vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg megtörténik, ezen időpontig az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az ingatlanhoz tartozó valamennyi kulcs átadásával a vevő birtokába átruházni. A vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
5. A szerződő felek hivatkozva az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt **f ü g g ő b e n t a r t á s** jogintézményére - melynek értelmében függőben kell tartani a beadvány elintézését: a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig - megállapodnak abban, hogy az eladó az un. tulajdonjog bejegyzési engedélyt - amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul adásvétel jogcímén a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett - legkésőbb a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított **e g y** hónapon belül benyújtják a Váci Járási Hivatalhoz. Ennek megtörténtéig a szerződő felek közösen kérik a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos beadvány elintézésének a függőben tartását és annak nyilvántartásba helyezését.
6. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Mátyás ügyvédnél **ü g y v é d i l e t é t b e** helyezte azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

A szerződő felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd, mint letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevő részére **kiadni**, amennyiben a teljes vételár hiánytalan megfizetésre kerül az eladó részére. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a jelen nyilatkozatot nyolc napon belül eljuttatni az eljáró ingatlanügyi hatóság részére.

Az eladó igazolásának elmaradása esetén dr. Kondorosi Mátyás letéteményes ügyvéd jogosult továbbá a bejegyzési engedély jelen pont szerinti felhasználására, amennyiben a vevő bemutatja a részére a teljes vételár eladó részére történő hiánytalan megfizetésére vonatkozó hitelt érdemlő igazolást banki terhelési értesítővel, avagy teljes bizonyító erejű magánokirattal.

Amennyiben a vételár kifizetése legkésőbb a póthatáridő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténtét a szerződő felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően a letéteményes ügyvéd előtt, továbbá, ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból meghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes köteles haladéktalanul megsemmisíteni.

A hátralékos vételár megfizetésének a határidejét megelőzően a letéteményes csak a letevő (eladó) és a jogosult (vevő) kifejezett és együttes írásbeli nyilatkozata alapján adhatja ki a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyeket a letevőnek (eladónak).

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják.

7. A szerződő felek törvényes képviselői kijelentik, hogy magyar jogi személyek és az általuk képviselt személyek képviselőjében teljes felhatalmazással jogosultak a jelen adásvételi szerződés aláírására.
8. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek – ideértve a tulajdonáttruházási illetéket, továbbá a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a költségét – a vevőt terhelik.
9. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a NAV Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
10. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
11. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
12. A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., lajstromszáma: X/941. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kéri, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.

A szerződő felek egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügyletthez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2017. november 16.

.....
Vác Város Önkormányzata

eladó képviseletében
Fördős Attila polgármester

.....
Korona Famili Kft. vevő képviseletében
Fekete Istvánné ügyvezető

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője:

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály:

Ezen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Vácott, 2017. november 16.-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd