



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya 2020. november 4. napjától veszélyhelyzetet hirdetett ki a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

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

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

A Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képező 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám (helyrajzi szám 9/1, 677 m² – a továbbiakban: Kúria) ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg mint „Kivett OTP 1 ép + udvar” szerepel. A Kúria nyilvántartási megnevezése tehát hibás, melynek javítása és a valóságot tükröző feltüntetése szükséges, különösen, ha a Kúriát vagy annak egy részét az Önkormányzat bérlet útján hasznosítani kívánja. A Kúria 2016. évi értékbecslése és földhivatali tulajdoni lapja az előterjesztés mellékletét képezi.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Törvény) 11. § (2) bekezdése szerint a földrészletet művelési ágak és művelés alól kivett területek szerint további részletekre kell bontani (alrészlet). A Törvény 14. §-a pedig az ingatlan-nyilvántartás kötelező adattartalmát határozza meg, közöttük „a művelés alól kivett terület elnevezését”.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 2. § a) pontja értelmében szükséges megadni a művelési ág és a művelés alól kivett terület elnevezésének pontos meghatározását. Ezt a „47. A művelés alól kivett területek” fejezete részletezi tovább, mindazonáltal az egyes épületek megnevezésére javaslatot nem tesz, azt az ingatlan-nyilvántartás kezelőjére bizza.

Tekintettel arra, hogy a Kúria kapcsán az épület egy részének konyhaként való hasznosítása ismét felmerült, illetve hogy a terület nagyobb részén továbbra is rendezvények megtartása a cél, javasolt a „Kivett konyha és rendezvényház + udvar” elnevezés kezdeményezése.

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

Határozati javaslat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 11. § (2) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 2. § a) pontja alapján úgy határoz, hogy a 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám (helyrajzi szám 9/1) ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágát a bejegyzett „Kivett OTP 1 ép + udvar” helyett a „Kivett konyha és rendezvényház + udvar” besorolásra kéri megváltoztatni. A Polgármester úgy határoz, hogy a művelési ág megváltoztatása érdekében a jogszabályban előírt intézkedéseket megteszi.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2021. február 15.

Pécel, 2021. január ...21.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellélete:

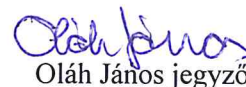
- a Kúria 2016. évi értékbecslése és földhivatali tulajdoni lapja

Az előterjesztést készítette:



Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János jegyző





Ingatlan-Érték Korlátolt Felelősségű Társaság
1149 Budapest, Pillangó park 8/A. II. 11.,
Tel.: 06-30-815-1045
E-mail: hodulagabor@gmail.com

MELLÉKLET

ÉRTÉKBECSLÉS

A

2119 PÉCEL BELTERÜLET 9/1
HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
(TERMÉSZETBEN: KOSSUTH TÉR 5. SZÁM)

JELENLEGI, ÉS 2014. ÉV ELŐTTI
PIACI FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSA



Készítette:

Ingatlan-Érték Kft.
2016. április

Tartalomjegyzék

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	3
1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	4
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	6
3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, környezete.....	7
3.3. Építéshatósági előírások.....	8
3.4. Az ingatlan leírása.....	10
4. ÉRTÉKEKELÉS	13
4.1. Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás az épület jelen állapotában	14
4.2. Költség alapú érték meghatározás az épület jelen állapotában	16
4.3. Hozam alapú érték-meghatározás az épület jelen állapotában.....	18
4.4. A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés) az épület jelen állapotában.....	20
4.5. Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás a 2014. évi, az épület felújítása előtti állapotában	21
4.6. Költség alapú érték meghatározás a 2014. évi, az épület felújítása előtti állapotában ..	23
4.7. Hozam alapú érték-meghatározás a 2014. évi, az épület felújítása előtti állapotában ..	25
4.8. A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés) a 2014. évi, az épület felújítása előtti állapotában	27
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	28
6. MELLÉKLETEK :.....	29

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett OTP 1 ép + udvar**
Település (város, kerület): **Pécel**
Utca, házszám: tulajdoni lap szerint: belterület 9/1 hrsz.
természetben: Kossuth tér 5.
Irányítószám: **2119**
Hrsz.: **9/1**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **II. 4. Pécel Város Önkormányzata**
1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Forgalomképes**
Értékelt érdekelttség: **Tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **677 m²**
Felépítmény (nettó) területe összesen: Földszint **244,20 m²**
Pinceszint **13,75 m²**
Összesen: 257,95 m²
Épületek összes hasznos (redukált) területe: **248,33 m²**
Közmű-ellátottság: **Víz, elektromos áram, gáz és csatorna a közüzemi hálózatra rákötve.**
Jelenlegi funkció: **étterem**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **A jelenlegi és a 2014. év előtti forgalmi érték meghatározása**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító-, költség alapú és hozam alapú becslés**
Értékelés fordulónapja: **2015. 04. 11.**
Szakvélemény érvényessége: **180 nap**
Megrendelő megnevezése: **Pécel Város Önkormányzata**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT


Ingatlan jelenlegi forgalmi értéke (nettó): 37 500 000 Ft, azaz Harminchétmillió-ötszáz ezer forint
Ingatlan 2014. évi, felújítás előtti forgalmi értéke 33 400 000 Ft, azaz (nettó): Harminchárommillió-négyszáz ezer forint

A meghatározott értékek ÁFA - t nem tartalmaznak. Értékesítés esetén a mindenkorai ÁFA törvény szabályai az irányadók.

(A 2014. évi, a felújítás előtti forgalmi érték meghatározása a rendelkezésünkre álló, korábbi műszaki állapotot rögzítő fényképfelvételek, valamint a helyszínen kapott szóbeli tájékoztatás alapján került meghatározásra, feltételezve, hogy a kapott információk a valóságnak megfelelnek.)

Budapest, 2016. 04. 15.

Készítette:


Füstös Bálint
Ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM minősített értékelő



Ellenőrizte:
INGATLAN-ÉRTÉK KFT.
1149 Budapest
Pillangó park 8/A II/11.
Adószám: 14028401-2-42
MKB 10300002-10381715-49020014


Hodula Gábor
értékbecslő
Ingatlan-Érték Kft.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) megbízta Ingatlan-Érték Kft-t (1149 Budapest, Pillangó park 8/A. II. 11.) a **2119 Pécel, belterület 9/1 helyrajzi számú (természetben: Kossuth tér 5.), 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.**

Az ingatlanértékelés célja a jelenlegi és a 2014.- évi, felújítás előtti műszaki állapotnak megfelelő forgalmi érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet vagyoneértékelési útmutatójának - EVS 2012 - módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.

Az értékbecslés kielégíti a 32/2000 (VIII.29.) PM. rendelettel módosított a 26/2005. (VIII.11.) és a 25/1997. (VIII.1.) PM. rendeletben előírt módszertani elveket és követelményeket, valamint megfelel a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése:

ÉRTÉKFORMÁK:

A valós piaci érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlító módszerrel és a hozam alapú értékeléssel határoztuk meg az ingatlan értékeit, melyek közül szakértői mérlegeléssel állapítottuk meg a valós piaci értéket.

Az értékbecslésben alkalmazott módszerek:

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlan és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Az újraelőállítási költség (DRCV) alapú becslési módszer speciális jellegű ingatlan esetében alkalmazható az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál, amikor ingatlanpiaci forgalom hiányában az ingatlan speciális volta miatt összehasonlítható adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők. A módszer az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg: a telek összehasonlítható piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények (fizikai, erkölcsi, piaci) avulással csökkentett újraelőállítási értékének összegével. Speciális jellegű ingatlan esetén ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel. Nem speciális jellegű ingatlan esetén a módszert ellenőrzés céljából alkalmazzák.

Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével azoknak az ingatlanoknak az értékelésére használatos, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek, vagy termelhetnek. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezeti le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke - kiegyensúlyozott piaci körülmények között - az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevételt az alábbi két módszer valamelyikével alakítjuk át értékévé. Ezek a közvetlen tőkésítés és a hozam tőkésítése.

A jelen értékbecslésben alkalmazott közvetlen tőkésítés esetében egy év várható bevételét alakítjuk át értékévé úgy, hogy elosztjuk a becsült bevételt egy megfelelő tényezővel. A kiválasztott ráta reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\frac{\text{működésből származó nettó jövedelem}}{\text{tőkésítési ráta}} = \text{érték}$$

Helyszíni szemle és időpontja:

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon **2016. április 11-én**, melyen jelen volt az ingatlan tulajdonosának képviselője.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanról.

Felhasznált dokumentumok:

Térkép

Tulajdoni lap

Hivatalos térképmásolat

Igazolás (kereskedelmi tevékenységről)

Bérleti szerződés

Műszaki leírás

Alaprajzok

Fotók

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

A nem hiteles tulajdoni lap kelte: 2016. 03. 29.

Település:	Pécel
Irányítószám:	2119
Utca, házzszám:	természetben: Kossuth tér 5.
Helyrajzi szám:	9/1
Megnevezése:	Kivett OTP 1 ép +udvar
Telek területe:	677 m ² (A tulajdoni lap alapján.)
Tulajdonos bejegyzetten:	II. 4. Pécel Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Terhek:	III. 1. Önálló szöveges bejegyzés keletkezett telek határrendezés során.
Széljegy:	A tulajdoni lap széljegy bejegyzést nem tartalmaz.
Egyéb:	I. 2. Műemlék

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Pécel a Budapesti Agglomeráció része, azon belül is a főváros közvetlen szomszédságában, a „belső elővárosi gyűrű” keleti oldalán elhelyezkedő jelentős történelmi múlttal, tradíciókkal rendelkező, az utóbbi évtizedekben pedig erőteljesen agglomerálódó és urbanizálódó település.

Pécel a fővárostól keletre, a Gödöllői dombság nyugati peremvidéke és a Pesti síkság találkozásának határfelületén fekszik, 43,62 km² területet foglal el. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Isaszeggel, délről pedig Maglóddal határos. Domborzati adottságait tekintve halom-vidéki jellegű. A település belterületét nyugat-keleti irányban a Rákos-patak medre, észak–dél irányban a Csúnya-árok és a Lélek-patak szeli át. Közigazgatási területe táji-természeti értékekben gazdag. A Gödöllői dombvidék országos jelentőségű védett természeti területhez tartozik.

Pécel 1996-ban nyerte vissza a XIX. század közepén elvesztett városi rangját, és azóta is dinamikusan fejlődik, lakóinak száma már meghaladja a 15 ezret. Népessége folyamatosan gyarapodik, a századforduló óta évente átlagosan mintegy 10 %-kal. Lankás domboldalain az elmúlt 2-3 évben több lakópark is épült, amelyeket a fővárosból kitelepülők népesítettek be.

A közlekedési helyzet javulása a város további növekedésének kulcskérdése. Budapest központjától messze esik a település, a fővároson keresztül történő megközelítése végig sűrűn lakott területen és forgalmas útvonalakon lehetséges. A Budapestről kiinduló sugár irányú autópályák mindegyikétől távol van. Az M0 autópályát átadása viszont jelentősen javította a város megközelíthetőségét.

Megközelíthető Budapest irányából a Rákoskeresztúrtól induló Péceli úton, a 31-es bekötőúton, Isaszeg felőli műúton, az M0-as autópályán és vasúton a Budapest – Hatvan vonalon lehetséges.

A BKV közvetlen járatot üzemeltet – 169E számú jelzéssel – Rákoskeresztúr és Pécel város központja között.

(forrás: <http://pecel.hu>, <http://hu.wikipedia.org/wiki/Pécel>)

A vizsgált ingatlan Pécel központjában, a Kossuth tér és a Kórház köz sarkán helyezkedik el. A terület összközműves, aszfaltozott utakkal határolt.

A főváros felől közlekedő 169E jelű BKV busz megállója az ingatlannal szemközt található. Parkolási lehetőség utcán, közterületen áll rendelkezésre.

Az ingatlan környezetében jellemzően intézményi épületek, illetve lakóházak sorakoznak. Az utcakép rendezett.

A lakossági alapellátást szolgáló kereskedelmi, oktatási és egészségügyi intézmények a közelben elérhetők.

Ingatlanpiaci helyzet:

Az elmúlt két esztendőben az általános visszaesést és stagnálást követően országos szinten élénkült az ingatlan piac. Az élénkülés földrajzi helytől és ingatlan típustól függően nagyon változatos képet mutat. A legjelentősebb élénkülés a lakóingatlanok piacán tapasztalható, ezen belül is főként a nagyvárosok lakásaira nőtt meg a kereslet. A kereslet növekedés leginkább a családtámogatási rendszer keretében bevezetett kedvezmények hiteleknek, a szociális támogatásoknak, illetve a befektetési célú lakásvásárlásoknak köszönhető.

Az ipari és kereskedelmi ingatlanok piacán is újra megjelentek a befektetők, azonban élénkülés elsősorban fejlődő gazdasággal rendelkező városokban mérhető, a jól kiadható, vagy bérlőkkel feltöltött, prémium kategóriás ingatlanoknál. A kereslet további növekedése a vállalkozói kedvezményektől, kedvezményes hitelektől, hazai és uniós támogatásoktól is függ. A befektetői, fejlesztői aktivitás eltérő az egyes ingatlanpiaci szegmensekben és nehezen kiszámítható.

Budapest agglomerációs térségében a vizsgálthoz hasonló, kereskedelmi ingatlanok iránt még alacsony a kereslet, a kínálat is visszafogott mértékű. Az árak a tavalyi évhez hasonlóan alakulnak, az eladók kitaranak az árak mellett. A gazdasági mutatók javulásával a vállalkozási kedv visszatérésével is lehet számolni, de a mértéke nehezen prognosztizálható.

3.3. Építéshatósági előírások

Pécel Város Szabályozási terve alapján a vizsgált ingatlan **Vt-SZ/1** (településközpont vegyes terület) építési övezetbe sorolt.

Pécel Helyi Építési Szabályzata értelmében az övezetre vonatkozó előírások:

Településközpont vegyes területek (Vt) előírásai

60. § Az építési övezet területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szállásjellegű, sport és egyéb, lakóterületet nem zavaró gazdasági funkciók lakófunkcióval vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

61. § A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

62. § Az építési övezetben elhelyezhető funkciók, az egyes építési övezetek előírásainak figyelembevételével:

- a) lakófunkció,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, irodafunkció,
- c) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szállás jellegű funkció,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipar,
- e) gazdasági funkció, a beépíthető szintterület 20 %-án.

63. § Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el.

64. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10%-os lejtésű rámpával alakítható ki.

65. § A Vt-SZ/1, a Vt-O/1 és a Vt-O/2 jelű övezetben, a Képviselő-testület által jóváhagyott telepítési tanulmánytervben jóváhagyott módon és mértékben el lehet térni az övezetben

megadott beépítettségétől és épületmagasságtól úgy, hogy a beépítettség legfeljebb 40 %-os, az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.

66. § A Vt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
- e) a telek legalább 30%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter,
- h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

2. melléklet a 33/2014. (X.10.) önkormányzati rendelethez

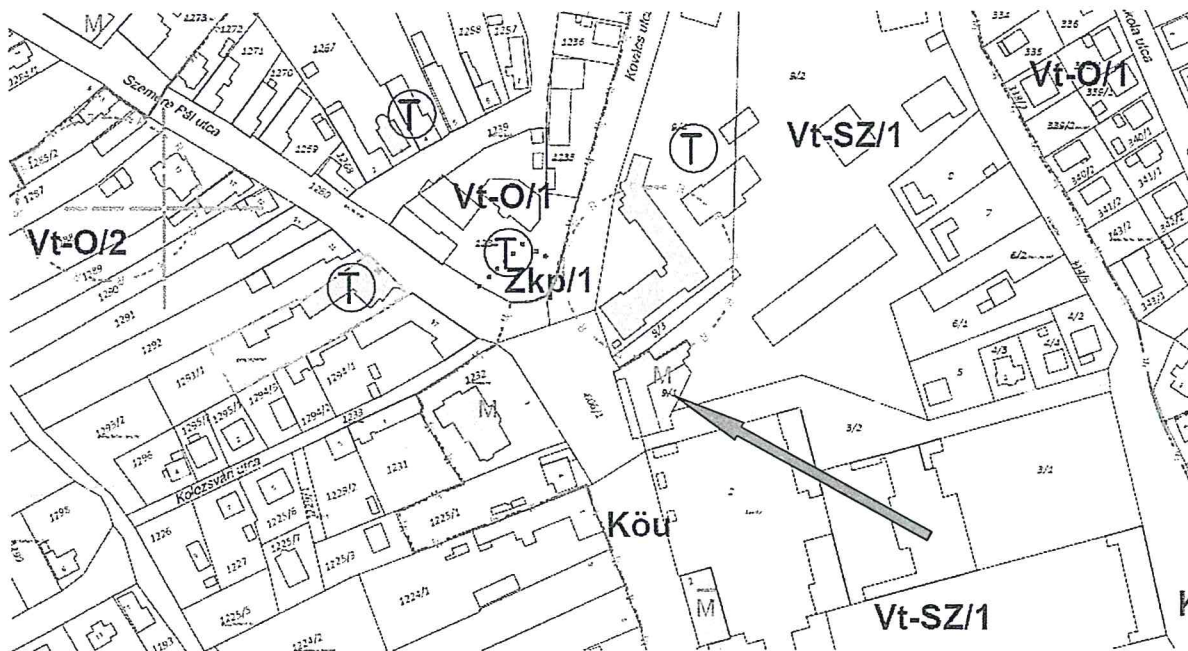
Országosan védett épített értékek, helyi védettségre kijelölt védett épített értékek és régészeti lelőhelyek listája

1. Országosan védett épített értékek

Műemlékek, műemléki környezete

Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
9/1	műemlék	7182 (7218)	Prónay-ház

(forrás: Pécel Helyi Építési Szabályzata)



(forrás: Kerület Szabályozási terve)

3.4. Az ingatlan leírása

Az értékelt ingatlan egy szabálytalan sokszög alakú saroktelek (Kossuth tér és Kórház köz sarka) a rajta álló, jelenleg étterem funkciójú épülettel.

Az épület az utcafront felőli telekhatáron áll, zártos beépítésbe illeszkedik. (A szomszédos iskolaépület közelmúltban épített szárnya hozzáépült a kúriához.) Földszintes, tompaszögű 'L' alaprajzú, alapincézett épület. Tetőszerkezete magas tetős, hagyományos ácsszerkezet, cserépfedéssel. A padlástér beépítetlen. Homlokzata vakolt és színezett. Utcai bejárata a Kossuth tér felől nyílik. A műemléki épület az 1850-es években lakóháznak épült.

Az eredeti épület egy teherhordó traktusos, és nyitott tornáccal rendelkezett. Ezt 1989-ben, a korábbi használó, az OTP bank igényeinek megfelelően beüvegezték, és bevonták a belső térbe, mint belső folyosót. Korábban bejárat csak az udvar felől nyílt, azonban az átalakítások során kibontották a Kossuth tér felől egy homlokzati ablakot, és egy oszlopos, nyeregvetős szélfogót építettek a Kossuth téri homlokzat elé. Több helyen kibontásra került a teherhordó középfőfal (korábbi homlokzati fal), hogy biztosított legyen a funkcionális kapcsolat az eredeti belső traktus, és az immár belső folyosó között. Kibontottak haránt irányú teherhordó falakat, boltozatos nyílásokat kialakítva. Az így kapott nagyobb méretű térben került kialakításra az előző hasznosításnak megfelelő (OTP bankfiók) ügyféltér.

Az OTP bank használata idején felújították a tetőszerkezet egy részét, amely új héjazatot kapott. Továbbá felújították a homlokzatot, részben szellőző homlokzati vakolattal látták el a talajnedvesség elleni védekezésképpen. Az udvaron téglafelületű járda került kialakításra. Épületgépészeti és épületvillamossági felújítás és kialakítás történt: új vizesblokkokat alakítottak ki, klimatizálást kapott és kiépítésre került a gázüzemű, központi fűtésrendszer.

2014.-ben az épület új, étterem funkciót kapott, és ekkor nyerte el jelenlegi alaprajzi kialakítását. Az átalakítás elsősorban az épület 'L' észak-keleti szárnyát érintette. Ebben a szárnyban került kialakításra az áruátvételi helyiség raktárral, zöldség előkészítő, húselőkészítő, fekete mosogató, konyha, fehér mosogató, személyzeti vizesblokk, öltöző és vizesblokk a vendégek részére. (Itt korábban a bank teakonyhája, vizes helyiségei, öltözője, irattára és egy irodája volt.)

A déli 'L' szárnyban söntés, fogyasztótér és borbutik került kialakításra.

A jelenlegi kialakítás során a következő felújítási/átalakítási munkálatokat végezték, amelyek az ingatlan forgalmi értékét érdemlegesen befolyásolják:

(Ezen felújítások a korábbi fényképfelvételek tanúsága és a helyszínen kapott tájékoztatás alapján kerültek rögzítésre.)

- a belső vizesedő, salétromosodó falfelületek kezelése
- az udvar felőli vízszigetelés javítása
- a pince olajjal szennyezett padozatának cseréje
- a mészke padozatú helyiségek kivételével a burkolatok cseréje
- a belső elektromos, víz, csatorna és gázvezetékek cseréje
- a fűtésrendszer és a használati meleg-víz rendszer korszerűsítése

A fentiekben túli átalakítások a jelenlegi üzemeltető igényei szerinti étterem funkció megvalósítását szolgálják, amelyek az ingatlan értékét nem befolyásolják.

Fentiek alapján feltételezzük, hogy a **2014. év előtti felújítást, átalakítást megelőzően az épület közepes műszaki állapotú volt.**

Jelen állapotban és kialakítás szerint a belső falfelületek festettek, a vizes helyiségek csempézettek. A padozat a vendégtérben és a közlekedőben mészkő, az irodában lamináltpadló, a borbutikban parkettra, a többi helyiségben pedig kerámialap burkolatú. A pince téglapadozatos. A burkolatok jó, illetve újszerű állapotúak.

A nyílászárók hőszigetelő üvegezésű, illetve duplaszárnyú faszerkezetű ablakok, és faszerkezetű ajtók. A használati meleg-víz ellátást és a fűtést gázkazán biztosítja. A hőleadók a vendégtérben padlófűtés, a többi helyiségben lapradiátorok.

Összességében az épület jelenleg jó műszaki állapotú.

Az udvar és a Kossuth tér felőli terasz térkő burkolatot kapott, beépítve ezzel a kötelezően megtartandó 30%-os zöldfelületet.

Pécelen és a szomszédos agglomerációs településeken az elmúlt két év során a vizsgálthoz hasonló, kereskedelmi ingatlanok piacán szignifikáns árelmozdulás nem volt tapasztalható. Ennek megfelelően a tárgyi ingatlan esetében a 2014. évi, felújítás előtti és a jelenlegi piaci érték közötti különbséget az épült műszaki állapotában bekövetkezett változás eredményezi.

Az épület ismertetése (jelen állapotban)

Az épület megnevezése:	OTP 1 ép + udvar
Jelenlegi funkciója:	Étterem
Becsült építési éve:	1850-es években
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	2014-ben a belső vizesedő, salétromosodó falfelületek kezelése, az udvar felőli vízszigetelés javítása, a pince olajjal szennyezett padozatának cseréje, a mészkő padozatú helyiségek kivételével a burkolatok cseréje, a belső elektromos-, víz-, csatorna- és gázvezetékek cseréje, a fűtésrendszer és a használati meleg-víz rendszer korszerűsítése történt.
Pince:	Van
Padlás:	Beépítetlen padlástér.
Szintszám a földszint felett:	1
Nettó alapterület:	Földszint 244,20 m ² Pinceszint 13,75 m ² Összesen: 257,95 m²
Alapozás, szigetelés:	Sávalap, bitumenes szigetelés.
Felmenő falazat:	Tégla falazat.
Födémek:	Téglaboltozatos födém szerkezet.
Tetőszerkezet, héjalás:	Hagyományos ácsszerkezet cserépfedéssel.
Külső felületek:	Vakolt és színezett.
Belső felületek:	A belső falfelületek festettek, illetve a vizes helyiségek csempézettek.
Nyílászáró szerkezetek:	A nyílászárók hőszigetelő üvegezésű, illetve dupla szárnyú faszerkezetű ablakok és faszerkezetű ajtók.
Padlóburkolatok:	A padozat a vendégtérben és a közlekedőben mészkő, az irodában lamináltpadló, a borbutikban parkettra, a többi helyiségben pedig kerámialap burkolatú.
Közművesítettség	
Víz,- és csatornahálózat:	Közműhálózatról ellátott
Elektromos hálózat:	Közműhálózatról ellátott
Gázhálózat:	Közműhálózatról ellátott
Fűtési rendszer:	Gázkazán, padlófűtés és lapradiátor hő-leadókkal.
Használati melegvíz ellátás:	Központi gázkazánal biztosított.
Telefon, hírközlés	Internet, telefon
Igényszint általánosan:	Átlagos
Fizikai állapot:	Jó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	85 %

4. ÉRTÉKELÉS

A szabályoknak való megfelelés:

A kötelezően kialakítandó 30%-os zöldfelület is térkővel került leburkolásra.

Speciális feltételezések, korlátozások:

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható.

Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmény:

Az ingatlan műemlék.

A 2014. évi, a felújítás előtti forgalmi érték meghatározása a rendelkezésünkre álló, korábbi műszaki állapotot rögzítő fényképfelvételek, valamint a helyszínen kapott szóbeli tájékoztatás alapján került meghatározásra, feltételezve, hogy a kapott információk a valóságnak megfelelnek.

Pécelen és a szomszédos agglomerációs településeken az elmúlt két év során a vizsgálthoz hasonló, kereskedelmi ingatlanok piacán szignifikáns árelmozdulás nem volt tapasztalható. Ennek megfelelően a tárgyi ingatlan esetében a 2014. évi, felújítás előtti és a jelenlegi piaci érték közötti különbséget az épült műszaki állapotában bekövetkezett változás eredményezi.

Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz:

A meghatározott érték az épületre vonatkozik, nem tartalmazza az ingatlanon található egyéb tárgyi eszközök, gépek, berendezések értékét.

4.1. Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás az épület jelen állapotában

(A meghatározott értékek az épület- és a telekértéket is tartalmazzák)

Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K	5-K
Elhelyezkedés	Pécel, Kossuth u.	Pécel, Rákos u.	Pécel, központban	Maglód, főút közelében	Pécel, forgalmas út mellett	Ecsér, központban
Leírás	Földszint + pinceszint kialakítású, jó állapotú, gázkazán fűtéses vendéglátóegység, portál nélkül, sokféle tevékenységre alkalmas műemlék épület	Földszint + tetőtér kialakítású, újszerű állapotú, gázkazán fűtéses vendéglátóegység, portál nélkül, bowling pályával, sokféle tevékenységre alkalmas nem műemlék épület	Földszint + (galéria) kialakítású, közepes állapotú, cirkó fűtéses vendéglátóhely, portál nélkül, sokféle tevékenységre alkalmas nem műemlék épület	Földszint, szuterén + tetőtér kialakítású, jó állapotú, gázkazán fűtéses panzió, portál nélkül, sokféle tevékenységre alkalmas nem műemlék épület	Földszintes kialakítású, átlagos állapotú, gázkazán fűtéses üzlethelyiség, portállal, sokféle tevékenységre alkalmas nem műemlék épület	Földszintes kialakítású, jó állapotú, cirkó fűtéses üzlethelyiség, portállal, sokféle tevékenységre alkalmas nem műemlék épület
Telekméret (m ²)	677	1 400	telekrész nélkül	891	530	221
Redukált alapterület (m ²)	248	653	73	430	432	71
Kínálati ár (Ft)		145 000 000	11 500 000	80 000 000	65 000 000	15 000 000
Fajlagos építmény alapár (Ft/m ²)		222 052	157 534	186 047	150 463	211 268
Adat forrása, időpontja		Magánhirdetés (ingatlan.com) 2016. 04.	Proingatlan 2016. 04.	Ariadne Ing. 2016. 04.	Otthon Centrum 2016. 04.	Otthon Centrum 2016. 04.
Értékmódosítás						
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület	248	15%	-15%	10%	10%	-15%
Telekméret	677	-10%	20%	0%	0%	10%
Műszaki állapot	jó	-5%	10%	0%	5%	0%
Fűtés	központi gázfűtés	0%	0%	0%	0%	0%
Kialakítás	vendéglátóhely	0%	0%	0%	10%	10%
Hasznosíthatóság	sokféle tevékenységre használható	0%	0%	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Pécel	0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	központ (Kossuth u.)	5%	5%	5%	5%	5%
Portál	nincs	0%	0%	0%	-5%	-5%
Egyéb felszereltség	nincs	-5%	0%	0%	0%	0%
Védettség	műemlék	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Összesen		-25%	-5%	-10%	0%	-20%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)	160 623	166 539	149 658	167 442	150 463	169 014

megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

Módosított fajlagos alapár kerekítve:	161 000 Ft/m ²
---------------------------------------	---------------------------

Az ingatlanérték megállapítása jelen állapotában:

	Bruttó m ²	Fajlagos alapár Ft/m ²	Beszámítá s mértéke %	Korr. alapár Ft / m ²	Érték Ft
Földszint	244,20	161 000	100%	161 000	39 316 200
Pinceszint	13,75	161 000	30%	48 300	664 125
Összesen	257,95				39 980 325
Ingotlanérték mindösszesen kerekítve					40 000 000 Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 2119 Pécel, természetben: Kossuth tér 5. szám alatti, 9/1 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó értéke, kerekítve az épület jelen állapotában:

40 000 000 Ft,
azaz Negyvenmillió forint.

4.2. Költség alapú érték meghatározás az épület jelen állapotában*A telekérték meghatározása*

A telek területe (m²)	677 m²	Övezeti besorolás: Vt-SZ/1
---	--------------------------	-----------------------------------

A környezet fajlagos telekárjai

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K
Elhelyezkedés	Pécel, Kossuth u.	Pécel, Apáca domb	Pécel, Levendula u.	Pécel, József Attila u.
Leírás	Településközpont vegyes övezetbe sorolt telek, víz, elektromos áram, gáz, csatorna a telken belül, aszfaltozott útról megközelíthető	Lakó övezetbe sorolt építési telek, víz, elektromos áram, gáz, csatorna a telken belül, aszfaltozott útról megközelíthető	Lakó övezetbe sorolt építési telek, víz, elektromos áram, csatorna a telken belül, gáz az utcában, aszfaltozott útról megközelíthető	Lakó övezetbe sorolt építési telek, víz, elektromos áram, gáz, csatorna az utcában, aszfaltozott útról megközelíthető
Adat forrása, időpontja		Magánhirdetés (utcakereso.hu) 2016. 04.	Magánhirdetés (utcakereso.hu) 2016. 04.	Magánhirdetés (utcakereso.hu) 2016. 04.
Terület (m²)	677	800	704	885
Kínálati ár (Ft)		11 400 000	11 500 000	11 000 000
Fajlagos alapár		14 250	16 335	12 429
Módosító tényezők				
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Telek terület	677	0%	0%	0%
Közművesítettség	víz, elektromos áram, gáz, csatorna a telken belül	0%	5%	20%
Településen belüli elhelyezkedés	Pécel, Kossuth u.	10%	10%	10%
Övezeti besorolás, hasznosíthatóság	Vt-Sz/1	10%	10%	10%
Beépíthetőség	30%	0%	0%	0%
Összes módosítás		10%	15%	30%
Módosított alapár (Ft/m²)	16 873	15 675	18 786	16 158

megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

Módosított fajlagos alapár kerekítve:	16 900 Ft/m²
--	--------------------------------

A telekérték megállapítás

Telek	677 m ²	16 900 Ft/m ²	11 441 300 Ft
Összesen (kerekítve):			11 400 000 Ft

Az épületérték megállapítása

	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
Földszint	91,22	220 000	53 724 000	15%	25%	15%	29 111 693
Pinceszint	92,18	70 000	962 500	15%	25%	15%	521 555
Épület összesen:	275,58		54 686 500				29 633 247
Egyedileg értékelendő elem:							
Építmények összesen							29 633 247
Telek érték							11 400 000
Ingatlan mindösszesen:(kerekítve)							41 000 000

Megjegyzés: A költségeket az aktuálisan érvényben lévő Építőipari Költségbeceklési Segédlet (ÉTK) adatai alapján becsültük.

A nettó pótlási költség alapú módszer eredményeként a 2119 Pécel, természetben: Kossuth tér 5. szám alatti, 9/1 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó pótlási költsége kerekítve az épület jelen állapotában:

41 000 000 Ft,
azaz Negyvenegymillió forint.

4.3. Hozam alapú érték-meghatározás az épület jelen állapotában

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
A bérletileg hasznosítható terület	Funkció/1. üzlethelyiség (redukált ter.)	248
A bérletileg hasznosítható terület	Funkció/2	
Bérleti díj Funkció/1.	1200 Ft/ m ² /hó	297 990 Ft
Bérleti díj Funkció/2.		
Kihasználtság/nemfizetés kockázata Funkció/1.		90%
Kihasználtság/nemfizetés kockázata Funkció/2.		
Figyelembe vehető bevétel (éves)		3 218 292 Ft
Költségek		
Üzemeltetési költségek	Bérlőre áthárítva	0 Ft
Felújítási költségalap	Bruttópótlási költség 0,5%-a	273 433 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 3%-a	96 549 Ft
Építményadó	900 Ft/m ² (nettó terület 258 m ²)	232 155 Ft
Egyéb költségek		-
Összes éves költség		602 136 Ft
Éves üzemi eredmény Ft/év		2 616 156 Ft
Tőkésítési ráta		7,5%
Tőkésített érték		34 882 077 Ft
Befektetési kiadások (hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		-
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		34 900 000 Ft

Megjegyzés:

A hozam alapú érték-meghatározás során, az ingatlan bérleti úton történő hasznosítását feltételezzük.

Tulajdonos az ingatlant jelenleg is bérbeadással hasznosítja. A bérleti szerződést határozott időtartamra, 2014. 05. 01.-től 2019. 05. 01.-ig kötötték. A jelenlegi bérleti díj bruttó 280 000 Ft/hó.

Azonban az alábbi összehasonlító adatok alapján, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre és kialakításra az elérhető bérleti díjat 1200 Ft/m²/hó, azaz 298 000 Ft + ÁFA Ft/hó árban tartjuk reálisnak. Mivel véleményünk szerint a piaci realitást az összehasonlító elemzéssel számított bérleti díj tükrözi, így számításaink során az 1200 Ft/m²/hó + ÁFA díjjal kalkulálunk.

Számításainkban a hasonló ingatlanra jellemző üresedési rátát figyelembe véve a 90%-os kihasználtságot vettünk figyelembe.

A tőkésítési rátát a csökkenő alapkamatokra való tekintettel, figyelembe véve az ingatlan adottságait 7,5%-ban állapítjuk meg.

Bérleti összehasonlító adatok:

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K
Elhelyezkedés	Pécel, Kossuth u.	Pécel, Kovács u.	Gyömrő, központban	Pécel, központhoz közel
Leírás	Földszint + pinceszint kialakítású, jó állapotú, gázkazán fűtéses vendéglátóegység, portál nélkül	Földszinti, jó állapotú, cirkó fűtéses iroda/üzlethelyiség, portál nélkül	I. emeleti, újszerű állapotú, cirkó fűtéses iroda/üzlethelyiség, portál nélkül	Földszinti, jó állapotú, konvektor fűtéses iroda/üzlethelyiség, portál nélkül
Redukált alapterület (m ²)	248	151	90	125
Kínálati ár (Ft)		190 000	140 000	150 000
Fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 258	1 556	1 200
Adat forrása, időpontja		S.K. Duo Kft. Ing. 2016. 04.	Brill Ing. 2016. 04.	Magánhirdetés (jófogás.hu) 2016. 04.
Módosító tényezők				
Kínálati ár		-5%	-5%	-5%
Alapterület	248	-5%	-10%	-5%
Műszaki állapot	jó	0%	-5%	0%
Fűtés	gázkazán	0%	0%	5%
Kialakítás, hasznosíthatóság	vendéglátóhely, sokféle tevékenységre használható	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Pécel	0%	5%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	központ (Kossuth u.)	5%	0%	5%
Portál	nincs	0%	0%	0%
Összes módosítás		-5%	-15%	0%
Módosított alapár Ft/m ²	1 239	1 195	1 322	1 200
Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ²)				1 200

megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

A hozam alapú módszer eredményeként a 2119 Pécel, természetben: Kossuth tér 5. szám alatti, 9/1 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó értéke, kerekítve az épület jelen állapotában:

34 900 000 Ft,

azaz Harmincnégy millió-kilencszázezer forint.

4.4. A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés) az épület jelen állapotában

Kiegyenlített piaci viszonyok között az átlagos adottságokkal rendelkező ingatlanok különféle értékbecslési módszerekkel becsült értékei közel azonos eredményt adnak. Az üzlethelyiségek, vendéglátó helyiségek esetében a bérbeadás jellemző hasznosítási forma, a bérleti díjak alakulása hatással van az értékesítési árakra.

A végső érték meghatározásához a piaci és a hozam alapú értékeket vesszük alapul. A két módszerrel számított érték hasonló értéktartományba esik, azonos mértékben, fele-fele arányban kerültek beszámításra a végső forgalmi érték meghatározásakor.

(A költség alapú megközelítést ellenőrző módszernek tekintjük.)

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	40 000 000 Ft
A piaci megközelítés súlyozása	50%
Az ingatlan értéke költség alapú módszer szerint	41 000 000 Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	34 900 000 Ft
A hozam alapú megközelítés súlyozása	50%
Az ingatlan egyeztetett értéke	37 450 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	37 500 000 Ft

Mindezek eredményeként a 2119 Pécel, természetben: Kossuth tér 5. szám alatti, 9/1 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke, kerekítve az épület jelen állapotában:

37 500 000 Ft,

azaz Harminchétmillió-ötszázezer forint.

4.5. Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás a 2014. évi, az épület felújítása előtti állapotában

(A meghatározott értékek az épület és a telekértéket is tartalmazzák)

Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K	5-K
Elhelyezkedés	Pécel, Kossuth u.	Pécel, Rákos u.	Pécel, központban	Maglód, főút közelében	Pécel, forgalmas út mellett	Ecsér, központban
Leírás	Földszint + pinceszint kialakítású, közepes állapotú, gázkazán fűtéses vendéglátóegység, portál nélkül, sokféle tevékenységre alkalmas műemlék épület	Földszint + tetőtér kialakítású, újszerű állapotú, gázkazán fűtéses vendéglátóegység, portál nélkül, bowling pályával, sokféle tevékenységre alkalmas nem műemlék épület	Földszint + (galéria) kialakítású, közepes állapotú, cirkó fűtéses vendéglátóhely, portál nélkül, sokféle tevékenységre alkalmas nem műemlék épület	Földszint, szuterén + tetőtér kialakítású, jó állapotú, gázkazán fűtéses panzió, portál nélkül, sokféle tevékenységre alkalmas nem műemlék épület	Földszintes kialakítású, átlagos állapotú, gázkazán fűtéses üzlethelyiség, portállal, sokféle tevékenységre alkalmas nem műemlék épület	Földszintes kialakítású, jó állapotú, cirkó fűtéses üzlethelyiség, portállal, sokféle tevékenységre alkalmas nem műemlék épület
Telekméret (m ²)	677	1 400	telekrész nélkül	891	530	221
Redukált alapterület (m ²)	248	653	73	430	432	71
Kínálati ár (Ft)		145 000 000	11 500 000	80 000 000	65 000 000	15 000 000
Fajlagos építmény alapár (Ft/m ²)		222 052	157 534	186 047	150 463	211 268
Adat forrása, időpontja		Magánhirdetés (ingatlan.com) 2016. 04.	Proingatlan 2016. 04.	Ariadne Ing. 2016. 04.	Otthon Centrum 2016. 04.	Otthon Centrum 2016. 04.
Értékmódosítás						
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület	248	15%	-15%	10%	10%	-15%
Telekméret	677	-10%	20%	0%	0%	10%
Műszaki állapot	közepes	-15%	0%	-10%	-5%	-10%
Fűtés	központi gázfűtés	0%	0%	0%	0%	0%
Kialakítás	vendéglátóhely	0%	0%	0%	10%	10%
Hasznosíthatóság	sokféle tevékenységre használható	0%	0%	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Pécel	0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	központ (Kossuth u.)	5%	5%	5%	5%	5%
Portál	nincs	0%	0%	0%	-5%	-5%
Egyéb felszereltség	nincs	-5%	0%	0%	0%	0%
Védettség	műemlék	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Összesen		-35%	-15%	-20%	-10%	-30%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)	142 076	144 334	133 904	148 837	135 417	147 887

Megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

Mivel a vizsgált ingatlan az összehasonlításban szerepelőkkel ellentétben műemlék, az összesített korrekciók mértéke, a megfelelő összehasonlítás érdekében egyes esetben meghaladja a szakma által a gyakorlatban általában alkalmazott -30%-os mértéket.

Módosított fajlagos alapár kerekítve:	142 000 Ft/m ²
---------------------------------------	---------------------------

Az ingatlanérték megállapítása jelen állapotában:

	Bruttó m ²	Fajlagos alapár Ft/m ²	Beszámítá s mértéke %	Korr. alapár Ft / m ²	Érték Ft
Földszint	244,20	142 000	100%	142 000	34 676 400
Pincszint	13,75	142 000	30%	42 600	585 750
Összesen	257,95				35 262 150
Ingatlanérték mindösszesen kerekítve					35 300 000 Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 2119 Pécel, természetben: Kossuth tér 5. szám alatti, 9/1 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó értéke, kerekítve a 2014. évi, az épület felújítása előtti állapotában:

35 300 000 Ft,

azaz Harmincötmillió-háromszázezer forint.

4.6. Költség alapú érték meghatározás a 2014. évi, az épület felújítása előtti állapotában*A telekérték meghatározása*

A telek területe (m²)	677 m²	Övezeti besorolás: Vt-SZ/1		
---	--------------------------	-----------------------------------	--	--

A környezet fajlagos telekárjai

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K
Elhelyezkedés	Pécel, Kossuth u.	Pécel, Apáca domb	Pécel, Levendula u.	Pécel, József Attila u.
Leírás	Településközpont vegyes övezetbe sorolt telek, víz, elektromos áram, gáz, csatorna a telken belül, aszfaltozott útról megközelíthető	Lakó övezetbe sorolt építési telek, víz, elektromos áram, gáz, csatorna a telken belül, aszfaltozott útról megközelíthető	Lakó övezetbe sorolt építési telek, víz, elektromos áram, csatorna a telken belül, gáz az utcában, aszfaltozott útról megközelíthető	Lakó övezetbe sorolt építési telek, víz, elektromos áram, gáz, csatorna az utcában, aszfaltozott útról megközelíthető
Adat forrása, időpontja		Magánhirdetés (utcakereso.hu) 2016. 04.	Magánhirdetés (utcakereso.hu) 2016. 04.	Magánhirdetés (utcakereso.hu) 2016. 04.
Terület (m²)	677	800	704	885
Kínálati ár (Ft)		11 400 000	11 500 000	11 000 000
Fajlagos alapár		14 250	16 335	12 429
Módosító tényezők				
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Telek terület	677	0%	0%	0%
Közművesítettség	víz, elektromos áram, gáz, csatorna a telken belül	0%	5%	20%
Településen belüli elhelyezkedés	Pécel, Kossuth u.	10%	10%	10%
Övezeti besorolás, hasznosíthatóság	Vt-Sz/1	10%	10%	10%
Beépíthetőség	30%	0%	0%	0%
Összes módosítás		10%	15%	30%
Módosított alapár (Ft/m²)	16 873	15 675	18 786	16 158

megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

Módosított fajlagos alapár kerekítve:	16 900 Ft/m²
--	--------------------------------

A telekérték megállapítás

Telek	677 m ²	16 900 Ft/m ²	11 441 300 Ft
Összesen (kerekítve):			11 400 000 Ft

Az épületérték megállapítása

	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettópótlási költség
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
Földszint	91,22	220 000	53 724 000	25%	25%	15%	25 686 788
Pinceszint	92,18	70 000	962 500	25%	25%	15%	460 195
Épület összesen:	275,58		54 686 500				26 146 983
Egyedileg értékelendő elem:							
Építmények összesen							26 146 983
Telek érték							11 400 000
Ingatlan mindösszesen:(kerekítve)							37 500 000

Megjegyzés: A költségeket az aktuálisan érvényben lévő Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉTK) adatai alapján becsültük.

A nettó pótlási költség alapú módszer eredményeként a 2119 Pécel, természetben: Kossuth tér 5. szám alatti, 9/1 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó pótlási költsége kerekítve a 2014. évi, az épület felújítása előtti állapotában:

*37 500 000 Ft,
azaz Harminchétmillió-ötszáz ezer forint.*

4.7. Hozam alapú érték-meghatározás a 2014. évi, az épület felújítása előtti állapotában

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
A bérletileg hasznosítható terület Funkció/1. üzlethelyiség (redukált ter.)		248
A bérletileg hasznosítható terület Funkció/2		
Bérleti díj Funkció/1.	1100 Ft/m ² /hó	273 158 Ft
Bérleti díj Funkció/2.		
Kihasználtság/nemfizetés kockázata Funkció/1.		90%
Kihasználtság/nemfizetés kockázata Funkció/2.		
Figyelembe vehető bevétel (éves)		2 950 101 Ft
Költségek		
Üzemeltetési költségek	Bérlőre áthárítva	0 Ft
Felújítási költségalap	Bruttópótlási költség 0,5%-a	273 433 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 3%-a	88 503 Ft
Építményadó	900 Ft/m ² (nettó terület 258 m ²)	232 155 Ft
Egyéb költségek		-
Összes éves költség		594 091 Ft
Éves üzemi eredmény Ft/év		2 356 010 Ft
Tőkésítési ráta		7,5%
Tőkésített érték		31 413 473 Ft
Befektetési kiadások (hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		-
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		31 400 000 Ft

Megjegyzés:

A hozam alapú érték-meghatározás során, az ingatlan bérleti úton történő hasznosítását feltételezzük.

Az alábbi összehasonlító adatok alapján, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésre és kialakításra az elérhető bérleti díjat 1100 Ft/m²/hó árban tartjuk reálisnak. (A felújítás előtti, 2014. évi állapotnak megfelelően.)

Számításainkban a hasonló ingatlanra jellemző üresedési rátát figyelembe véve a 90%-os kihasználtságot vettünk figyelembe.

A tőkésítési rátát a csökkenő alapkamatokra való tekintettel, figyelembe véve az ingatlan adottságait 7,5%-ban állapítjuk meg.

Bérleti összehasonlító adatok:

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K
Elhelyezkedés	Pécel, Kossuth u.	Pécel, Kovács u.	Gyömrő, központban	Pécel, központhoz közel
Leírás	Földszint + pinceszint kialakítású, közepes állapotú, gázkazán fűtéses vendéglátóegység, portál nélkül	Földszinti, jó állapotú, cirkó fűtéses iroda/üzlethelyiség, portál nélkül	I. emeleti, újszerű állapotú, cirkó fűtéses iroda/üzlethelyiség, portál nélkül	Földszinti, jó állapotú, konvektor fűtéses iroda/üzlethelyiség, portál nélkül
Redukált alapterület (m ²)	248	151	90	125
Kínálati ár (Ft)		190 000	140 000	150 000
Fajlagos alapár (Ft/m ²)		1 258	1 556	1 200
Adat forrása, időpontja		S.K. Duo Kft. Ing. 2016. 04.	Brill Ing. 2016. 04.	Magánhirdetés (jófogás.hu) 2016. 04.
Módosító tényezők				
Kínálati ár		-5%	-5%	-5%
Alapterület	244	-5%	-10%	-5%
Műszaki állapot	közepes	-10%	-15%	-10%
Fűtés	gázkazán	0%	0%	5%
Kialakítás, hasznosíthatóság	vendéglátóhely, sokféle tevékenységre használható	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Pécel	0%	5%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	központ (Kossuth u.)	5%	0%	5%
Portál	nincs	0%	0%	0%
Összes módosítás		-15%	-25%	-10%
Módosított alapár Ft/m ²	1 105	1 070	1 167	1 080
Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ²)				1 100

megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

A hozam alapú módszer eredményeként a 2119 Pécel, természetben: Kossuth tér 5. szám alatti, 9/1 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó értéke, kerekítve a 2014. évi, az épület felújítása előtti állapotában:

31 400 000 Ft,

azaz Harmincegy millió-négyszázezer forint.

4.8. A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés) a 2014. évi, az épület felújítása előtti állapotában

Kiegyenlített piaci viszonyok között az átlagos adottságokkal rendelkező ingatlanok különféle értékbecslési módszerekkel becsült értékei közel azonos eredményt adnak. Az üzlethelyiségek, vendéglátó helyiségek esetében a bérbeadás jellemző hasznosítási forma, a bérleti díjak alakulása hatással van az értékesítési árakra.

A végső érték meghatározásához a piaci és a hozam alapú értékeket vesszük alapul. A két módszerrel számított érték hasonló értéktartományba esik, azonos mértékben, fele-fele arányban kerültek beszámításra a végső forgalmi érték meghatározásakor.

(A költség alapú megközelítést ellenőrző módszernek tekintjük.)

Pécelen és a szomszédos agglomerációs településeken az elmúlt két év során a vizsgálthoz hasonló, kereskedelmi ingatlanok piacán szignifikáns árelmozdulás nem volt tapasztalható. Ennek megfelelően a tárgyi ingatlan esetében a 2014. évi, felújítás előtti és a jelenlegi piaci érték közötti különbséget az épült műszaki állapotában bekövetkezett változás eredményezi.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	35 300 000 Ft
A piaci megközelítés súlyozása	50%
Az ingatlan értéke költség alapú módszer szerint	37 500 000 Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	31 400 000 Ft
A hozam alapú megközelítés súlyozása	50%
Az ingatlan egyeztetett értéke	33 350 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	33 400 000 Ft

Mindezek eredményeként a 2119 Pécel, természetben: Kossuth tér 5. szám alatti, 9/1 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke, kerekítve a 2014. évi, az épület felújítása előtti állapotában:

33 400 000 Ft,

azaz Harminchárommillió-négyszázezer forint.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 2119 Pécel, természetben: Kossuth tér 5. szám alatti, 9/1 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2016. 04. 11. fordulónapra érvényes tehermentes végső forgalmi értéke:

az épület jelen állapotában:

37 500 000 Ft,

azaz Harminchétmillió-ötszázezer forint.

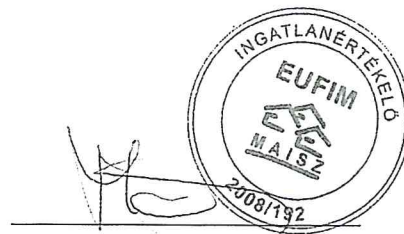
a 2014. évi, az épület felújítása előtti állapotában:

33 400 000 Ft,

azaz Harminhárommillió-négyszázezer forint.

Az értékbecslésben szereplő árak és bérleti díjak, valamint a megállapított értékek nettó értékek, általános forgalmi adót nem tartalmaznak.

Budapest, 2016. 04. 15.



Füstös Bálint
ingatlanvagyon-étékelő

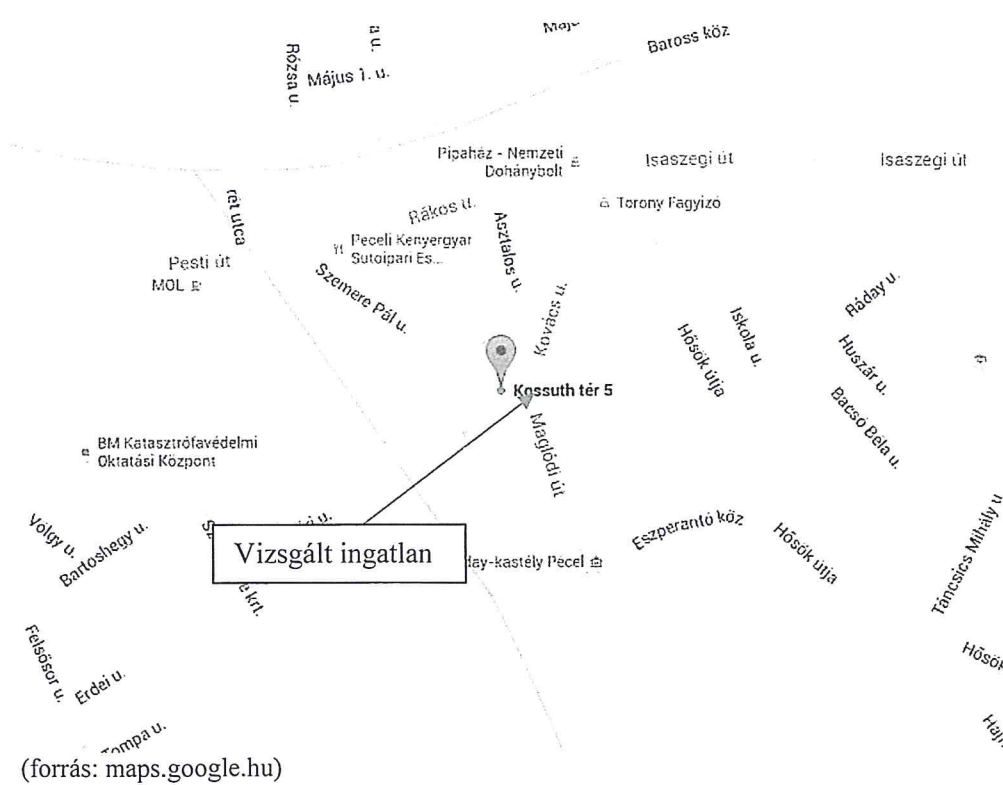
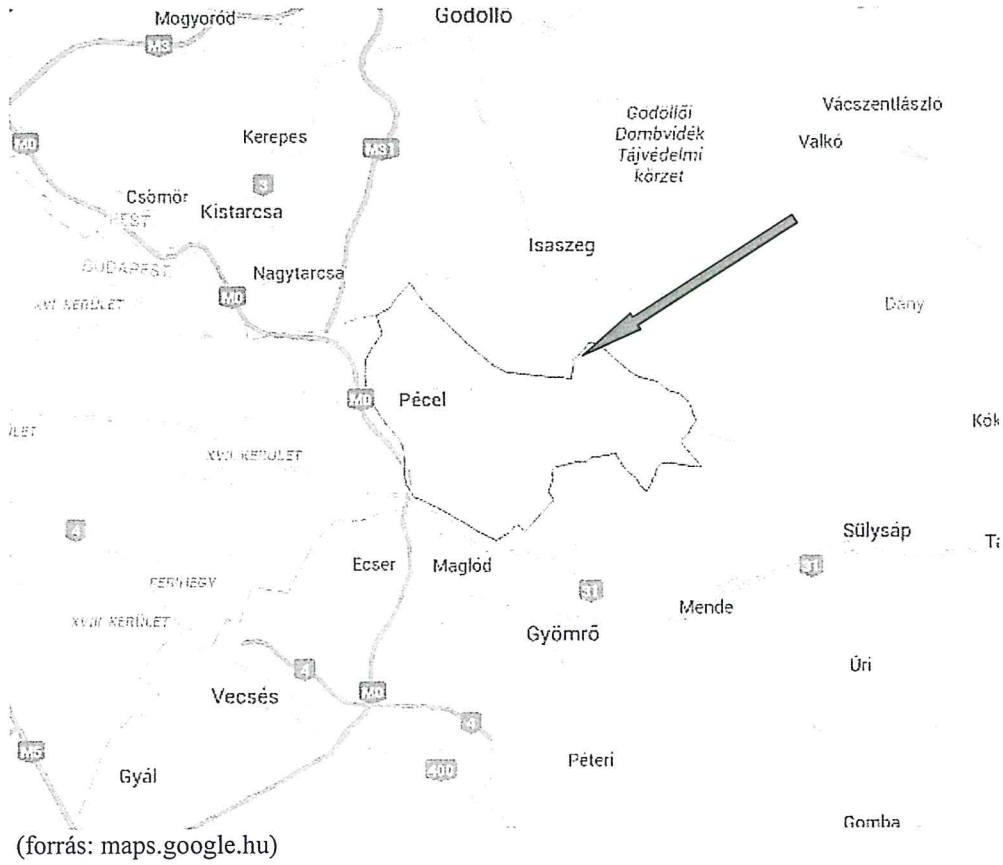
INGATLAN-ÉRTÉK KFT.
1149 Budapest
Pillangó park 3/A II/11.
Adószám: 14028401-2-42
MKB 10300002-10381715-49020014

6. MELLÉKLETEK

- **TÉRKÉP**
- **TULAJDONI LAP**
- **HIVATALOS TÉRKÉPMÁSOLAT**
- **IGAZOLÁS**
- **HELYISÉGLISTA**
- **ALAPRAJZ**
- **FOTÓK (külső, valamint az ügyfél hozzájárulásával belső)**

TÉRKÉP

2119 Pécel, Kossuth tér 5.
hrs.: 9/1





Kossuth tér felöli homlokzat



Hátsó homlokzat



Kossuth tér felöli homlokzat



Vendégtér



Kossuth tér felöli bejárat



Vendégtér



Hátsó homlokzat



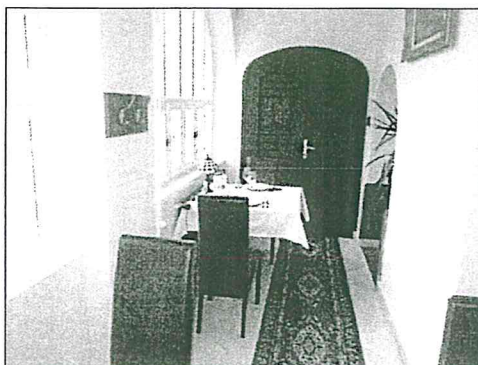
Borbutik



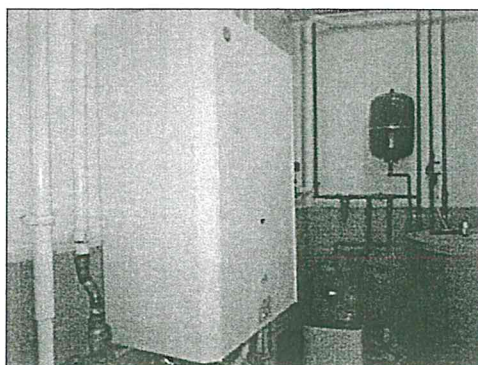
Söntés



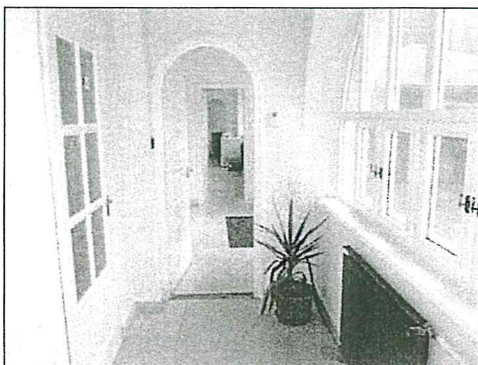
Kazánhelyiség



Közlekedő



Kazánhelyiség



Közlekedő



Férfi WC



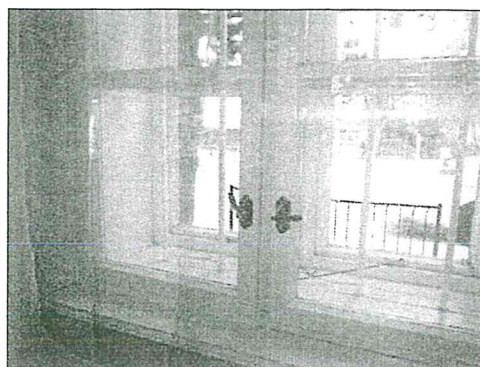
Iroda



Női WC



Konyha



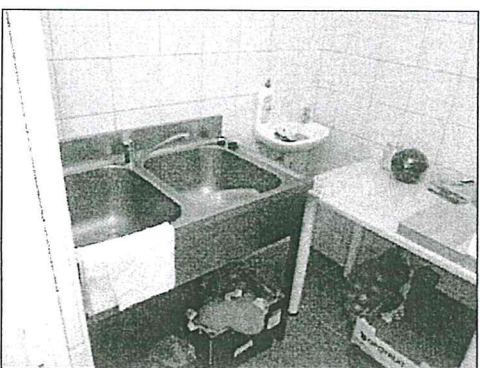
Nyílászáró



Konyha



Légkondicionáló



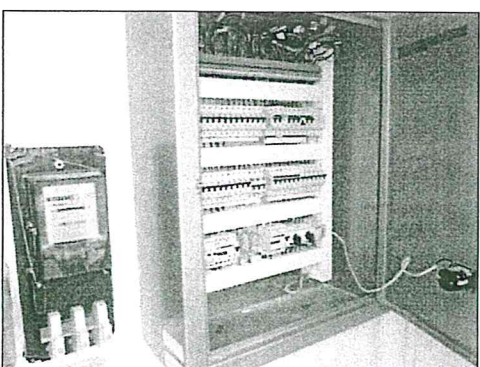
Konyha



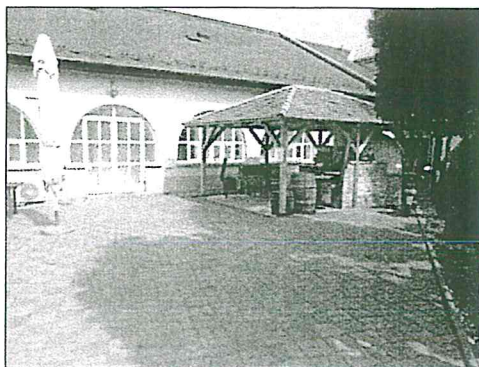
Gázóra



Nyílászáró



Villanyóra, kismegszakítók



Udvar



Utcakép



Szomszédos óvoda épület



Utcakép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/31180/2016

2016.03.29

PÉCEL

Szektor :

Belterület 9/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület: kat.t.jöv. alrészlet
ha.m2 k.fill. ter. ha.

Kivett OFP 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: 36.799/2002.03.06

jogcím: tulajdonbaadás

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 célok érdekében készült kiadásra
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

mi lap

JAVÍTÓ ERŐVEL NEM TENDŐZIK

Zoltán

077 u 2



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Gödöllő, 2016. április 20.

Nagy Zoltán

Tf/147/2015 Ut EMM 2015 SZEPT 17.
Hals. Ig. Munkácsi J.

ISASZEGI POLGÁRMESTERI HIVATAL



☒ 2117 Isaszeg, Rákóczi u. 45.

☎ Telefon: (28) 583-105

✉ E-mail: hivatal@isaszeg.hu

Fax: (28) 583-118

Tf/147/2/2015

Ügyirat száma: 39-4/2015/06

Ügyintéző: Vörös Ferenc

Que

Tárgy: Quelle-Víz Kft.
bejelentése kereskedelmi
tevékenység módosításáról

IGAZOLÁS

A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény, továbbá a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Kormányrendelet 6. § (2) bekezdésében foglaltak alapján

igazolom,

hogy **Quelle-Víz Kft.** (cégjegyzékszám:01-09-678225, székhelye:1142 Budapest, Horváth Boldizsár u. 15. I. em. 5.) kereskedő bejelentette, hogy a 2119 Pécel, Kossuth tér 5. szám alatti 9/1 hrsz-ú „**A Kúria Étterem és Kávéház**” elnevezésű üzlethelyiségben

- Meleg-, hideg ételt 1.1
- Kávétalt alkoholmentes- és szeszes italt 1.2
- Csomagolt kávé, dobozos, illetve palackozott alkoholmentes- és szeszes italt 1.3
- Cukrászati készítményt, édesipari terméket 1.4
- Édességárut 1.9
- Egyéb élelmiszert 1.11

Jövedéki termékekből: , sör, bort, pezsgőt, köztes alkoholterméket értékesít, bejelentésköteles kiskereskedelmi tevékenységet és vendéglátást, valamint szeszesital kimérést folytat. Az üzletben zenét szolgáltatnak.

Az üzlet nyitva tartási idejét a következőképpen módosították:

Hétfő: 11.00-18.00 óráig, Kedd-Szombat: 11.00-22.00 óráig, Vasárnap: 11:30-21.00 óráig.

Megállapítom, hogy a bejelentés megfelel a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendeletben foglaltaknak.

Ennek megfelelően figyelemmel a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény rendelkezéseire a **2019. április 30-ig érvényes** igazolást kiadom. A változást a kereskedelmi tevékenységet folytató kereskedőkről vezetett nyilvántartás **206.** sorszámán

bejegyzem,

valamint Isaszeg Város Jegyzőjének 2015. január 22-én kiadott 39-2/2015/06 számú igazolását bevonom.

Egyidejűleg a bejelentés másolatát mellékelten megküldöm az irattári példány címjegyzékében felsorolt illetékes hatóságoknak.

Felhívom a kereskedő figyelmét, hogy a bejelentés adataiban bekövetkezett változást és a bejelentés köteles kereskedelmi tevékenység megszüntetését haladéktalanul, a nyitva tartási idő megváltoztatását nyolc nappal megelőzően köteles bejelenteni a jegyzőnek.

Isaszeg, 2015. augusztus 31.



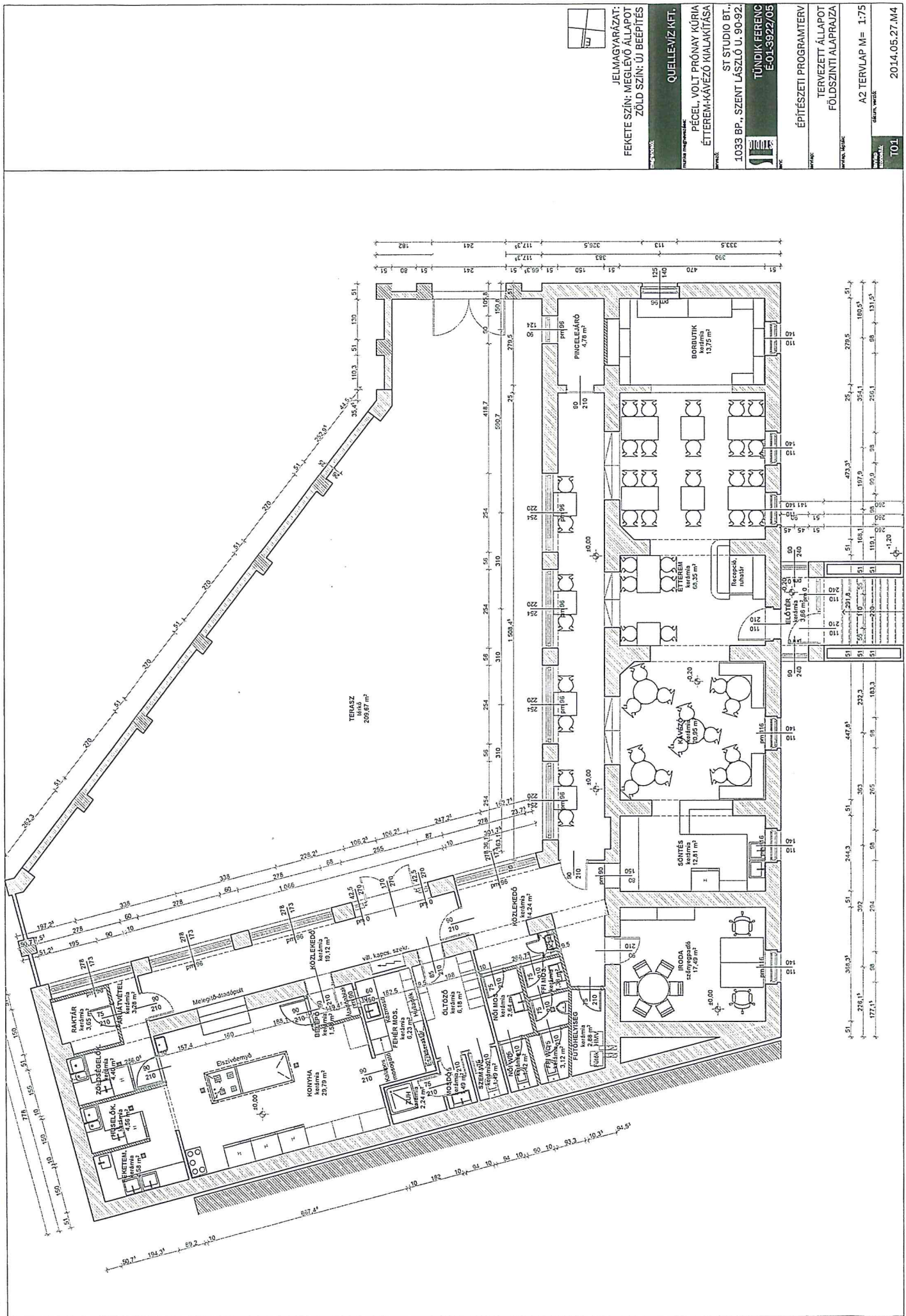
Tóthné Pervai Katalin
jegyző megbízásából

Pistiák Lászlóné

közigazgatási osztályvezető

Az igazolást kapiák az irattári példány címjegyzékében felsoroltak

Helyiséglista					
Ingatlan címe:		2119 Pécel, Kossuth tér 5.			
Hrsz:		9/1			
Ingatlan megnevezése:		Kivett OTP 1 ép + udvar			
megnevezés	alapterület m ²	megnevezés	alapterület m ²	megnevezés	alapterület m ²
Földszint		Tetőtér (1,9 m fölötti magasság)		Pinceszint	
előtér	3,66			pince	13,75
étterem	68,35				
kávézó	20,95				
söntés	12,81				
iroda	17,49				
pincelejáró	4,78				
közlekedő	14,24				
fűtőhelyiség	2,88				
ffi mosdó	1,38				
ffi wc	3,12				
női mosdó	2,64				
női wc	1,42				
öltöző	6,18				
személyzeti wc	1,49				
személyzeti mos	1,49				
személyzeti mos	1,49				
személyzeti zuha	2,24				
fehér mosogató	6,23				
belépő	1,58				
konyhaüzem	29,79				
fekete mosogató	4,58				
húselőkészítő	4,56				
zöldségelőkészítő	4,40				
raktár	3,65				
áruátvétel	3,28				
közlekedő	19,52				
Összesen	244,20		-		13,75
ÖSSZESEN:					257,95
Összesen:	-	Összesen:	-	Összesen:	-
KISZOLGÁLÓ TERÜLETEK ÖSSZESEN:					
ÖSSZES ALAPTERÜLET:					257,95



JELMAGYARÁZAT:
 FEKETE SZÍN: MEGLEVO ÁLLAPOT
 ZÖLD SZÍN: ÚJ BEÉPÍTÉS

QUELLE-VÍZ KFT.

PIÉCEL VOLT PRÓNAY KURIA
 ÉTTEREM-KÁVÉZÓ KIALAKÍTÁSA

ST. STUDIO BT.
 1033 BP., SZENT LÁSZLÓ U. 90-92.

TÜNDIK FERENC
 E-01-3922/05

ÉPÍTÉSZETI PROGRAMTERV

TERVEZETT ÁLLAPOT
 FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

A2 TERVLAP M= 1:75

T01 2014.05.27.M4

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30 005/6007/2021

2021. 01. 18

Szektor : 53

PÉCEL

Belterület 9/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
Kivett 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 VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap