



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

Tárgy: Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan bérleti jogviszonyának rendezése
Felelős: Elekes István polgármester

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata 2009. június 10. napján kelt bérleti szerződés alapján a tulajdonában lévő, Cserszegtomaj, belterületi 97 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett cukrászda és udvar” megjelölésű ingatlanát kereskedelmi és vendéglátóipari egység üzemeltetése céljára határozatlan időre bérbe adta (melléklet: cserszegtomaji 97 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja, bérleti szerződés).

A bérleti szerződés alapján a felek a bérbeadásra kerülő ingatlan bérleti díját 21.000, -Ft/hó összegben határozták meg, mely összeget bérlő minden év július 30. napjáig köteles kifizetni bérbeadó részére. A 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. A tavalyi évben határidőben kifizetett éves bérleti díj a 2009. évben rögzített bérleti díjnak megfelelő összeg, azaz 252.000, -Ft volt.

Tekintettel arra, hogy a bérleti díj felülvizsgálata időszerűvé vált, elkészítettük a cserszegtomaji 97 hrsz-ú ingatlan értékbecslési szakvéleményét az ingatlan bérleti díj értékének megállapítása céljából (melléklet: szakvélemény). A szakvélemény értelmében az értékelt ingatlan piaci bérleti díja 2.000, -Ft/m²/ hónap + áfa, azaz 100.000, -Ft / hó + áfa. Bár a szakvélemény a járványügyi helyzet alatt készült (március 27-én), a szakértőt telefonon megkerestük annak érdekében, hogy szükséges-e a szakvéleményt aktualizálni. Az ingatlan-vagyon értékkelő az általa megállapított értéktől 10 %-al való eltérést tart elfogadhatónak jelen helyzetben. Cserszegtomaj Nagyközségben az önkormányzati ingatlan bérbeadása jelenleg áfamentes.

A helyiségek bérletére vonatkozó alapvető rendelkezéseket a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakás tv.) tartalmazza. Az ezen jogszabályban található szabályok azonban diszpozitívak, azoktól a felek szerződésükben eltérhetnek.

Tekintettel arra, hogy a felek között határozatlan időre tartós jogviszony jött létre, mely a felek közötti együttműködést feltételezi, az önkormányzat a jelenleg kialakult, nem piaci alapon

meghatározott bérleti díjat, illetve a felek közötti bérleti jogviszonyt az alábbiak szerint rendezheti:

1. A bérleti szerződés 3. pontját figyelembe véve, mely rendelkezik arról, hogy a bérbeadó jogosult a bérleti díjat évente felülvizsgálni, az önkormányzat a bérlő számára új, értékbecslési szakvéleményen alapuló, piaci bérleti díjat állapíthat meg.
2. Amennyiben a bérlő a szakvéleménnyel alátámasztott bérleti díjat elfogadja, a felek között létrejött szerződés módosítása történik meg. A bérleti szerződés felmondására az önkormányzat részéről akkor kerülhet sor, ha bérlő a bérbeadó által felajánlott bérleti díjat nem fogadja el.

A felmondás jogszerűségének biztosítása érdekében a bérleti szerződés rendelkezéseit kell elsődlegesen vizsgálni.


A bérleti szerződés határozatlan időre szól. Határozatlan időre szóló szerződés esetén rendes és rendkívüli felmondásra kerülhet sor. Rendkívüli felmondásnak szerződésszegés esetén van helye, mely jelen esetben nem valósult meg, bérlő a szerződésből fakadó kötelezettségeinek eleget tett. A rendes felmondásról a felek a szerződésben rendelkezhetnek, akár azonnali hatályú felmondási jogot is kiköthetnek. Ha a szerződés a felmondást nem szabályozza, akkor a Lakás tv. és a Ptk felmondási szabályait kell alkalmazni. A bérleti szerződés 15. pontja az alábbiakról rendelkezik: „Felek a jelen szerződést a hatályos magyar jogszabályok alapján jogosultak felmondani.”

A Lakás tv. 43. § (1) bekezdése szerint az állami vagy önkormányzati helyiség esetén a határozatlan időre kötött szerződés cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondható, ha a felek másként nem állapodtak meg. A felmondási idő – eltérő megállapodás hiányában – egy évnél rövidebb nem lehet. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:339. §-sa, mely a bérleti jogviszony megszüntetését szabályozza rendes felmondással – az egy évnél rövidebb felmondási időt ír elő havi bérleti díj kikötése esetén. A két jogszabályi rendelkezést összevetve, a „lex specialis derogat legi generali” elvét - a különös rendelkezés lerontja az általánost – alkalmazva jelen esetben a Lakás tv. rendelkezései szerinti felmondásnak van helye. Amennyiben erre sor kerül, javasolt a jövőben a határozatlan idejű bérleti jogviszony létesítése helyett a határozott idejű bérleti szerződést preferálni. A Lakás tv. 43. § (1) bekezdése szerinti szabad felmondási jog alapján közölt felmondást nem kell indokolni.

A bérleti jogviszony alapján a felek között kialakult együttműködés megköveteli, hogy első körben a bérlő számára a szakvéleményen alapuló bérleti díj kerüljön megállapításra, 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 alapján megállapított bérleti díjat nem fogadja el, az önkormányzat jó gazda módjára a bérleti szerződés felmondásával tudja biztosítani a jövőbeni piaci alapon történő hasznosítást.

Cserszegtomaj, 2020. május




Elekes István
polgármester

Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere


...../2020. (V. ...) 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 40/2020. (III. 11.) Kormányrendelet rendelkezéseire – az alábbi határozatot hozza:

1. Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere az önkormányzat, mint bérbeadó, és Szeles András 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, valamint a bérleti szerződés 3. pontjára - **2021. január 1. napjától havi 90.000, -Ft + áfa összegben kívánja megállapítani.**
2. Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere felkéri a jegyzőt, hogy a megállapított bérleti díj összegéről bérlőt írásban tájékoztassa. Bérlő a megállapított bérleti díj elfogadásáról vagy elutasításáról a döntésről szóló tájékoztató kézhezvételétől számított 15 napon belül nyilatkozhat.
3. Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere felkéri a jegyzőt, hogy a jelen határozat 1. pontjában meghatározott bérleti díj elfogadása esetén a bérleti szerződés módosításáról, a meghatározott bérleti díj elutasítása esetén a bérleti szerződés jogszerű felmondásáról gondoskodjon. A bérleti szerződés felmondása esetén az önkormányzat a tulajdonában lévő cserszegtomaji 97 hrsz-ú ingatlant versenyeztetés útján kívánja hasznosítani a felmondási idő leteltét követően.

Határidő: bérlő tájékoztatására 2020. június 15.

Felelős: Elekes István polgármester
Bertalanné dr. Gallé Vera jegyző


Elekes István
polgármester

Jogi ellenjegyzés:

Cserszegtomaj, 2020. május

Bertalanné dr. Gallé Vera
jegyző

2009. 06. 10.

Bérlő

BÉRLETI SZERZŐDÉS

2009 JUN 10

amely létrejött egyrészről Cserszegtomaj Község Önkormányzata (törzsszáma: 15432467) 8372. Cserszegtomaj Iskola u. 17., képviseli: Gyuk János polgármester - mint bérbeadó), (továbbiakban: bérbeadó), másrészről Szeles András vállalkozó (továbbiakban: bérlő) között alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó bére adja, bérlő az általa ismert állapotban bére veszi Cserszegtomaj Község Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező Cserszegtomaj belterületi 97 hrsz. alatt nyilvántartott 431 m² területű „kivett cukrászda és udvar” megjelölésű ingatlanát kereskedelmi és vendéglátóipari egység üzemeltetése céljára.
2. Jelen bérleti szerződés határozatlan időre szól.
3. Bérbeadó és bérlő az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan bérleti díját havi 21.000 Ft-ban, azaz Huszonegyezer forint + ÁFA-ban határozzák meg. A tárgyre vonatkozó bérleti díjat bérlő egyösszegben köteles megfizetni a bérbeadó részére minden év július 30. napjáig. Első alkalommal - 2009. évben - a fizetendő bérleti díj időarányos összege 126.000 Ft + ÁFA. A bérbeadó jogosult a bérleti díjat évente felülvizsgálni és ha indokoltnak tartja, új bérleti díjat állapíthat meg.
4. Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy a bérleményben jelenleg is működő vendéglátóipari egységre a „Süti '98” Vendéglátó, Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. (Cserszegtomaj, Barát u. 7/A) képviseletében Szeles Andrásné határozott időre - 1998. május 1. napjától 2008. április 30. napjáig - szóló bérleti szerződést kötött. A bérlet lejártát követő időszak használatáról külön szerződés készül.
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlet hibájából adódó üzleti kérésedelm esetén bérlő a pénztartozások esetére megállapítható Ptk. szerinti kamatot köteles megfizetni késedelmi kamat címén.
6. Felek a bérleményt 2009. július 1. napjával tekintik használatba adottnak, így ezen időponttól terheli bérlőt a 3.) pontban meghatározott fizetési kötelezettség.
7. A bérleti díj nem foglalja magában a közüzemi díjakat, és egyéb szolgáltatások igénybevételét (pl. telefon), valamint a személyszállítási díjat, így bérlő azokat közvetlenül a szolgáltatóknak fizeti.
8. Bérlő köteles gondoskodni a bérlemény előtti közös használatra szolgáló terület (közterület, járda) tisztántartásáról, a téli időszakban szükséges hó- és síkosság-mentesítéséről, valamint a tevékenységével összefüggő hulladék eltakarításáról.
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, mázolósa,
- az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben.

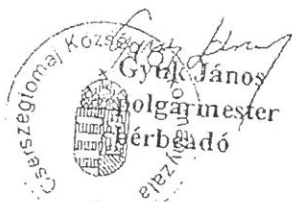
Bármilyen egyéb felújítást, átalakítást csak a bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet el a bérlő. Ha a bérbeadó a felújítási munkálatokhoz nem járul hozzá, akkor követelheti az eredeti állapot helyreállítását, és a bérleti szerződés megszűnéskor a bérlő a felújítási munkák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

10. A bérlemény üzemeltetésével összefüggő szabályok betartása bérlő kötelezettsége.
11. Bérlő tudomásul veszi, hogy bérbeadó az ingatlan biztosításáról gondoskodott, az épületben lévő ingóságok biztosítása azonban nem tartozik bérbeadó felelősségi körébe.
Amennyiben bérlő az épületben lévő ingóságok biztosításáról nem gondoskodik, úgy bérbeadó az esetlegesen keletkező károkért felelősséget nem vállal.
12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy harmadik személynek a bérleménybe történő befogadásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.
13. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleménynek az engedélyezett céltól eltérő használatához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.
14. A helyiségnek az engedélyezett céltól -- engedély nélkül történő -- eltérő hasznosítása vagy más személy engedély nélküli befogadása a szerződés súlyos megszegésének minősül.
15. Felek a jelen szerződést a hatályos magyar jogszabályok alapján jogosultak felmondani.
16. A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérlő köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, üres állapotban bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
17. Bérlő tudomásul veszi, hogy az épület szerkezeti részeit érintő mindennemű beavatkozási szándékát bérbeadónak előzetesen be kell jelenteni, ahol bérbeadói hozzájárulást kell kérnie.
18. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén – a szerződés megszűnését követő 15 napon belül – az általa beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható berendezési tárgyakat elbontja és elszállítja.
Amennyiben bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy bérbeadó jogosult azt költségére és veszélyére elvégezni.



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 költségnek az amortizációval csökkentett összegére tarthat igényt.
20. Bérbeadó bérlő tudomására hozza, hogy az ingatlan bérbeadásához Csersegtomaj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 64/2009. (V. 27.) számú határozatával hozzájárult.
21. Az egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. tv. előírásai az irányadók.
22. A szerződésből eredő jogviták eldöntésére felek kikötik a bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

Csersegtomaj, 2009. június 10.



Szeles András
vállalkozó
bérlő



EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingatlan címe:	8372 Cserszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97.
Helyrajzi száma:	belterület 97
Ingatlan típusa:	cukrászda, udvar
Az értékelés időpontja:	2020. március 27.

Megrendelő neve:	Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata
------------------	--



Szakvéleményt készítette 2020. március 27. napján:

Dancs Attila
Okleveles közgazdász
Ingatlanvagyon értékelő
8315 Gyenesdiás, Pince utca 9.
Zala Megyei ingatlanvagyon-értékelő névjegyzékszám: 63
www.ertekbecslesingatlan.hu

Értékelt ingatlan címe:
8372 Cserszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97.

Értékelés dátuma:
2020. március 27.

INGATLAN BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁS - ÖSSZESÍTETT ADATLAP - EGYSZERŰSÍTETT

Megbízó neve:	Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata
A szemle dátuma:	2020. március 27.
Az értékbecslés érvényessége:	180 nap
Az érték meghatározás célja:	Ingatlan bérleti díj érték megállapítása
Szakvéleményt készítette:	Dancs Attila (ZM-i névjegyzékszám: 63)
Értékelt ingatlan címe:	8372 Cserszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97.
Értékelt ingatlan helyrajzi száma:	belterület 97
Értékelt ingatlan típusa:	cukrászda udvar
Értékelt jog:	Bérleti díj meghatározás
Felépítmény jelenlegi készülség:	100%
Telek területe:	431 m ²
Felépítmény(ek) hasznos alapterülete:	60 m ² (külső szemle alapján, körülbelüli érték)
Felépítmény(ek) redukált alapterülete:	50 m ² (külső szemle alapján, körülbelüli érték)
Értékelés összesített eredménye:	
Piaci összehasonlító adatok alapján:	2.000 Forint / m ² / hónap
Hozam alapú értékelés alapján:	nem alkalmaztuk
Költség értékelésű adatok alapján:	nem alkalmaztuk
Értékelt ingatlan havi bérleti díja:	2000 Ft / m ² / hónap (redukált alapterületre vetítve)

Az értékelt ingatlan piaci bérleti díja:
2.000 Forint / felépítmény redukált m² / hónap
azaz kettőezer forint / felépítmény redukált m² / hónap + áfa

Külső szemle alapján.
A meghatározott m² ár a felépítmény redukált alapterületre vetítve értendő.
(külső szemle alapján nagyságrendileg ~50m² a felépítmény redukált alapterülete, azaz ~100.000 Ft / hó + áfa a teljes bérleti díj)

„A piaci bérleti díj érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő, és egy érdekelt eladó között bérbeadásra/bérbevételre kerül sor, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogégyenlőség alapján.”
A megállapított értékek az ÁFA-t nem tartalmazzák.

Gyenesdiás, 2020. március 27.

Dancs Attila
Ingatlanvagyon értékelő
ZM-i névjegyzékszám: 63

Értékelt ingatlan címe:
8372 Cserszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97.

Értékelés dátuma:
2020. március 27.

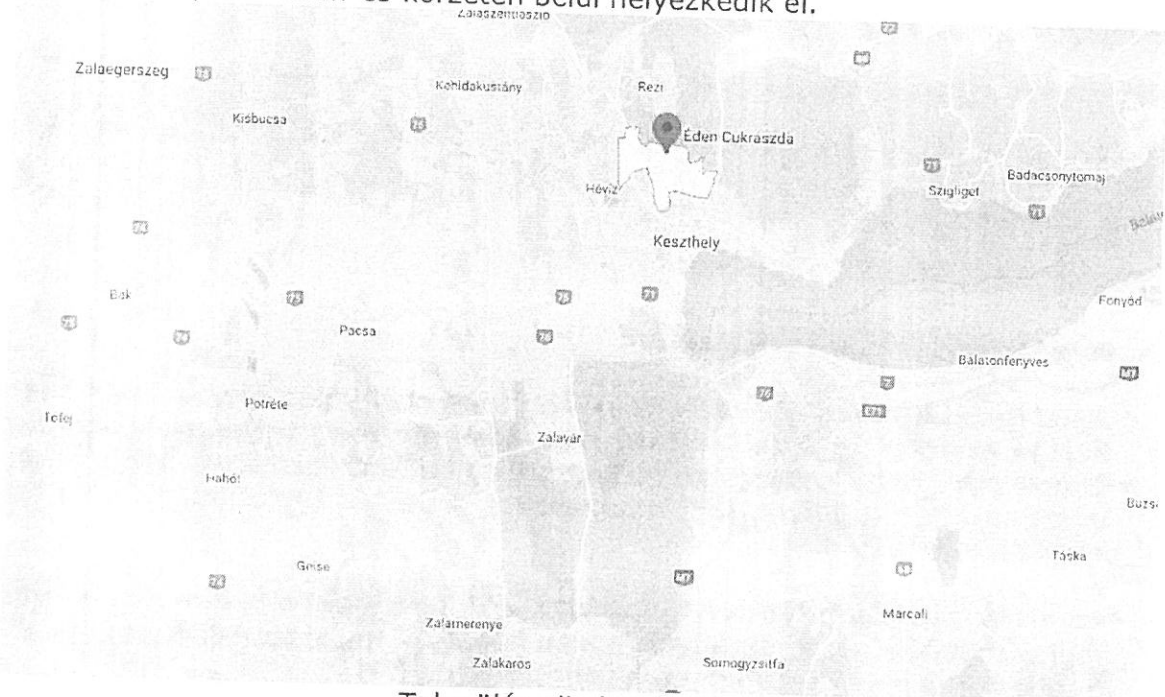
Az egyszerűsített értékbecslés során:

- **A helyszíni bejárást és szemlét követően a szakvéleményben bemutatásra kerülő értékelt ingatlan leírása nem történik meg teljes részletességgel. Ennek oka, hogy a megbízó (tulajdonos) ismeri, tisztában van az értékelt ingatlan adottságaival, jogi helyzetével, műszaki tartalmával, állapotával, elhelyezkedésével.**
- **Az érték megállapítás folyamata, az értékelt ingatlan, annak környezete, jogi vizsgálata, és az értékelés során használt módszertanok megegyeznek a teljeskörű értékbecslésben elfogadottakkal.**

ÖSSZEFOGLALÓ AZ INGATLANRÓL:

A megrendelő megbízást adott a 8372 Czerszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97. alatti ingatlan egyszerűsített értékbecslésére.

Az értékelt ingatlan Zala megyében, Czerszegtomaj településen található, mely Keszthely várostól északra, attól 5km-es körzeten belül helyezkedik el.



Település elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan településen belül központi részen helyezkedik el, környezete: kertés családi házak, bolt. Tágabb környezetében iskola, önkormányzat.



Értékelt ingatlan elhelyezkedése, környék, műholdkép

Értékelt ingatlan címe:
8372 Czerszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97.

Értékelés dátuma:
2020. március 27.

Tulajdoni lap szerinti megnevezése: cukrászda, udvar
Telek mérete: 431m²
Esetleges korlátozások: nem ismert
Jogi rendezettség: jogilag rendezetnek tekinthető

Zala Megyei Kormányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szelele másolat

Megrendelés szám: 30005/10095/2020

2020.03.11

Szektor : 53

CSERSZEGTOMAJ
Beltérület 97 helyrajzi szám

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m ²	kat. t. jöv. k. fill	alrészlet adatak ter. kat. jöv. ha m ² k. fill
Kivett cukrászda, udvar	0	431	0 00

1. bejegyző határozat: 43368/2006.12.14
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II. RÉSZ	
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 37526/1999.10.07 jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § jogállás: tulajdonon név: CSERSZEGTOMAJ HAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím: 8372 CSERSZEGTOMAJ Dr. Bakonyi Károly utca 1. törzsszám: 15734415	

III. RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZEST

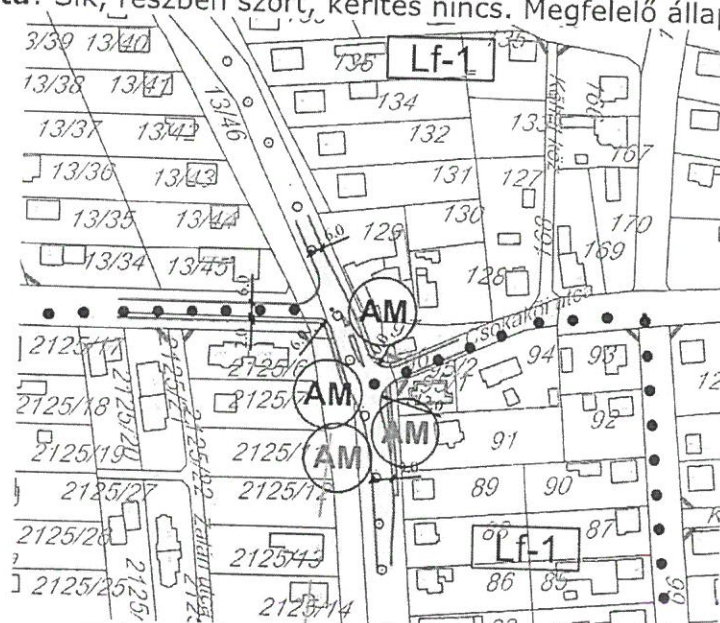
Tulajdoni lap

Terület besorolása: Lf-1

Telek formája: háromszög, saroktelek.

Közművek: teljes közműves

Általános állapota: Sík, részben szórt, kerítés nincs. Megfelelő állapotban.



Helyi rendezési, szabályzási terv részlet

Értékelt ingatlan címe:
8372 Cserszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97.

Értékelés dátuma:
2020. március 27.



Felépítmény formája, szintjei, műszaki állapota, alapterülete:

A területen 1 darab felépítmény található. Földszintes, magastető, cserépfedéses, műanyag nyílászárós, a nyugati oldalán fedett terasszal Szemrevételezés alapján jó állapotú, statikailag állékony, funkció ellátására alkalmas ingatlan.

ÉRTÉKELÉSEK:

Az ingatlan legjobb hasznosítási lehetősége: Az ingatlan többféle kereskedelmi célra alkalmas. Üzlethelyiség, kereskedelmi egység, vendéglátó egység, saját parkolóval.

Piaci helyzetelemzés, értékelt ingatlanra vonatkozó kereslet / kínálat:

A településen és a hasonló elhelyezkedésű környező településeken (Várvölgy, Rezi, Alsópáhok, Felsőpáhok, Zalasántó, Balatonederics, Nemesbük) nincs bérlésre hasonló funkciójú kínálati kereskedelmi ingatlan. Megvizsgálva Keszthely, Gyenesdiás, Vonyarcvashegy, Balatongyörök nem vízparti részét, található a kínálatban hasonló jellegű kereskedelmi ingatlan bérbeadásra. Bérleti díj a 80m² hasznos alapterületű ingatlanok esetében 1700- 3000 Ft/m²/hó kínálati áron érhető el műszaki állapottól, elhelyezkedéstől függően.

Piacon lévő hasonló funkciójú ingatlan:	22
Piacon lévő hasonló típusú ingatlan:	2

Értékelt ingatlan típusának forgalma:	Gyenge	Közepes	Erős	Speciális
Értékelt ingatlan típusának kereslete:	Gyenge	Közepes	Erős	Speciális
Az ingatlan környezete:	Romlik	Stagnál	Fejlődik	Speciális
Az ingatlan értékállósága hosszútávon:	Romlik	Stagnál	Fejlődik	

Az értékelt ingatlan Cserszegtomaj központi részében, frekventált, jól látható helyen található. Jól megközelíthető, jó állapotú ingatlan, többféle kereskedelmi célra alkalmas.

Értékelendő ingatlan értékelése, szempontok:

Az ingatlan bérleti díj megállapítását piaci páros összehasonlító adatok módszer alapján végezzük.

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Cserszegtomaj, központi részén	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Leírás	Jelen szakvéleményben	Belváros közeli, Az ingatlan vízesblokkal és külön mérőórákkal rendelkezik, riasztóval is felszerel	Rákóczi téren földszintes, jó állapotú üzlethelyiség	Kastély közelében, iroda vagy üzleti célra, közepes állapotban
Redukált alapterület	50	21	37	70
Telekméret	431			
Ár / Kínálati ár				
Fajlagos érték		50 000 Ft	74 000 Ft	167 000 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos érték		47 500	70 300	158 650
Adat forrása		online adatbázisból lekérve	online adatbázisból lekérve	online adatbázisból lekérve

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Telekméret	van saját telekrész	5%	5%	5%
Panoráma				
Elhelyezkedés	Cserszegtomaj	-15%	-15%	-15%
Környezet				
Alapterület		-5%		
Fejlesztési lehetőség				
Gépészet				
Felszereltség miatt				
Komfortfokozat				
Építés éve				
Műszaki állapot/színvonal				5%
Jogi jelleg				
Összes módosítás		-15%	-10%	-5%
Módosított alapár		40 375 Ft	63 270 Ft	150 718 Ft
	1 929 Ft	1 923 Ft	1 710 Ft	2 153 Ft
Súlyozás		33%	33%	34%
Súlyozott alapár	1 931 Ft			
Súlyozott alapár kerekítés után	2 000 Ft			

Redukált terület	50 m ² x	100 % =	50 m ²	Ft/m ² =		Ft
Összesen:	50 m ²		50 m ² x	2 000	Ft/m ² =	100 000 Ft
Egyedileg értékelendő elem						0 Ft
Építményérték mindösszesen						100 000 Ft
Várható érték			m ² x	Ft/m ² =		0 Ft

Értékelt ingatlan címe:
 8372 Cserszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97.

Értékelés dátuma:
 2020. március 27.

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Az ingatlan bérleti díj megállapítását piaci páros összehasonlító adatok módszer alapján végeztük.

Végső érték meghatározása:

Piaci összehasonlító alapú érték:	2.000 Ft/hó/m ² x súly: 100% =	2.000 Ft/hó/m ²
Hozamszámításon alapuló érték:	- Ft x súly: - =	- Ft
Költség alapú érték:	- Ft x súly: - =	- Ft

Az ingatlan súlyozott bérleti díj értéke kerekítve = **2.000 Ft / hó / m²**

Jelen szakértői jelentésben szereplő:

Értékelt ingatlan címe:	8372 Cserszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97.
Értékelt ingatlan helyrajzi száma:	belterület 97.

Alatt nyilvántartott ingatlan bérleti díj értékét összesen:


**2.000 Forint / felépítmény redukált m² / hónap
azaz kettőezer forint / felépítmény redukált m² / hónap + áfa**

Külső szemle alapján.

**A meghatározott m² ár a felépítmény redukált alapterületre vetítve értendő.
(külső szemle alapján nagyságrendileg ~50m² a felépítmény redukált alapterülete, azaz ~100.000 Ft / hó + áfa a teljes bérleti díj)**

(a megállapított értékek az ÁFÁ-t nem tartalmazzák)

Gyenesdiás, 2020. március 27.


Dancs Attila
Ingatlanvagyon értékelő
ZM-i névjegyzékszám: 63

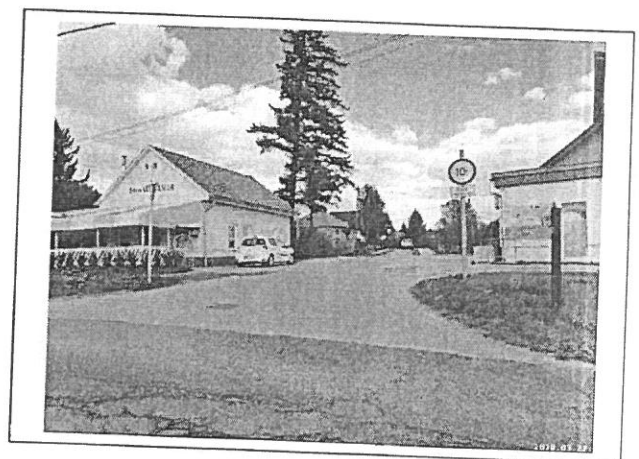
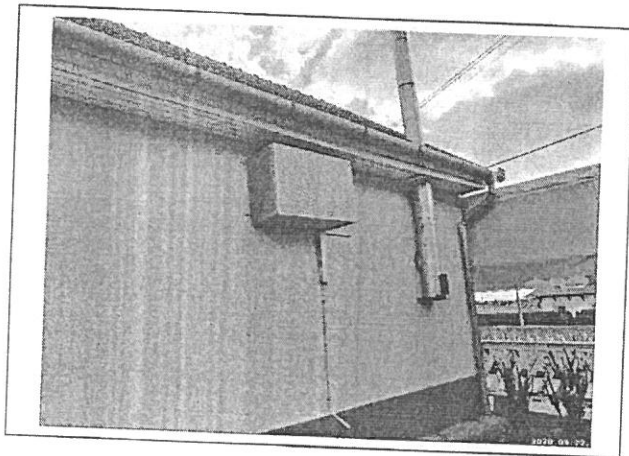
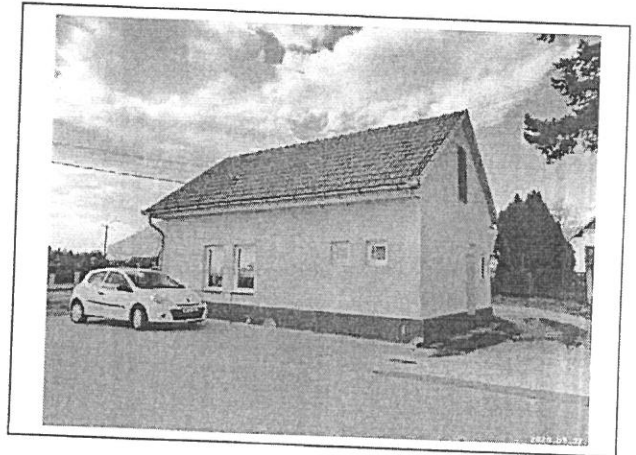
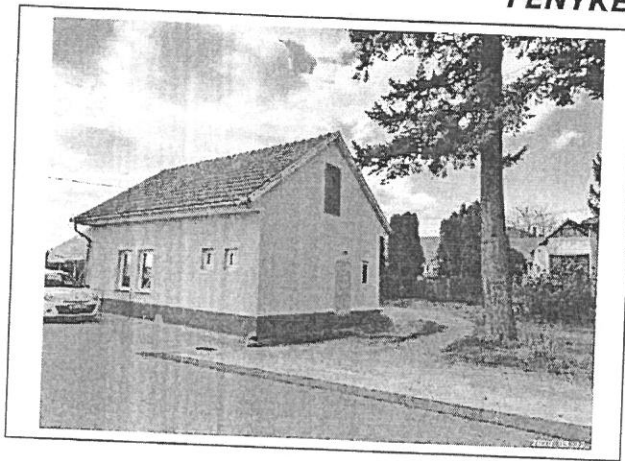
Értékelt ingatlan címe:
8372 Cserszegtomaj, Csókakői utca helyrajzi szám: 97.

Értékelés dátuma:
2020. március 27.

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó vagy Megbízó képviselője szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyoneértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.
- A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében **180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek**, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- 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.
- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.
- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap) és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.
- Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

FÉNYKÉP MELLÉKLET





TAKARNET v5.2	Felhasználó:	CSE2050 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
8361 Keszthely-Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/10095/2020
2020.03.11

CSERSZEGTOMAJ

Szektor : 53

Belterület 97 helyrajzi szám

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	I. RÉSZ				
	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alosztály fer	adatok kat.jöv k.Fill
. Kivett cukrászda, udvar	0	431	0.00		

1. bejegyző határozat: 43368/2006.12.14
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 37526/1999.10.07
jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. §
jogállás: tulajdonos
név: CSERSZEGTOMAJ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8372 CSERSZEGTOMAJ Dr. Bakonyi Károly utca 1.
törzsszám: 15734415

III. RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZEST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap

Nyitító erővel nem rendelkezik