



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

Előterjesztés
A Képviselő testület 2021. szeptember 16-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat a Pécel, Kossuth tér 5. szám alatti ingatlan hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képező 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám (helyrajzi szám 9/1, alapterülete 677 m² – a továbbiakban: Kúria rendezvényház) alatti ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg mint „Kivett OTP 1 ép + udvar szerepel. A tulajdoni lap jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi. A Kúria rendezvényház ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (művelési ág) javítása és a valóságot tükröző feltüntetése iránt (a „Kivett konyha és rendezvényház + udvar”) a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) a 16/2021. (I. 27.) számú határozata alapján már történt intézkedés, ennek átvezetése jelenleg folyamatban van a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál. Erre azért is szükség volt, mert a Kúria rendezvényház egy részét az Önkormányzat bérlet útján kívánta hasznosítani.

A bérlet útján történő hasznosítás, Sarlós Imre alpolgármesterrel egyetértve, meg is valósult. Az Ízek Műhelye Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Ízek Műhelye Kft. – székhely: 2363 Felsőpakony, Vasút u. 6., cégjegyzékszám: 13-09-211494. adószám: 234011505-2-43, bankszámlaszám: 11705084-20000129, képviselő: Beszterczei-Somogyi Andrea ügyvezető) mint bérlő és Pécel Város Önkormányzata mint bérbeadó között 2021. április 1. napjától 2021. június 30. napjáig bérleti szerződés kötött (2. melléklet) az ingatlan vázrajza (3. melléklet) és helyiséglistája (4. melléklet) szerinti 14-26. sorszámú, összesen 88,59 m² alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségcsoport vonatkozásában konyhai tevékenység ellátásra. Ezenkívül a bérlő jogosulttá vált ezzel összefüggésben használni a 209,67 m² alapterületű teraszt (udvart és parkolót) is úgy, hogy az a bérbeadót nem zavarhatja.

A fenti bérleti szerződés lejártával az Ízek Műhelye Kft. Sarlós Imre alpolgármesterrel és velem történt megegyezést követően használóként volt és van jelen az ingatlanban, a lejárt bérleti szerződésben szereplő feltételekkel. Mivel szerződéskötésre az Önkormányzat mint bérbeadó mulasztásából eddig nem került sor, így a megkötött és lejárt szerződésben rögzített mértékű használati díjat az Ízek Műhelye Kft. felé nem került érvényesítésre Sarlós Imre alpolgármester és az én döntésem alapján.

Az Ízek Műhelye Kft. a bérleti díjra vonatkozó rendszeres fizetési kötelezettségének eleget tesz, és egyben jelezte bérleti szándékának meghosszabbítását, bérleti szerződésének újrakötését kérve, a lejárt bérleti szerződésében megjelölt feltételekkel, tehát a 3. és 4. mellékletben megjelölt területegységeket kívánja továbbra is használni havi 150.000 forint + ÁFA, azaz százötvenezer forint + ÁFA bérletidíj és havi nettó 120.000 forint, azaz százhuszezer forint közüzemi díj előleg megfizetése mellett.

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 fenti rendelkezéseinek megfelelően a Polgármesteri Hivatal elkészítette a Pécel, 9/1 hrsz.-ú ingatlan bérleti díjára vonatkozó értékmeghatározó szakvéleményt, mely szerint az ingatlan konyhájának és helyiségeinek bérleti díja 370.000 Ft/hónap (6. melléklet).

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 30. § (2) bekezdése szerint üres helyiségek pályázat vagy árverés útján adhatók bérbe az önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szerint.

A Lakásrendelet 30. § (5) bekezdése értelmében a bérleti szerződés megkötésekor a Képviselő-testület által külön határozatban megállapított díjtáblázat szerint kell a bérleti díjban megállapodni a bérlővel. Mindezen szabályok és rendelkezések ismerete mellett Sarlós Imre alpolgármesterrel egyetértve javasoljuk a Képviselő-testületnek, hogy az érintett ingatlanra vonatkozóan, 2021. október 15-ig napjáig pályázat kerüljön kiírásra, amely mindenben megfelel az önkormányzatvonatkozó előírásainak, valamint az értékbecslésben foglaltaknak is.

Ennek eredményességében bízva javaslom, hogy 2021. december 1-től csak pályázat útján történjen meg a Pécel, 9/1 hrsz.-ú ingatlanban lévő konyharészt a hozzá tartozó helyiségekkel és udvarrészsel a bérbeadás.

A fentiek alapján kérem, hogy a Képviselő-testület a következő határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Horvát Tibor polgármester és Sarlós Imre alpolgármester javaslatát elfogadva Pécel Város Önkormányzata 2021. október 1. napjától 2021. november 30. napjáig, két hónap időtartamra, határozott idejű bérleti szerződést köt az Ízek Műhelye Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 2363 Felsőpakony, Vasút u. 6., cégjegyzékszám: 13-09-211494. adószám: 234011505-2-43, bankszámlaszám: 11705084-20000129, képviselő: Beszterczei-Somogyi Andrea ügyvezető) a Pécel Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám (helyrajzi szám 9/1, alapterülete 677 m²) alatti ingatlanra vonatkozóan, az ingatlan vázrajza és helyiséglistája szerinti 14-26. sorszámú, összesen 88,59 m² alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségcsoport vonatkozásában, konyhai tevékenység ellátásra, valamint a 209,67 m² alapterületű terasz (udvar és parkoló) használatára, havi 150.000 forint + ÁFA, azaz egyszázötvenezer forint + ÁFA bérletidíj és havi nettó 120.000 forint, azaz százhuszezer forint közüzemi díj előleg megfizetése mellett. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozat mellékletét képező bérleti szerződés aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2021. szeptember 30.

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 30. § (5) bekezdése alapján úgy határoz, hogy az intézményi és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának mértékét az értékbecslés alapján az alábbiak szerint állapítja meg:

Pécel, Kossuth tér 5. Hrsz: 9/1	konyhahelyiség és hozzá tartozó helyiségek	370.000 Ft/hó
------------------------------------	--	---------------

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet alapján továbbá úgy határoz, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám (helyrajzi szám 9/1, alapterülete 677 m²) alatti ingatlan 88,59 m² alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségcsoport vonatkozásában, valamint a 209,67 m² alapterületű terasz (udvar és parkoló) bérbeadására 2021. október 15. napjáig pályázatot hirdet meg. A Képviselő-testület a pályázat lebonyolításával a Műszaki és Beruházási Iroda vezetőjét bízta meg. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati kiírás feltételeit tartalmazó bérleti szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2021. szeptember 30.

Pécel, 2021. szeptember 14.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a Kúria rendezvényház tulajdoni lapja
2. lejárt bérleti szerződés
3. ingatlan vázrajza
4. helyiséglista
5. bérleti szerződés tervezete (a határozat melléklete is)
6. ingatlanforgalmi értékbecslés

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.

1. sz. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/51866/2021

2021.05.14

Szektor : 53

PÉCEL

Belterület 9/1 helyrajzi szám

Széljegy: 230588/2021 2021.04.07

Ingatlan átminősítés iránti kérelem, PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv	alozottály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
Kivett OTP 1 ép + udvar	0	677	0.00

2. bejegyző határozat: 70822/2008.11.27
Műemlék

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44012/2002.05.07

eredeti határozat: 36799/2002.03.06

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44012/2002.05.07

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett telekhatárrendezés során.

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

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Iktatószám: M/272/4/2021.

INGATLANRÉSZ BÉRLETI SZERZŐDÉSE

amely létrejött a 64/2021. (III. 25.) sz határozat alapján

egyrésztől Pécel Város Önkormányzata (székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosítószám (PIR): 730534, adószám: 15730538-2-13, bankszámlaszám: 10400494-50505156-57531006, képviselő: Horváth Tibor polgármester), mint **Bérbeadó**,

másrésztől az **Ízek Műhelye Korlátolt Felelősségű Társaság** (röviden Ízek Műhelye Kft., székhely: 2363 Felsőpakony, Vasút u. 6., cégjegyzékszám: 13-09-211494, adószám: 23401505-2-43, bankszámlaszám: 11705084-20000129, képviselő: Beszterczei-Somogyi Andrea ügyvezető), mint **Bérlő**, együttes említésük esetén **Felek között** az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Pécel 9/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), az ún. Kúria Rendezvényház.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi megtekintett állapotban az Ingatlan vázrajz szerinti 14. - 26. sorszámú (1. és 2. melléklet), összesen **88,59 m²** alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségeit konyhai tevékenység ellátására (a továbbiakban: Ingatlanrész), továbbá jogosult ezzel összefüggésben használni a 209,67 m² alapterületű teraszt (udvart és parkolót) is úgy, hogy az a Bérbeadót nem zavarhatja.
3. A Felek jelen bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) meghatározott, **3 hónap határozott időtartamra** kötik. A bérleti jogviszony **2021. 04. 01. napjától – 06. 30. napjáig** szól. Felek a Ptk. 6:338 § alkalmazását kizárják, a határozott időre kötött Szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a Bérlő a határozott idő eltelte után az Ingatlanrészt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik.
4. A Bérlő az 1. pontban meghatározott ingatlanrészt **konyhaüzemi tevékenység** teraszt (udvart és parkolót) **konyhai anyagfeltöltés és 4 db gépjármű parkoló céljára** veszi bérbe. A Bérlő az Ingatlanrészt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja, külön birtokba adási eljárásra Felek nem tartanak igényt.
5. A Bérbeadó az Ingatlanrészt a megtekintett állapotban adja bérletbe és kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza. A Bérlő szavatol azért, hogy az Ingatlanrész a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas marad és a bérlet lejáratakor az átvételkor állapotban adja vissza.
6. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadót szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanrész az átadásakor a 4. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy az Ingatlanrész cél szerinti kialakítása – a Szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – Bérlő feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről Bérlő maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli. Ezen felül az Ingatlanrészt a Bérlő – kizárólag a Szerződésben meghatározott célt érintő esetkörökben – teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
7. Felek a **bérleti díjat havi 150.000,- Ft + ÁFA** azaz **százötvenezer + ÁFA** forint áron határozzák meg. Ezen összeget Bérbeadó által megküldött számla alapján, a teljes bérleti időszakra előre fizeti Bérlő, Pécel Város Önkormányzatának megadott fizetési számlájára, április hónap 20. napjáig.

8. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Szerződés megszűnését követően Bérló az Ingatlanrészt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a Szerződés megszűnésétől az Ingatlanrész használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a szerződés megszűnésétől az első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese. A használati díj a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorosa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti a volt Bérlőt az Ingatlanrész visszaadására és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont az Ingatlanrész használatával a Szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.
9. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat, azok megfizetése Bérló kötelezettsége.
10. A 2019. és 2020. évi közüzemi díjaknak (gáz, elektromos áram és víz-csatorna együttesen) a Bérbeadó által fizetett éves átlaga nettó 1.097.608,50 Ft, azaz egymilliókilencvenhétezer-hatszáznyolc forint és ötven fillér volt. Ennek kerekített $1,3 \times 1/12$ -ed részét, havi nettó 120.000,- Ft-ot azaz százhuszezer forintot kell a Bérlónek közüzemi díj előlegként a Bérbeadó által megküldött számla alapján, tárgyhóban előre megfizetni Pécel Város Önkormányzatának megadott fizetési számlájára, minden hónap 20. napjáig. A Felek a bérleti időszak elteltével a közüzemi díj tekintetében egymással elszámolnak. A közüzemi díjból levonják a Bérló által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét és a különbözetet, ha az meghaladja a Bérló által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét, a Bérló fizeti meg az Önkormányzatnak, ha az nem éri el a Bérló által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét, a Bérbeadó fizeti vissza a Bérlónek, ha nem állapodnak meg másként a Felek.
11. Bérló tudomásul veszi, hogy a Szerződés fennállása alatt a bérlemény tárgyát képező ingatlanrészben keletkező szemét elszállítása tárgyában a szolgáltatókkal a Bérlónek saját névre szóló szolgáltatási szerződést kell kötnie.
12. A közműdíjak vagy a személyszállítás díjának a Bérló általi meg nem fizetése, a Szerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után Bérbeadó részéről.
13. A Szerződés alapján fizetendő, esedékességkor nem teljesített fizetési kötelezettségek esetén Bérló a mindenkor hatályos Ptk. szabályozásának megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
14. **Bérló jogai és kötelezettségei a bérleti jogviszony fennállása alatt:**
 - a. Jogosult az Ingatlanrészt beépített épülettartozékokkal együtt használni. Amennyiben a használat során a fentiek kárt szenvednek (a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódás kivételével) köteles azokat eredeti állapotban helyreállítani. A bérbe adott Ingatlanrésszel, épülettartozékokkal, tárgyi eszközökkel kapcsolatban a Bérlőt terhelik az alábbi költségek:
 - az Ingatlanrész használata során az elhasználódás miatt szükségessé váló festési, karbantartási munkák elvégzésével, illetve elvégeztetésével, valamint az Ingatlanrész belső takarításával kapcsolatban felmerült költségek, a kizárólagos használatában lévő helyiségre kiterjedően;
 - a Bérbeadó által bérbe adott berendezési tárgyak, bútorok javítási, karbantartási költsége. Amennyiben ezek olyan mértékben elhasználódnak, hogy cseréjük szükséges, az új eszköz beszerzése már a Bérló feladata saját költségére. Az elhasználódott tárgyi eszközöket selejtezés céljából vissza kell adni a Bérbeadó részére.
 - az Ingatlanrészben saját tulajdonban levő összes eszközök, elektromos és gázüzemű berendezések érintésvédelmi, tűzvédelmi szabványossági és egyéb - jogszabályok által előírt - biztonsági felülvizsgálatának elvégeztetése, valamint a feltárt hibák kijavíttatása, az Ingatlanrészben levő világító testek javíttatása szakemberrel (beleértve égők, fénycsövek és egyéb alkatrészek cseréjét is), ajtózárok javíttatása, pótlása, beépített szekrényeknél zárok javíttatása, cseréje.
 - Bérló az Ingatlanrészt az ott folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon kialakíthatja, felszerelheti, berendezheti azzal, hogy mindez Bérbeadó előzetes hozzájárulásával történik, anélkül, hogy a Bérló tulajdonjogot szerezne.
 - b. Köteles gondoskodni az Ingatlanrészben, annak berendezéseiben, vagy az Ingatlanrészben a tudtával tartózkodó más személyek felróható magatartása folytán keletkezett károk és hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

- c. Köteles arra, hogy az Ingatlanrészben vagy az ingatlanon a Bérelő által okozott esetleges kárt Bérbeadó részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja.
 - d. Köteles a hatósági előírásokat betartani, a használat során mások jogait és törvényes érdekeit nem sértheti.
 - e. A Bérbeadó számára biztosítani kell, hogy az Ingatlanrész jogszerű használatát ellenőrizhesse, ezért Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítést követően jogosult bérleményellenőrzést tartani. A bérleményellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérelőt az Ingatlanrész rendes használatában.
 - f. A Bérbeadó számára biztosítani kell, hogy a jogszabály szerint a Bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettségeinek eleget tehesse.
 - g. Köteles úgy eljárni, hogy az Ingatlanrész és az épület és terasz állagában a rendeltetésszerű használatból eredő kopás kivételével állagromlást ne idézzen elő.
 - h. A Bérelő legfeljebb három személygépkocsi tárolása kivételével a teraszon semminemű tárolási tevékenységet nem folytathat és nem használhatja a kemencét, valamint a kemence használatában nem korlátozhatja a Bérbeadót.
 - i. Bérelő jogosult a saját költségén, az épület falán legfeljebb 0,25 m² méretű cégtáblát elhelyezni – Bérbeadóval történő előzetes egyeztetést követően – oly módon, hogy az épület homlokzatának arculati képéhez illeszkedjen, és a bérlet megszűnésekor köteles azt ugyancsak saját költségére eltávolítani. A tábla elhelyezésekor és eltávolításakor a legnagyobb gondossággal köteles eljárni, az esetlegesen okozott károkat köteles megtéríteni.
 - j. Jogosult a Bérbeadó további megkérdezése nélkül az Ingatlanrészben lévő berendezéseire, ingóságaira, készleteire vagyombiztosítást kötni és köteles a konyhai tevékenységből adódható bármilyen az Ingatlanrészben és az ingatlan egészében előállható kár ellen biztosítást kötni.
 - k. Köteles a Bérbeadó tűzvédelmi szabályait betartani. Köteles továbbá a rendkívüli esemény bekövetkezésekor értesítendő személy(ek) adatait (név, lakcím, telefonszám) Bérbeadó részére megadni. Bérelő az általa bérelt területre vonatkozóan köteles elkészíteni és végrehajtás céljából kiadni saját Tűzvédelmi, Munkavédelmi Szabályzatot, valamint Tűzriadó Tervet.
Bérelő a bérelt területen a tevékenység és a tűzveszélyességi osztályba sorolásnak megfelelő, az ott keletkező tűz oltására alkalmas és a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban foglalt körülményeket kielégítő tűzoltó készüléket köteles elhelyezni. A tűzoltó készülék karbantartásáról, ellenőrzéséről és nyilvántartásának vezetéséről köteles gondoskodni.
 - l. Jogosult az Ingatlanrészt Bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján, annak írásbeli hozzájárulásával saját berendezéseivel ellátni. Ezen berendezések felett szabadon rendelkezhet és a Szerződés lejártá vagy megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, kivéve, ha Bérbeadó a bérleti díj hátralék behajtása érdekében törvényes zálogjogával él. Amennyiben viszont a Bérbeadó erre igényt tart, a Bérelő köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
 - m. Felek rögzítik, hogy a Bérelő jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlanrész székhely, telephely vagy egyéb funkció használatára kizárólag a Bérbeadó hozzájárulásával, kizárólag jelen a Szerződés megszűnésének időpontjáig jogosult. Amennyiben bármilyen okból jelen bérleti jogviszony Felek között megszűnik, Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 15 naptári napon belül az illetékes cégbíróságnál a szükséges változtatásokat bejelenti. Ezen kötelezettségének elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult törvényességi felügyeleti eljárást indítani az illetékes cégbíróságnál.
 - n. Bérelő a Szerződést átruházni, továbbá az Ingatlanrészt más személy használatába vagy albérletbe adni nem jogosult.
 - o. Bérelő gondoskodik arról, hogy az Ingatlanrész közvetlen környékére Bérelő érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy Bérelő azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja.
15. **Bérbeadó kötelezettségei** a bérleti jogviszony fennállása alatt:
A bérlet fennállása alatt a Bérbeadó köteles gondoskodni:

- az épület karbantartásáról, valamint központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- elemi csapás következtében keletkezett épületkárok helyreállításáról,
- a bérlet tárgyát képező Ingatlanrész vagyonz biztosításáról.

A karbantartási és felújítási munkák idejét a Bérbeadó a Bérelővel minden esetben egyeztetni köteles oly módon, hogy ezek a Bérelő tevékenységét lehetőleg ne akadályozzák.

Amennyiben ezen munkálatok az Ingatlanrész rendeltetésszerű használatát nagymértékben nehezítik, vagy lehetetlenné teszik, úgy Bérelő választása szerint Felek vagy a bérleti díj arányos mérséklésében állapodnak meg vagy ha a Bérelő átmeneti kiköltözése válik szükségessé, az ezzel kapcsolatban felmerülő költségeket és bérleti díj különbözetet a Bérbeadó a Bérelő részére megtéríteni köteles.

Bérelő az olyan meghibásodásokról, amelyek az Ingatlanrész állagának nagyobb mérvű romlásához vezethetnének, köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni. A késedelmes bejelentésből eredő károkért a Bérelőt terheli felelősség és az ezzel járó költségnövekedést Bérelő köteles viselni.

16. A Bérbeadó az Ingatlanrészt magába foglaló épületre vagyonz biztosítással rendelkezik. Amennyiben az épületet kár éri a biztosító a Bérbeadó kárát megtéríti, de a Bérelőnek az Ingatlanrészben levő ingóságaiban keletkezett kárt csak akkor, ha a Bérelő ezekre saját vagyonz biztosítással rendelkezik. Bérbeadó a Bérelőnek az Ingatlanrészben elhelyezett saját tulajdonát képező felszerelési és berendezési tárgyaiért anyagi felelősséget nem vállal. A kockázat mérséklése érdekében Bérelő ezen vagyontárgyakra és árukészletekre vagyonz biztosítást jogosult kötni.
17. A Bérelő által az Ingatlanrészbe bevitt minden ingóság a Bérelő kockázatára tárolható. A Bérbeadót az ilyen ingóságért nem terheli felelősség. Az Ingatlanrész kulcaival Bérelő rendelkezik és Bérbeadónak azokat a Szerződés hatálya alatt nem köteles leadni, kivéve a zárt borítékban vagy kazettában elhelyezett és lepecsételt tűzkulcs készletet.
18. A Bérelő maga gondoskodik az Ingatlanrészben az internet-, és/vagy telefonszolgáltatás kiépítéséről és a havi díjainak megfizetéséről.
19. Bérbeadót a két hónapot meghaladó bérleti vagy közüzemi díj tartozás és költségek erejéig a Bérelőnek az Ingatlanrészben található vagyontárgyain a Ptk. 6:337. §-a alapján törvényes zálogjog illeti meg. Amennyiben a Bérelő a Szerződés alapján terhelő fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, Bérbeadó a zálogtárgyból közvetlen kielégítést kereshet.
20. A Felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérelő valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét a Bérbeadó a Bérelőhöz intézett, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül (fizetési határidő) sem teljesíti, Bérbeadó kielégítési joga a 8 napos fizetési határidő eredménytelen elteltét követő napon megnyílik.
21. A Felek megállapodnak abban, hogy a kielégítési jog megnyíltát követően a Bérbeadó törvényes zálogjogát egyszerűsített módon, bírósági végrehajtáson kívül érvényesíti, mégpedig a zálogtárgy(ak) közvetlenül általa történő értékesítésével vagy a zálogtárgy(ak) feletti tulajdonjog megszerzésével. A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bérbeadót megilleti a választás joga a tekintetben, hogy a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére mely eljárást alkalmazza. A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másokra térhet át. Bérbeadó a zálogjog érvényesítése érdekében választott eljárásról, illetve más eljárásra való áttéréséről köteles a Bérelőt értesíteni.
22. Ha Bérelő a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bért nem fizeti meg), a Bérbeadó köteles a Bérelőt - a következményekre figyelmeztetéssel - teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak, annak kézhez vételétől számított 15 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.
23. Ha a Bérelő a Szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követően írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

24. A Felek megállapodnak abban, hogy a zálogjog érvényesítésére irányuló eljárás során az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozatok, értesítések tekintetében értesítési címnek a felek mindenkori cégjegyzékben jogerősen bejegyzett székhelyét, rendelkezésre álló lakcímét tekintik, kivéve, ha a felek bármelyike rendelkezik külön levelezési címmel, vagy jogerősen bejegyzett központi ügyintézési hellyel.
25. A zálogjogra egyebekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései alkalmazandóak.
26. A bérleti jogviszony megszűnik:
- ha bármely fél azt 30 (harminc) napos felmondási idő betartásával írásban felmondja, a felmondást nem kell indokolni.
 - ha az Ingatlanrész elpusztul, vagy megsemmisül vagy káresemény miatt válik használhatatlanná.
 - ha Bérelő fizetési kötelezettségét a 22. pont szerinti póthatáridőre sem teljesíti.
 - a bíróság ítélete alapján.
 - a Szerződés rendkívüli felmondással (felmondási idő nélkül) megszüntethető, ha
 - a Bérelő valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét Bérbeadó a következményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül sem teljesíti,
 - a Bérelő az Ingatlanrész vagy az épület használatával kapcsolatos valamely kötelezettségét súlyosan megszegi, és a Bérbeadó írásbeli felhívása ellenére a szerződésszegő magatartással a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül nem hagy fel.
 - amennyiben Bérelő végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszertörlési eljárását jogerősen elrendelték.
 - a Bérbeadó a Ptk. 6:332. §-ban foglalt lényeges kötelezettségét megszegi, és a másik fél felhívásának kézhezvételétől számított 8 napon belül a jogsértést nem küszöböli ki.
 - A Szerződés a határozott idő leteltével megszűnik.

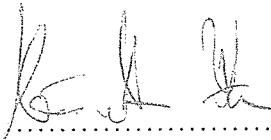
A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérbeadó nem kötelezett cserehelyiség biztosítására.
27. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlanrész a Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az a Szerződés szerinti cél megvalósítása lehetetlenné válik, a Szerződés megszűnik és a Bérelőt a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg Bérbeadó sem köteles a Bérelő részére bármilyen indokkal kifizetést teljesíteni.
28. Bérelő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles az Ingatlanrészt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül Bérbeadó birtokába bocsátani, és Bérbeadóval az Ingatlanrészrel kapcsolatban elszámolni. Amennyiben Bérelő a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult az Ingatlanrészt birtokba venni, Bérelő ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérelő az ingóságait elviheti, 15 nap eltelté után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérelő részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. Bérelő nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a Bérelő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
29. Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy Bérelő az Ingatlanrészt Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, alakíthatja át, ahhoz nem építhet hozzá, valamint Bérelő az általa létesített bővítményt, átalakítást a Szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bővítményt Bérelő költségére és kárveszély viselése mellett elbontani, Bérelő pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.

30. Bérbeadó jogosult az elbontott bővítményt hulladéklerakóban elhelyezni. Bérló pedig nem jogosult az elbontott bővítmény, építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről Bérló a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
31. Bérló az Ingatlanrészből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve ha a leszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár az Ingatlanrész állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatóak el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a Bérlőt, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadótól
32. A Felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozataikat - különös figyelemmel a rendes és rendkívüli felmondásra tertivevényes és ajánlott levélpostai küldeményként szabályszerűen, a Szerződésben megjelölt levelezési címre postára adtak, akkor azt a másik féllel közöltnek, kézbesítettnek kell tekinteni:
- még pedig a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától
 - ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének a napjától
 - ha ez sem állapítható meg vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesített küldeményt a posta a küldő félnek visszaküldte.
33. Bérbeadó nem biztosít elővásárlási jogot a Bérló részére. A Bérló a Szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget gazdasági társaságba nem viheti be.
34. Bérbeadó kijelenti, Bérló tudomásul veszi, hogy a Szerződés lejártát követően újabb bérleti szerződés megkötésére csak az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 30. § (2) bekezdése szerint pályázat útján kerülhet sor.
35. Bérló kijelenti, hogy az Ntv. 3.§ (1) 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. A Szerződést Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a Szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
36. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az azonosító adataikban, illetve a Szerződés alapján vállalt kötelezettségeik teljesítéséhez szükséges adataikban (cégnév, székhely, számlázási cím, lakcím, adószám, cégjegyzékszám, képviselő neve, telefonszám, bankszámlaszám stb.) bekövetkező változásról legkésőbb annak hatálybalépését követő 5 naptári napon belül írásban, levél, fax, vagy e-mail útján tájékoztatják egymást. Jelen tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából származó következményekért a mulasztó fél felel.
37. Kapcsolattartó a Bérló részéről:
- Név: Besztercei-Somogyi Andrea ügyvezető
 Telefon: 06-70-443-0563
 E-mail: izekmuhelye@gmail.com
38. Kapcsolattartó az Önkormányzat részéről:
- Név: Bene Attila irodavezető
 Telefon: 06-20-348-9769
 E-mail: bene.attila@pecel.hu
39. Felek megállapodnak, hogy a Szerződést illetve annak esetleges módosítását kizárólag akkor tekintik joghatályosnak, ha arra írásban, aláírásra jogosult képviselőjük útján került sor.
40. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései, valamint a 11/2007 (VI. 8.) önkormányzati rendelet az irányadóak.
41. A Szerződés 7 oldalt és további 2 oldal mellékletet tartalmaz.
42. A Szerződést a Felek elolvasták, megértették, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag, 4 példányban írták alá.

Mellékletek:

1. Ingatlan vázrajza - Ingatlanrész alaprajza
2. Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással

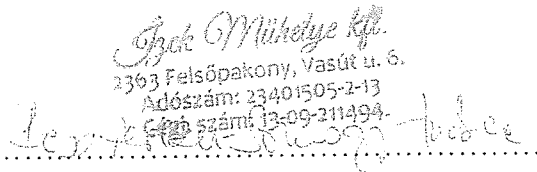
Pécel, 2021. március 16.



Pécel Város Önkormányzata
Horváth Tibor
polgármester
Bérbeadó



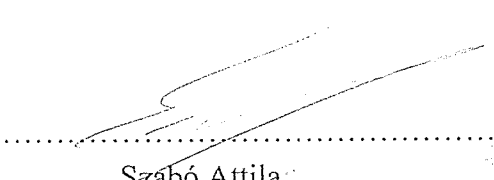
Pécel, 2021. március 26.



Ízek Műhelye Kft.
2363 Felsőpakony, Vasút u. 6.
Adószám: 23401505-2-13
Cégh. szám: 13-09-211494

Ízek Műhelye Kft.
Beszterczei-Somogyi Andrea
ügyvezető
Bérlő

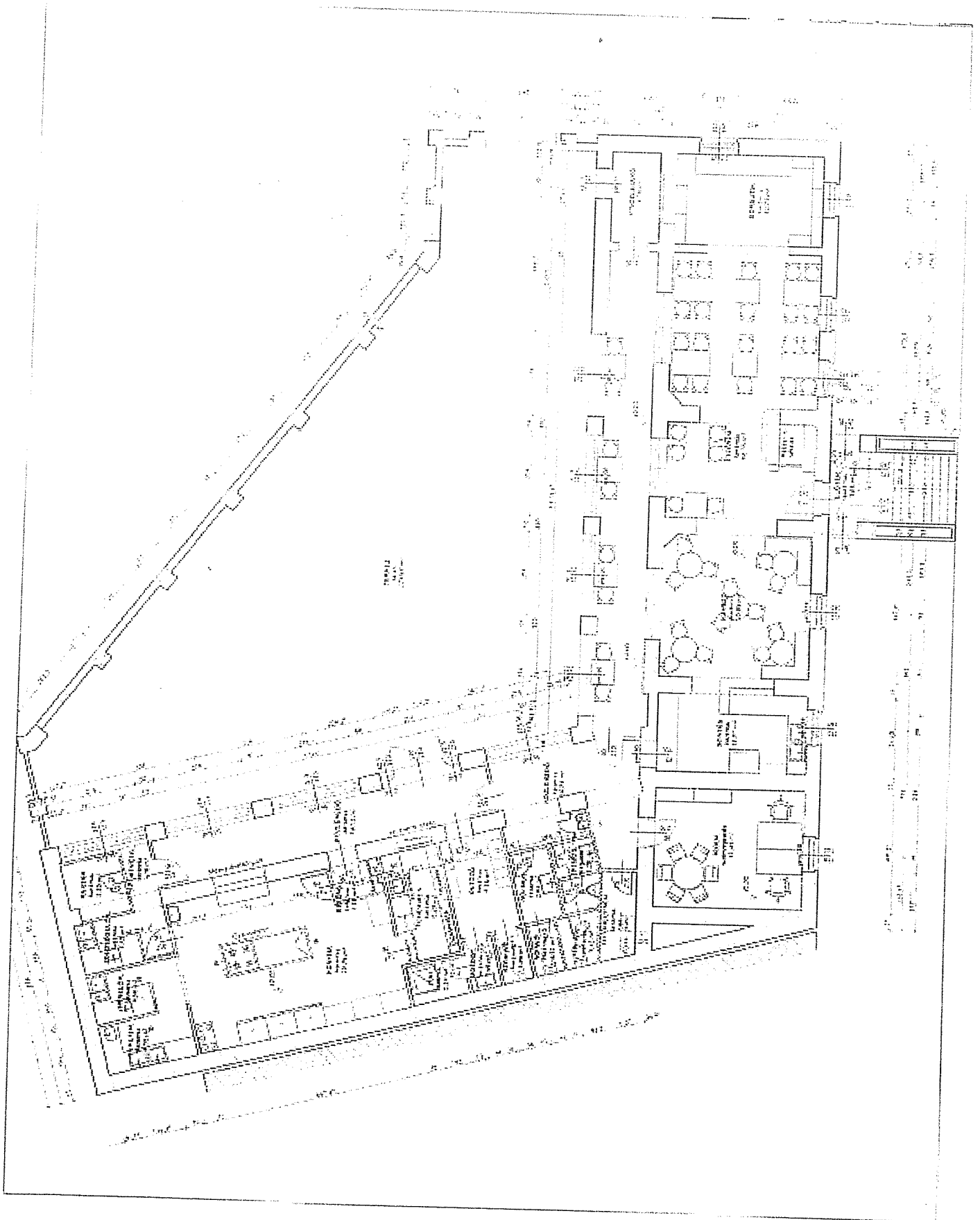
Pénzügyi ellenjegyzés:
Pécel, 2021. március 26.



Szabó Attila
Adó-és Pénzügyi irodavezető

1 péld. Andrea
Beszterczei-Somogyi Andrea

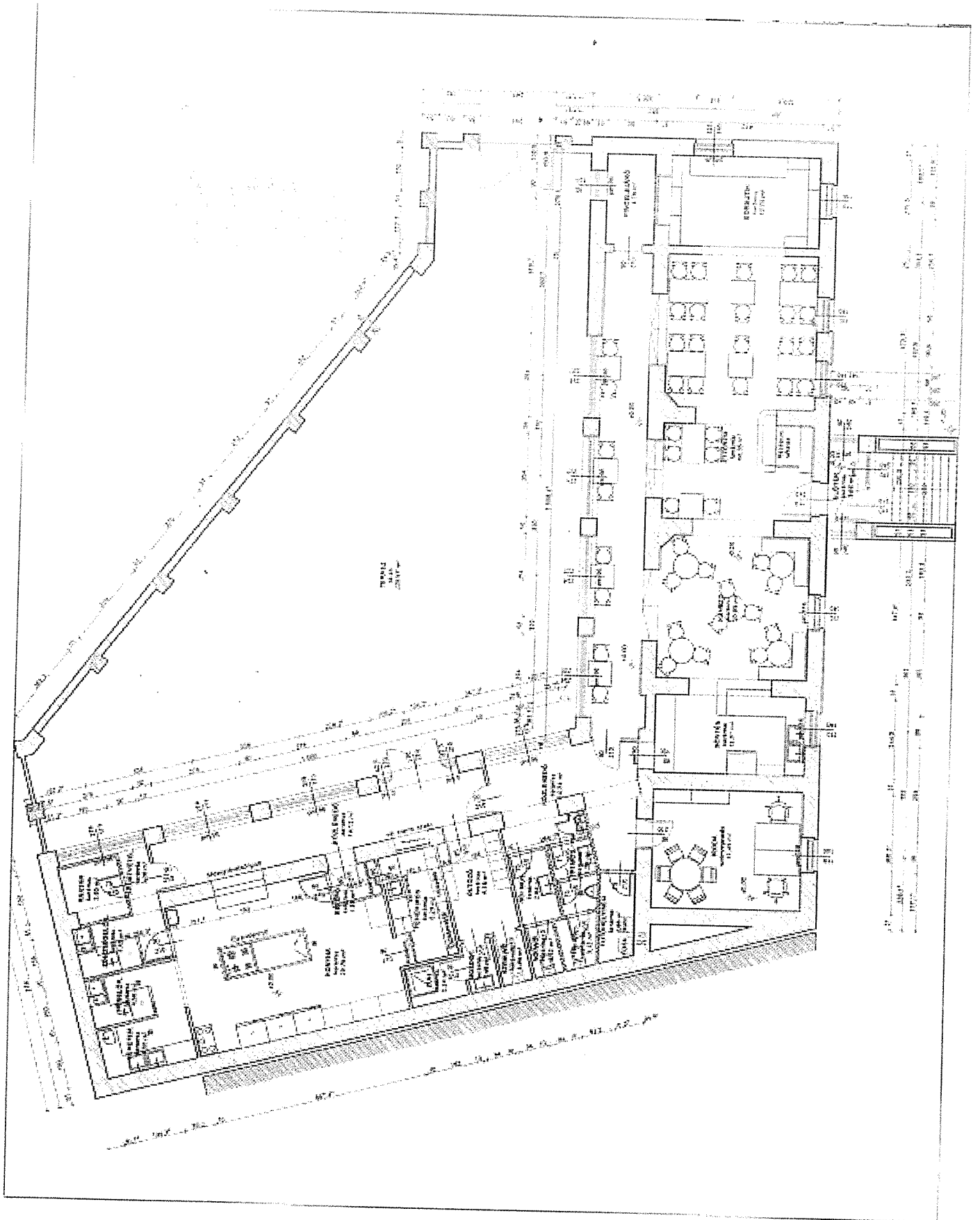
1. Ingatlan vázrajza - Ingatlanrész alaprajza
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése



2. Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése

Kúria Rendezvényház helyiséglista			
2119 Pécel, Kossuth tér 5. hrsz. 9/1			
Teljes helyiséglista			
Helyiség sorszáma	Helyiség megnevezése	Helyiség alapterülete [m ²]	
1.	Előtér	3,66	
2.	Étterem	68,35	
3.	Borbutik	13,75	
4.	Kávézó	20,95	
5.	Pincelejáró	4,78	
6.	Közlekedő I.	14,24	
7.	Söntés	12,81	
8.	Iroda	17,49	
9.	Fűtőhelyiség	2,88	
10.	Ffi mosdó	1,38	
11.	Ffi wc	3,12	
12.	Női mosdó	2,64	
13.	Női wc	1,42	167,47
14.	Közlekedő II.	19,12	
15.	Öltöző	6,18	
16.	Személyzeti wc	1,49	
17.	Mosdó	1,49	
18.	Zuhanyzó	2,24	
19.	Belépő	1,58	
20.	Konyha	29,79	
21.	Fehér mosogató	6,23	
22.	Fekete mosogató	4,58	
23.	Hűselőkészítő	4,56	
24.	Áruátvételi helyiség	3,28	
25.	Raktár	3,65	
26.	Zöldségelőkészítő	4,40	88,59
Összes hasznos alapterület:		256,06	256,06

Ingatlan vázrajza - Ingatlanrész alaprajza
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése



Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése

Kúria Rendezvényház helyiséglista			
2119 Pécel, Kossuth tér 5. hrsz. 9/1			
Teljes helyiséglista			
Helyiség sorszáma	Helyiség megnevezése	Helyiség alapterülete [m ²]	
1.	Előtér	3,66	
2.	Étterem	68,35	
3.	Borbutik	13,75	
4.	Kávézó	20,95	
5.	Pincelejáró	4,78	
6.	Közlekedő I.	14,24	
7.	Söntés	12,81	
8.	Iroda	17,49	
9.	Fűtőhelyiség	2,88	
10.	Ffi mosdó	1,38	
11.	Ffi wc	3,12	
12.	Női mosdó	2,64	
13.	Női wc	1,42	167,47
14.	Közlekedő II.	19,12	
15.	Öltöző	6,18	
16.	Személyzeti wc	1,49	
17.	Mosdó	1,49	
18.	Zuhanyzó	2,24	
19.	Belépő	1,58	
20.	Konyha	29,79	
21.	Fehér mosogató	6,23	
22.	Fekete mosogató	4,58	
23.	Húselőkészítő	4,56	
24.	Áruátvételi helyiség	3,28	
25.	Raktár	3,65	
26.	Zöldségelőkészítő	4,40	88,59
Összes hasznos alapterület:		256,06	256,06

5. melléklet, Ingatlanrész bérleti szerződése tervezete

Iktatószám: M/272/.../2021.

INGATLANRÉSZ BÉRLETI SZERZŐDÉSE

amely létrejött a .../2021. (... / ...) sz határozat alapján

egyrésztől **Pécel Város Önkormányzata** (székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosítószám (PIR): 730534, adószám: 15730538-2-13, bankszámlaszám: 10400494-50505156-57531006, képviselő: Horváth Tibor polgármester), mint **Bérbeadó**,

másrésztől az **Ízek Műhelye Korlátolt Felelősségű Társaság** (röviden Ízek Műhelye Kft., székhely: 2363 Felsőpakony, Vasút u. 6., cégjegyzékszám: 13-09-211494, adószám: 23401505-2-43, bankszámlaszám: 11705084-20000129, képviselő: Besztercei-Somogyi Andrea ügyvezető), mint **Bérlő**, együttes említésük esetén **Felek között** az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Pécel 9/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), az ún. Kúria Rendezvényház.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi megtekintett állapotban az Ingatlan vázrajz szerinti 14. - 26. sorszámú (1. és 2. melléklet), összesen **88,59 m²** alapterületű, konyhai funkciókat ellátó helyiségeit konyhai tevékenység ellátására (a továbbiakban: Ingatlanrész), továbbá jogosult ezzel összefüggésben használni a 209,67 m² alapterületű teraszt (udvart és parkolót) is úgy, hogy az a Bérbeadót nem zavarhatja.
3. A Felek jelen bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) meghatározott, **3 hónap határozott időtartamra** kötik. A bérleti jogviszony **2021. 10. 01. napjától – 12. 01. napjáig** szól. Felek a Ptk. 6:338 § alkalmazását kizárják, a határozott időre kötött Szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a Bérlő a határozott idő eltelte után az Ingatlanrészt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik.
4. A Bérlő az 1. pontban meghatározott ingatlanrészt **konyhaüzemi tevékenység** teraszt (udvart és parkolót) **konyhai anyagfeltöltés és 4 db gépjármű parkoló céljára** veszi bérbe. A Bérlő az Ingatlanrészt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja, külön birtokba adási eljárásra Felek nem tartanak igényt.
5. A Bérbeadó az Ingatlanrészt a megtekintett állapotban adja bérletbe és kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza. A Bérlő szavatol azért, hogy az Ingatlanrész a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas marad és a bérlet lejáratakor az átvételkori állapotban adja vissza.
6. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadót szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanrész az átadásakor a 4. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy az Ingatlanrész cél szerinti kialakítása – a Szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – Bérlő feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről Bérlő maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli. Ezen felül az Ingatlanrészt a Bérlő – kizárólag a Szerződésben meghatározott célt érintő esetkörökben – teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

7. Felek a **bérleti díjat havi 150.000,- Ft + ÁFA** azaz **százötvenezer + ÁFA** forint áron határozzák meg. Ezen összeget Bérbeadó által megküldött számla alapján, a teljes bérleti időszakra előre fizeti Bérlő, Pécel Város Önkormányzatának megadott fizetési számlájára, április hónap 20. napjáig.
8. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Szerződés megszűnését követően Bérlő az Ingatlanrészt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a Szerződés megszűnésétől az Ingatlanrész használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a szerződés megszűnésétől az első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese. A használati díj a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorosa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti a volt Bérlőt az Ingatlanrész visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont az Ingatlanrész használatával a Szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.
9. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat, azok megfizetése Bérlő kötelezettsége.
10. A 2019. és 2020. évi közüzemi díjnak (gáz, elektromos áram és víz-csatorna együttesen) a Bérbeadó által fizetett éves átlaga nettó 1.097.608,50 Ft, azaz egymilliókilencvenhétezer-hatszáznyolc forint és ötven fillér volt. Ennek kerekített $1,3 \times 1/12$ -ed részét, havi nettó 120.000,- Ft-ot azaz százhuszezer forintot kell a Bérlőnek közüzemi díj előlegként a Bérbeadó által megküldött számla alapján, tárgy hónapban előre megfizetni Pécel Város Önkormányzatának megadott fizetési számlájára, minden hónap 20. napjáig. A Felek a bérleti időszak elteltével a közüzemi díj tekintetében egymással elszámolnak. A közüzemi díjból levonják a Bérlő által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét és a különbözetet, ha az meghaladja a Bérlő által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét, a Bérlő fizeti meg az Önkormányzatnak, ha az nem éri el a Bérlő által kifizetett közüzemi díj előlegek összegét, a Bérbeadó fizeti vissza a Bérlőnek, ha nem állapodnak meg másként a Felek.
11. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Szerződés fennállása alatt a bérlemény tárgyát képező ingatlanrészben keletkező szemét elszállítása tárgyában a szolgáltatókkal a Bérlőnek saját névre szóló szolgáltatási szerződést kell kötnie.
12. A közműdíjak vagy a személyszállítás díjának a Bérlő általi meg nem fizetése, a Szerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után Bérbeadó részéről.
13. A Szerződés alapján fizetendő, esedékességkor nem teljesített fizetési kötelezettségek esetén Bérlő a mindenkor hatályos Ptk. szabályozásának megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
14. **Bérlő jogai és kötelezettségei** a bérleti jogviszony fennállása alatt:
 - a. Jogosult az Ingatlanrészt beépített épülettartozékokkal együtt használni. Amennyiben a használat során a fentiek kárt szenvednek (a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódás kivételével) köteles azokat eredeti állapotban helyreállítani. A bérbe adott Ingatlanrésszel, épülettartozékokkal, tárgyi eszközökkel kapcsolatban a Bérlőt terhelik az alábbi költségek:
 - az Ingatlanrész használata során az elhasználódás miatt szükségessé váló festési, karbantartási munkák elvégzésével, illetve elvégeztetésével, valamint az Ingatlanrész belső takarításával kapcsolatban felmerült költségek, a kizárólagos használatában lévő helyiségre kiterjedően;
 - a Bérbeadó által bérbe adott berendezési tárgyak, bútorok javítási, karbantartási költsége. Amennyiben ezek olyan mértékben elhasználódnak, hogy cseréjük szükséges, az új eszköz beszerzése már a Bérlő feladata saját költségére. Az elhasználódott tárgyi eszközöket selejtezés céljából vissza kell adni a Bérbeadó részére.
 - az Ingatlanrészben saját tulajdonban levő összes eszközök, elektromos és gázüzemű berendezések érintésvédelmi, tűzvédelmi szabványossági és egyéb - jogszabályok által előírt - biztonsági felülvizsgálatának elvégeztetése, valamint a feltárt hibák kijavíttatása, az Ingatlanrészben levő világító testek javíttatása szakemberrel (beleértve égők, fénycsövek és egyéb alkatrészek cseréjét is), ajtózárok javíttatása, pótlása, beépített szekrényeknél zárok javíttatása, cseréje.

- Bérő az Ingatlanrészt az ott folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon kialakíthatja, felszerelheti, berendezheti azzal, hogy mindez Bérbeadó előzetes hozzájárulásával történik, anélkül, hogy a Bérő tulajdonjogot szerezne.
- b. Köteles gondoskodni az Ingatlanrészben, annak berendezéseiben, vagy az Ingatlanrészben a tudtával tartózkodó más személyek felróható magatartása folytán keletkezett károk és hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.
- c. Köteles arra, hogy az Ingatlanrészben vagy az ingatlanon a Bérő által okozott esetleges kárt Bérbeadó részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja.
- d. Köteles a hatósági előírásokat betartani, a használat során mások jogait és törvényes érdekeit nem sértheti.
- e. A Bérbeadó számára biztosítani kell, hogy az Ingatlanrész jogszerű használatát ellenőrizhesse, ezért Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítést követően jogosult bérleményellenőrzést tartani. A bérleményellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérőt az Ingatlanrész rendes használatában.
- f. A Bérbeadó számára biztosítani kell, hogy a jogszabály szerint a Bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettségeinek eleget tehessen.
- g. Köteles úgy eljárni, hogy az Ingatlanrész és az épület és terasz állagában a rendeltetésszerű használatból eredő kopás kivételével állagromlást ne idézzen elő.
- h. A Bérő legfeljebb három személygépkocsi tárolása kivételével a teraszon semminemű tárolási tevékenységet nem folytathat és nem használhatja a kemencét, valamint a kemence használatában nem korlátozhatja a Bérbeadót.
- i. Bérő jogosult a saját költségén, az épület falán legfeljebb 0,25 m² méretű cégtáblát elhelyezni – Bérbeadóval történő előzetes egyeztetést követően – oly módon, hogy az épület homlokzatának arculati képéhez illeszkedjen, és a bérlet megszűnésekor köteles azt ugyancsak saját költségére eltávolítani. A tábla elhelyezésekor és eltávolításakor a legnagyobb gondossággal köteles eljárni, az esetlegesen okozott károkat köteles megtéríteni.
- j. Jogosult a Bérbeadó további megkérdezése nélkül az Ingatlanrészben lévő berendezéseire, ingóságaira, készleteire vagyongarantációt kötni és köteles a konyhai tevékenységből adódható bármilyen az Ingatlanrészben és az ingatlan egészében előállható kár ellen biztosítást kötni.
- k. Köteles a Bérbeadó tűzvédelmi szabályait betartani. Köteles továbbá a rendkívüli esemény bekövetkezésekor értesítendő személy(ek) adatait (név, lakcím, telefonszám) Bérbeadó részére megadni. Bérő az általa bérelt területre vonatkozóan köteles elkészíteni és végrehajtás céljából kiadni saját Tűzvédelmi, Munkavédelmi Szabályzatot, valamint Tűzriadó Tervet.
Bérő a bérelt területen a tevékenység és a tűzveszélyességi osztályba sorolásnak megfelelő, az ott keletkező tűz oltására alkalmas és a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban foglalt körülményeket kielégítő tűzoltó készüléket köteles elhelyezni. A tűzoltó készülék karbantartásáról, ellenőrzéséről és nyilvántartásának vezetéséről köteles gondoskodni.
- l. Jogosult az Ingatlanrészt Bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján, annak írásbeli hozzájárulásával saját berendezéseivel ellátni. Ezen berendezések felett szabadon rendelkezhet és a Szerződés lejártá vagy megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, kivéve, ha Bérbeadó a bérleti díj hátralék behajtása érdekében törvényes zálogjogával él. Amennyiben viszont a Bérbeadó erre igényt tart, a Bérő köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
- m. Felek rögzítik, hogy a Bérő jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlanrész székhely, telephely vagy egyéb funkció használatára kizárólag a Bérbeadó hozzájárulásával, kizárólag jelen a Szerződés megszűnésének időpontjáig jogosult. Amennyiben bármilyen okból jelen bérleti jogviszony Felek között megszűnik, Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 15 naptári napon belül az illetékes cégbíróságnál a szükséges változtatásokat bejelenti. Ezen kötelezettségének elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult törvényességi felügyeleti eljárást indítani az illetékes cégbíróságnál.

- n. Bérlo a Szerződést átruházni, továbbá az Ingatlanrészt más személy használatába vagy albérletbe adni nem jogosult.
- o. Bérlo gondoskodik arról, hogy az Ingatlanrész közvetlen környékére Bérlo érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy Bérlo azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja.
15. **Bérbeadó kötelezettségei** a bérleti jogviszony fennállása alatt:
A bérlet fennállása alatt a Bérbeadó köteles gondoskodni:
- az épület karbantartásáról, valamint központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
 - elemi csapás következtében keletkezett épületkárok helyreállításáról,
 - a bérlet tárgyát képező Ingatlanrész vagyombiztosításról.
- A karbantartási és felújítási munkák idejét a Bérbeadó a Bérlovel minden esetben egyeztetni köteles oly módon, hogy ezek a Bérlo tevékenységét lehetőleg ne akadályozzák.
- Amennyiben ezen munkálatok az Ingatlanrész rendeltetésszerű használatát nagymértékben nehezítik, vagy lehetetlenné teszik, úgy Bérlo választása szerint Felek vagy a bérleti díj arányos mérséklésében állapodnak meg vagy ha a Bérlo átmeneti kiköltözése válik szükségessé, az ezzel kapcsolatban felmerülő költségeket és bérleti díj különbözetet a Bérbeadó a Bérlo részére megtéríteni köteles.
- Bérlo az olyan meghibásodásokról, amelyek az Ingatlanrész állagának nagyobb mérvű romlásához vezethetnének, köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni. A késedelmes bejelentésből eredő károkért a Bérlot terheli felelősség és az ezzel járó költségnövekedést Bérlo köteles viselni.
16. A Bérbeadó az Ingatlanrészt magába foglaló épületre vagyombiztosítással rendelkezik. Amennyiben az épületet kár éri a biztosító a Bérbeadó kárát megtéríti, de a Bérlonek az Ingatlanrészben levő ingóságaiban keletkezett kárt csak akkor, ha a Bérlo ezekre saját vagyombiztosítással rendelkezik.
- Bérbeadó a Bérlonek az Ingatlanrészben elhelyezett saját tulajdonát képező felszerelési és berendezési tárgyaiért anyagi felelősséget nem vállal. A kockázat mérséklése érdekében Bérlo ezen vagyontárgyakra és árukészletekre vagyombiztosítást jogosult kötni.
17. A Bérlo által az Ingatlanrészbe bevitt minden ingóság a Bérlo kockázatára tárolható. A Bérbeadót az ilyen ingóságért nem terheli felelősség. Az Ingatlanrész kulcsaival Bérlo rendelkezik és Bérbeadónak azokat a Szerződés hatálya alatt nem köteles leadni, kivéve a zárt borítékban vagy kazettában elhelyezett és lepecsételt tűzkulcs készletet.
18. A Bérlo maga gondoskodik az Ingatlanrészben az internet-, és/vagy telefonszolgáltatás kiépítéséről és a havi díjainak megfizetéséről.
19. Bérbeadót a két hónapot meghaladó bérleti vagy közüzemi díj tartozás és költségek erejéig a Bérlonek az Ingatlanrészben található vagyontárgyain a Ptk. 6:337. §-a alapján törvényes zálogjog illeti meg. Amennyiben a Bérlo a Szerződés alapján terhelő fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, Bérbeadó a zálogtárgyból közvetlen kielégítést kereshet.
20. A Felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérlo valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét a Bérbeadó a Bérlohoz intézett, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül (fizetési határidő) sem teljesíti, Bérbeadó kielégítési joga a 8 napos fizetési határidő eredménytelen elteltét követő napon megnyílik.
21. A Felek megállapodnak abban, hogy a kielégítési jog megnyíltát követően a Bérbeadó törvényes zálogjogát egyszerűsített módon, bírósági végrehajtáson kívül érvényesíti, mégpedig a zálogtárgy(ak) közvetlenül általa történő értékesítésével vagy a zálogtárgy(ak) feletti tulajdonjog megszerzésével. A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bérbeadót megilleti a választás joga a tekintetben, hogy a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére mely eljárást alkalmazza. A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másokra térhet át. Bérbeadó a zálogjog érvényesítése érdekében választott eljárásról, illetve más eljárásra való áttéréséről köteles a Bérlot értesíteni.
22. Ha Bérlo a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bért nem fizeti meg), a Bérbeadó köteles a Bérlot - a következményekre

figyelmeztetéssel - teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak, annak kézhez vételétől számított 15 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

23. Ha a Bérelő a Szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követően írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.
24. A Felek megállapodnak abban, hogy a zálogjog érvényesítésére irányuló eljárás során az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozatok, értesítések tekintetében értesítési címnek a felek mindenkori cégjegyzékben jogerősen bejegyzett székhelyét, rendelkezésre álló lakcímét tekintik, kivéve, ha a felek bármelyike rendelkezik külön levelezési címmel, vagy jogerősen bejegyzett központi ügyintézési hellyel.
25. A zálogjogra egyebekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései alkalmazandóak.
26. A bérleti jogviszony megszűnik:
 - a. ha bármely fél azt 30 (harminc) napos felmondási idő betartásával írásban felmondja, a felmondást nem kell indokolni.
 - b. ha az Ingatlanrész elpusztul, vagy megsemmisül vagy káresemény miatt válik használhatatlanná.
 - c. ha Bérelő fizetési kötelezettségét a 22. pont szerinti póthatáridőre sem teljesíti.
 - d. a bíróság ítélete alapján.
 - e. a Szerződés rendkívüli felmondással (felmondási idő nélkül) megszüntethető, ha
 - a Bérelő valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét Bérbeadó a következményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül sem teljesíti,
 - a Bérelő az Ingatlanrész vagy az épület használatával kapcsolatos valamely kötelezettségét súlyosan megszegi, és a Bérbeadó írásbeli felhívása ellenére a szerződésszegő magatartással a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül nem hagy fel.
 - amennyiben Bérelő végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszer-törlési eljárását jogerősen elrendelték.
 - a Bérbeadó a Ptk. 6:332. §-ban foglalt lényeges kötelezettségét megszegi, és a másik fél felhívásának kézhezvételétől számított 8 napon belül a jogsértést nem küszöböli ki.

f. A Szerződés a határozott idő leteltével megszűnik.

A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérbeadó nem kötelezett cserehelyiség biztosítására.

27. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlanrész a Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az a Szerződés szerinti cél megvalósítása lehetetlenné válik, a Szerződés megszűnik és a Bérelőt a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg Bérbeadó sem köteles a Bérelő részére bármilyen indokkal kifizetést teljesíteni.
28. Bérelő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles az Ingatlanrészt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül Bérbeadó birtokába bocsátani, és Bérbeadóval az Ingatlanrészrel kapcsolatban elszámolni. Amennyiben Bérelő a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult az Ingatlanrészt birtokba venni, Bérelő ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérelő az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérelő részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. Bérelő nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy

hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a Bérelő e Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

29. Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy Bérelő az Ingatlanrészt Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, alakíthatja át, ahhoz nem építhet hozzá, valamint Bérelő az általa létesített bővítményt, átalakítást a Szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bővítményt Bérelő költségére és kárveszély viselése mellett elbontani, Bérelő pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.
30. Bérbeadó jogosult az elbontott bővítményt hulladéklerakóban elhelyezni. Bérelő pedig nem jogosult az elbontott bővítmény, építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről Bérelő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
31. Bérelő az Ingatlanrészből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár az Ingatlanrész állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatóak el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a Bérelőt, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadótól
32. A Felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozataikat - különös figyelemmel a rendes és rendkívüli felmondásra tértevényes és ajánlott levélpostai küldeményként szabályszerűen, a Szerződésben megjelölt levelezési címre postára adtak, akkor azt a másik féllel közölnék, kézbesítettnek kell tekinteni:
 - még pedig a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától
 - ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének a napjától
 - ha ez sem állapítható meg vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesített küldeményt a posta a küldő félnek visszaküldte.
33. Bérbeadó nem biztosít elővásárlási jogot a Bérelő részére. A Bérelő a Szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget gazdasági társaságba nem viheti be.
34. Bérbeadó kijelenti, Bérelő tudomásul veszi, hogy a Szerződés lejártát követően újabb bérleti szerződés megkötésére csak az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 30. § (2) bekezdése szerint pályázat útján kerülhet sor.
35. Bérelő kijelenti, hogy az Ntv. 3.§ (1) 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. A Szerződést Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a Szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
36. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az azonosító adataikban, illetve a Szerződés alapján vállalt kötelezettségeik teljesítéséhez szükséges adataikban (cégnév, székhely, számlázási cím, lakcím, adószám, cégjegyzékszám, képviselő neve, telefonszám, bankszámlaszám stb.) bekövetkező változásról legkésőbb annak hatálybalépését követő 5 naptári napon belül írásban, levél, fax, vagy e-mail útján tájékoztatják egymást. Jelen tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából származó következményekért a mulasztó fél felel.
37. Kapcsolattartó a Bérelő részéről:

Név: Beszterczei-Somogyi Andrea ügyvezető
Telefon: 06-70-443-0563
E-mail: izekmuhelye@gmail.com
38. Kapcsolattartó az Önkormányzat részéről:

Név: Bene Attila irodavezető
Telefon: 06-20-348-9769
E-mail: bene.attila@pecel.hu
39. Felek megállapodnak, hogy a Szerződést illetve annak esetleges módosítását kizárólag akkor tekintik

joghatályosnak, ha arra írásban, aláírásra jogosult képviselőjük útján került sor.

40. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései, valamint a 11/2007 (VI. 8.) önkormányzati rendelet az irányadóak.
41. A Szerződés 7 oldalt és további 2 oldal mellékletet tartalmaz.
42. A Szerződést a Felek elolvasták, megértették, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag, 4 példányban írták alá.

TERVEZET

Mellékletek:

1. Ingatlan vázrajza - Ingatlanrész alaprajza
2. Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással

Pécel, 2021. szeptember ...

Pécel, 2021. szeptember ...

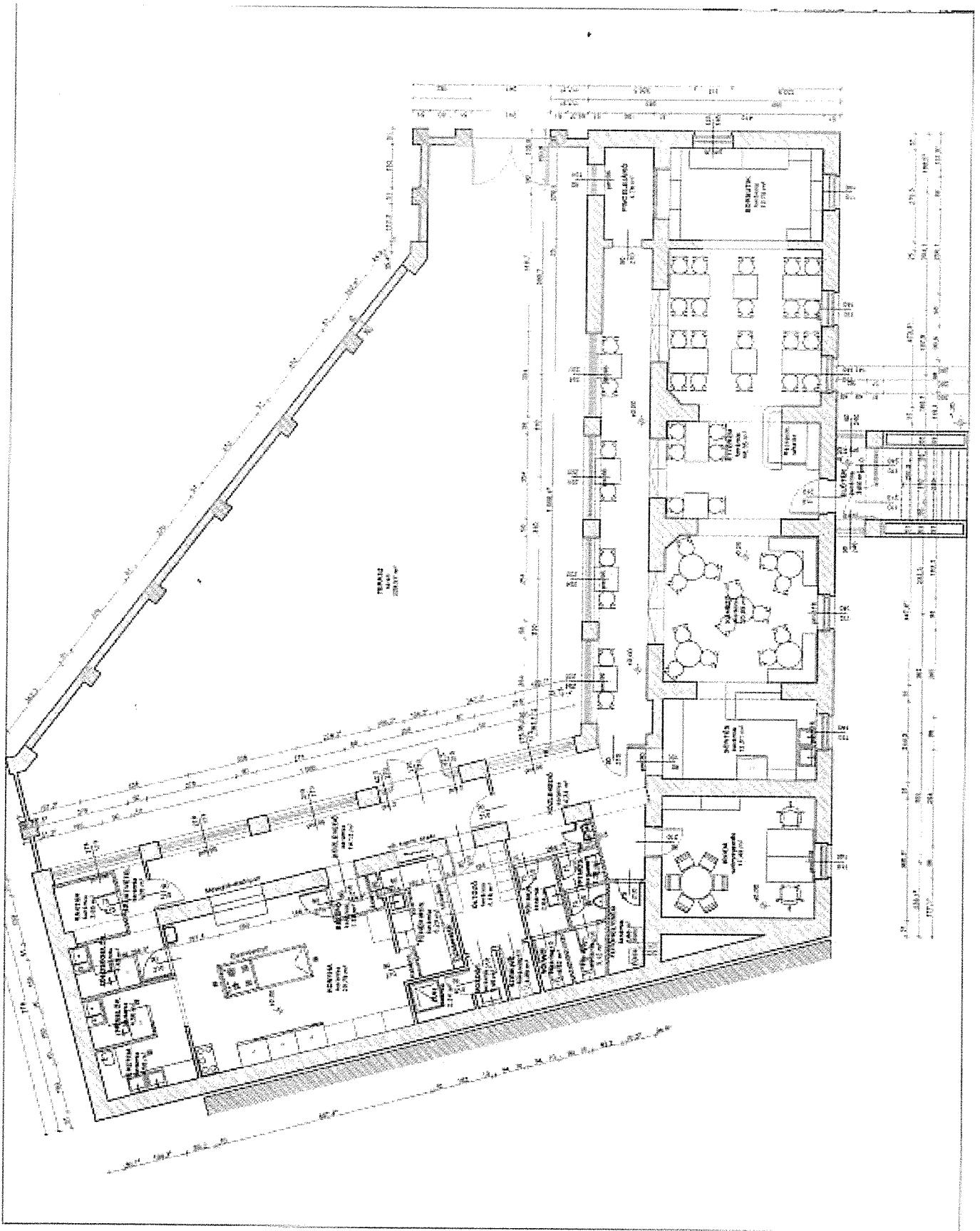
.....
Pécel Város Önkormányzata
Horváth Tibor
polgármester
Bérbeadó

.....
Ízek Műhelye Kft.
Beszterczei-Somogyi Andrea
ügyvezető
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:
Pécel, 2021. szeptember ...

.....
Szabó Attila
Adó-és Pénzügyi irodavezető

1. Ingatlan vázrajza - Ingatlanrész alaprajza
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése



2. Ingatlanrész helyiséglistája alapterület kimutatással
Kúria Rendezvényház konyharészének bérleti szerződése

Kúria Rendezvényház helyiséglista			
2119 Pécel, Kossuth tér 5. hrsz. 9/1			
Teljes helyiséglista			
Helyiség sorszáma	Helyiség megnevezése	Helyiség alapterülete [m ²]	
1.	Előtér	3,66	
2.	Étterem	68,35	
3.	Borbutik	13,75	
4.	Kávézó	20,95	
5.	Pincelejáró	4,78	
6.	Közlekedő I.	14,24	
7.	Söntés	12,81	
8.	Iroda	17,49	
9.	Fűtőhelyiség	2,88	
10.	Ffi mosdó	1,38	
11.	Ffi wc	3,12	
12.	Női mosdó	2,64	
13.	Női wc	1,42	167,47
14.	Közlekedő II.	19,12	
15.	Öltöző	6,18	
16.	Személyzeti wc	1,49	
17.	Mosdó	1,49	
18.	Zuhanyzó	2,24	
19.	Belépő	1,58	
20.	Konyha	29,79	
21.	Fehér mosogató	6,23	
22.	Fekete mosogató	4,58	
23.	Húselőkészítő	4,56	
24.	Áruátvételi helyiség	3,28	
25.	Raktár	3,65	
26.	Zöldségelőkészítő	4,40	88,59
Összes hasznos alapterület:		256,06	256,06

6. melléklet



1997/2011
EGYSZERŐSÍTETT

Fajl száma: 1666/02
Művelet: 2019/17-2-12
Közérkező ügy szám: HU-2019/17
Eg: 01-07-037.135
1063 Budapest,
Sárvélti Művelet utca 10.
Telefon: +36 204 2166
Mobil telefon: +36 70 2 10 0916
E-mail: info@erkeles.hu
Web: www.erkeles.hu

Tisztelt Ügyfelünk!

Tájékoztatásul közöljük, hogy ennek a dokumentumnak elektronikus példánya, „Fokozott aláírási DAZ tanúsítvánnyal rendelkező”, 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.

16.13 Időbélyegző

Elektronikus dokumentumhoz végérvényesen hozzárendelt vagy azzal 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 előírt 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 archíválásra. Ez a jelentés, és a hozzá kapcsolódó adatok azonosítása, az értékelte tárgy címe és az értékelés sorszáma (a harmadik oldalon található) alapján történik. Kérjük ügyintézése 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 elbírálás alapján, külön költség megfizetése mellett szolgáltatjuk. A teljes dokumentum, akár írásban, akár elektronikus 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 2008. évi XLVIII. törvény a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátiról rendelkezéseinek megfelelően kezeli.

Annak érdekében, hogy a vállalkozásunk (Adatkezelőként is) által nyújtott szolgáltatások minden igénybe vevője számára biztosítva legyen, hogy jogait és alapvető szabadságjogait, különösen a magánélethez való jogát tiszteltetben tartsuk a személyes adatainak gépi feldolgozása során.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek! Ennek a dokumentumnak minden oldala, megállapításai – következtetései és tartalma, a szerző tulajdona, jogvédelem alatt áll, engedélye nélküli felhasználása tilos!



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

(Királyok első könyve, 5:5)

Székely

FÜGGETLEN INGATLANVAGYON ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

Pécel. Belterület Hrsz 9/1 kivett OTP I ép + udvar

Természetben

2119 Pécel Hrsz 9/1 szám alatt (Kossuth tér) található, részleges használatban lévő
"Prókay ház" néven ismert, műemlék épület,
és
az elhelyezésére szolgáló telek, ingatlan

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN



FÜGGTLEN INGATLANVAGYON ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

Pécel, Belterület Hrsz 9/1 kivett OTP I ép + udvar

Természetben

2119 Pécel Hrsz 9/1 szám alatt (Kossuth tér) található, részleges használatban lévő
"Prókay ház" néven ismert, műemlék épület,
és
az elhelyezésére szolgáló telek, ingatlan

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN



Tartalom

- I. A fontosabb tények és következtetések
- II. Érték Tanúsítvány
- III. Fontos információk:
- IV. Az Ingatlan fogalma:
- V. A vizsgált ingatlan lokáció – műszaki adatok:
- VI. Előzmények - Értékelési feladat:
- VII. Az értékelés módszere:
- VIII. Az értékelés módszerei:
- IX. Az érték megállapítása:
- X. Alapvető információ a térméretekkal kapcsolatban:
- XI. Az ingatlan szabadpiaci forgalmi értékének becslése:
- XII. Összehasonlító adatok – piaci összehasonlító – hozamszámítási módszerek alkalmazásához:
- XIII. Számítás:
- XIV. Záradék:
- XV. Mellékletek:
- XVI. Nyilatkozat – jogosultság:

I. A fontosabb tények és következtetések

Megbízó:	Péceli Polgármesteri Hivatal, 2119 Pécel, Kossuth tér I. szám. Ebben az ügyben képviseli és nevében eljár. Veszeli-Kállai Ibolya, Műszaki ügyintéző. Telefonszáma: +3628662124 / és +36303432358 / E - mail címe: kallai.ibolya@pecel.hu
A vizsgált ingatlan:	Pécel, Belterület Hrsz 9/1 kivett OTP I ép + udvar. Természetben. 2119 Pécel Hrsz 9/1 szám alatt (Kossuth tér) található, részleges használatban lévő "Prókay ház" néven ismert, műemlék épület, és az elhelyezésére szolgáló telek, ingatlan.
A vizsgált ingatlan tulajdonosa:	Pécel város Önkormányzata, 2119 Pécel, Kossuth tér I szám.
Tulajdoni hányad:	1/1 jogcím, tulajdonba adás. Jogállás, tulajdonos.
Bejegyzés:	A Földhivatali nyilvántartás, Nem hiteles - Tulajdoni lap, teljes másolat (Megrendelés száma: 30005/60985/2021) I/2 alatt műemlék. III/1 alatt az ingatlan jelenlegi térméreteire vonatkozó, bejegyzések találhatók.
Értékelt jog:	Az értékelésben jelölt ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjoga.
Az értékelés célja, felhasználása:	Adatszolgáltatás a Megbízó, vizsgált ingatlanra vonatkozó gazdaságos hasznosítási elképzeléséhez. Férben és egyéb ügyben nem használható fel!
Az ingatlanszemle időpontja:	2021. június 10.
A vizsgált ingatlan, telek területe:	677,0 m ² .
Vizsgált ingatlan felépítményének alapterülete:	Nettó 530,4 m ² , értékelésben felhasznált, egyeneműsített alapterület, 519,4 m ² .

Megjegyzés:

A vizsgált ingatlan - telek és a rajta található felépítmény védett, bármilyen átalakítás - korszerűsítés - felújítás, a vonatkozó Trv, előírásainak figyelembevételével lehetséges. Korának megfelelő - jól karban tartott felépítmény. Pécel város belterületén központi elhelyezkedéssel található. Jellemét tekintve, egyaránt alkalmas, közösségi célú, pld, vendéglátás, iroda hasznosításra, vagy akár lakhatásra is. A kialakult világméretű vírus járvány kiszámíthatatlan következményei, úgy a becsült értékekre, mint az ingatlan gazdaságos használhatóságára, jelentős mértékben ráhatással bírhat.

A vizsgált, Pécel. Belterület Hrsz 9/1 kivett OTP I ép + udvar. Természetben. 2119 Pécel Hrsz 9/1 szám alatt (Kossuth tér) található, részleges használatban lévő "Prókay ház" néven ismert, műemlék épület, és az elhelyezésére szolgáló telek, ingatlan ingatlanszemle alkalmával rögzített állapotában, per, teher nélkül becsült, szabadpiaci forgalmi értéke:

*108.800.000,-Ft, azaz, száznyolcmillió - nyolcszázezer 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. Velelmezem, az ingatlan ebben a piaci árkategóriában több mint 06 hónap alatt értékesíthető, változatlan viszonyok és állapot esetén.

A vizsgált, Pécel. Belterület Hrsz 9/1 kivett OTP I ép + udvar. Természetben. 2119 Pécel Hrsz 9/1 szám alatt (Kossuth tér) található, részleges használatban lévő "Prókay ház" néven ismert, műemlék épület, és az elhelyezésére szolgáló telek, ingatlan, ingatlanszemle alkalmával rögzített állapotában, per, teher nélkül becsült likvid értéke:

**92.500.000,-Ft, azaz, kilencvenkettőmillió - ötszázezer 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. Velelmezem, az ingatlan ebben a piaci árkategóriában legfeljebb 06 hónap alatt értékesíthető, változatlan viszonyok és állapot esetén.

A vizsgált, Pécel. Belterület Hrsz 9/1 kivett OTP I ép + udvar. Természetben. 2119 Pécel Hrsz 9/1 szám alatt (Kossuth tér) található, részleges használatban lévő "Prókay ház" néven ismert, műemlék épület, és az elhelyezésére szolgáló telek, ingatlan ingatlanszemle alkalmával rögzített állapotában becsült, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díja,-Ft/hónap:

530.000,-Ft / hónap, azaz, ötszázharmincezer forint / hónap.

A vizsgált, Pécel. Belterület Hrsz 9/1 kivett OTP I ép + udvar. Természetben. 2119 Pécel Hrsz 9/1 szám alatt (Kossuth tér) található, részleges használatban lévő "Prókay ház" néven ismert, műemlék épület konyhájának és helyiségeinek, és az elhelyezésére szolgáló telek, ingatlan ingatlanszemle alkalmával rögzített állapotában becsült, szabadpiaci forgalomban elérhető legkisebb bérleti díja, -Ft/hónap:

370.000,-Ft / hónap, azaz, háromszázhetvenezer forint / hónap.

A vizsgált Pécel. Belterület Hrsz 9/1 kivett OTP I ép + udvar. Természetben. 2119 Pécel Hrsz 9/1 szám alatt (Kossuth tér) található, részleges használatban lévő "Prókay ház" néven ismert, műemlék épület, és az elhelyezésére szolgáló telekingatlan becsült forgalmi értékén belül a felépítmények - műtárgyak elhelyezésére szolgáló telek értéke, mely érték a likvidációs értéken belül sem változik:

24.700.000,-Ft, azaz, huszonnégymillió - hétszázezer forint.

Az ingatlan rövidtávú értékesíthetősége:

Könnyű, Átlagos, Problematicus, **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 ügyhöz és pártatlanságomat semmi sem befolyásolja. Legjobb tudomásom szerint a jelen értékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások, elemzések, vélemények és következtetések igazak és valóságosak. Rajtam kívül más nem vett részt az értékelésben. A jelentésben foglalt következtetések tőlem származnak.

A vizsgált Pécel. Belterület Hrsz 9/1 kivett OTP I ép + udvar. Természetben. 2119 Pécel Hrsz 9/1 szám alatt (Kossuth tér) található, részleges használatban lévő "Prókay ház" néven ismert, műemlék épület, és az elhelyezésére szolgáló telek, 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:

***108.800.000,-Ft, azaz, száznyolcmillió - nyolcszázezer forint.**

A vizsgált Pécel. Belterület Hrsz 9/1 kivett OTP I ép + udvar. Természetben. 2119 Pécel Hrsz 9/1 szám alatt (Kossuth tér) található, részleges használatban lévő "Prókay ház" néven ismert, műemlék épület, és az elhelyezésére szolgáló telek, 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:

****92.500.000,-Ft, azaz, kilencvenkettőmillió - ötszázezer forint.**

III. Fontos információk:

Kereskedelmi – szálláshely – üzleti ingatlanok piacának tendenciái teljesen más logika szerint működnek, mint a lakóingatlanoké. Ezért a forgalmi értékelés módszerei komplex módon, a többféle módszer által becsült értékek súlyozása után adhatnak korrekert eredményt.

Többek között, jelentős különbség, hogy ezek az ingatlanok belső arányait, adottságait és kialakítását tekintve rendkívül sokfélék. Igen nehéz teljesen hasonlókat találni egy adott ingatlanhoz képest, különösen igaz ez, a régi építésűekre. Általában mind egyedi kialakítással – funkcióval rendelkeznek.

Kereskedelmi – szálláshely – üzleti célú ingatlanok vásárlása/bérlése esetén, szinte elkerülhetetlen kisebb vagy nagyobb átalakítás. Ennek tervezését és a költségek felmérését még a döntés előtt szükséges elvégezni. Egy ilyen ingatlanok elsősorban jövedelemtermelő funkciója van, ezért a sokféle objektív szempont, együtt érvényesül az egyébként fontos szubjektív benyomásokkal. A forgalmi értékelés, módszereiben is komplex kell, hogy legyen, elkerülhetetlen többféle módszer alkalmazása.

Budapesten a kereskedelmi – szálláshely – üzleti célú ingatlanok, a vidéki eladókhoz – bérelhetőkhöz képest, jelentősen túlárazottak ahhoz a jövedelemtermelő képességhez képest, amellyel a gazdaság szereplői általában rendelkeznek. Az eladók, a korábbi - hitel túlkínálat teremtette – magas árszínvonalon szeretnék értékesíteni – bérbe adni Budapest területén lévő hasonló ingatlanjaikat.

Régi építésű kereskedelmi – szálláshely – üzleti célú ingatlanok esetén az avulás különböző formáival és stádiumaival találkozunk.

- Fizikai avulás, amelynek oka a használat közbeni kopás, időjárási tényezők és egyéb külső fizikai hatások.
- Szerkezeti avulás, amely a modern épületszerkezeti megoldások és építési anyagok (pl. szigetelés stb.) hiányában az adott ipari ingatlan egyre elavultabbá válik mivel már mások a legfontosabb követelményei az adott szakterületnek.
- Környezeti vagy gazdasági avulás, amely az előző tendenciának a szélesebb több tényezőre alapuló változata. Ha megváltoznak az ingatlan környezeti körülményei, közlekedési megközelítési lehetőségei övezeti besorolása, vagy az adott szolgáltatás iránt kereslet csökken, ez talán a legnehezebben orvosolható. (pl. vírusjárvány, stb.). Sok speciális és régi ingatlannál ezért csak a teljes funkcióváltás, esetleg bontás jöhet szóba.

IV. 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.

Az 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 ingatlan minősül, ellenben ha már kivágták, onnantól az már nem a föld meghatározott területe, így nem is minősül ingatlan.

A föld méhének kincsei (pld: 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 belefoglalta 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. kellnek-e daruk, vagy dózerek, 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 gondoljunk 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 alkotóeleme egy lakóháznak, társasháznak, ipari létesítménynek, vagy akár egy autópálynak. 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 idetartozni, 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 távú, tartós használatot jelent, amiért adott elemet beszerelték, beépítették az épületbe, építménybe. Ennek a pontnak kapcsán a megváltoztatás azt feltételezi, hogy adott elemet egyszer beépítettek, aztán eltávolítanak.

Az értékelést fenti szempontok figyelembevételével is, készítettem el!

V. A vizsgált ingatlan lokáció – műszaki adatok:

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 - villamos – busz - gépkocsi.

Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan a település belterületi 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 ingatlanok találhatóak. A szemle során tapasztaltak alapján véleményem szerint az ingatlan közvetlen környezete rendezett, megfelelő. A környezetre káros jellemzője nincsen, környezetszennyező anyagokat az ingatlan közvetlen környezetében nem észleltem.

Prónay-ház

azonosító	7218	törzsszám	7182
védettség	Műemléki védelem	jelleg	Építmény
név jellemző	Mai	eredeti kategória	Lakóépület
eredeti főtípus	lakóház	megye	Pest
helység	Pécel	cím	Kossuth tér 2.
helyrajzi szám	9	település KSH kódja	4057
földhivatal	Gödöllő Körzeti Földhivatal	rövid leírás	Lakóház, volt Prónay-ház, klasszicista, 1830 körül.
Szabadon álló "L" alakú, oromfalas épület. A homlokzatát falsávok és mélyített falmezők tagolják. Az udvari homlokzat egyik szárnyán pilléres félköríves áthidalású tornác. Az épület utcai homlokzatához féloszlopokkal tagolt párkányos kerítésfal csatlakozik.			

Eng. sz.: 199/02
 Adó szám: 23186717-2-12
 Közigazgatási szám: HU 23186717
 Tel: 01-06-957133
 1063 Budapest,
 Sándor Mária utca 10.
 Telefon: +361 269 2164
 Mobil telefon: +36 70 210 8016
 E-mail: info@erkekorsok.hu
 Web: www.erkekorsok.hu

Adatok:	van	nincs		
Az ingatlanok környezetre káros jellemzője		x		
Az ingatlanon környezetre káros anyagok találhatóak		x		
Az ingatlanon szemrevételezéssel megállapítható statikai elváltozások		x		
Rendszeres karbantartással ki nem javított statikai állagromlás	x			
Környezet beépítettsége miatt várható környezeti avulás		x		
	messze van	átlagos	jó	
Fontosabb kereskedelmi, szolgáltató egységek elérhetősége			x	
	elmaradott	kiepítés alatt	jól kiépített	
Fontosabb intézmények, közhatalok elérhetősége			x	
	elhanyagolt	átlagos	jó	
Az ingatlan környezetéről alkotott esztétikai benyomás			x	
	kiepítetlen	kiepítés alatt	részben	teljes
Az ingatlan környékének telekommunikációs ellátása				x
	kiepítetlen	kiepítés alatt	részben	teljes
Az ingatlan környezetének közmű infrastruktúrája				x



VI. Helyszíni szemle adatlap:

Cím:	Pécel. Belterület Hrsz 9/1 kivett OTP I ép + udvar. Természetben. 2119 Pécel Hrsz 9/1 szám alatt (Kossuth tér) található, részleges használatban lévő "Prókay ház" néven ismert, műemlék épület, és az elhelyezésére szolgáló telek, ingatlan.
------	--

Felépítmények száma db:	1
-------------------------	---

Ingatlan felépítményeinek térméretei:	Nettó alapterülete m ²	Egyneműsített alapterület m ²
	276,20	265,20

Telek adatai m ² :	677,0		
A vizsgált ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad és m ² :	1,0	1,0	677,0

A telek határai, kerítettsége, alakja:	lakatos - kőműves kerítéssel kerített, szabálytalan alakú, sík, kőművesített
A terület becsült beépítettsége, nyitottsága:	kijáráttal a Kossuth térre és a Kórház köz utcákra
Az ingatlanon jelenleg található:	Prónay ház - közösségi épület, részleges használatban
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	intézményi és lakó ingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	belterület - központi
Megközelíthetősége:	jó szilárd burkolatú utakon
Közlekedési eszközök:	vonat - busz - gépkocsi
Kőművesítetttség:	teljes
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	kivett OTP I ép + udvar
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	csendes vállalkozás, vállalkozások helyszíne

Egyéb, az 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)
központi elhelyezkedés, stílusos megjelenés	az épület korából adódó szerkezeti avulás
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)
csendes vállalkozás helyszíne	további állagromlás miatti értékvesztés, ingatlanpiaci változók

Alapterületi adatok:

Vizsgált ingatlan felépítményeinek összes alapterülete:	m ²	
	Nettó	Egyneműsített
	276,20	265,20

Építészet - szerkezet:

Építés éve:	1830 - 1850 között	
Alapozás:	tégla sáv alap	
Falazat:	tömör nagyméretű tégla	
Vízszigetelés:	avult vízszigetelés, különösen alap irányából	
Külső falfelület:	vakolt - színezett	
Külső falfelület szigetelés:	vakolat	
Födém:	ácsolt gerendás - borított	
	közbenső	nincs
	zárófödém	ácsolt fagerendás - borított
Tető szigetelés:	nincs	
Tető típus:	ácsolt magastető	
Héjalás:	égetett kerámia hódfarkú cserép	
Nyílászárók:	Homlokzati nyílászárók, jellemzően hagyományos Geréb tokos faszerkezetek, egyszeres üvegezéssel. A beltéri ajtószervezetek jellemzően utólag szerelhető, sarkos falcos, hosszított borovi fenyő tokkal készültek, (emelt légzáráshoz EPDM tömítéssel), fehér mázolóssal; 40 mm vtg. lyukfuratolt faforgácslap szerkezetű falcnélküli ajtólap, bevilágítóval, fém ál-üvegosztóval, fehér mázolóssal. Az üvegezés jellemzően egyrétegűre ragasztott (2x3mm-es üvegekből) ragasztott biztonsági víztiszta üvegezés	
	ajtók	
	ablakok	
Járófelületek:	A meglévő ügyfélért jó minőségű mésző burkolatú, (a jellemző lapburkolat 45x45 hálóméretű, diagonálba rakott). A konyha és közlekedői - szociális helyiségei, gress burkolatokkal borított. Az előkészítőkb, a konyhaüzemben és a fehér ill. fekete mosogatókban a gressburkolat csúszásmentesített. Irodahelyiség padlásznyg.	
	hidegburkolatok	
	melegburkolatok	
Belső falfelületek:	vakolt - festett . Vizes és konyha helyiségekben ~ 2.1 m magasan csempe burk.	

Gépeszet:

Adat		Megjegyzés
Hszm:	Jellemzően fali gáz, átfolyós rendszer	jó állapot jellemzi
Fűtés:	Fali átfolyós rendszerű gáz kazán	
Hőleadók:	radiátor - helyiségenként, kivétel a raktározási célú helyiségek	
Elektromos áram:	vezetékes, 230 V és 380 V	
Víz:	kiépített vezetékes rendszer	
Csatorna:	kiépített vezetékes rendszer	
Gáz:	kiépített vezetékes rendszer	

Felújítások:

	Műszaki	Észtétikai	Éve:	Megjegyzés
Víz, év:	x		1989 - 2014	folyamatosan karban tartva
Áram:	x		2020	
Gáz:	x		1989 - 2014	
Csatorna:	x		1989 - 2014	
Kommunikációs rendszerek	x		1989 - 2014	
Észtétikai felújítás:		x	2020	

Értékelés célja:	Adatszolgáltatás a Megbízó, vizsgált ingatlanra vonatkozó hasznosítási jogügyletében. Perben és egyéb ügyben nem használható fel!
------------------	---

Megjegyzés:

A vizsgált ingatlan - telek és a rajta található felépítmény védett, bármilyen átalakítás - korszerűsítés - felújítás, a vonatkozó Trv, előírásainak figyelembevételével lehetséges. Korának megfelelő - jól karban tartott felépítmény. Pécel város belterületén központi elhelyezkedéssel található. Jellemét tekintve, egyaránt alkalmas, közösségi célú, pld. vendéglátás, iroda hasznosításra, vagy akár lakhatásra is. A kialakult világméretű vírus járvány kiszámíthatatlan következményei, úgy a becsült értékekre, mint az ingatlan gazdaságos használhatóságára, jelentős mértékben ráhatással bírhat.

A felépítmény - műtárgy minőségi mutatói

Általános állapota	Korát figyelembe véve, a folyamatos karbantartásnak és korszerűsítésnek köszönhetően jó állapotú, részlegesen hasznosított.
Szerkezeti - fizikai állapot	korának megfelelő, lábazati - pincefali vizesedéssel
Becsült szerkezeti - fizikai állapot - % - ban	vizsgálendő

Adatokat rögzítette:	Budai András Ingatlanvagyon Értékbecselő	Dátum:	2021. június 10.
----------------------	--	--------	------------------

Megjegyzés:

Az ingatlanszektort sok minden befolyásolja, ám az elmúlt időszakból kettőt érdemes kiemelni és gúrcsó alá venni. Az egyik rövid ideig tartott, ám mégis óriási hatást ért el: ez a koronavírus. A másik egy hosszabb ideje tartó folyamat, amely egyre nagyobb teret nyer a szektorban. Ez egy globális trend, a digitalizáció. A kereskedelmi – szálláshely és üzleti ipari ingatlanok, raktárak iránti kereslet jelentős változáson esett át az idei évben. A koronavírus-járvány, mint általában minden szektorban, negatív hatást fejtett ki.

VII. Előzmények - Értékelési feladat:

A Megbízó a Pécel Hrsz 9/1 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 9/1 kivett OTP I ép + udvar. Természetben. 2119 Pécel Hrsz 9/1 szám alatt (Kossuth tér) található, részlegesen használatban lévő "Prókay ház" néven ismert, műemlék épület, és az elhelyezésére szolgáló telek, ingatlant.

Majd a rendelkezésére álló adatokból, egyszerűsített eljárásban, annak, jelen időben, aktuális, piaci forgalmi értékét, és elérhető bérleti díjának mértékét becsülje 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 ingatlanvagyon értékelési szempontoknak megfelelően készült, célja az ingatlan megadott határnapra vonatkozó valós piaci és likvidációs értékének meghatározása volt. Amennyiben a becsült forgalmi értékéből, diszkontálással levezetett likvidációs érték gyors szabadpiaci értékesítést feltételez, melyben az adás-vételi eljárás lebonyolítására maximum tizenkettő hónap áll rendelkezésre.

Az értékbecslés során az ingatlant, mint forgalomképes ingatlant vizsgáltuk. Figyelmünk kívül hagytuk a tulajdonosok vagyoni helyzetét és a Megbízó vizsgált ingatlan használatára vonatkozó feltételeit, továbbá nem vizsgáltuk az értékelt ingatlant terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A lehetőségeink szerint feltérképeztük a forgalmi érték, és bérleti díj megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek az ingatlan nyíltpiaci forgalmi értékének becsléséhez 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. Amennyiben rendelkezésre álltak, gazdálkodásra vonatkozó, és a műszaki dokumentációk adatait is. Azok hiányában, a helyszínen általunk készített vázlat – fényképek adatait.

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

Az ingatlanvagyoneértékelés elkészítése során figyelemmel voltunk a 25/1997. (VIII.1.) PM és a 2010. évi CXLVIII. törvény rendelet iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről is szól.

VIII. Az értékelés módszere:

Az ingatlan értékelése szemrevételezés alapján, valamint a szükséges dokumentumok és információk beszerzésével történt. Az értékelés készítője nem végzett szerkezeti és diagnosztikai vizsgálatokat. Az értékelés során a Tulajdonos és a Megbízó által szolgáltatott adatok kerültek felhasználásra. Az adatszolgáltatás valóságát a Tulajdonos és a Megbízó szavatolja. Az értékelést a piaci összehasonlító és hozamszámítási módszerrel végeztem el, az így létrejött értékek arányosításával becsült, szabadpiaci fogalmi érték szolgált alapjául a „likvidációs – hitelbiztosítéki érték” becslésének! A bérleti díjat piaci összehasonlító módszerrel becsültem meg.

IX. Az értékelés módszerei:

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 egésként 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 években - 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 információkat - adatokat, ezért ez az adatbázis a legritkább esetben kerül felhasználásra)* ezek hiányában a vizsgált ingatlannal összehasonlítható, eladásra meghirdetett ingatlanok eladási árainak, a szakma tapasztalatai alapján, az azokat 10-15 %-kal csökkentve, a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

B / A nettó - pótlási költség alapú értékbecslés

Ez az eljárás valójában nem értékbecslés, hanem adott ingatlan újraépítési költségének becslése a föld értékének hozzáadásával. A költségen alapuló megközelítés nem egyeztethető össze a piaccgazdaság 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 az alábbi különleges rendeltetésű épületek értékbecsléséhez használatos: Iskolák - kórházak - egyetemek - könyvtárak - múzeumok - börtönök - 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 áron becsüli meg az épület, épületek költségét, a felépítmény jellemzőit teljesen lemásolva az ingatlan minden előnyével és hátrányával.

A helyettesítési költség a költség olyan becslése a napi piaci áron, 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 számban és hasonlít össze. Ha több ilyen lehetséges hasznosítási alternatíva is felmerül, a legnagyobb jelenértékű közülük a mértékadó. Ennek 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 (likvidálási) 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 likvidációs érték fogalmát nem definiálja jogszabály. Vagy, másképpen fogalmazva. Az - az érték, amelyhez a Bank, vagy hitelező - követelő, akkor jut, ha az Ügyféllel szembeni követelését végrehajtási vagy felszámolási eljárás keretében kell érvényesíteni a jogszabályban előírt értékesítési költségek figyelembevételével. Az érték azt mutatja, hogy végelszámolás, likvidáció során mennyiért lehetne értékesíteni az adott ingatlant vagy eszközt, és az értékesítés költségeit is figyelembe véve mi az értékesítésből származó nettó jövedelem.

G / Ingatlan hitelbiztosítéki értéke:

Jelzáloghitelek fedezeteként felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értéke alatt az óvatos becslés alapján megállapított értéket értjük. A hitelbiztosítéki érték tehát azt a minimális ingatlanértéket jelenti, amennyiért az ingatlan értékesíthető az adós nemfizetése, illetve végrehajtás esetén.

- A hitelbiztosítéki érték számításának alapja a forgalmi érték, annak bizonyos százaléka adja a hitelbiztosítéki értéket. A HBÉ (hitelbiztosítéki érték) jellemzően a forgalmi érték 70-90%-a. Mértékét befolyásolja az adott ingatlan földrajzi elhelyezkedése, műszaki állapota, típusa, értékesíthetősége.
- A hitelbiztosítéki értéket az értékebecslő állapítja meg. A HBÉ számításakor az értékebecslőnek mindazon kockázatokat figyelembe kell vennie, melyek az ingatlan értékét befolyásolhatják a jövőben.
- Megyei jogú városban vagy megyeszékhelyen található ingatlan esetében általában 10%-ot von le az ingatlanszakértő a forgalmi értékből. Ha kisebb városról van szó, akkor 15-20%, egyéb települések esetében pedig 25-30% kerül levonásra.

X. Az érték megállapítása:

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 felbecsüljük. 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.

Érték fajták (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint):

Piaci forgalmi érték

- Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

Speciális feltételezések miatti értékek:

Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

- Egy ingatlan észszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott, és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

Alternatív hasznosítási érték

- Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

Kényszereladási érték

- Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

Nem piaci érték

- A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

Méltányos érték

- Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meg hozó, az összes releváns tény teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számviteli célok esetén:

- Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy, egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

Speciális érték

- Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

Befektetési érték

- A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

Hitelbiztosíték; érték

- A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

Biztosítási érték

- Egy ingatlan "biztosítási értéke" azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettségét abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

Értékcsökkentési pótlási költség

- Az értékcsökkentési pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

Felszámolási érték

- A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg.

Előszereteti érték

- Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyonértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

Használati érték

- Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzüsszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.
- Legjobb hasznosítás szerinti érték A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogilag engedélyezhető, gyakorlatilag kivitelezhető, pénzügyileg megvalósítható és maximális nyereségesség elérése.

Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

- Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerorzhető gazdasági előny értéke.

Feltételezett forgalmi érték

- Azt az értékét fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

Kiválasztott érték

- A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

XI. Alapvető információ a térméretekkal kapcsolatban:

Ingatlanok alapterületeinek meghatározásáról a 253/1997. (XII. 20.) számú, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet rendelkezik. A nettó alapterület = a helyiségek épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe. A bruttó alapterület ettől annyiban különbözik, hogy az épület, belső válaszfalait is bele kell számolni. bruttó alapterület = épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület. Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. l. számú melléklet 46. pont].

XII. Az ingatlan szabadpiaci forgalmi értékének becslése:

Leltár:

Épüledelemlék:

Szint / Megnevezés	burkolat	vél. min.	felburkolat	vél. min.	nettó m ²	baszám. %	Égyenértékelt m ²
földszint / előtér	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	3,66	100	3,66
életterem	kőburk.	jó min.	vakolt - festett	jó min.	68,35	100	68,35
kávézó	kőburk.	jó min.	vakolt - festett	jó min.	20,95	100	20,95
söröző	kőburk.	jó min.	vakolt - festett	jó min.	12,81	100	12,81
tróda	sznyegdí	felújítandó	vakolt - festett	átlagos	17,49	100	17,49
pincelejáró	gress	jó min.	vakolt - festett	átlagos	4,78	100	4,78
külsőlekedő	kőburk.	jó min.	vakolt - festett	átlagos	14,24	100	14,24
fűtőhelyiség	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	2,88	100	2,88
fémosdó	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	1,38	100	1,38
fWC	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	3,12	100	3,12
női mosdó	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	2,64	100	2,64
női WC	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	1,42	100	1,42
öltöző	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	6,18	100	6,18
személyzeti WC	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	1,49	100	1,49
személyzeti mosdó	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	1,49	100	1,49
személyzeti mosdó	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	1,49	100	1,49
személyzeti zuhanyzó	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	2,24	100	2,24
béher mosogató belépő	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	6,23	100	6,23
belépő	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	1,58	100	1,58
konyhaizem	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	29,79	100	29,79
ékezte mosogató	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	4,58	100	4,58
hűvelőkészítő	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	4,56	100	4,56
zöldszigetkészítő	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	4,4	100	4,40
raktár	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	3,65	100	3,65
áruátviteli	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	3,28	100	3,28
külsőlekedő	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	29,52	100	29,52
földszint összesen:	gress	átlagos	vakolt - festett	átlagos	264,2		264,2
pince	rakott tégl	jó min.	natur tgl.	vizes	22	50	11,00
telepítmény összesen:					276,20		265,20

Vizsgált ingatlan telek adatai

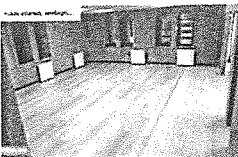
Telek:	m ²	lno. bud.	hányad	Tul. m ²
Hrsz 9/1	677,0	1	1	677,0

Reg. sz.: 099912
 Adószám: 23196717-9-12
 Közzététel dátuma: III/23/2012.17
 Gy: 01/06/07 133
 1053 Budapest,
 Sándorfi Mór utca 10.
 Telefon: +361 269 2106
 Mobil telefon: +36 70 2 66 0016
 E-mail: info@erkekieslet.hu
 Web: www.erkekieslet.hu

Bérbeadó vendéglátás:

1.

Dunakereszt, Fő út



120 m²
500 000 Ft


Kiadó étterem, vendéglő...

Lépfeljárás: van
Min. bérleti idő: 1 év

Kiadó Dunakereszt városban egy már meglévő felújított vendéglátó egységként működő étterem.
 Az étterem bejárata a szomszédos utcából.
 A vendéglátás 2 étkezőteremmel rendelkezik, a min. a szomszédos utcán a konyha mellett a min. a kávézó és a terasz.
 A vendéglátásnak 2 kávézó terasz is van, amelyek az étterem bejárata közelében helyezkednek el.
 A vendéglátásnak 2 kávézó terasz is van, amelyek az étterem bejárata közelében helyezkednek el.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.

2.

Budaörs, Budapesti út



70 m²
350 000 Ft

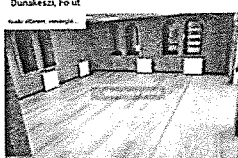
Kiadó étterem, vendéglő...

Min. bérleti idő: 10 év

11. kerületi Budaörs közép, forgalmas környezetben lévő, főleg a főváros felé vezető úton lévő vendéglátó egységként működő étterem.
 Az étterem bejárata a szomszédos utcából.
 A vendéglátás 2 étkezőteremmel rendelkezik, a min. a szomszédos utcán a konyha mellett a min. a kávézó és a terasz.
 A vendéglátásnak 2 kávézó terasz is van, amelyek az étterem bejárata közelében helyezkednek el.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.

3.

Dunakereszt, Fő út



120 m²
500 000 Ft

Kiadó étterem, vendéglő...

Lépfeljárás: van
Min. bérleti idő: 1 év

Kiadó Dunakereszt városban egy már meglévő felújított vendéglátó egységként működő étterem.
 Az étterem bejárata a szomszédos utcából.
 A vendéglátás 2 étkezőteremmel rendelkezik, a min. a szomszédos utcán a konyha mellett a min. a kávézó és a terasz.
 A vendéglátásnak 2 kávézó terasz is van, amelyek az étterem bejárata közelében helyezkednek el.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.

4.

Szentendrén, Belváros

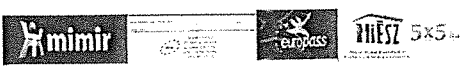


256 m²
890 000 Ft

Kiadó étterem, vendéglő...

Min. bérleti idő: 1 év

Szentendrén a belvárosban lévő a Dunakereszt közép, forgalmas környezetben lévő vendéglátó egységként működő étterem.
 Az étterem bejárata a szomszédos utcából.
 A vendéglátás 2 étkezőteremmel rendelkezik, a min. a szomszédos utcán a konyha mellett a min. a kávézó és a terasz.
 A vendéglátásnak 2 kávézó terasz is van, amelyek az étterem bejárata közelében helyezkednek el.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.
 Az étterem bejárata mellett van egy kávézó terasz is.

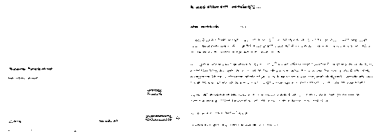


...Éne, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...)

(Királyok első könyve, 5:5)

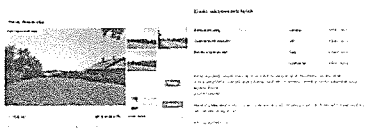
Eng. sz.: 0090/2
 Adószám: 2319717-2-02
 Képviseleti adószám: H-23195717
 Tel: 06-09-057135
 1063 Budapest,
 Sáncú Vörösmarty utca 10.
 Telefon: +361 269 2165
 Mobil telefon: +36 70 2 00 6616
 Email: info@artekhasznal.hu
 Web: www.artekhasznal.hu

5.

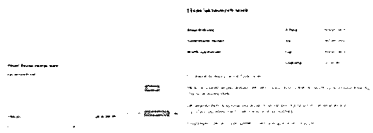


Telek:

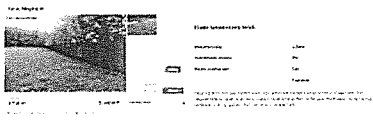
1.



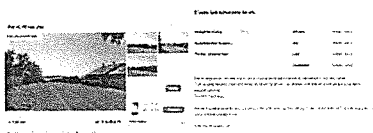
2.



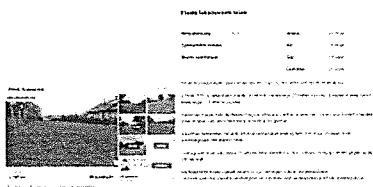
3.



4.



5.



Faj. sz.: 1/06/02
 Adó szám: 2306742-2-12
 Közigazgatási szám: H-2306742
 Ig. 01/06/05/134
 1063 Budapest,
 Sándor Mese utca 10.
 Telefon: +361 269 2166
 Mobil telefon: +36 70 2 09 094
 E-mail: info@ertekbecslo.hu
 Web: www.ertekbecslo.hu

XIV. Számítás:

Vizsgált ingatlan piaci összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke:

Értékelésbe bevont összehasonlító adatok:

Alapadatok!	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításba bevont ingatlanok adatai					Fajlagos értékek:
		1	2	3	4	5	
Feleltetmény /ek/ helyiségeknek, felhasznált alapterülete m ² :	265,2	638,0	110,0	146,0	146,0	82,0	298,00
Tartozó telek m ² :	677,0	894,0	784,0	678,0	678,0	767,0	785,33
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
Éleddés ideje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Éleddési ár millió Ft	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Használható ingatlanok kínálati ára millió Ft	0,0	68 000 000,0	59 500 000,0	85 000 000,0	85 000 000,0	68 000 000,0	71 168 686,67
Fajlagos alapártelek -Ft/m ² létréhozása:	0,0	108 150,5	540 909,1	582 191,8	582 191,8	729 139,4	410 417,11

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 értékmodosítók:					Összesen -Ft/m ² :	
		1	2	3	4	5		
Környezet	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	
Elhelyezkedés	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	
Infrastruktúra	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	
Működés	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	
Telek használhatóság	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	
Műszaki állapot	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	
Építészeti szempontok	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	
Feleltetmény használhatóság	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	
Közmuveltség	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	
Alternatív hasznosítási lehetőség	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	
Jogi rendezettség	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	
Korrekció összesen	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	
Használt ingatlanok korrigált fajlagos értéke -Ft/m ²		108 150	540 909	582 192	0,0	0,0	410 417	
Vizsgált ingatlan szabadpiaci forgalmi értékéhez alkalmazott korrigált fajlagos -Ft/m ² érték:							410 417	
Vizsgált ingatlan forgalmi értékének becsléséhez felhasznált egyenműveltett alapterülete -m ²							265	
Vizsgált ingatlan piaci összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke		Összehasonlításba bevont ingatlanok korrigált -Ft/m ² értéke x vizsgált ingatlan egyenműveltett alapterülete = becsült forgalmi érték						108 842 619
Vizsgált ingatlan becsült, kerekített forgalmi értéke -Ft							0	

Vizsgált ingatlan hozamszámítás módszerével becsült forgalmi értéke:

A vizsgált ingatlan forgalmi értékének becslése, hozamszámítás módszerének alkalmazásával:

Értékelési tábla	A hozamszámítási értékbecslés módszeréhez szükséges, alkalmazott adatok / adattábla:							Fajlagos - Ft/m ²
	Vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5		
Alapadatok!								
Vizsgált bérbeadható alapterület m ²	265,2	120,0	70,0	120,0	255,0	239,0	205,00	0,00
Teltek alapterület m ²	677,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00
Építés ideje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00
Felújítás ideje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00
Kínálati bérleti díj - Ft/hónap	0,0	500 000,0	350 000,0	500 000,0	890 000,0	700 000,0	696 666,67	
Kínálati bérleti díj - Ft/m ²	0,0	4 166,7	5 000,0	4 166,7	3 476,6	2 928,9	3 524,03	

Vizsgálatba bevont ingatlanok érték módosítói:

Értéket befolyásoló - módosító tényezők, ha a vizsgált ingatlan "1.0":	Összehasonlításba bevont ingatlanok vizsgált ingatlanhoz viszonyított érték módosítói:					Összesen - Ft/m ²	
	1	2	3	4	5		
Környezet	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	
Elhelyezkedés	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	
Építészeti struktúra	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	
Mérete	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	
Teltek használhatóság	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	
Műszaki állapot	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	
Építészeti szempontok	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	
Felújítási használhatóság	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	
Köznyelviseltség	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	
Alternatív hasznosítási lehetőség	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	
Jogi rendezettség	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	
Korrekció összesen	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	
Hasonlított ingatlanok korrigált fajlagos bérleti díja - Ft/hónap		0,0	0,0	500 000	890 000	700 000	696 667
Hasonlított ingatlanok korrigált fajlagos bérleti díja - Ft/m ²		0,0	0,0	4 167	3 477	2 929	3 524

Hozamszámítás módszere:

	Fajlagos mennyiség	%	Terület m ²	összeg - Ft
Bevételek				
A bérleti jogviszonyban hasznosítható terület	m ²		265,2	
Bérleti díj	- Ft/m ²			3 524,0
Elérhető bevételek (átlagosan 30 nap/hó)	- Ft/hó			934 573,6
Elérhető éves bevétel 100% - kihasználtság esetén	- Ft/év	100,0		11 214 883,1
Kihasználtság	%	60,0		
Figyelembe vehető bevétel - Ft	bérleti díj x 12 x 0,6			6 728 928,9
Éves kihasználtsági veszteség - Ft		40,0		4 485 953,2
Költségek - Ft				
A tulajdonos tartásai költségei - Ft	éves bevételek 5%-a (-Ft)			336 446,5
Menedzselési költségek - Ft	éves bevételek 5%-a (-Ft)			336 446,5
Felújítási költségalap - Ft	éves bevételek 5%-a (-Ft)			336 446,5
Költségek összesen - Ft	- Ft (12 hó)			5 495 292,7
Éves tényleges eredmény - Ft	- Ft (12 hó)			1 233 637,1
Tőkésítési ráta	%	15		
Tőkésített érték - Ft				18 504 557,1
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges kezdeti ráfordítások) - Ft				0,0
Az ingatlan hozamszámítással becsült forgalmi értéke nettó - Ft				102 883 806,1
Nem tartalmazza a telek piaci forgalmi értékét - Ft				24 706 416,5
Ingatlan hozamszámítással becsült forgalmi értéke nettó - Ft				127 590 221,6

A hozadéki értékelés valóságos elemként azonban a végső piaci érték meghatározásánál csak akkor lenne releváns, ha értékelhető időszakra (hosszabb határozott időtartam) vonatkozó, konkrét megkötött bérleti szerződéses állnának rendelkezésünkre, melyek alapján a meghatározott időszakra nettó hozamot tudnánk kimutatni. Ezenek hiányában a piacon általában az adott ingatlantípusra kialakult bérleti díjat tudjuk figyelembe venni, és elméleti hozadéki értéket számolni. A hozadéki számításnál alkalmazott tőkésítési rátát az ingatlanpiacon uralkodó trend szerinti alkalmaztuk.

Eng. sz: 0069/2
 Adó szám: 23087472-12
 Könyvelő adó szám: HU 23087472
 Cg: 01-09-957133
 1063 Budapest,
 Széchenyi tér 8/a. II.
 Telefon: +361 369 2146
 Mobil telefon: +36 70 210 8646
 E-mail: info@ertheliaszol.hu
 Web: www.ertheliaszol.hu

Vizsgált ingatlan, piaci összehasonlító és hozamszámítás módszereivel létrejött értékek arányosításával becsült forgalmi értéke:

A vizsgált ingatlan, piaci összehasonlító és hozamszámítás módszerének arányosításával becsült forgalmi értéke:

Adatok:	.-Ft	Figyelembe vett %	Kerekítve,-Ft
Piaci összehasonlító módszerrel becsült forgalmi érték:	108 842 619	1,00	
Hozamszámítás módszerével becsült forgalmi érték:	127 590 222	0,00	
Vizsgált ingatlan, arányosítással becsült forgalmi értéke:		108 842 619	0

Vizsgált ingatlan becsült forgalmi értékéből, diszkontálással levezett likvidációs értékének becslése:

A vizsgált ingatlan piaci összehasonlító és hozamszámítási értékbecslés módszereinek felhasználásával becsült likvidációs értéke:

Adatok:	Jelölt	Nap
Ingatlan értékesítésére javasolt likvidációs értéken (nap)		0-90
		90-180
	x	180 napot meghaladó
	%	.-Ft
foralmi értéke:		108 842 619
Hosszú távú értékállóság kockázata	0	0
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	-10	-10 884 262
Kényszerértékesítés kockázata	0	0
Összesen:	-10	-10 884 262

Vizsgált ingatlan becsült likvidációs értéke = (becsült forgalmi érték - vélelmezett értékcsökkenítő tényezők = becsült likvid érték)

Becsült forgalmi érték,-Ft	-	Értékcsökkenések,-Ft	=	Likvidációs érték,-Ft
108 842 619	-	-10 884 261,86	=	97 958 357

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi és likvidációs értéke:

Adatok:	.-Ft	Figyelembe vett %	Kerekítve,-Ft
Piaci összehasonlítás alapuló forgalmi érték:	108 842 619	1,00	
Hozamszámítás alapuló forgalmi érték:	127 590 222	0,00	
Vizsgált ingatlan, arányosítással becsült forgalmi értéke:	108 842 619		0
Likvidációs értéke:	97 958 357		0

Ing. sz. 1989/2
 Adószám: 23106717-2-12
 Könyvtartó adó száma: HU23106717
 Tel: 01-49-937135
 1063 Budapest,
 Szinyei Merse utca 10.
 Telefon: +36 1 269 2165
 Mobil telefon: +36 70 210 8046
 E-mail: imaz@artekbeszlet.hu
 Web: www.artekbeszlet.hu

Értékbecslés, fajlagos forgalmi érték, - üzleti érték becslés, és az Üzleti érték, tényezőinek súlyozása alapján:

Értékbecslés, fajlagos forgalmi érték, - üzleti érték becslés, és az Üzleti érték, tényezőinek súlyozása alapján:

Értéknövelő tényezők	Súlyszám %	Osztályzat	Szorzat
Városon belüli elhelyezkedés	8	5	40
Épület kora	5	2	10
Ingatlan, mint üzleti érték	25	20	500
Felszereltség, korszerűség	10	8	80
Közművesítettség	5	5	25
Összesen:	53		655
végleges osztályzat =		$\frac{\text{súlyszám} \times \text{osztályzat}}{\text{súlyszám összesen}} = \frac{655}{53} =$	12,36
		<i>- Ft/m²</i>	<i>Szorzat</i>
Mn:	minimum forgalmi érték	389 375	
A:	alapérték	410 417	
Vo:	végleges osztályzat =		12,36
K:	érték módosító tényező		
Vé:	végleges érték		
$K = 1/2 [(Mn \cdot A) \times (3 - Vo) + (Vo - 1)] =$		7,15	
$(0,5 \cdot (CD15/CD16) \cdot (3 - GR2) + (CR2 - 1))$			7,15
$Vé = K \times A$			293 332
Az értékelt ingatlan becsült fajlagos üzleti forgalmi értéke, - Ft/m ² .			293 332
Az értékelt ingatlan becsült üzleti értéke, - Ft.			77 791 668

A vizsgált ingatlan, piaci összehasonlító - hozamszámítás - üzleti tényezőik súlyozása alapján becsült forgalmi értéke

	- Ft	Figyelembe vett %	Kerekítve, - Ft
Piaci összehasonlításra alapuló, becsült forgalmi érték:	108 842 619	1,00	
Hozam számításra alapuló, becsült forgalmi érték:	127 590 222	0,00	
Üzleti tényezőikön alapuló, becsült forgalmi érték:	77 791 668	0,00	
Vizsgált ingatlan, arányosítással becsült forgalmi értéke:		108 842 619	0

A vizsgált ingatlan becsült likvidációs értéke, a piaci összehasonlító - hozamszámítás - üzleti tényezőik súlyozása alapján létrejött, becsült forgalmi értékből levezetve:

Likvidációs értéke:	Jelölt	Nap
		0-90
		90-180
Ingatlan értékesítésére javasolt menekülési értéken (nap)	x	180 napot meghaladó
	%	- Ft
Forgalmi értéke:		108 842 619
Hosszú távú értékalkosság kockázata	0	0
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	-15	-16326392,79
Kényserértékesítés kockázata	0	0
Összesen:	-15	-16326392,79

A vizsgált ingatlan, piaci összehasonlító - hozamszámítás - üzleti tényezőik súlyozása alapján becsült likvid értéke:

Vizsgált ingatlan becsült likvidációs értéke = (becsült forgalmi érték - vélelmezett értékcsökkenendő tényezőik= becsült likvid érték)

Becsült forgalmi érték, - Ft	-	Értékcsökkenések, - Ft	=	Likvidációs érték, - Ft
108 842 619	-	-16326392,79	=	92 516 226

	- Ft	Figyelembe vett %	Kerekítve, - Ft
Piaci összehasonlításra alapuló, becsült forgalmi érték:	108 842 619	1,00	
Hozam számításra alapuló, becsült forgalmi érték:	127 590 222	0,00	
Üzleti tényezőikön alapuló, becsült forgalmi érték:	77 791 668	0,00	
Vizsgált ingatlan, arányosítással becsült forgalmi értéke:	108 842 619		0
Likvidációs értéke:	92 516 226		0

Ft/2: 08092
 Adószám: 230671-2-12
 Központi adószám: HIR200071
 Ig: 01-09-04733
 1063 Budapest,
 Szinyei Merse utca 18.
 Telefon: +361 269 2143
 Mobil telefon: +36 20 2880016
 E-mail: info@ertekbecselok.hu
 Web: www.ertekbecselok.hu

Vizsgált ingatlan "avulással csökkentett pótlási értékbecslés" módszerrel becsült forgalmi értéke.

Vizsgált ingatlan telektulajdonának forgalmi értéke, piaci összehasonlító módszerrel.

Értékelésbe bevont összehasonlító adatok:

Alapadatok!	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításba bevont ingatlanok adatai					ft/m ²
		1	2	3	4	5	
Tartozó telek m ² :	677,0	1760,0	794,0	2.696,0	1780,0	1745,0	1.413,00
Élelés ideje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Élelési ár millió Ft	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Használható ingatlanok kínálói ára millió Ft	0,0	40 900 000,0	34 000 000,0	52 000 000,0	40 900 000,0	40 800 000,0	38 566 666,67
Felújítás alanevérték -ft/m ² létrehozása:	0,0	24 058,8	42 821,2	72 955,8	24 058,8	23 381,1	30 087,02

Vizsgálataba bevont telek ingatlanok érték módosítói:

Értéket befolyásoló - módosító tényezők, ha a vizsgált ingatlan "1,0":	Összehasonlításba bevont ingatlanok vizsgált ingatlanhoz viszonyított érték módosítói:					Összesen -ft/m ² :	
	1	2	3	4	5		
Környezet	1,20	1,20	0,00	0,00	1,20	1,73	
Elhelyezkedés	1,20	1,20	0,00	0,00	1,20	1,73	
Infrastruktúra	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	
Működés	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	
Telek használhatóság	0,70	1,00	0,00	0,00	0,70	0,49	
Közművesítettség	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	
Alternatív hasznosítási lehetőség	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	
Jogi rendezettség	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	
Korrekció összesen:	1,01	1,44	0,00	0,00	1,01	1,46	
Használt telek ingatlanok korrigált felújítás értéke -ft/m ²		24 251,29	61 662,47	0,00	0,00	23 568,14	36 493,67
Vizsgált telek ingatlan szabadpiaci forgalmi értékének becsléséhez felhasznált korrigált felújítás -ft/m ² érték:							36 494
Vizsgált telek ingatlan forgalmi értékének becsléséhez felhasznált alapterülete -m ²							677
Vizsgált telek ingatlan piaci összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke:							24 706 415
Vizsgált telek ingatlan becsült kerekített forgalmi értéke -ft:							24 700 000

Ing. sz.: 109002
 Adó szám: 2309717-2-12
 Köztisztviselői szám: HU-2309717
 Cg: 01-09-03/133
 1003 Budapest,
 Sándor Ferenc utca 1B,
 Telefon: +361 269 2365
 Mobil telefon: +36 30 216 0616
 E-mail: info@ertekbors.hu
 Web: www.ertekbors.hu

Felépítmény pótlási értékének becslése:

Fizikai avulás meghatározása

(Az életkorral is összefüggő). A felújítások, korszerűsítések elvégzésére 2020. évben került sor. A megcélzott életkor elkerülő az egyes épülettípusoknál, amelyet figyelembe vettem, majd a számítás során egyenmősítettem. A nevezőben a jelenlegi életkor és a hátralévő hasznos életkor összege szerepel, ez utóbbinál a felújítást figyelembe véve.

Épület megnevezése:		Hátralévő életkor	Tervezett élettartam	Fizikai avulás szorzó
Vátelemezett jelenlegi életkor:	150		250	
	150	+	100	=
				0,60

Egyenmősített fizikai avulás szorzó:	0,40
--------------------------------------	------

Funkcionális avulás számítása:

Megnevezés	Funkcionális igény szerinti értékarány (%)	Meglévő funkció értéke (%)	Módosított értékarány (%)
telken belüli elhelyezkedés	10,0	10,0	10,0
tájékolás	15,0	10,0	6,7
közművesítés	8,0	8,0	10,0
alaprajzi kialakítás	22,0	22,0	10,0
helyiségfunkció	5,0	5,0	10,0
megjelenés, stílus	3,0	3,0	10,0
funkcionális igénynek megfelelő méret	5,0	5,0	10,0
belsőmagasság	5,0	5,0	10,0
épületszerkezetekkel szembeni követelmény	5,0	3,0	6,0
hőtechnika	5,0	4,0	8,0
burkolatok	5,0	4,0	8,0
épületgépészet	5,0	4,0	8,0
épületvíllamosság	4,0	4,0	10,0
felszerelések	2,0	2,0	10,0
speciális	1,0	0,0	0,0
összesen	100,0	89,0	126,7

Az épület funkcionális értéke %:	89,0
Az épület funkcionális avulása %:	11,0
Az épület funkcionális szorzója %:	0,89

Eng. sz. 1099/12
Adó szám: 23196717-0-12
Közös cég adó szám: HU23196717
Cg: 01-06-05133
1043 Budapest,
Szányi Mese utca 10.
Telefon: +361 269 2135
Mobil telefon: +36 70 210 8616
E-mail: info@ertekbecselo.hu
Web: www.ertekbecselo.hu

Környezeti avulás meghatározása

A különböző épületek és egységek egymáshoz viszonyított elrendezése a legtöbb ilyen jellegű ingatlan fejlesztése hosszú időt vesz igénybe. Ennek következményeként a legtöbb épület egymáshoz viszonyítva nem a legmegelőzőbb helyen található az ingatlan egészének lehetségesen jobb működtetése szempontjából. A számítást százalékos formában végezzük el, az alábbiak szerint: pontozás ± 5-ig

Tényezők:	Tény	Szorzó %
közlekedés	általános	3
településszerkezeti rendszeren belüli helyzet	kialakult központi	5
lakókörnyezet viszonya	jó	5
ellátások, inf. infrastruktúra	kisvárosias	4
közelművek	teljes és működő	5
gazdálkodás	kevésbé használt	3
telepítési viszonylat	központi	5
Egyetlen %		300

Becsült Környezeti avulás:	0,9
----------------------------	-----

Feleptetmény 100% - s készenlétének előállításához szükséges költség Ft/m². *ÉKS. 2021 /) alapján, nettó: **488 500,0**

Adatok:	Újra előállítási érték 100%-s állapotához		Avulások (műszaki á. x funkcionális á. x környezeti á. x piaci korrekció) = becsült forg. é.				Becsült forgalmi érték - Ft
	Redukált terület m ²	fejlesztés ktsza. Ft/m ²	Műszaki állag %	Funkcionális állag %	Környezeti %	Piaci korrekció %	
	265,20	488 500	0,4	0,9	0,9	0,9	35 578 186,35
Vizsgált feleptetmény becsült, avulatot nettó pótlási értéke - Ft:							35 578 186,35
Telek becsült forgalmi értéke - Ft:							24 706 415,47
Ingatlan becsült forgalmi értéke, avulással csökkentett pótlási értékbecslés módszerével, nettó - Ft:							60 284 601,83

A 25/1997.(VIII. 1.) PM rendelet alapján ellenőrző módszerként alkalmaztuk a költségalapú módszert, mely az ingatlan újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg az értéket, levonva az új értékből a fizikai, a funkcionális és a gazdasági avulást. A módszer abból a feltételezésből indul ki, hogy a szabad piacon egy felelős vevő sohasem fizet többet egy ingatlanért, mint amennyit az azonos hasznosságú ingatlant előállítani. A jelen esetben a különböző módszerek összehangolása során jelentős, feloldhatatlan értékeltérés nem állt fenn.

Vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke piaci összehasonlító és pótlási értékbecslés módszerek arányosításával

	-Ft	Figyelembe vett %	Kerekítve -Ft
Piaci összehasonlító módszerrel létrejött forgalmi érték:	108 842 619	1,0	
Pótlási értékbecslésen alapuló, becsült forgalmi érték:	60 284 602	0,0	
Vizsgált ingatlan, arányosítással becsült forgalmi értéke:		108 842 619	0

A vizsgált ingatlan likvidációs értéke, piaci összehasonlító és pótlási értékbecslés módszereinek arányosításával becsült forgalmi értékből levéve:

Kockázati tényezők:	Jelölt	Nap
		0-90
		90-180
Ingatlan értékesítésére javasolt menekülési értéken (nap)	x	180 napot meghaladó
	%	-Ft
		108 842 619
Forgalmi értéke:		0
Hosszú távú értékállóság kockázata	0	0
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	-15	-16326392,79
Kérvényserősítés kockázata	0	0
Összesen:	-15	-16326392,79

Vizsgált ingatlan becsült likvidációs értéke = (becsült forgalmi érték - vélelmezett értékcsökkentő tényezők = becsült likvid érték)

Becsült forgalmi érték - Ft	+	Értékcsökkentések - Ft	=	Likvidációs érték - Ft
108 842 619		-16326392,79		92 516 226

A vizsgált ingatlan, piaci összehasonlító - pótlási értékbecslés módszereinek súlyozása után becsült forgalmi és likvid értéke:

	-Ft	Figyelembe vett %	Kerekítve -Ft
Piaci összehasonlító alapú, becsült forgalmi értéke - Ft:	108 842 619	1,00	
Pótlási értékbecslés módszerével becsült forgalmi értéke - Ft:	60 284 602	0,00	
Vizsgált ingatlan, arányosítással becsült forgalmi értéke:		108 842 619	0
Becsült likvidációs értéke - Ft:		92 516 226	0

A vizsgált ingatlan, piaci összehasonlító - hozamszámítás - üzleti tényezők - avulással csökkentett pótlási érték, súlyozása alapján becsült forgalmi értéke:

Vizsgált ingatlan becsült likvidációs értéke = (becsült forgalmi érték - vélelmezett értékcsökkenő tényezők) = becsült likvid érték

	-Ft	Figyelembe vett %	
Piaci összehasonlításra alapuló, becsült forgalmi érték:	108 842 619	1,00	Kerekítve,-ft
Hozam számításra alapuló, becsült forgalmi érték:	127 590 222	0,00	
Üzleti tényezőken alapuló, becsült forgalmi érték:	77 791 668	0,00	
Avulással csökkentett pótlási érték:	60 284 602	0,00	
Vizsgált ingatlan, arányosítással becsült forgalmi értéke:	108 842 619		
			0

A vizsgált ingatlan likvidációs értékének becslése

Kockázati tényezők:	Jelölt	Nap
		0-90
		90-180
Ingatlan értékesítésére javasolt mankózási érték (nap)		180 napot meghaladó
	x	-Ft
	%	
Forgalmi értéke:		108 842 619
Hosszú távú értékállóság kockázata	0	0
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	-15	-16326392,79
Kényeztetés kockázata	0	0
Összesen:	-15	-16326392,79

Vizsgált ingatlan becsült likvidációs értéke = (becsült forgalmi érték - vélelmezett értékcsökkenő tényezők) = becsült likvid érték

Becsült forgalmi érték -Ft	+	Értékcsökkenések -Ft	=	Likvidációs érték -Ft
108 842 619		-16326392,79	=	92 516 226

A vizsgált ingatlan, piaci összehasonlító - hozamszámítás - üzleti tényezők - avulással csökkentett pótlási érték, súlyozása alapján becsült, forgalmi és likvidációs értéke:

Vizsgált ingatlan becsült likvidációs értéke = (becsült forgalmi érték - vélelmezett értékcsökkenő tényezők) = becsült likvid érték

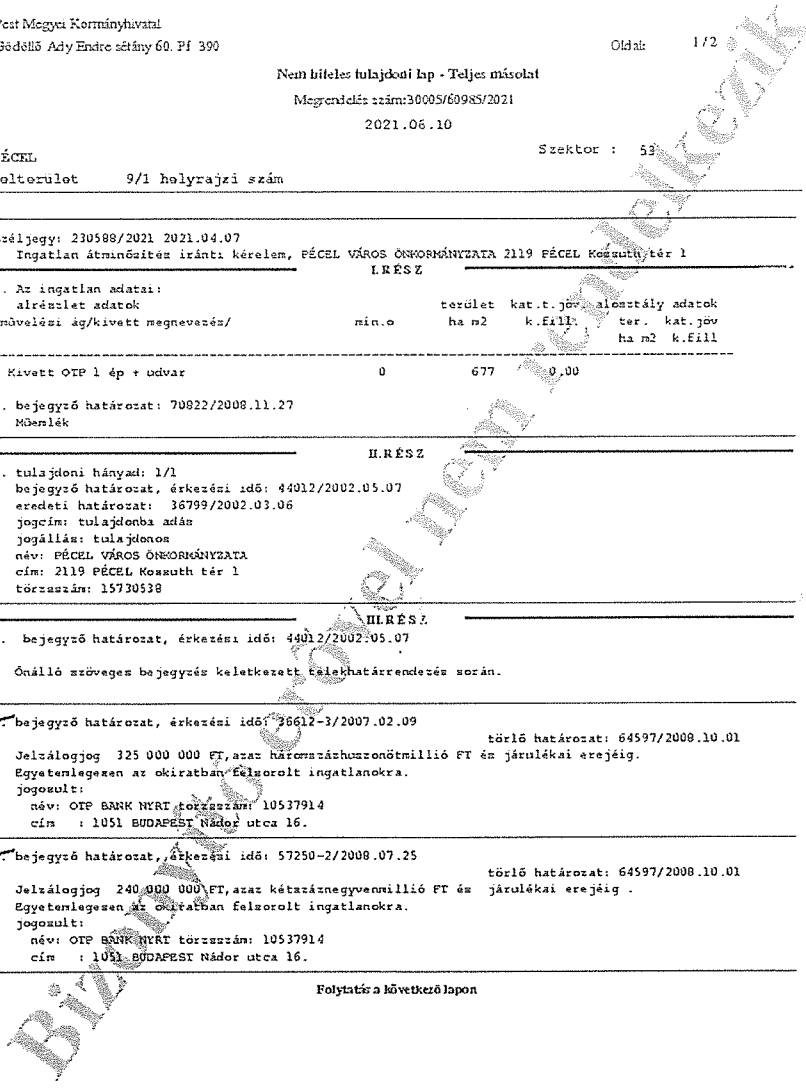
	-Ft	Figyelembe vett %	
Piaci összehasonlításra alapuló, becsült forgalmi érték:	108 842 619	1,00	Kerekítve,-ft
Hozam számításra alapuló, becsült forgalmi érték:	127 590 222	0,00	
Üzleti tényezőken alapuló, becsült forgalmi érték:	77 791 668	0,00	
Avulással csökkentett pótlási érték:	60 284 602	0,00	
Vizsgált ingatlan, arányosítással becsült forgalmi értéke:	108 842 619		
Végző likvidációs érték:	92 516 226		108 800 000 92 500 000

XV. Záradék

1. Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:
2. Az értékbecslő 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 ingatlanértékbecslés a jelentésben megfogalmazott - rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásunk esetén, és munkadíj különbözet megfizetését követően történhet.
5. A szakvélemény részei (különösen az értékre vonatkozó bármely következtetés, az értékbecslő személye, a Budai - Ingatlan Kft. megnevezése (vagy az értékbecslőre 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 értékcsökkentő hatásukért felelősséget nem vállalunk. Az ilyen jellegű anyagok feltáráshoz nem rendelkezünk kellő szakismerettel.
8. A felszínen található, szemmel látható szennyeződésekkel jelentésünkben rögzítettük.
9. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készségre vonatkozik.
10. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért - bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági - környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól 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 alapadatokot a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
13. A helyszíni szemle során feltárási vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, rejtett, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem között rejtett hibák (esetlegesen veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
14. Épület-diagnosztikai vizsgálatot nem végeztünk.
15. Az értékbecslés - 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 felértékelők. 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. Javadalmazásunk 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 követtük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.
23. Az értékbecslés 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.

XVI. Mellékletek:

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap										
<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllő, Ady Endre sétány 60. Pf. 390</p> <p>Oldal: 1/2</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 30005/60985/2021 2021.06.10</p> <p>PÉCEL Bolterület 9/1 helyrajzi szám</p> <p>Székely: 230588/2021 2021.04.07 Ingatlan átminősítés iránti kérelem, PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2119 PÉCEL Kossuth tér 1</p> <p>I. RÉSZ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/</th> <th>min.o</th> <th>terület ha m2</th> <th>kat. t. jöv. k.Éill.</th> <th>aleosztály ter. kat. jöv. ha m2 k.Éill.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>. Kivett OTP 1 ép + udvar</td> <td>0</td> <td>677</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. bejegyző határozat: 70822/2008.11.27 Növények</p> <p>II. RÉSZ</p> <p>4. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 44012/2002.05.07 eredeti határozat: 36799/2002.03.06 jogcím: tulajdonba adás jogállás: tulajdonos név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1 törzsszám: 15730538</p> <p>III. RÉSZ</p> <p>1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44012/2002.05.07 Önálló szöveges bejegyzés keletkezett élekhatalárrendezés során.</p> <p>2. bejegyző határozat, érkezési idő: 78612-3/2007.02.09 törlő határozat: 64597/2008.10.01 Jelzálogjog 325 000 000 Ft, azaz háromszázhuszonegymillió Ft és járulékaik erejéig. Egyetlenlegesen az okiratban felsorolt ingatlanokra. jogosult: név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914 cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16.</p> <p>3. bejegyző határozat, érkezési idő: 57250-2/2008.07.25 törlő határozat: 64597/2008.10.01 Jelzálogjog 240 000 000 Ft, azaz kétszáznegyvenmillió Ft és járulékaik erejéig. Egyetlenlegesen az okiratban felsorolt ingatlanokra. jogosult: név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914 cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16.</p> <p>Folytatás a következő lapon</p>	1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat. t. jöv. k.Éill.	aleosztály ter. kat. jöv. ha m2 k.Éill.	. Kivett OTP 1 ép + udvar	0	677	0,00			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat. t. jöv. k.Éill.	aleosztály ter. kat. jöv. ha m2 k.Éill.								
. Kivett OTP 1 ép + udvar	0	677	0,00									
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	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat	Nem hiteles tulajdoni lap
Post Megyei Kormányhivatal Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390	Megrendelés szám: 30005/60985/2021 2021.06.10	Oldal: 2/2
PÉCEL	Szektor : 53	
Belterület 9/1 helyrajzi szám		
Folytatás az előző boról III. RÉSZ		
✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 64584/2008.10.01	törölő határozat: 54131/3/2011.07.14	
Jelzálogjog 3 500 000 CHF, azaz hárommillió-öttszázezer CHF és járulékai erejéig. Egyetlenlegesen az okiratban felsorolt ingatlanokra. jogosult: név: OTP BANK NYRT törzsszám: 10537914 cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16.		
✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 64584/2008.10.01	törölő határozat: 54131/3/2011.07.14	
Jelzálogjog 118 799 140 FT, azaz száztizennyolcmillió-hétszázáskilencvenkilencezer-száznegyven FT és járulékai erejéig. Egyetlenlegesen az okiratban felsorolt ingatlanokra. jogosult: név: OTP BANK NYRT törzsszám: 10537914 cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16.		
✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 54131/3/2011.07.14	törölő határozat: 46787/2014. 2014.05.04	
eredeti határozat: 64584/2008.10.01 Jelzálogjog 3 500 000 CHF, azaz hárommillió-öttszázezer CHF és járulékai erejéig. Egyetlenlegesen az okiratban felsorolt ingatlanokra. A III/4. sorszám alatti eredeti bejegyzés rangsorában. jogosult: név: OTP BANK NYRT törzsszám: 10537914 cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16.		
TULAJDONI LAP VEGE		



Pest Megyei Közigazgatás
Gódszék Ádó Endre utca 80. Pf. 390.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

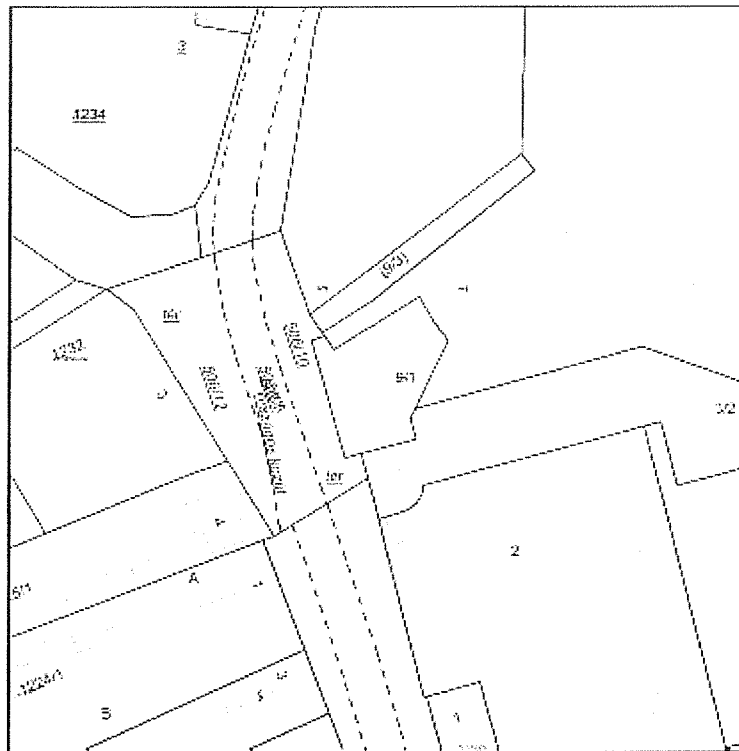
2021.06.14 22:47:31

Helyrajzi szám: PECEL-belsőút 9/1

Megrendelés szám: 7158923021

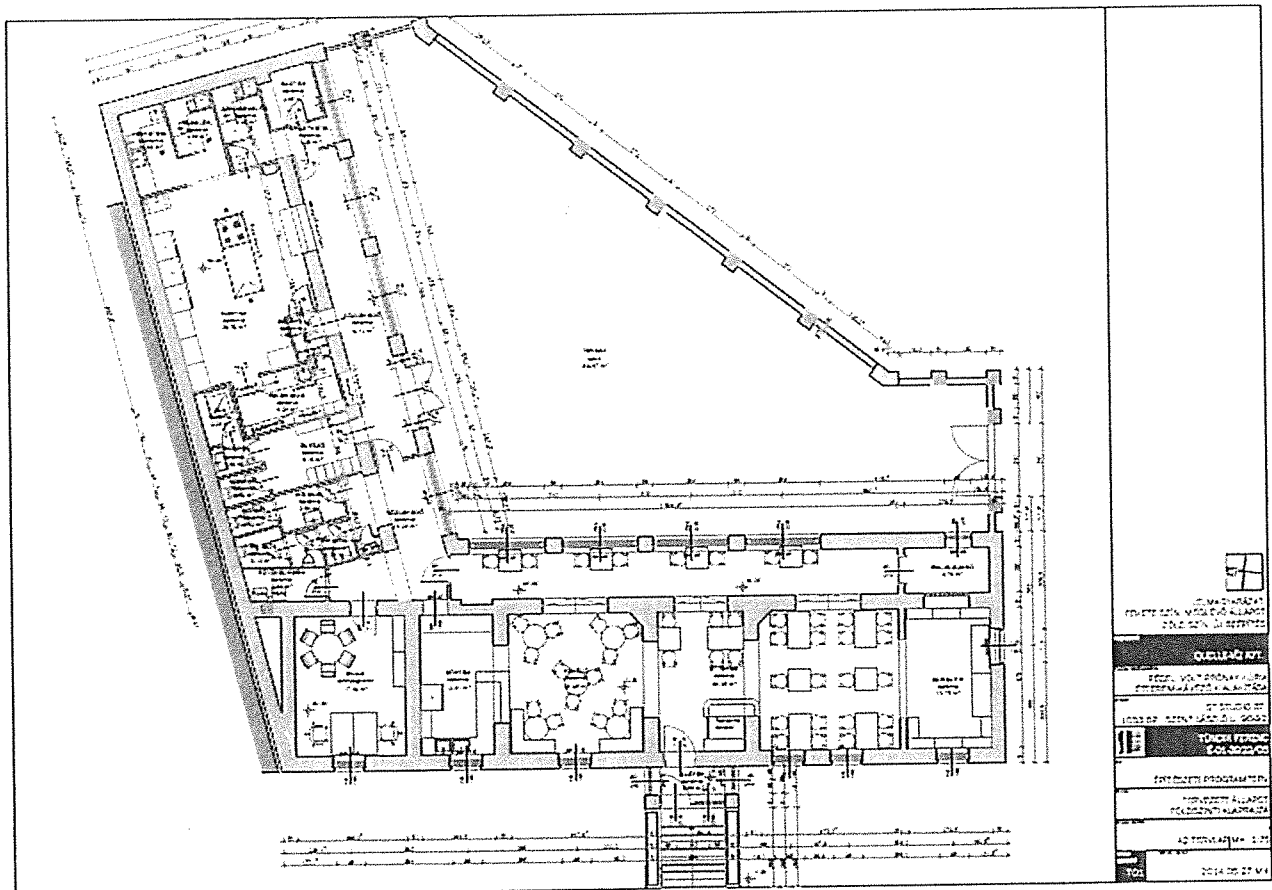
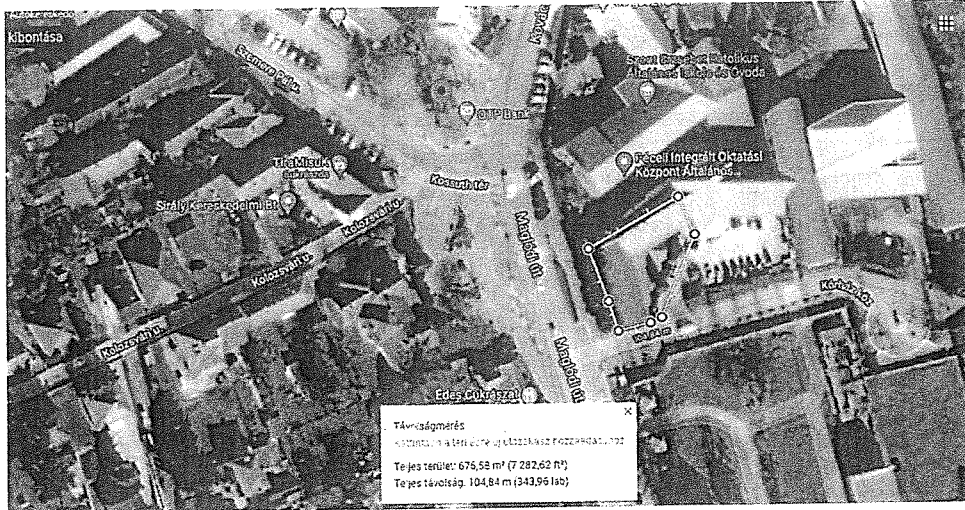
Méretarány: 1:1000

Térképazonosító: 45802190003021

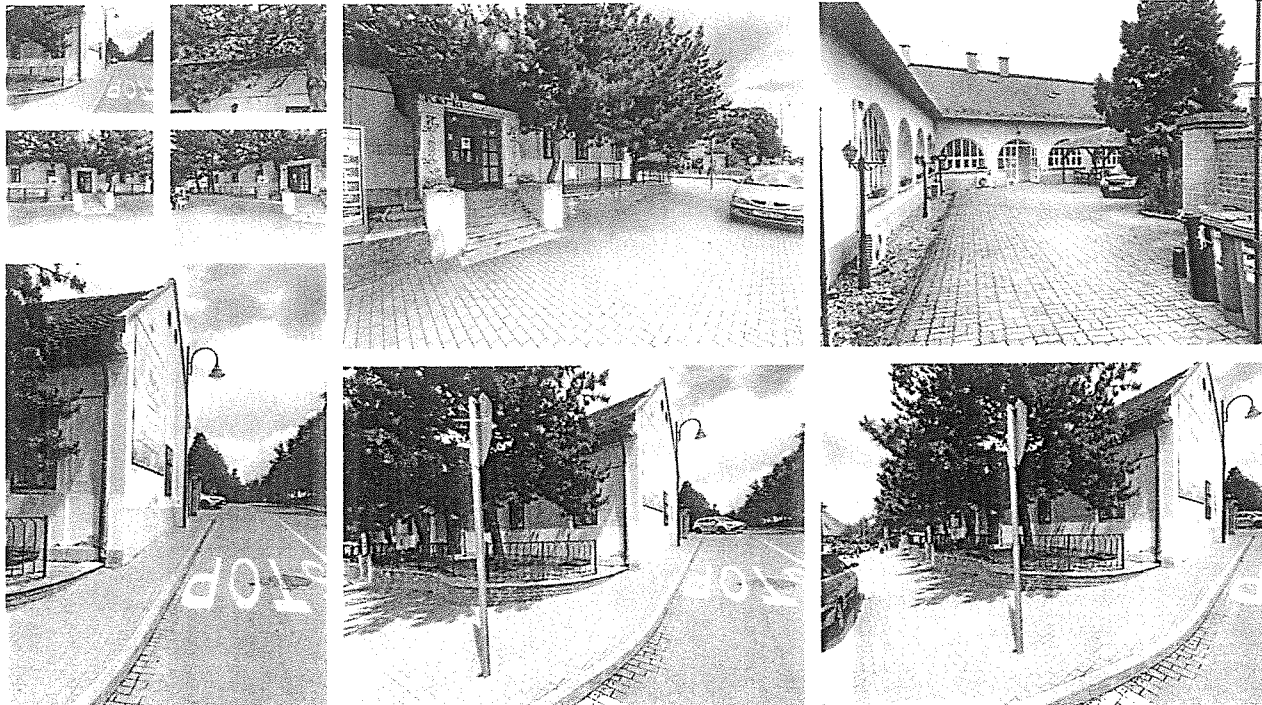


A térképmásolat a kiadás napján meggyőző az ingatlan-nyilvántartási tiszteletjegyző adatszabás támaszként. A tiszteletjegyző adatainak bármikor megkérdőjelezhető.

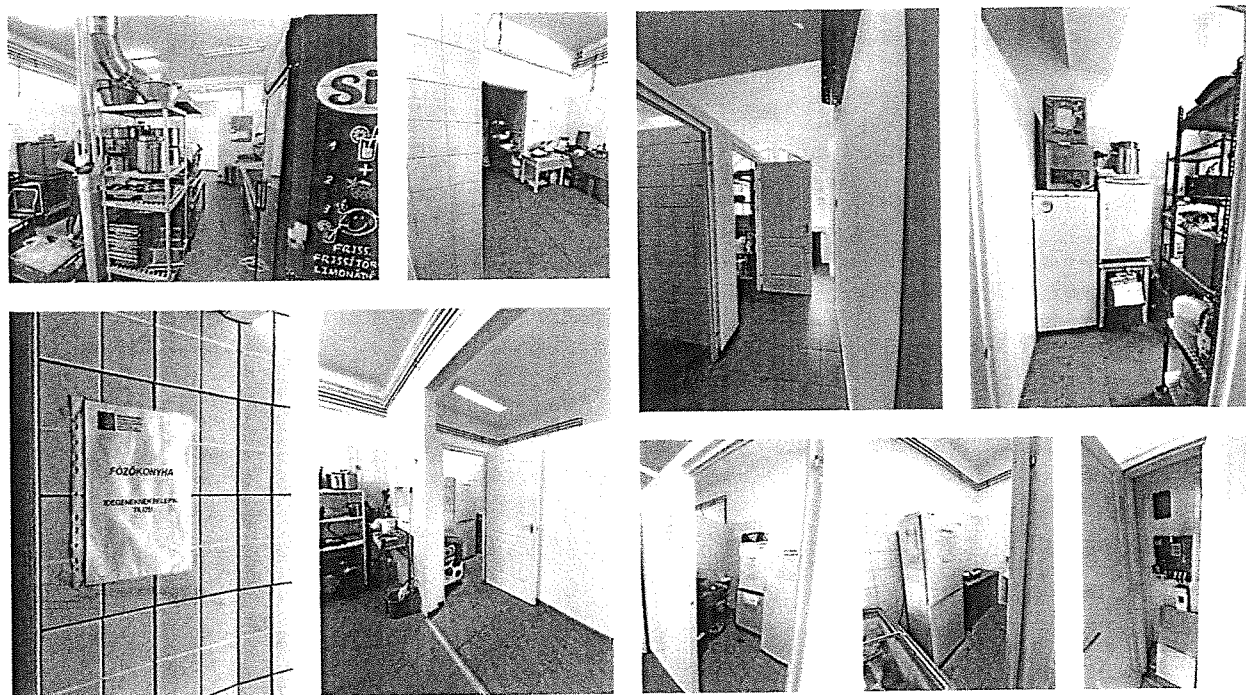
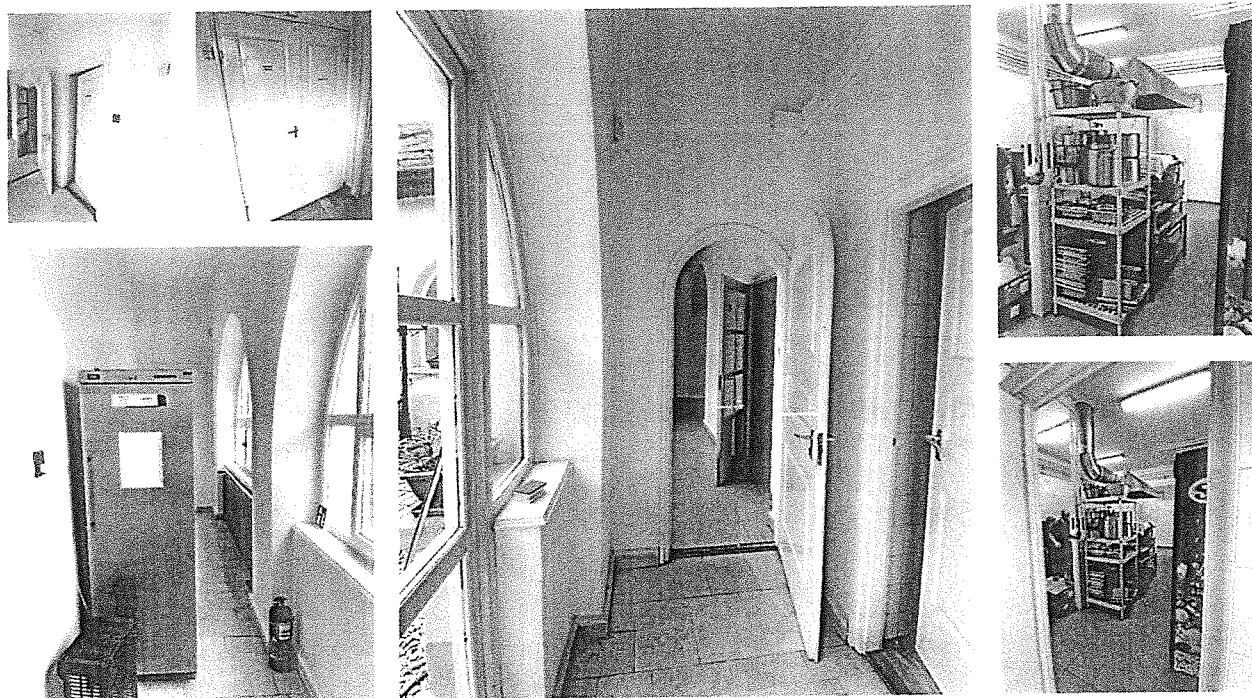
Éng. sz.: 10002
 Adószám: 2306747-2-12
 Könyvszámla szám: H2300011
 Ig. 0146-937133
 1063 Budapest,
 Sárosvérséget utca 10.
 Telefon: +361 269 2163
 Mobil telefon: +36 70 2 88 0046
 E-mail: info@csfcs.hu
 Web: www.csfcs.hu



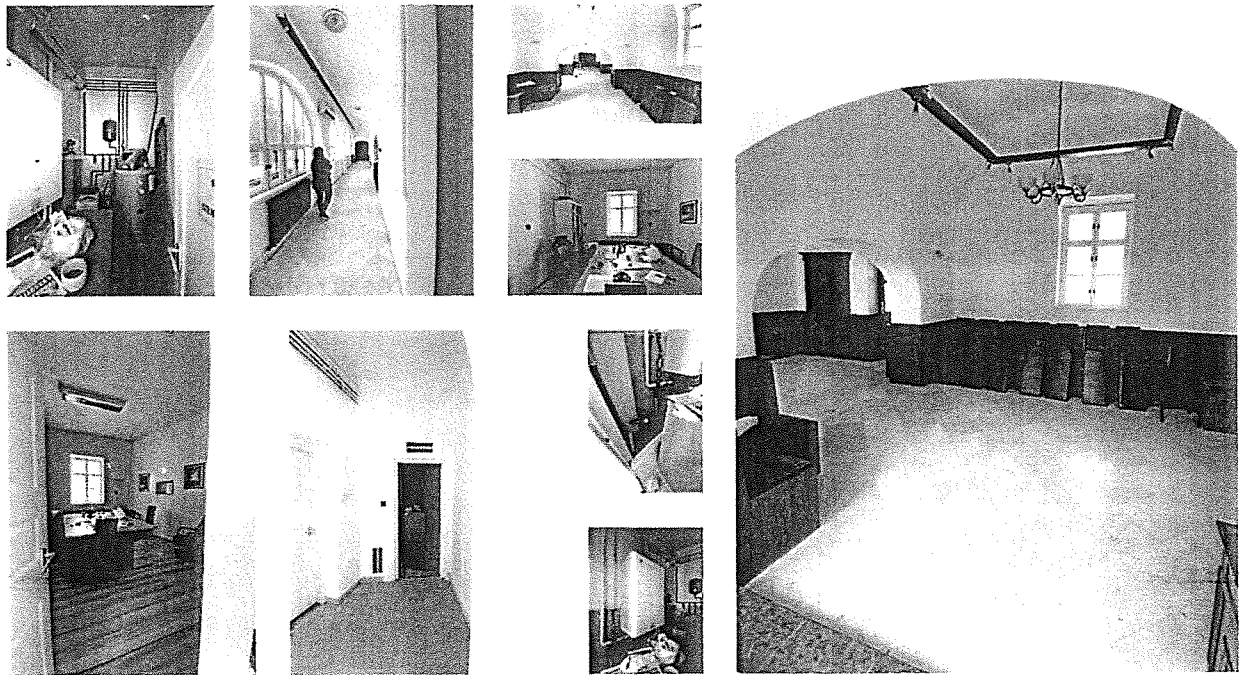
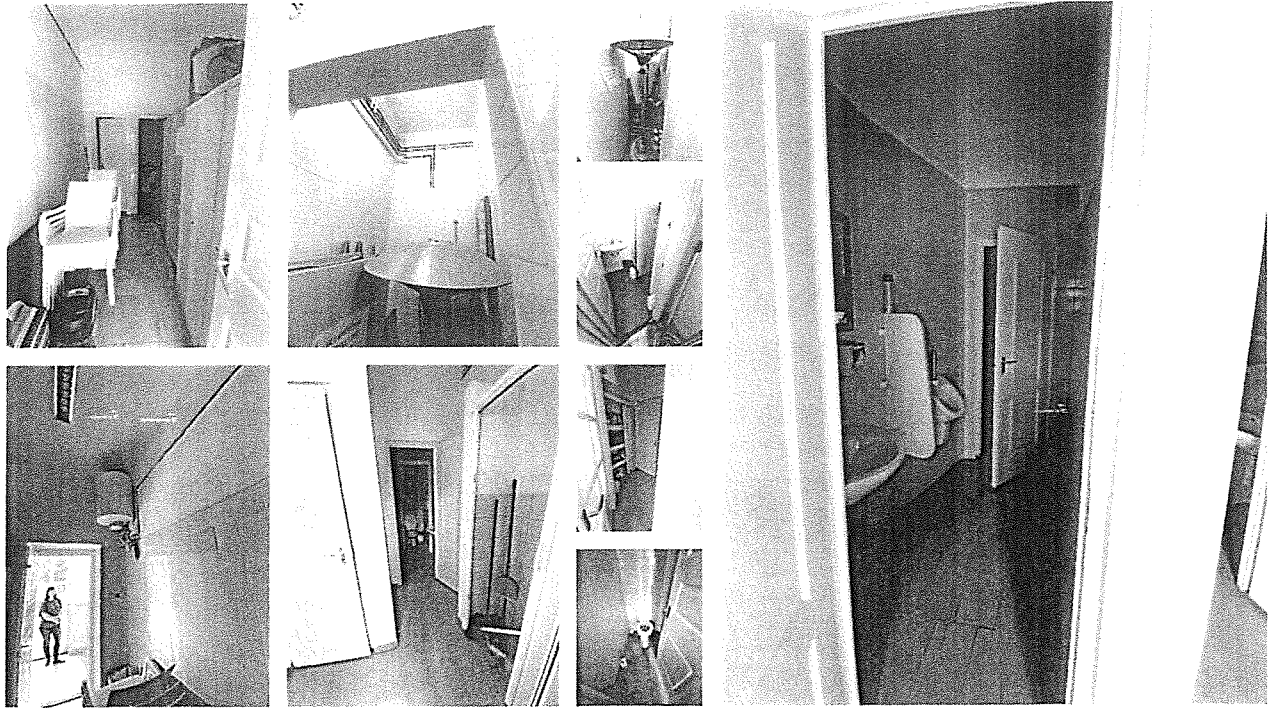
Fajl. sz.: 1999/2
 Adószám: 21897472-12
 Közlési címszám: HU 2189747
 Cg: 01-07-95/135
 1063 Budapest,
 Szinyei Mose utca 18.
 Telefon: +361 269 2166
 Mobil telefon: +36 70 210 6016
 E-mail: info@ortel.hu
 Web: www.ortel.hu



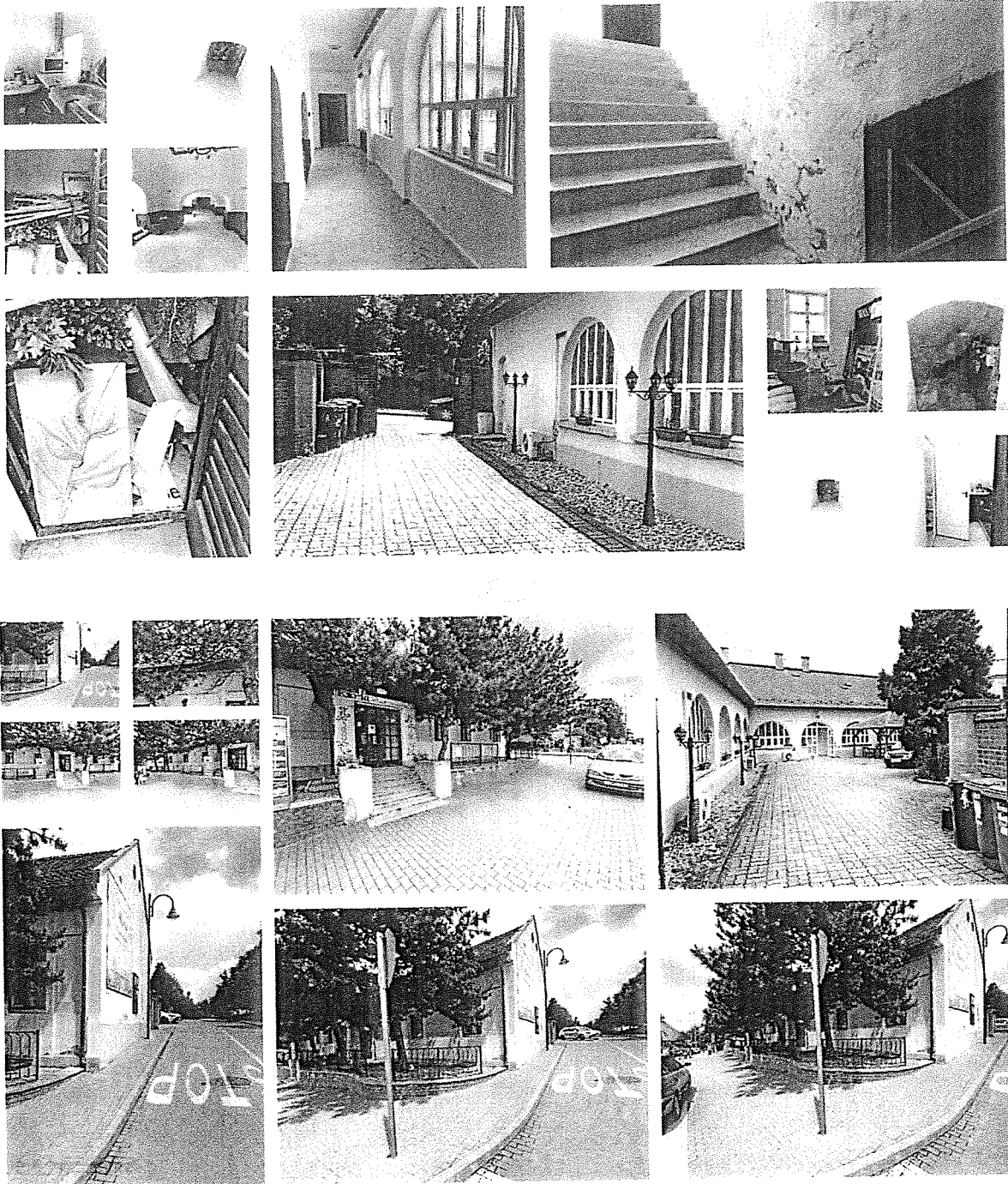
Eng. sz: 100602
 Adó szám: 23106717-2-12
 Közigazgatói adó szám: HU23106717
 Tel: 01-69-957133
 1063 Budapest,
 Sztájeri Wessel utca 10.
 Telefon: +361 299 2166
 Mobil telefon: +36 30 210 6616
 E-mail: info@arboloreszt.hu
 Web: www.arboloreszt.hu



Ég. sz.: 109092
 Adószám: 23199717-2-12
 Kövességi adószám: HU 23199717
 Gy: 04-69-937333
 1063 Budapest,
 Sándorfi Mersó utca 10.
 Telefon: +361 269 2165
 Mobil telefon: +36 70 210 0086
 E-mail: info@erlekarsolat.hu
 Web: www.erlekarsolat.hu



Fiz. sz.: 09602
 Adó szám: 2306717-2-12
 Könyvszámla száma: HU2306717
 Tel: +36-95-133
 1063 Budapest,
 Szinyei Merse utca 10.
 Telefon: +361 269 2165
 Mobil telefon: +36 70 210 0046
 E-mail: info@cskaszolaj.hu
 Web: www.cska.hu



XVII. NYILATKOZAT

Alulírott Budai András és az általam képviselt Budai - Ingatlan Független Vagyon Értékelő és Értékbecsítő Kft, az üzletszerű ingatlanközvetítési / üzletszerű ingatlanvagyon értékelő és közvetítési tevékenységet folytató névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetetlenség, 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 / 000602



Ügyiratszám: 03.0521-2/2011
Ügyintéző: Balcz Gyöngyvér
Telefon: 327-1200

Igazolás

Igazolom, hogy

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

szám alatt 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 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakás tv.) 64/C. §. (5) bekezdésében 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. (XLI.18.) ÖM rendelethez előírt feltételeknek megfelel, az igazolás kiadásával egy időben a C00602/2011. sorszámon a nyilvántartásba bejegyeztem.

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

Budapest, 2011. május 4.

Sáradi Kálmánné dr. Főjegyző
meghívásából


Lukácsné Götmezei Gabriella
osztályvezető