



Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere
8372 Cserszegtomaj, Dr. Bakonyi K. u. 1.
Tel.: 83/531-908 Tel./Fax: 83/531-906
Email: polgarmester@cserszegtomaj.hu



„Törvényességi szempontból kifogást nem emelek.”

Bertalanné dr. Gallé Vera
jegyző

Előterjesztés

Veszélyhelyzet időtartama alatt meghozandó döntéshez

Tárgy: Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan bérleti díjának felülvizsgálata

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 2020. október 21. napján tartott ülésének napirendi pontjai között szerepelt az azonos című előterjesztés, melyet a képviselő-testület – a téma napirendről történő levétele miatt – nem tárgyalta. A képviselők részére előzetesen kiküldött előterjesztés részletesen tartalmazta az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező, 97 hrsz-ú „kivett cukrászda, udvar” művelési ágú, mindösszesen 431 m² nagyságú ingatlan hasznosításának körülményeit, a korábban érvényben lévő, valamint jelenleg hatályos bérleti szerződés tartalmát, a bérleti díjra készített független ingatlanforgalmi szakvéleményben rögzített megállapításokat, valamint a bérlővel folytatott levelezés tartalmát. A képviselő-testület számára megküldésre került az előterjesztés mellékletei között azon polgármesteri határozat, mely a március 11. napján elrendelt veszélyhelyzet ideje alatt született az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan bérleti díjának felülvizsgálata tárgyában. Ezen polgármesteri döntést követően, a bérlő kérésnek megfelelően került sor a felépítmény pontos felmérésére, mely alapján a polgármesteri határozatot módosítani, a bérleti díjat pontosítani lehet, a vételi szándék mérlegelését követően. A téma napirendről történő levétele nem tette lehetővé annak érdemi tárgyalását, a nézetek ütköztetését és – az előterjesztésben szereplő több alternatíva kiválasztásával – a döntés meghozatalát.

A testületi ülést követően 2020. november 5. napján kelt megkeresésében bérlő vételi ajánlattal élt a cukrászda tekintetében (mellékletként csatolva). A vételi ajánlatban felsorolásra kerültek azon, a bérlő által elvégzett értéknövelő beruházások, melyek eddig nem kerültek érvényesítésre. Az ajánlathoz ingatlanforgalmi értékbecslés került csatolásra, mely a cukrászda felépítmény forgalmi értékét 9.656.000,-Ft-ban határozta meg. Bérlő vételi ajánlata – az értéknövelő beruházások beszámításával – 5.896.000,-Ft összegről szól.

A képviselő-testület részére korábban kiküldött előterjesztéshez csatolt, 1998. május 1. napjától 2008. április 30. napjáig hatályos bérleti szerződés rendelkezik bérbeadó által 1.978.868,-Ft összegben beszámított beruházásokról, illetve arról, hogy a bérleti jogviszony megszűntekor Bérlő semminemű kártalanításra nem tarthat igényt. A szintén kiküldött, 2009. június 10. napján kelt, határozatlan idejű, jelenleg is hatályban lévő bérleti szerződés tartalmazza a bérlemény hatályos bérleti díját 21.000,-Ft/hó összegben. Ezen szerződés 3. pontjának utolsó mondata rendelkezik arról, hogy a bérleti díjat bérbeadó jogosult évente felülvizsgálni és ha indokoltnak tartja, új bérleti díjat állapíthat meg. Bár a bérleti szerződés megkötése óta több, mint 10 év telt

el, a bérleti díj felülvizsgálatára, illetve új bérleti díj megállapítására ezidáig nem került sor. Az idei évben határidőben kifizetett éves bérleti díj a 2009. évben rögzített bérleti díjnak megfelelő összeg, azaz 252.000,-Ft volt. Ezen hatályos bérleti szerződés rendelkezik a beruházásokról (II. 9. és 19. pont) az alábbiak szerint:

„9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlet tárgyát képező ingatlan fenntartásáról, karbantartásáról bérlő köteles gondoskodni. A bérlő által végzendő karbantartás, fenntartás fogalomkörébe tartozik különösen:

- *a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak karbantartása, festése, mázolása,*
- *az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben.*

Bármilyen egyéb felújítást, átalakítást csak a bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet el a bérlő. Ha a bérbeadó a felújítási munkálatokhoz nem járul hozzá, akkor követelheti az eredeti állapot helyreállítását, és a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő a felújítási munkák ellenértékére nem tarthat igényt.”

„19. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén az olyan, az épület állagának sérelmével elbontható értékemelő beruházást, amely nem tartozik a szerződés 9. pontjában szabályozott körbe, bérlő bérbeadónak vagy a következő bérlőnek felajánlhatja. Amennyiben bérbeadó a felajánlást elfogadja, úgy bérlő a létesítéskori költségeknek az amortizációval csökkentett összegére tarthat igényt.”

A már hivatkozott polgármesteri határozat új bérleti díj megállapításáról szólt. Az új bérleti díj meghatározásakor figyelembe vettük az ingatlan – szakértői értébecslésben szereplő – 50 m2 nagyságra vetített piaci bérleti díját, mely a szakvélemény alapján 2.000,-Ft/m2/hó+áfa, illetve azon körülményt, hogy a szakértő a megállapított értéktől 10 %-al való eltérést tartott reálisnak a tavaszi veszélyhelyzetre való tekintettel. Tekintettel arra, hogy a polgármesteri határozat meghozatalát követően elvégzett felmérés eredményeképpen a cukrászda felépítmény alapterülete 42 m2, szükséges a polgármesteri határozat felülvizsgálata, módosítása.

Az októberi ülésre kiküldött előterjesztésben szerepelt a bérlő előzetes vételi szándéka is, így a képviselő-testület dönthetett volna elsődlegesen arról, hogy a cukrászda bérlő általi megvásárlását támogatja-e, vagy másodlagosan arról, hogy amennyiben nem támogatja az adásvételt, a bérleti díjat a jelenleg hatályos bérleti szerződés alapján a piaci árakhoz igazodóan állapítja meg.

Véleményem szerint jelenlegi bizonytalan gazdasági helyzetben az önkormányzati vagyon megőrzése kiemelten fontos, így a vételi ajánlat elfogadása nem célravezető. A felek között kialakult tartós jogviszony alapján javasolom a bérlő számára a szakvéleményen, és felmérésen alapuló bérleti díj megállapítását, melynek elfogadásáról határidő tűzése mellett bérlő dönthet. Ezt követően a bérlő döntése alapján a bérleti szerződés bérleti díj tekintetében történő módosítására, vagy annak felmondására kerülhet sor. Amennyiben bérlő a bérleti szerződés 3. pontja, valamint a független szakvélemény, és a felmérés alapján megállapított bérleti díjat nem fogadja el, az önkormányzat jó gazda módjára a bérleti szerződés felmondásával tudja biztosítani a jövőbeni piaci alapon történő hasznosítást. A bérleti szerződés felmondása esetén a nem elbontható értéknövelő beruházások tekintetében a bérlő a létesítéskori költségeknek az amortizációval csökkentett összegére igényt tarthat.

Cserszegtomaj, 2020. november



Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere
...../2020. (XI....) számú határozata

Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere a katasztrófa védelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében eljárva – figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet rendelkezéseire – az alábbi határozatot hozza:

1. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Szeles András György bérlőnek az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő Cserszegtomaj, belterület 97 hrsz-ú „kivett, cukrászda és udvar” megjelölésű, 431 m² nagyságú ingatlan **megvásárlására tett ajánlatát nem fogadja el, az Önkormányzat részéről nem áll fenn szándék az ingatlan eladására.**
2. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata az önkormányzat, mint bérbeadó, és Szeles András egyéni vállalkozó, mint bérlő között az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő Cserszegtomaj, belterület 97 hrsz-ú „kivett, cukrászda és udvar” megjelölésű, 431 m² nagyságú ingatlan bérlete tárgyában kötött bérleti szerződésben a bérleti díj összegét - hivatkozva a tárgyi ingatlan bérleti díj értékének megállapítására készített értékbecslési szakvéleményben foglaltakra, a bérleti szerződés 3. pontjára, valamint a felépítmény felmért 42 m² nagyságára - 2021. január 1. napjától 2.000 -Ft + áfa/m²/hó, azaz mindösszesen 84.000,-Ft + áfa/hó összegben kívánja megállapítani.
3. Felkérem a jegyzőt, hogy a jelen döntésről a határozat-kivonat megküldésével bérlőt írásban tájékoztassa. Bérlő a megállapított bérleti díj elfogadásáról, vagy elutasításáról a döntésről szóló tájékoztató kézhezvételétől számított 15 napon belül nyilatkozhat.
4. Felkérem a jegyzőt, hogy a jelen határozat 2. pontjában meghatározott bérleti díj elfogadása esetén a bérleti szerződés módosításáról, a meghatározott bérleti díj elutasítása esetén a bérleti szerződés jogszerű felmondásáról gondoskodjon. A polgármester a fentieknek megfelelően a bérleti szerződés módosításának aláírására, vagy a bérleti szerződés felmondására jogosult. A bérleti szerződés felmondása esetén az önkormányzat a tulajdonában lévő cserszegtomaji 97 hrsz-ú ingatlant versenyeztetés útján történő bérbeadással kívánja hasznosítani a felmondási idő leteltét követően.
5. Cserszegtomaj Nagyközség Polgármesterének a tárgyban hozott 64/2020. (V. 29.) számú határozata hatályát veszti.

Határidő: bérlő tájékoztatására 2020. november 30.

Felelős: Elekes István polgármester
Bertalanné dr. Gallé Vera jegyző

Elekes István
polgármester

Jogi ellenjegyzés:

Cserszegtomaj, 2020. november

Bertalanné dr. Gallé Vera
jegyző

Cserszegtomaj Polgármesteri Hivatal	
Erkezes	2020-11-05
Isz. III/1671-P/2020	AI
U1	7420

VÉTELI AJÁNLAT

Alulírott Szeles András György

ajánlattevő

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata tulajdonos részére az alábbi vételi ajánlatot teszem:

1, A 2009. június 10. napján létrejött – megújított - bérleti szerződés alapján Bérlője vagyok a cserszegtomaji 97 helyrajzi szám alatti, belterületi, a természetben 8372 Cserszegtomaj, 431 m² nagyságú-, „kivett cukrászda és udvar” megnevezésű ingatlanak.

Az ingatlan bérbeadója, annak tulajdonosa a Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata (8372 Cserszegtomaj, Dr. Bakonyi Károly utca 1., törzsszáma: 15432467, KSH számjel: 15734415-8411-321-20, adószáma: 15734415-2-20).

Szeles András György bérlő kijelentem, hogy az ingatlanon az alábbi eddig még érvényesítésre nem került értéknövelő beruházásokat eszközöltem:

értéknövelő beruházás megnevezése	értéknövelő beruházás ellenértéke (anyag-, és munkadíj) nettó árak
a vízhálózat kiépítése-, bekötése, (az utca másik oldaláról kellett rákötni)	350 000,- Ft.
szennyvízcsatorna kiépítése, bekötése	310 000,- Ft.
villanyhálózat-, elektromos hálózat kiépítése-,	370 000,- Ft.
klímaberendezés-, hűtő-fűtőberendezés létesítése	320 000,- Ft.
lanbéria falburkolat létesítése	80 000,- Ft.
az épület déli oldalán fekvő 22 méter hosszú, fedett vízelvezető létesítése, és rajta lévő 38 m ² aszfaltburkolat kiépítése	1 060 000,- Ft.
épület előtti fedett terasz kiépítése (23 m ²)	920 000,- Ft.
Fűtés fatüzeléses kályha rendszer kiépítése	200 000,- Ft.
Ablakpárkány (12 db.)	150 000,- Ft.

Mindösszesen: 3 760 000,- Ft.

Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

2, A jelen vételi ajánlatom 1. pontjában szereplő ingatlanon lévő felépítményre és teraszra vételi ajánlatot teszek az alábbiak szerint:

- a cserszegtomaji 97 helyrajzi szám alatti, belterületi, a természetben 8372 Cserszegtomaj, 431 m² nagyságú-, „kivett cukrászda és udvar” megnevezésű 42 m² nagyságú épületre és terasz ingatlan tehermentes vételára 5 896 000,- Ft., azaz: ötmillió-nyolcszázkilencvenhatezer forint vételi ajánlatot teszek-,
- a vételár magában foglalja az általam eszközölt értéknövelő beruházások értékét is-,
- további az értéknövelő beruházások vonatkozásában semminemű igénnyel nem lépek fel-,
- az ingatlanon található felépítmény és terasz önálló helyrajzi számra történő vétele teljes költségét fedezem és állom-,
- az ingatlant magánszemélyként vásárolok meg-,

Folytatás a 2. oldalon

- vételi ajánlatomat 2020. december 31.-éig tartom fenn.
- A jogosulttal az ingatlan adásvételi szerződését legkésőbb 2021. január 31. napjáig a jelen vételi ajánlatban foglaltakkal történő lényeges kérdésekben történő kikötésekkel megkötésre kerül.
- Amennyiben a jelen vételi ajánlatomban foglaltakra a jelen ajánlatomban rögzített határidőn belül a jogosulttól a vételi ajánlatra elfogadó nyilatkozatot nem kapok, úgy az ajánlati kötöttségem alól mentesülök.

Kelt, Cserszegtomajon, 2020. november 03. napján

.....
Szeles András György Ajánlattevő

Alulírott tanúk kijelentjük, hogy Szeles András György Ajánlattevő minden befolyástól mentesen előttünk kijelentette, hogy ezen okirat megfelel elhatározásának, majd előttünk azt saját kezűleg aláírta, aláírásunkat pedig a sajátunkként elismerjük.

Tanú 1:

.....

név

Tanú 2:

.....

név

h

Multi Mobility Immobile Bt.
Ingyenértékbecslés
Zalaegerszeg

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Vetünk célba ért

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBESZLÉS

8372 Cserszegtomaj, Csókakői út 1.
(Éden Cukrászda)
ingatlanról
Hrsz.: 97

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA ÉS FŐBB JELLEMZŐI
I. Település: Cserszegtomaj Irányítószám: 8372 Utca, házszám: Csókakői út 1. Hrsz.: 97 Terület: felépítmény 42,00 m² telek mérete 431,00 m ² Tulajdonos: Cserszegtomaj Polgármesteri Hivatal Művelési ág: üzlethelyiség (Éden Cukrászda)
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG: osztatlan tulajdonjog (1/1 arány)
ÉRTÉKELÉS
Értékelés forduló napja: 2020. október 30.
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI / ÉRTÉK
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK: 9.656.000.-Ft, azaz Kilencmillió hatszázötvenhatezer forint

Zalaegerszeg, 2020. október 29.

Multihouse Immobilia Rt.
 8300 Zalaegerszeg, Képzőhelyi út. 23.
 Adószám: 22787611-1-20
 Bank: 10700189-68873583-51100005
 Web: www.multihouse.hu


Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon értékelő, értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg. 17.

OKJ 54343902

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Szeles András György (§) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t azzal, hogy a *Cserszegtomaj Polgármesteri Hivatal* tulajdonát képező, *Cserszegtomaj, belterület Hrsz.: 97. szám* alatti található, 42,00.-m² alapterületű üzleteliséget (Éden Cukrászda) ingatlan piaci forgalmi értéke határozására.

Az ingatlan értékelés célja: ingatlanforgalmi érték megállapítása adás-vétel céljából.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Az érvénybe lévő rendeletekben (25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 2010.) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható a Megrendelő és az értékelést készítő Szakértő együttes beleegyezésével adható ki másnak.

A Cserszegtomaj Polgármesteri Hivatallal történő ingatlanügylettel kapcsolatos tárgyalásokon történő felhasználása engedélyezett!

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik (ÁFA-t nem tartalmaz), és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli (3 év) érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lap és a vonatkozó építési tervekben feltüntetett adatokat tudtuk vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a az értékbecslésben nem vettük figyelembe.

Esteleges bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem vállaltuk, nem végeztük el.

A helyszíni szemle során Szeles András György Megbízóval közösen szemrevételezéssel megvizsgáltuk az Éden Cukrászda különböző funkcionális helyiségeit, a hozzá kialakított, fedett teraszt, valamint 2 db. gépjármű elhelyezésére alkalmas parkoló részt, valamint a fentiekkel egy helyrajzi szám alatt nyilvántartott, szolgalmi jogokkal terhelt telket.

Az értékbecslés során az értékelés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában műszaki felmérést, terület felmérést szűrőpróba szerint végeztünk.

A hasznos alapterületek és a területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, a rendelkezésre bocsátott építési tervdokumentáció, és a helyszínen elvégzett, fotókkal dokumentált felmérésünk alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenységek hatásait).

Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából adódó problémák miatt nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározásának módszere az üzlethelyiségek vonatkozásban:

- A./ újraelőállítási költség alapú értékelés
- B./ hozamszámításon alapuló értékelés
- C./ piaci összehasonlító értékelés.

„ Azoknak az ingatlanoknak az értékelésre, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy bevételtermelőkké tehetők a hozamszámításon alapuló érték képzés az elfogadott.

Ennek a módszernek a lényege, hogy az ingatlan várható bevételeiből levezethető az ingatlan, mint befektetési formára vonatkozó hozam mutató. Tehát összefüggés van az egyes évek hozamai nagysága és az ingatlan értéke között.

Az ingatlan értékbecslés nettó jelenértéke - kiegyensúlyozott piaci körülmények között - a piaci érték meghatározásának legjobb közelítése. ”

A fenti elvnek megfelelően az Éden Cukrászda, mint üzlethelyiség értéke a hozamszámítási módszerrel került megállapításra.

Az ingatlanforgalmi érték tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, és a belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg a mobiliákat és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2020. október 26.**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízótól információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a Szeles András György egyéni vállalkozása 3 évi forgalmi adatairól.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- alaprajz, térképvázlat
- fotók

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Magyarország Nyugat-dunántúli Régiójában, Budapesttől mindegy 220 km-re, az Osztrák, Horvát és Szlovén határtól mindegy 70 - 80 km-re, a Balatontól 5 km-re található Cserszegtomaj község központi részén, a Rezi utca középső részében, a csókakői utca betaorkollásánál, valamint a buszmegállóval szemben helyezkedik el.

A környezetét hasonló korú és színvonalú családi házak, kereskedelmi üzlethelyiségek (egyes bolt), szolgáltató egységek (panzió) határolják.

Megközelítése:

A Keszthely várostól északi irányba a Rezi felé vezető úton. Közlekedése átlagos minőségű utcáról közelíthető meg.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

Az Éden Cukrászda önkormányzati telken épült, amely szabálytalan alakú, átjárási joggal terhelt, de sík területű. Környezete rendezett, tájolása Kelet-Nyugati irányú.

A földterületek növényzete:

A telken értékbefolyásoló dísz-vagy mezőgazdasági kultúr-növényzet nem található.

Infrastrukturális ellátottság:

<u>Elektromos energia:</u>	kommunális elektromos hálózat
<u>Vízellátás:</u>	kommunális ivóvízhálózat
<u>Csatomázás:</u>	kommunális szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik
<u>Gázellátás:</u>	kommunális gázhálózat
<u>Extrák:</u>	Klíma berendezés (FUNAI)

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében állandóan lakott családi házak és kereskedelmi szolgáltató egységek találhatóak.

3.2. Felépítmények ismertetése

A vizsgált ingatlan egy épületrészből áll, mely egy kompakt 42,00 m² hasznos alapterületű cukrászda üzlethelyiséget alkot. Az ingatlan felépítménye és telek része is a Cserszegtomaji Polgármesteri Hivatal tulajdonában áll, melyet már több év óta Szeles András György egyéni vállalkozó részére történő bérbeadással hasznosít.

Az Éden Cukrászda a korábbi tűzoltószertár 1999. évben történt átalakítását, felújítását, modernizálását követően került kialakításra.

A felépítményi rész a telek első, még épület elhelyezésére alkalmas szélesebb részén terült el. Ezt követően a telek erőteljesen szűkül, ezért nehezen hasznosítható.

A felépítmény egy nagyobb üzlettér rész (33,00 m²), valamint funkcionális kiszolgáló helyiségekből áll (női-férfi WC, konyha-raktár).

Az épület nyugati tájolású főbejáratánál fémszerkezetű fedett terasz található, melyet térköburkolat fed.

A cukrászda déli oldalán elhaladó kisebb forgalmú útszakaszon 2 db. gépjármű ideiglenes parkoltatásra van lehetőség.

Az épületek, építmények műszaki jellemzői**3.3. I. ingatlan: 97 hrsz. (Éden Cukrászda üzlethelyiség)**

Megítélésem szerint még az 1940-as években Tűzoltószertár funkcióval épült meg az épület. Teherhordó falazat az akkori kőnak és a közelben bányászható alapanyagának megfelelő hasított kő. De, egyes részein kisméretű tömör téglafalazás is található. Az épület Kelet-Nyugati tájolású.

Kialakítása egyszintes, a padlástér nem terhelhető. Műszaki felszereltsége az 1999. évben elvégzett nyílászáró cserének, vezeték cseréknek és az ácsolt szerkezetű magas-tetőzet kialakításnak köszönhetően megfelelő. Azóta is a folyamatos karbantartás megtörtént.

A fűdém szerkezet vasbetonból készült, a falfelületek festettek, esztétikusan színezettek, díszítettek. A járófelület magas kopás állóságú járólappal.

A külső homlokzat nem hőszigetelt, kőporos vakolat.

Az üzlethelyiség fűtése vegyes tüzelésű kályhával és szükség esetén helyiségenkénti elektromos melegítővel megoldott.

<i>Építés éve:</i>	~1940
<i>Felújítás éve:</i>	1999. év
<i>Szintek száma:</i>	1 szint

Tartószerkezet:

Alapozás:	Beton sávalap
Felmenő szerkezetek:	Hasított kő és tömör téglafalazat
Válaszfalak:	Válaszfal téglával
Fűdémek:	Poroszsüveg-boltozat
Tető szerkezet:	Hő- és vízszigetelt magas tető

Szkipari szerkezetek:

Padozatok:	40 x 40-as járólappal
Homlokzat:	Nem hőszigetelt, színezett kőporos vakolat
Bádorgozás:	Horganylemez ereszcatorna és lefolyó
Nyílászárók:	Faszerkezetű kültéri ablakok, és fa belső nyílászárók (DUFA)
Üvegezés:	Hőszigetelő duplaüvegezés
Héjazat:	Cserépfedés (JAMINA kettős hornyú)

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	Közüzemi (220V)
Vízellátás:	Közüzemi
Fűtés:	Kályha, helyi elektromos berendezés
Melegvíz ellátás:	Villanybojler (80 literes)
Csatornázás:	Közüzemi (tejes)

Hasznos alapterület: 42,00 m²

Igénybevétel, karbantartottság:

Az Éden Cukrászda, mint főépület állaga a korának és a használatának megfelelő. Funkciójának ellátására alkalmas, közművek bekötése teljes. Folyamatosan karbantartott, azonnali felújítást és/vagy műszaki beavatkozást nem igényel. A külső falazaton észlelhető vizesedés, vakolás felpúposodás vagy mállás a vízszigetelés hibáját vetíti előre.

B./ Hozamszámításon alapuló értékelés:

	<i>Fajlagos mennyiség</i>	<i>Összeg</i>
<u>BEVÉTELEK</u>		
Az üzlethelyiség hasznosítható területe	42,00 m ²	
Kihasználtság	95,00 %	
Figyelembe vehető utóbbi 3 év bevétel átlaga	6.144.828 Ft	
<u>KÖLTSÉGEK</u>		
A fenntartás költségei /az éves bevételek/	20,00 %	1.228.966 Ft
Menedzselési költségek /az éves bevételek/	48,00 %	2.949.517 Ft
Felújítási költségalap	10,00 %	614.483 Ft
<u>ÉVES ÜZLETI EREDMÉNY</u>		1.351.862 Ft
Tőkésítési ráta	14,00 %	
Tőkésített érték		9.656.157 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		9.656.000.-Ft

Az értékelés során elsősorban a jelenlegi bérlő, Szeles András György egyéni vállalkozása 2017-2019. évi üzemi eredményeit vettük figyelembe, melyet összevettünk más, de paramétereiben hasonló üzlethelyiségek adataival. A tapasztalt eltérések miatt kiigazításokat végeztünk az üzlethelyiség mérete, életkora, karbantartottsága, az elhelyezkedése, a felszereltségei, valamint bérleti feltételek (szolgáltatás típusa, lekötési idő hossza) vagy ezen adatokból következtethető adatok pl. várható kihasználtság, felmerülő költségek alapján.

A reális tőkésítési ráta (kamat) meghatározása során úgy jártunk el, hogy figyelembe vettük az épület gazdasági élettartamát, valamint a tulajdonos által elvárt megtérülést, ami a vállalt kockázatok miatt nyilvánvalóan magasabb (14 %) a banki kamatlábnál.

ÉRTÉKELÉS

A tárgyi ingatlan vonatkozásában az értékbecslést a vonatkozó jogszabályokban rögzítettek, valamint a használhatóság általános elvárásainak megfelelően végeztük. A szabályokhoz képest eltérés alkalmazása nem volt indokolt, így arra jelen anyagban nem került sor.

A jelen értékbecslés vonatkozásában speciális feltételezések megtételére nem volt szükség, ezért korlátozásokat sem alkalmaztunk.

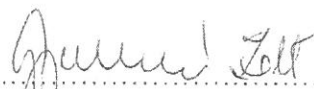
A fentiek végeredményeként, a 8372 Cserszegtomaj, Csókakői út 1. szám alatt a Cserszegtomaji Polgármesteri Hivatal tulajdonában álló belterületi ingatlan, üres, tehermentes ingatlanforgalmi várható forgalmi értéke 2020. október 30.-i fordulónappal:

9.656.000.-Ft, azaz

Kilencmillió hatszázötvenhatezer forint.

Zalaegerszeg, 2020. október 30.

Multihouse Ingatlanértékelő és
Értékbecslő Kft.
Adószám: 22767611-1-20
Bank: 10700189-60873583-51100000
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zsolt
Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902

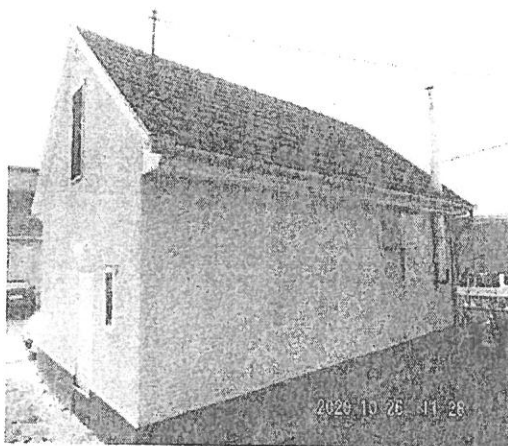
MELLÉKLETEK



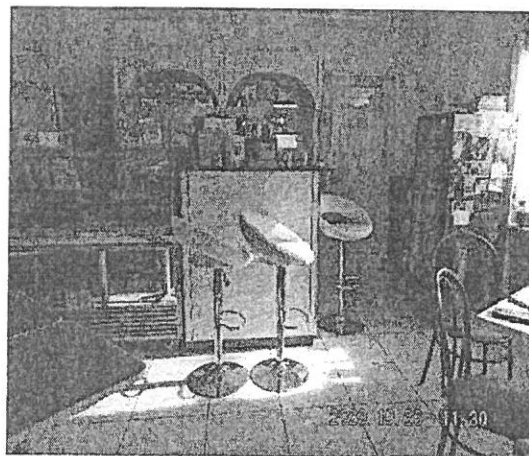
Dél-keleti homlokzat



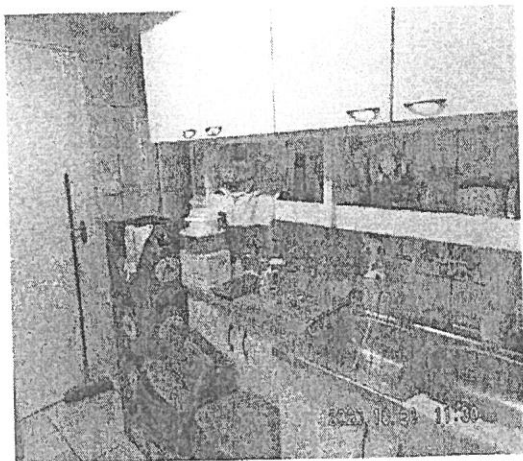
Rezi út felőli homlokzat



Észak-keleti homlokzat



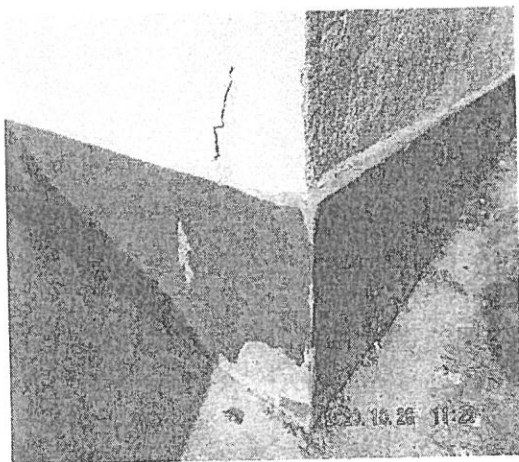
Üzlethelyiség részlet



Konyha-és raktár részlet



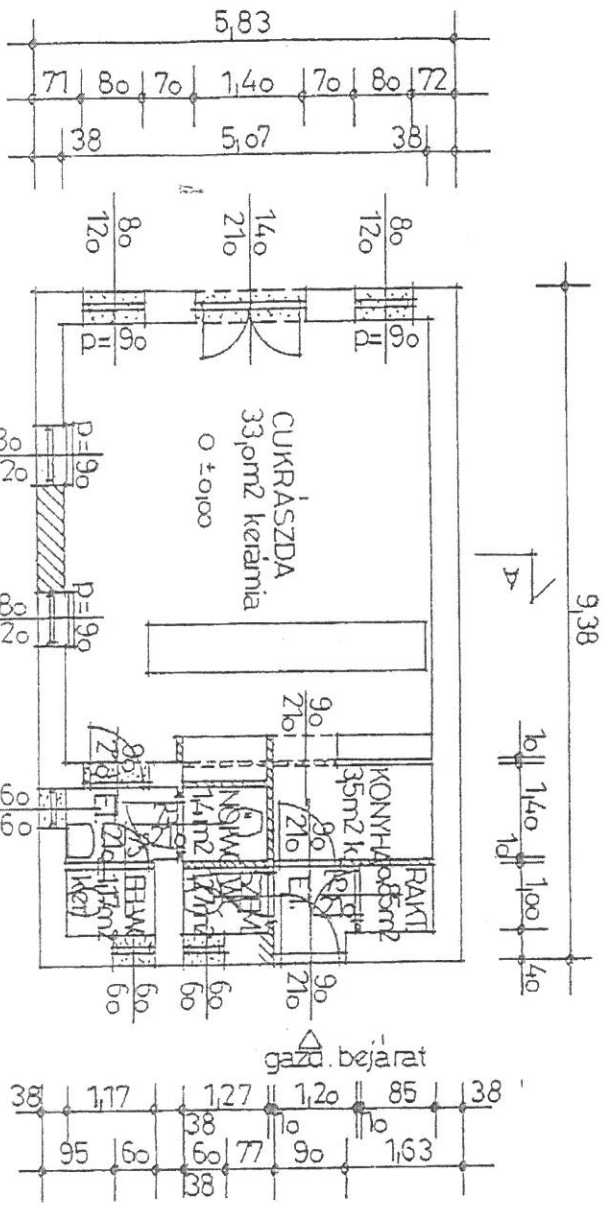
Férfi-Női WC helyiségek



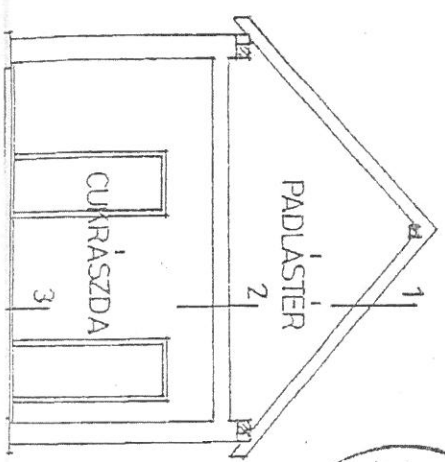
Vízszigetelési hibák kártétele



Fűtő-és hűtő berendezések

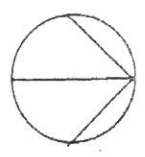


- ① JAMINNA natur tetőcserep
cserepléc
ellenléc
fólia
fedélszék
- ② 10 cm lépcső álló ISOLYTH
20 cm előregy. vb. földem
E. gerenda és bet. beléktrest
15 cm vakolat
- ③ kerámialap burk. ragasztva
aljazatbeton
talajnedv. ell. szig.
aljazatbeton



ALAPRAJZ

△+3.00
△+2.80
△+0.00



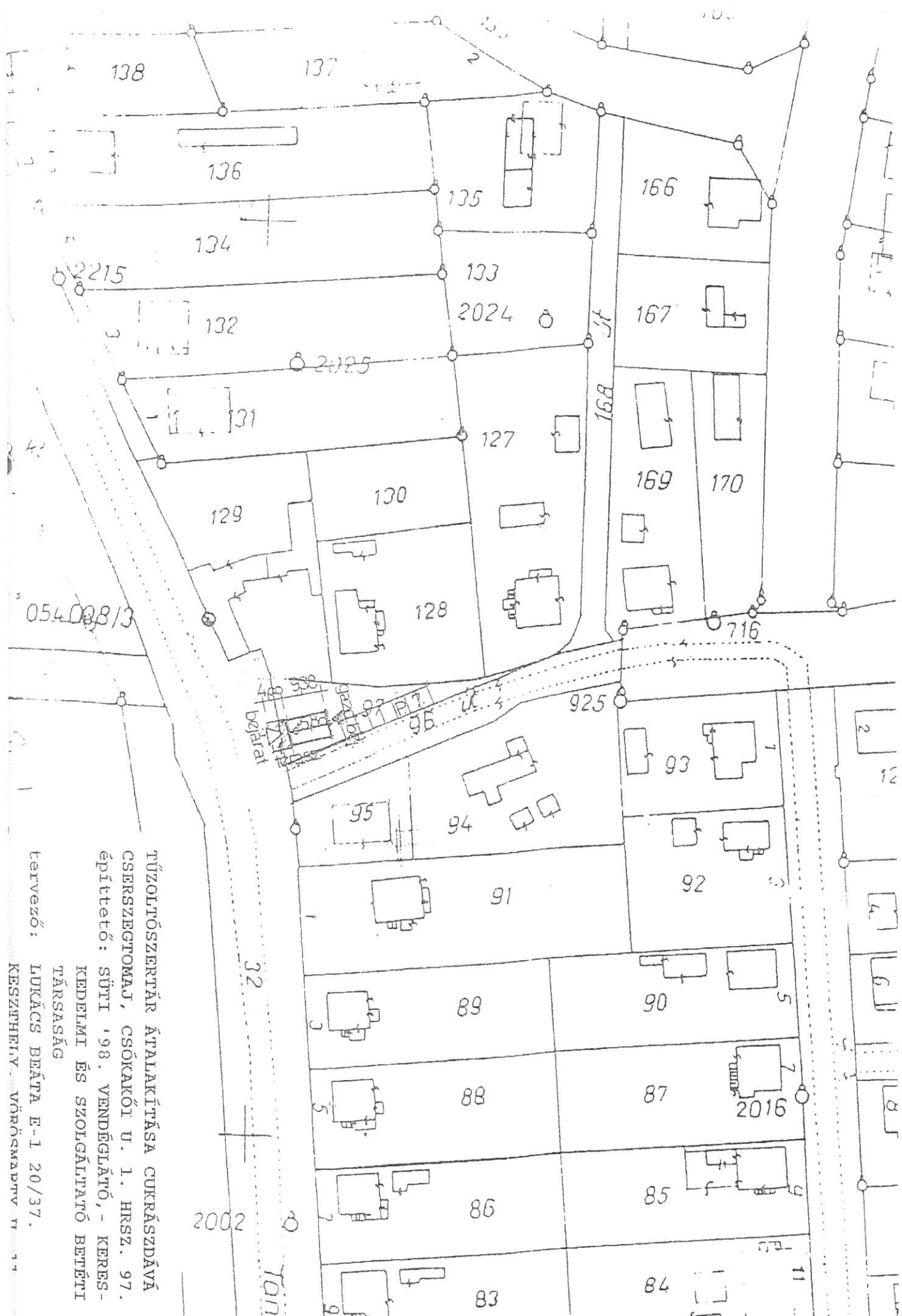
anyagjelölés:
 [Symbol] meglévő ép.
 [Symbol] új falazat
 [Symbol] bontandó fal

ÁTVIZSGÁLTAM

585458
 Gyenesdiás, 1998.04.16.

TÜZOLTÓSZERTÁR ÁTALAKÍTÁSA CUKRÁSZDÁVÁ
 CSERSZEGTOMAJ, CSÓKAKŐI U. 1. HRSZ. 97.
 építtető: SÜTYI '98. VENDÉGLÁTÓ, - KERES-
 KEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BETÉTI
 TÁRSASÁG
 tervező: LUKÁCS BEÁTA E-1 20/37.
 KESZTHELY, VÖRÖSMARTY U. 11.
 1998. 04. 16.

Handwritten signature: Lukács Beáta



TŰZOLTÓSZERTÁR ÁTALAKÍTÁSA CUKRÁSZDÁVÁ
 CSERSZEGTOMAJ, CSÓKAKŐI U. 1. HRSZ. 97.
 ÉPÍTTETŐ: SÜTI '98. VENDEGLÁTÓ, - KERES-
 KEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BETÉTI
 TÁRSASÁG
 TERVEZŐ: LUKÁCS BEÁTA E-1 20/37.
 KESZPHELY VÖRÖSMADTV T. 37.

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Tárgy: Tűzoltószertár cukrászdává alakítása

Építés helye: Czerszegtomaj, Csókakői út Gyeneshegy, 98.07

Építtető: SÜTI '98. Vendéglátó, - Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság

ATYÚZSÁLTAM
és a 989-4/98.
foglaló... határozatomban
engedélyezem.

előadó

Építtető az Önkormányzattól bérbe vette fenti ingatlant cukrászda kialakítása céljából.

Az épület falai 38 cm vastag kisméretű téglafalak, alapozása sávalapozás, földeme előregyártott vasbeton földem E gerendákkal és beton béléstartestekkel.

Jelenleg alacsony hajlásszögű lapostető. Padozata simított aljzatbeton.

Átalakítás után cukrászda jön létre, melyhez az épületre magastető kerül, kiemelt, bádogozott oromzattal, Jamina natúr cserépfedéssel.

A nyílászárók is átalakításra kerülnek, az új nyílászárók hőszigetelt üvegezésű, egyedi faszerkezetűek lesznek.

Az épületre kívül új hőszigetelő vakolat kerül, sima felülettel.

A homlokzat színe sárga, a bejárat fölött fém "Cukrászda" felirattal.

A lábazat süttöi matt kőlap.

Az épület fűtése elektromos lesz.

Kialakításra kerül egy cukrászda helyiség süteményespultrával, és kétmedencés mosogatóval, egy előkészítő konyha hárommedencés mosogatóval és padlóösszefolyóval.

A vendégtérből nyílik egy női és férfi WC közös kézmosó előtérrel és a személyzeti bejárat mellett egy előtér, raktár és személyzeti WC kézmosóval kerül kialakításra. (A raktárban is elhelyezésre kerül egy vízvételi lehetőség.)

Az épület Nyugati oldalán részben közterületbe nyúlva egy 4 méter széles vendéglátó terasz épül A beton burkolólapokból, növényekkel díszítve.

K e s z t h e l y , 1998. április 16.

L u k á c s Beáta
okl. építész-mérnök



Handwritten signature

Handwritten signature



Multimobility Immobile RT.
8900 Zalagörszög, Kispárhelyi u. 23.
Adatszám: 22767611-1-20
Bank: 10700189-68873583-51100006
Web: www.multimobility.hu