

## MELLÉKLETEK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1

Oldal: 1/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megyei feljegyzési szám: 30005/64807/2020

2020.06.29

PÁKOZD

Szektor : 53

Belterület 330 helyrajzi szám

8095 PÁKOZD Budai út 19. "Félgérvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 2885 (m<sup>2</sup>) törölő határozat: 33969-2/2001/2000.10.30

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m <sup>2</sup>	ter. kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gyógyszerész, orvosi rendelő

## II. RÉSZ

0

2725

0.00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37436/1992.04.09

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: PÁKOZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8095 PÁKOZD Hősök tere 9

törzsszám: 15362962

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33969-2/2001/2000.10.30

Önálló szöveges bejegyzés az I/1.sorsz.alatti ingatlan területéből 160 m<sup>2</sup> beolvadt a 327 hrsz területébe.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39105/2/2011.01.05

Vezetékjog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.

MKEH-SZFMNBH/5475-2/2010/MU számú határozat alapján, Pákozdi 0,4 kV-os Fennálló közcélú

légvezeték és földkábeles hálózatra.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 47850/3/2012.04.25

törölő határozat: 44454/2/2013.04.11

Jelzálogjog 9 008 699 FT, azaz kilencmillió-nyolcezer-hatszázkilencvenkilenc FT tőke és

járulékaik erejéig, az okiratban foglalt tartalommal.

tartozás visszafizetésének biztosítására.

jogosult:

név: MERKBAU ÉPÍTŐIPARI ÉS KERESKEDELMI KFT törzsszám: 10458466

cím : 6400 MISKOLC Jókai utca 81-83.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/64807/2020

2020.06.29

PÁKOZD

Szektor : 53

Belterület 330 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

\* bejegyző határozat, érkezési idő: 58224/2012.08.17

törölő határozat: 64301/2015.11.18

Jelzálogjog 4 700 000 FT, azaz négy millió-hétszáz ezer FT tartozás erejéig, az okiratban

foglalt tartalommal.

(a meghatározott vételár részek megfizetésének biztosítékául).

jogosult:

név : Tar Barnabás

sz.név: Tar Barnabás

szül. : 1950

a.név : Eötvös Margit

cím : 8095 PÁKOZD Árpád utca 22

Nem hiteles tulajdoni lap

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

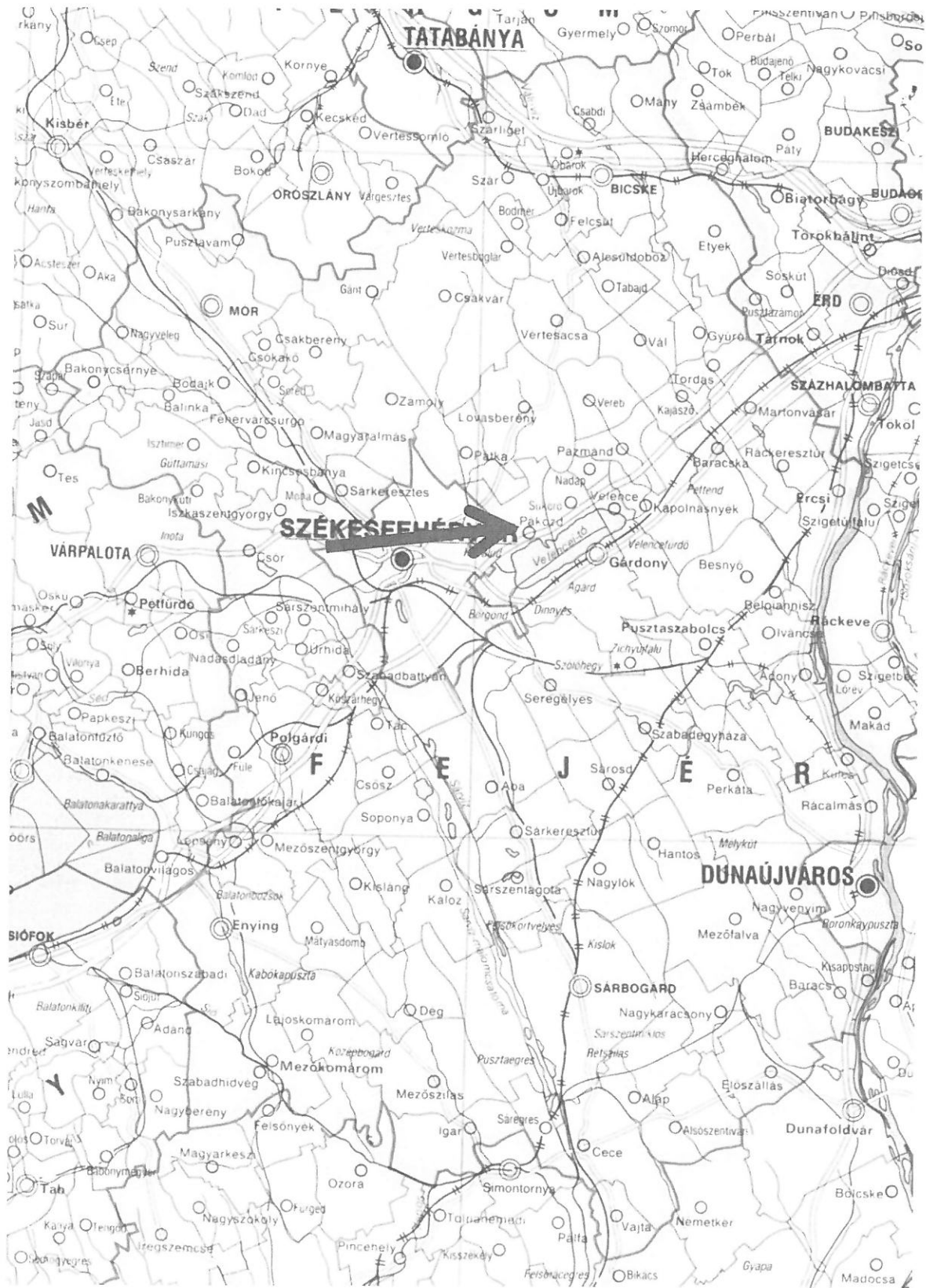
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

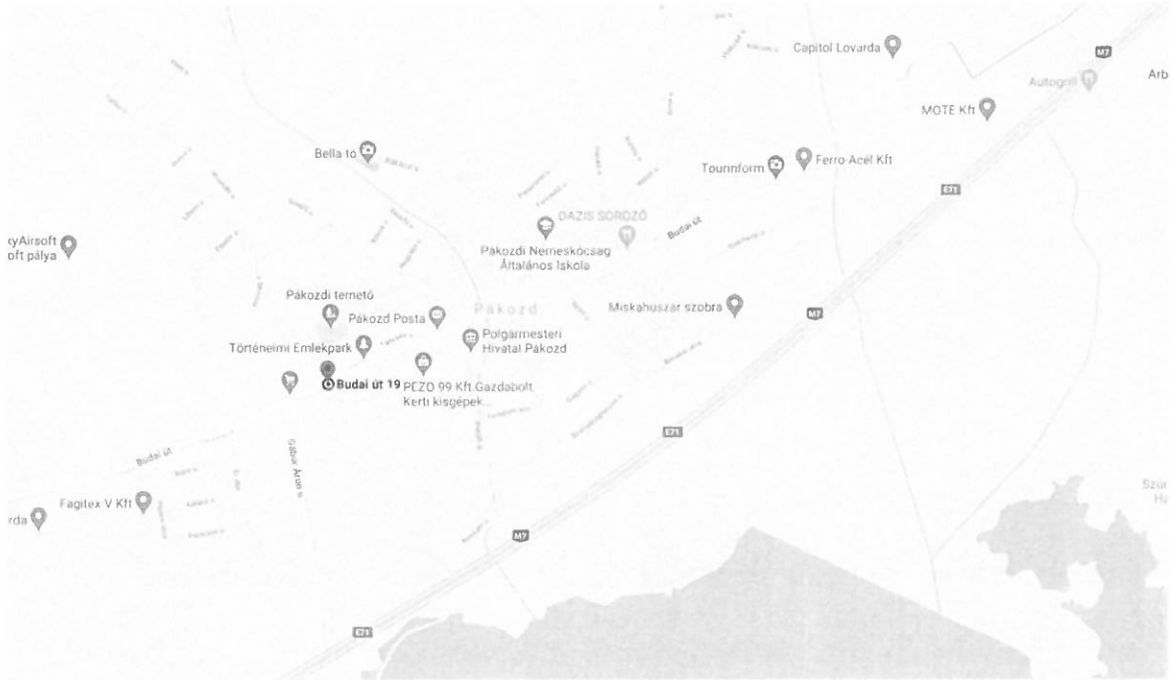
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

8095 Pákozd, Budai út 19. Hrsz: 330

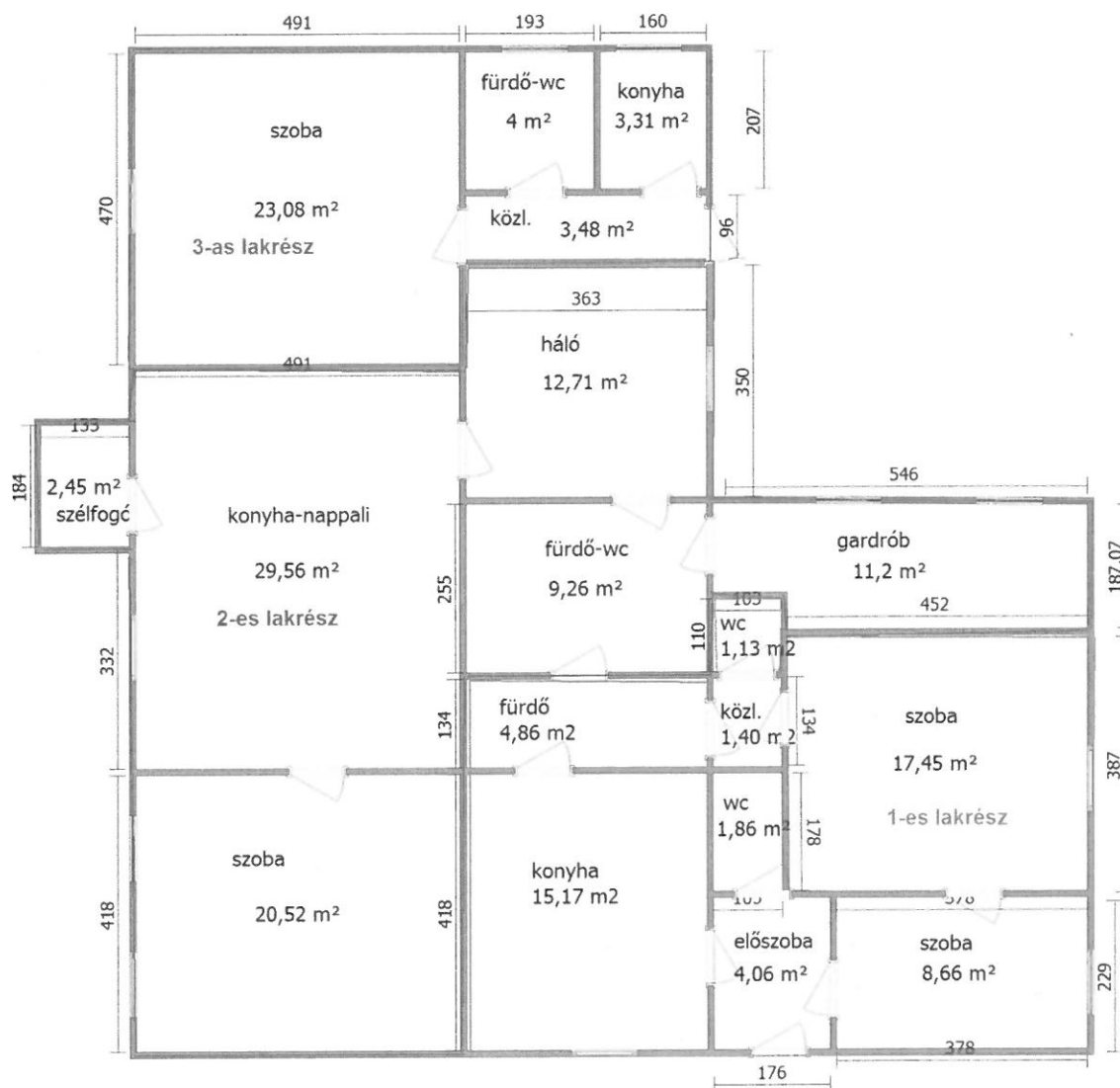


8095 Pákozd, Budai út 19. Hrsz: 330



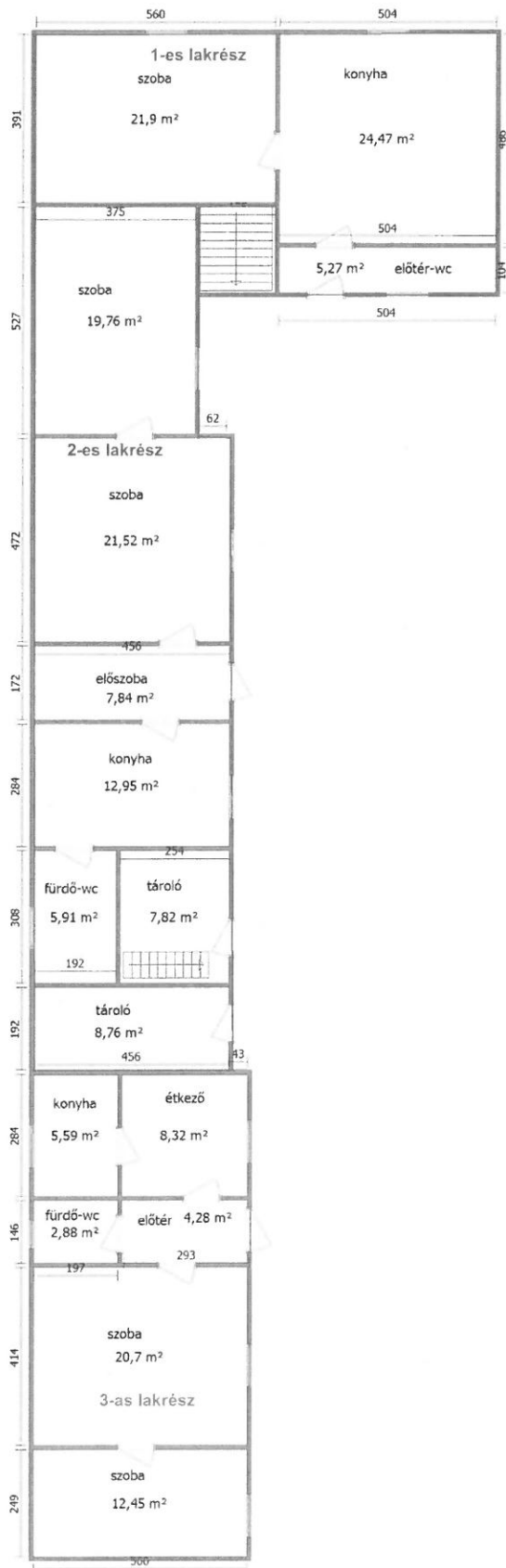
8095 Pákozd, Budai út 19. Hrsz: 330

Bem utca 45. felőli épület

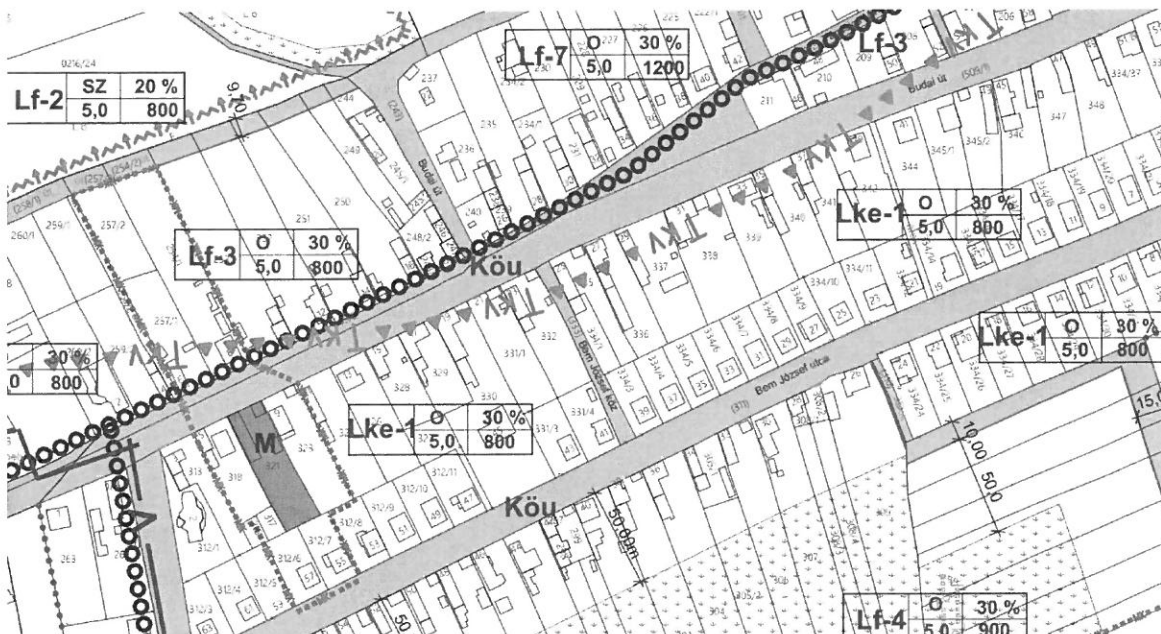


8095 Pákozd, Budai út 19. Hrsz: 330

Budai út 19. felőli épület



## Szabályozási terv / HÉSZ részlet



Tájképvédelmi terület határa

### 24. Kertvárosias lakóterület

32. § (1) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület

- a) lakó;
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve az önálló italbolt és üzemanyagtöltő);
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein két főépület és egy melléképület építhető. Amennyiben a telek területe a 1000 m<sup>2</sup> alatti, a telken legfeljebb két önálló rendeltetési egység és egy melléképület helyezhető el. Az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkeken legfeljebb négy önálló rendeltetési egység és egy melléképület helyezhető el az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:



- a) trágyatároló;  
b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

(6) Az Lke-4 jelű építési övezetben az építési helyen belül több önálló, többlakásos lakóépület is elhelyezhető. Több önálló lakóépület építése esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkció számára önálló melléképület, azt a lakóépületekkel egy tömbben kell megépíteni. Önálló épületként elhelyezhető az építési övezetben megengedett nem lakóépület funkciójú főépület is.

letkez

Az építési övezetek beépítési módja és határértékei <sup>[4]</sup>

1. 1.	A	B	C	D	E	F	G
2. 2.	Az építési övezet jele	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható legkisebb telek-terület (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)
3.	Kertvárosias lakóterületek						
4. 4.	Lke-1	O	16	800	30	5,0	50
5. 6.	Lke-2	SZ	16	900	30	5,5	50
6. 7.	Lke-3	O	16	700	30	5,5	50
7.	Lke-4	SZ	18	1100	30	5,0	50

8095 Pákozdi, Budai út 19. Hrsz: 330

### e-közműterkép



8095 Pákozd, Budai út 19. Hrsz: 330

## Fényképek

Bem utca 45. felőli épület



8095 Pákozd, Budai út 19. Hrsz: 330



1-es lakrész



8095 Pákozd, Budai út 19. Hrsz: 330

2-es lakrész



8095 Pákozd, Budai út 19. Hrsz: 330



3-as lakrész



8095 Pákozd, Budai út 19. Hrsz: 330

Budai út 19. felőli épület



8095 Pákozd, Budai út 19. Hrsz: 330



1-es lakrész





8095 Pákozd, Budai út 19. Hrsz: 330



8095 Pákozd, Budai út 19. Hrsz: 330

2-es lakrész

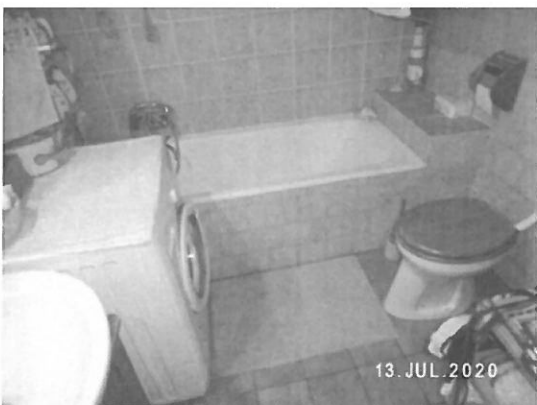


8095 Pákozd, Budai út 19. Hrsz: 330

3-as lakrész



8095 Pákozd, Budai út 19. Hrsz: 330



A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény – a továbbiakban: Jat. – 17. § (1)-(2) bekezdése értelmében

*„A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaiból igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.*

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
  - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
  - ab) környezeti és egészségi következményeit,
  - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.”

A rendelettervezet **társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása:** A rendelet megalkotásának közvetlen társadalmi hatása a pontos, időszerű tájékoztatás a lakosság részére az önkormányzati lakások és helyiségek bérleti lehetőségéről. A rendelet-tervezetnek közvetlen gazdasági, költségvetési hatása a változó bérleti díjak lehetőségében van.

A rendeletben foglaltak végrehajtásának **környezetre gyakorolt hatása, egészségi következménye:**

Nincsen környezetre gyakorolt hatása, illetve egészségi következménye.

A rendelet megalkotásának adminisztratív terhet befolyásoló hatása: adminisztratív feladatok nőnek, a megváltozó bérleti szerződések megfogalmazása, pályázatok elbírálása.

A jogszabály alkalmazásához szükséges **személyi, tárgyi, szervezeti, pénzügyi feltételek** rendelkezésre állnak

## INDOKOLÁS

**Pákozd Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló .../2020. (.....) önkormányzati rendelet tervezet**

A Jat. 18.§ (1)-(2) bekezdése rögzíti, hogy *„A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait.*

(2) *A jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint a 20.§ szerinti egyeztetési kötelezettségről.”*

### Általános indokolás:

A rendeletalkotás szükséges, mivel a korábbi rendelet több mint 14 év évig tartó hatályossága alatt mind a tartalmi, mind a formai követelmények nagymértékben megváltoztak.

### Részletes indokolás

I.fejezethez: Általános rendelkezések a rendelet hatályát fogalmaz meg

II. fejezethez: A helyiségek bérbeadásának szabályai, bérleti jogviszony létrejötte, bérbeadás pályázat útján, felek jogai és kötelezettségei

III. fejezethez: Vegyes rendelkezés; bérleti jogviszony megszűnése és megszüntetése, szünetelése, külön szolgáltatások, átmeneti és záró rendelkezések  
ró rendelkezések

1.melléklet: A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén a lakbér pályázati, induló licit mértéke

*Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. § értelmében „fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terbét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.” Tehát jelen rendelet hatályba lépése legkorábban 2020. augusztus 27. napja.*

Előbbiekre tekintettel és a rendelet kihirdetése és végrehajtása érdekében intézkedem.

Pákozd, 2020. július 22.

**Kardos Ádám**  
polgármester

**Pákozdi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének /2020. (.....)  
önkormányzati rendelete**

**a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról**

Pákozdi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) kapott felhatalmazás alapján, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről az alábbi rendeletet alkotja:

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Pákozdi Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség).
- (2) A helyiségek feletti elidegenítési és terhelési jogot Pákozdi Nagyközség Képviselő-testülete gyakorolja a vagyonrendelet és az önkormányzati tulajdonban álló lakások értékesítésének szabályairól szóló önkormányzati rendelet alapján.
- (3) Az Önkormányzat a bérbeadási jogokat a polgármester gyakorolja.

**2. Értelmező rendelkezések**

2. §

- (1) E rendelet alkalmazásában:
  - a) helyiség: olyan önálló rendeltetési egység, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.
  - b) bérbeadó: az Pákozdi Nagyközség Önkormányzata
  - c) óvadék: a bérleti szerződés létrejöttkor a bérlő által fizetendő, a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj összegének háromszorososa
  - d) bánatpénz: a pályázati kiírásban megjelölt irányadó egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg
  - e) átalakítás: a helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének, illetőleg használati módjának megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési munka
  - f) bővítés: a helyiség alapterületének növelésével járó átalakítási munkálatok (galériaépítés, más helyiségeknek a meglévő helyiséghez történő csatolása stb.)
  - g) felújítás: a helyiség eredeti használhatóságának, üzembiztonságának biztosítása érdekében végzett építési-szerelési munka
  - h) korszerűsítés: a helyiség használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési-szerelési munka

**II. Fejezet**

**A helyiségek bérbeadásának szabályai**

**3. A bérleti jogviszony létrejötte**

3. §

- (1) A helyiségbérleti jogviszonyt a bérlő és bérbeadó határozott időre kötött, írásba foglalt szerződése hozza létre.
- (2) A helyiség bérbeadás módja:

a) nyilvános pályázat lefolytatása

#### 4. Bérbeadás pályázat útján

##### 4. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiséget elsősorban nyilvános pályáztatás útján kell hasznosítani.
- (2) A pályázati hirdetményt közzé kell tenni helyi lapban, illetve gondoskodni kell a helyben szokásos módon való kifüggesztéséről a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és a település honlapján.
- (3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
  - a) a helyiség adatait (címe, rendeltetése, alapterülete tájékoztatás arról, hogy a helyiség üres, illetőleg kiüresítésre vár),
  - b) az irányadó bérleti díj összegét,
  - c) a bánatpénz összegét, módját,
  - d) az ingatlan megtekinthetőségének időpontját,
  - e) a helyiség profilkötöttségére történő feltétel meghatározását, amennyiben a bérbeadó élni kíván ezzel a lehetőséggel,
  - f) a pályázat benyújtásának helyét, idejét és módját,
  - g) tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy több érvényes pályázat esetén a bérbeadó versenytárgyalást folytathat le, amelynek helyéről, idejéről külön értesítést kapnak a pályázók,
  - h) tájékoztatást az óvadék összegére, letétbe helyezésére vonatkozó szabályokról
- (4) A pályázó által benyújtott pályázati dokumentációnak tartalmaznia kell:
  - a) pályázó
  - b) megpályázni kívánt ingatlan(ok) címét,
  - c) az általa ajánlott havi bérleti díj összegét,
  - d) a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot,
  - e) a helyiség általa tervezett felhasználási célját.
- (5) A pályázati dokumentációhoz a pályázónak mellékelnie kell:
  - a) a tevékenység végzésére jogosító okirat másolatát: 30 napnál nem régebbi cégkivonat, vagy egyéni vállalkozói igazolvány, a tevékenység jellegétől függő egyéb hatósági igazolás, Nemzeti Adó- és Vámhivatal (továbbiakban: NAV) által kiállított adószám
  - b) jogi személy pályázó esetén előző évi mérlegét, aktuális évi főkönyvi kivonatot
  - c) NAV által kiállított tartozásmentesség-igazolást,
  - d) nyilatkozat arról, miszerint nem áll fenn az Önkormányzat, illetve a Polgármesteri Hivatal felé bármely jogcímen vevői tartozása – így különösen: közterület-használati díj, bírság, szerződésből eredő követelés,
  - e) annak igazolását, hogy legalább 180 napja folyamatosan a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény 5.§-a alapján biztosított,
  - f) bánatpénz megfizetésének igazolását,
  - g) közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást, amennyiben a pályázati dokumentációt nem a pályázó nyújtja be.

##### 5. §

- (1) A bérbeadó a beérkezett pályázatokat alaki és tartalmi szempontból megvizsgálja. Az esetleges hiányosságok pótlására 5 munkanapos, jogvesztő határidő tűzése mellett hívja fel a pályázót.
- (2) A beérkezett pályázatokat a bérbeadó bírálja el.
- (3) A helyiség bérleti szerződést a legmagasabb bérleti díjat ajánló pályázóval köti meg a bérbeadó. A pályázat nyertesét a bérbeadó hirdeti ki, ezzel egyidejűleg tájékoztatja a Pénzügyi Bizottságot
- (4) Több érvényes, a vállalt havi bérleti díj tekintetében megközelítőleg azonos pályázati ajánlatot adott pályázók részére a bérbeadó versenytárgyalást tarthat. A versenytárgyalás helyéről és idejéről a bérbeadó írásban tájékoztatja az érintett pályázókat.



(5) Versenytárgyalásól a bérbeadó jegyzőkönyvet készít, amelyet a jelenlévő pályázók, vagy meghatalmazottjuk, a bérbeadó és a jegyzőkönyvvezető írnak alá.

## 6. §

(1) A nyertes pályázó a pályázat elbírálásának eredményéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül, de legkésőbb a bérleti szerződés aláírásának napjáig köteles az óvadék összegét megfizetni bérbeadó részére. A bérbeadó az óvadék összegét a bérleti szerződés hatálya alatt elkülönítetten kezeli. Az óvadék összege feletti rendelkezési jogot a bérbeadó gyakorolja, különösen a bérlő által felhalmozott tartozások kiegyenlítésére, bérlő által okozott károk megtérítésére.

(2) Amennyiben a nyertes pályázó nem tesz eleget az óvadék megfizetési kötelezettségének az előírt határidőben, a bánatpénzt elveszíti.

(3) A nem nyertes pályázók részére a bérbeadó a pályázat elbírálásának eredményéről szóló értesítés kiküldésétől számított 5 munkanapon belül visszatéríti a bánatpénz összegét.

(4) Eredménytelen pályázati eljárás vagy a 6. § (2) bekezdése esetén a helyiséget ismételten pályázat útján kell hasznosítani.

(5) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén a lakbér pályázati, induló licit mértékét az 1. melléklet tartalmazza. A piaci alapú lakbér mértéke a pályáztatás és licittárgyalás során elért legmagasabb ajánlott lakbérrel megegyező összeg.

## 5. A felek jogai és kötelezettségei

### 7. §

(1) A felek írásbeli megállapodása tartalmazza többek között a bérleti díj összegét; a fizetési határidejét; a bérbeadó által nyújtott, bérlő által igénybe vett külön szolgáltatások körét, díját.

(2) A bérbeadó a helyiséget köteles a pályázati felhívásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár felvétele mellett átadni a bérlő részére. A leltárt mindkét félnek alá kell írnia.

(3) A bérlő köteles a helyiséget a bérleti szerződésben meghatározott rendeltetésnek megfelelően használni. Köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni, amennyiben ezen kötelezettségének 2 hónapot meghaladóan nem tesz eleget.

(4) A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a helyiséget legalább az átadáskori állapotban és felszereltséggel elhelyezési és kártalanítási igény nélkül a bérbeadónak visszaadni. Jegyzőkönyv és leltár felvétele mellett.

(5) A bérlő jogosult a szükséges hatósági engedélyek birtokában és a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával a helyiséget saját költségén beszámítási, megtérítési igény nélkül átalakítani.

(6) A bérlő és bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a helyiséget korszerűsítheti, felújíthatja. A megállapodást írásba kell foglalni. A költségtervet a bérbeadónak jóvá kell hagynia. megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a munkálatok elvégzésének költségei melyik felet terhelik. Amennyiben a bérlő a helyiségben bérbeadói hozzájárulással végzett korszerűsítési, felújítási munkálatok során az Ltv.-ben meghatározott kötelezettséget is teljesít a bérbeadó helyett, úgy a bérbeadó és a bérlő előzetesen megállapodhatnak ezen munkálatok költségének bérbeadó általi megtérítésében.

## III. Fejezet

### Vegyes rendelkezések

#### 6. A bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése

### 8. §

(1) A helyiség bérleti jogviszony megszűnésére az Ltv. 23. § (1), 39. § bekezdésében meghatározottak vonatkoznak.

(2) A felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel az adott hónap utolsó napjára megszüntethetik.

(3) A határozatlan időre kötött bérleti szerződés – bármelyik fél felmondása esetén – a felmondási idő 6 hónap, amennyiben a felek erről külön nem rendelkeznek a szerződésben.

## **7. A bérleti jogviszony szünetelése**

### **9. §**

(1) A bérlő kérelmére és a bérbeadó hozzájárulásával legfeljebb 1 hónap időtartamra a bérlet szünetelteshető.

(2) A helyiség bérlet szünetelésének idejére a bérleti díj 50 %-át köteles fizetni a bérlő bérletfenntartási díjként.

## **8. Külön szolgáltatások köre**

### **10. §**

(1) A felek a bérbeadó által nyújtott és a bérlő által igénybe kívánt venni külön szolgáltatások (pl: internetszolgáltatás, takarítás) megnevezését, ellenértékét írásbeli megállapodásukban rögzítik.

## **9. Átmeneti és záró rendelkezések**

### **11. §**

(1) Jelen rendeletet a hatályba lépésekor érvényes bérleti jogviszonyok tekintetében is alkalmazni kell.

(2) Jelen rendelet 2020. .... napján lép hatályba.

Kardos Ádám  
polgármester

Szabadi-Gál Rita  
jegyző

### **Záradék:**

A rendelet 2020. július ..... napján kihirdetésre került

Szabadi-Gál Rita  
jegyző

1. mellékelt a .../2020 (...) önkormányzati rendelethez

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén a lakbér pályázati, induló licit mértéke .....- Ft/m<sup>2</sup>/hó.

# Tartalom

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ .....	3
ELŐZMÉNYEK, A FELADAT PONTOSÍTÁSA .....	5
Földrajzi elhelyezkedés, megközelíthetőség, frekvenciátság, környezeti kapcsolatok .....	6
A bérbevételre tervezett ingatlan részletes ismertetése.....	7
A bérlemény tartozékai, felszereltsége .....	8
Alapterületek, kalkulálható alapterületek meghatározása.....	8
AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE.....	9
Piaci összehasonító megközelítés bérleti díj meghatározására .....	9
AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSA .....	10
Az alkalmazott módszertan ismertetése .....	11
MELLÉKLETEK.....	12

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízó cégszerű megnevezése:	<b>PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</b>	
Megbízott megnevezése:	<b>Gál Krisztián 5/2008.sz. ingatlanértékelő</b>	
Érvényesség időtartama:	A megállapított érték a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.	
Értékelt ingatlan címe:	<b>8095 Pákozdi, Hősök tere 10. Hrsz.: 505/1</b>	
Értékelt ingatlan:	Az ingatlanon 1 db épület található, melyben orvosi rendelő, szolgálati lakás, egészségház került kialakításra. Értékelésre az épület tetőterében lévő, közel 118 m <sup>2</sup> hasznos alapterületű lakhatásra alkalmas része került. A megbízásunk a lakrész bérleti konstrukcióban történő hasznosítását feltételezve a szedhető bérleti díj mértékének megállapítására szól.	
Helyrajzi szám(ok):	<b>hrs.: 505/1</b>	
Ingatlan(ok) típusa:	kivett orvosi rendelő, szolgálati lakás, egészségház	
Az ingatlan(ok) aktuális használata:	orvosi rendelő, szolgálati lakás	
Épület(ek) hasznos alapterülete:	117,99 m <sup>2</sup>	
Felépítmények jellemző építési éve:	1999	
Felépítmények általános állapota:	átlagos	
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	<b>PÁKOZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</b>	
Értékelt tulajdoni hányad/rész:	1/1	
Értékelés célja:	Piaci bérleti díj megállapítása	
Meghatározásra kerülő érték:	Havonta fizetendő piaci bérleti díj	

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A 8095 Pákozd, Hősök tere 10. Tetőtér hrsz.: 505/1

alatti kivett orvosi rendelő, szolgálati lakás, egészségház ingatlanról

- piaci bérleti díj meghatározása -



A hatályos 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, a valamint az MNB 11/2018. (II.27.) számú, a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló ajánlása alapján elvégeztük az ingatlan reálisan szedhető bérleti díjának a meghatározását a **Megbízó bérbeadási ügylettel** kapcsolatos döntésének elősegítése érdekében.

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan együttes tehermentes **nettó bérleti díjának mértéke 2020.07.13.-i fordulónapon:**

**143.000 Ft/hó**

Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben érdekeltségem nem állt fenn.

Székesfehérvár, 2020.07.13.

*Gál Krisztián*

---

ingatlanvagyon érté-  
kelő



**Pákozd Nagyközség Polgármestere**

8095 Pákozd, Hősök tere 9.

Tel.: 22-258-415, 06-30-140-4004

E-mail: polgarmester@pakozd.hu

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Tárgy:** Előterjesztés Pákozd Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének /2020. (.....) önkormányzati rendelete a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról

**Előterjesztő:** Kardos Ádám polgármester

**Az előterjesztést készítette:** Szabadi-Gál Rita jegyző

**Melléklet:** rendelettervezet

**Előzetesen tárgyalja:** Pénzügyi Bizottság, Népjóléti Bizottság

**A tárgyalás módja:** Az előterjesztést **nyílt ülésen** kell tárgyalni.

**A szavazás módja:** A döntéshozatal **minősített többséget** (a megválasztott önkormányzati képviselők több, mint felének igen szavazata) igényel.

**Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. július 27. napján tartandó rendes nyílt ülésére:**

**7. Napirendi pont:** Pákozd Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének /2020. (.....) önkormányzati rendelete a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Pákozd Község Önkormányzata Képviselő-testületének a lakbérek mértékéről szóló 18/2006. (XI.30.) sz. rendelete szabályozza jelenleg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékét. A rendelet nem rendelkezik az önkormányzati nem lakások céljára szolgáló helyiségek részletes szabályait, így szükséges az alábbi rendelet megalkotása.

Javaslom az indokolás szerint a jogszabály elfogadását.

## **ELŐTERJESZTÉS**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§-a értelmében, a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzése során felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a képviselő-testületet tájékoztatni kell. A hatásvizsgálatot elkészítettük és az előterjesztés mellékleteként csatoljuk. Szintén elkészült a fenti törvény 18.§-ában foglaltak szerint a rendelet tervezet indokolása.

## **HATÁSVIZSGÁLATI LAP**

**Pákozd Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló .../2020. (.....) önkormányzati rendelet tervezet**

## ELŐZMÉNYEK, A FELADAT PONTOSÍTÁSA

PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA megbízott a szakvéleményben nevesített ingatlan reális piaci bérleti díjának megállapításával. A szakvéleményt a vonatkozó szakmai előírások alapján készítettem.

A szakvélemény az ingatlan esetében szedhető *reális bérleti díj* mértékének megállapítására vonatkozik.

A bérbeadással érintett ingatlant az ingatlan tulajdonosának megbízottja mutatta meg 2020.07.13-án.

A területi mértékek meghatározásánál az Megbízó által átadott információkból indultunk ki, illetve saját méréseket végeztünk.



## AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

<b>Általános adatok</b>	
Ingatlan címe:	8095 Pákozd, Hősök tere 10.
Helyrajzi száma:	hrs.: 505/1
Bejegyzett tulajdonos ( ok ), tulajdoni hányad ( uk ):	PÁKOZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Széljegyek, Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:	nincs
<b>Műszaki adatok, leíró információk</b>	
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	a település központi részén, a Hősök tere 10.sz.alatt található.
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	lakóházak, közintézmények, kereskedelmi létesítmények
Megközelíthetősége:	a Hősök tere felől
Közlekedési eszközök:	buszmegállótól mintegy 100 m-re
Épület közművesítettsége:	víz, villany, gáz, csatorna
Hasznosítás jelenlegi formája:	használatban lévő épület
Övezeti besorolás:	vegyes
Korábbi, ill. jelenlegi környezetszennyező tevékenység:	<b>Nem látható, nem vélelmezhető</b> Az ingatlan környezetében lévő ingatlanokon folytatott tevékenységek számottevő hatást az ingatlanra nem gyakorolnak, sem az értékelt ingatlan azokra.

### **Földrajzi elhelyezkedés, megközelíthetőség, frekvenciáltság, környezeti kapcsolatok**

Pákozd nagyközség Fejér megyében, a Gárdonyi járásban, Székesfehérvártól 11 km-re északkeletre. Pákozd a Velencei-hegység délkeleti, a Velencei-medencébe ereszkedő lankáin, a Velencei-tó északnyugati kiszögellésénél fekszik, átlagosan 125 méteres tengerszint feletti magasságban. A belterület délkeleti pereme a tóparttól mintegy 300–500 méterre húzódik, ezen a földszávon fut északkelet–délnyugati irányban az M7-es autópálya. Székesfehérvártól kelet–északkeletre, légvonalban 8, közúton 10 kilométerre, a járási központtól, Gárdonytól légvonalban 6, közúton 11 kilométerre található.

## A bérbevételre tervezett ingatlan részletes ismertetése

Az épület megnevezése:	kivett orvosi rendelő, szolgálati lakás, egészségház
Funkciója:	orvosi rendelő, szolgálati lakás
Becsült építési éve:	1999
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	n.a.
Pince:	nincs
Padlás:	Van
Szintszám:	Földszint, tetőtér
Alapozás, szigetelés:	Sávalapozás, van, állapota: megfelelő
Felmenő falazat:	Hagyományos téglafalazat, állapota: jó
Födémek:	Vb.szerkezetű, állapota: jó
Tetőszerkezet, héjalás:	Magastető, égetett cserép, állapota: átlagos
Külső felületek:	Hőszigetelt homlokzat, állapota: jó
Belső felületek:	Festett, csempézett, állapota: jó
Nyílászáró szerkezetek:	Faablak, fa szerkezetű beltéri ajtók, állapota: jó
Padlóburkolatok:	Kerámia, laminált padló állapota: átlagos
<b>Közművesítettség</b>	
Vízvezeték:	Közművezetékkel biztosított, önálló vízóra van a bérleményhez
Elektromos hálózat:	Közművezetékkel biztosított, önálló villanyóra van a bérleményhez
Gázvezeték:	Közművezetékkel biztosított, önálló gázóra van a bérleményhez
Fűtési rendszer:	Lakásközponti, kombi gázkazánal megoldott. Természetes szellőzés.
Használati melegvíz ellátás:	Van, kombi gázkazánal
Hőmennyiségmérés	-
Telefon, hírközlés, internet, kábeltelevízió	-
Igény szint általában:	Funkciójának megfelelően kialakított, jó állapotú
Fizikai állapot:	Átlagos
Egyedi kialakítások:	Légkondicionáló berendezés

### Szöveges ismertetés, összefoglalás

Az ingatlan a település központjában helyezkedik el. Megközelíthető szilárd burkolatú úton. Parkolás közterületen lehetséges.

Az ingatlanon 1 db épület található, melyben orvosi rendelő, szolgálati lakás, egészségház került kialakítás-ra. Értékelésre az épület tetőterében lévő, közel 118 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakhatásra alkalmas része került.

Az ingatlan környezetében lakóházak, valamint közintézmények, kereskedelmi létesítmények találhatóak, a környezetében lévő ingatlanokon folytatott tevékenységek számottevő hatást az ingatlanra nem gyakorolnak, sem az értékelt ingatlan azokra.

A legjobb és leghasznosabb használati mód: lakás.

### A bérlemény tartozékai, felszereltsége

Az ingatlanrész önálló közműmérőkkel ellátott, szennyvízkezelés központi, vízvétel biztosított. A fűtést és melegvízellátást kombi gázkazán biztosítja. Az értékelés során a megtekintett állapotot vettük alapul.

### Alapterületek, kalkulálható alapterületek meghatározása

Megnevezés	Hasznos		Állapot
	Alapterület	Padlóburkolat	
konyha-nappali-kamra	50,91	kerámia, laminált padló	átlagos
közlekedő	10,49	kerámia	átlagos
háló	8,35	laminált padló	átlagos
háló	11,12	laminált padló	átlagos
szoba	13,18	laminált padló	átlagos
szoba	12,86	laminált padló	átlagos
fürdő-wc	11,08	kerámia	átlagos
<b>Összesen</b>	<b>117,99</b>	<b>nm</b>	

Az alapterületeket a helyszíni felmérés alapján kalkuláltuk.

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan értékelése során meghatároztuk az ingatlan esetében reálisan tervezhető bérleti díj mértékét. A piaci bérleti díj meghatározásakor forgalomképes, a piacon értékesíthető állapotot feltételeztünk.

### Piaci összehasonító megközelítés bérleti díj meghatározására

<b>Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel</b>								
	Tárgyi ingatlan	1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.	
Cím/azonosítás	8095 Pákozd, Hősök tere 10.	Sukoró, Hajnal köz ingatlan.com/315721 68		Velenca, Fő utca 63. ingatlan.com/295003 64		Kápolnásnyék, Szent László utca. ingatlan.com/280084 91		
Rövid ismertetés	a település központi részén, jó állapotú épület tetőterében lévő lakás, lakásközponti cirkó fűtés, önálló közműmérés	jó állapotú lakóingatlan, kiépített központi fűtés, jobb műszaki állapot, kedvezőbb jogi jelleg		jó állapotú lakóingatlan, kiépített központi fűtés, jobb műszaki állapot, kedvezőbb jogi jelleg		jó állapotú lakóingatlan, kiépített központi fűtés, jobb műszaki állapot, hasonló jogi jelleg		
Bérbeadó terület, m <sup>2</sup>	117,99	130		100		150		
Bérleti díj, Ft/hó		200 000		220 000		300 000		
<b>Bérleti díj, Ft/m<sup>2</sup>/hó, EUR/m<sup>2</sup>/hó</b>		<b>1 538</b>	<b>4,4</b>	<b>2 200</b>	<b>6,2</b>	<b>2 000</b>	<b>5,7</b>	
Tranzakció dátuma / kínálati korrekció	2020	2020		2020		2020		
Elhelyezkedés	központ	rosszabb	10%	hasonló	0%	rosszabb	5%	
Közműkötségek	-	áthárítva		áthárítva		áthárítva		
Műszaki állapot	átlagos	kedvezőbb	-5%	kedvezőbb	-5%	kedvezőbb	-10%	
alapterület		hasonló	0%	hasonló	0%	nagyobb	5%	
Jogi jelleg		kedvezőbb	-15%	kedvezőbb	-15%	hasonló	0%	
Műszaki tartalom	átlagos	kedvezőbb	-5%	kedvezőbb	-5%	kedvezőbb	-10%	
Épületen belüli elhelyezkedés	tetőtéri	hasonló	0%	hasonló	0%	kedvezőbb	-10%	
Egyéb korrekció		kínálat	-15%	kínálat	-15%	kínálat	-15%	
<b>Korrigált fajlagos alapár, Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>1 212</b>	<b>3,4</b>	<b>1 077</b>	<b>-30%</b>	<b>1 320</b>	<b>-40%</b>	<b>1 300</b>	<b>-35%</b>
Korrekció engedélyezése		ok	-30%	ok	-40%	ok	-35%	
<b>Piaci bérleti díj Ft/hó</b>	<b>143 040</b>							

**A megbízás tárgyát képező bérleti díj mértéke az összehasonlító módszerrel**

**143 000 Forint/hó**

mely érték a közüzemi, illetve egyéb költségeket nem tartalmazza

Aktuális Ft/EUR árfolyam

353

*A fentiek alapján a bérleti díj értékét kerekítve nettó 143 000 Ft/hó összege becsüljük.*

<b>AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSA</b>	
A végső piaci bérleti díj meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
A számítás során úgy tekintettük az ingatlant, mint bérbeadás útján hasznosítható ingatlant. A lehetséges bérleti díjat összehasonlító adatelemzéssel számoltuk. Elegendő piaci adat áll rendelkezésre a módszer biztonságos alkalmazásához.	
Az ingatlan piaci bérleti díjának mértéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	143.000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
<b>A piaci bérleti díj mértéke nettó:</b>	<b>143.000 Ft</b>

## Az alkalmazott módszertan ismertetése

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálási és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása  
Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése  
Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása  
Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m<sup>2</sup>-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m<sup>3</sup>, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.
4. Értékmódosító tényezők elemzése  
A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amelyek az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
  2. Építészeti szempontok
  3. Használati szempontok
  4. Telekadottság
  5. Infrastruktúra
  6. Környezeti szempontok
  7. Alternatív hasznosítás szempontjai
  8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás
5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása  
A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

## MELLÉKLETEK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal  
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/65658/2020

2020.07.01

PÁKOZD

Szektor : 53

Belterület 505/1 helyrajzi szám

8095 PÁKOZD Hősök tere 10.

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 orvosi rendelő, szolgálati lakás, egészségház

0

1183

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37436/1992.04.09

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: PÁKOZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

cím: 8095 PÁKOZD

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34758/1998.02.12

Önálló szöveges bejegyzés a I/1.sorsz.alatti ingatlan az 505 hrsz.megosztásából alakult ki.

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

TULAJDONILAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

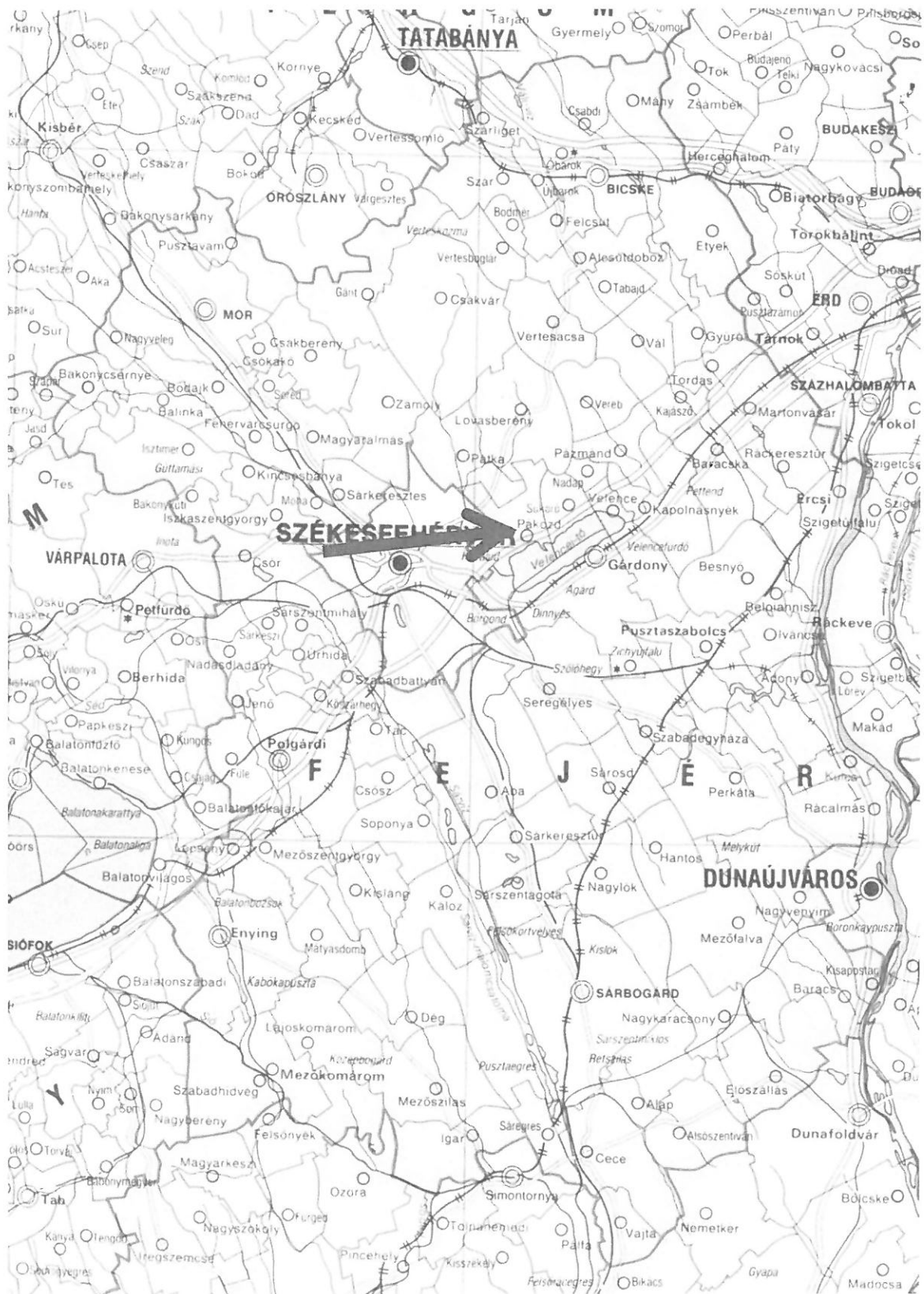
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



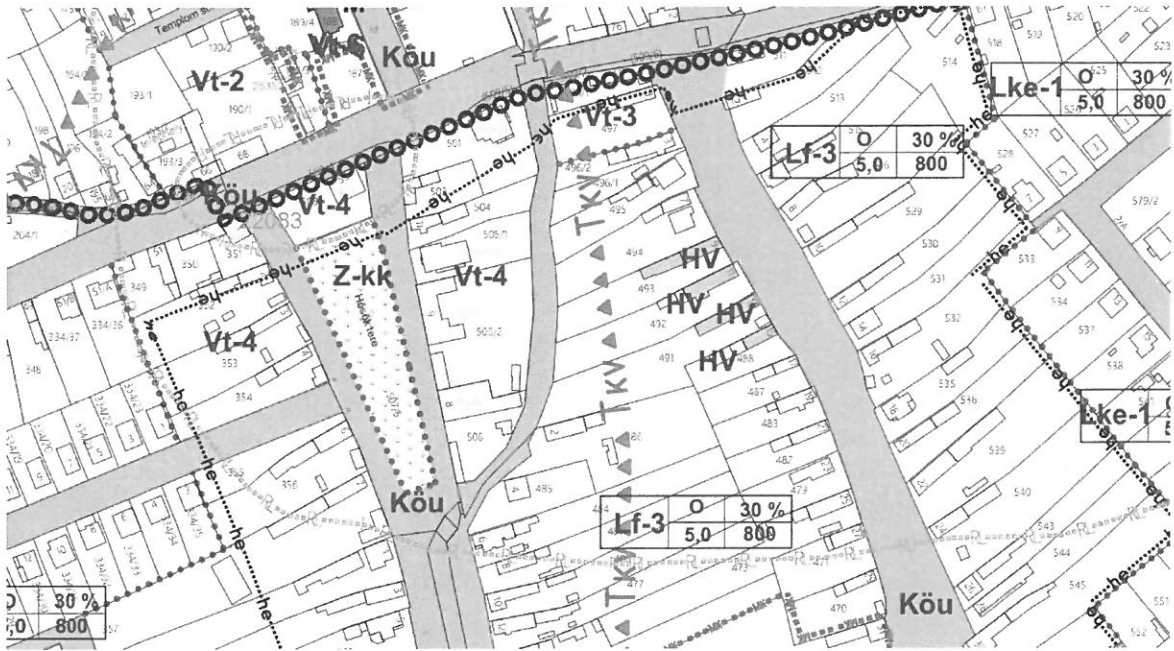
8095 Pákozd, Hősök tere 10. Hrsz: 505/1



8095 Pákozd, Hősök tere 10. Hrsz: 505/1



### Szabályozási terv / HÉSZ részlet



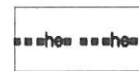
Műemléki környezet határa  
/területe



Műemlék (műemléki objektum  
és telke)



Régészeti lelőhely határa és  
lelőhely azonosító



Helyi értékvédelmi terület  
határa

### Településközpont terület

34. § (1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a. lakó;
- b. igazgatási, iroda;
- c. kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e. kulturális, közösségi szórakoztató;
- f. sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Önálló lakóépületek a területen elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

(4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épülepótló műtárgy nem helyezhető el.

(5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- b. állattartó építmény
- c. trágyatároló, komposztáló;
- d. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- e. építménynek minősülő antennaszerkezet.

(6) Vt-6 jelű építési övezetben az épületek csak hitéleti és azt kiszolgáló célokat szolgáló rendeltetést tartalmazhatnak.

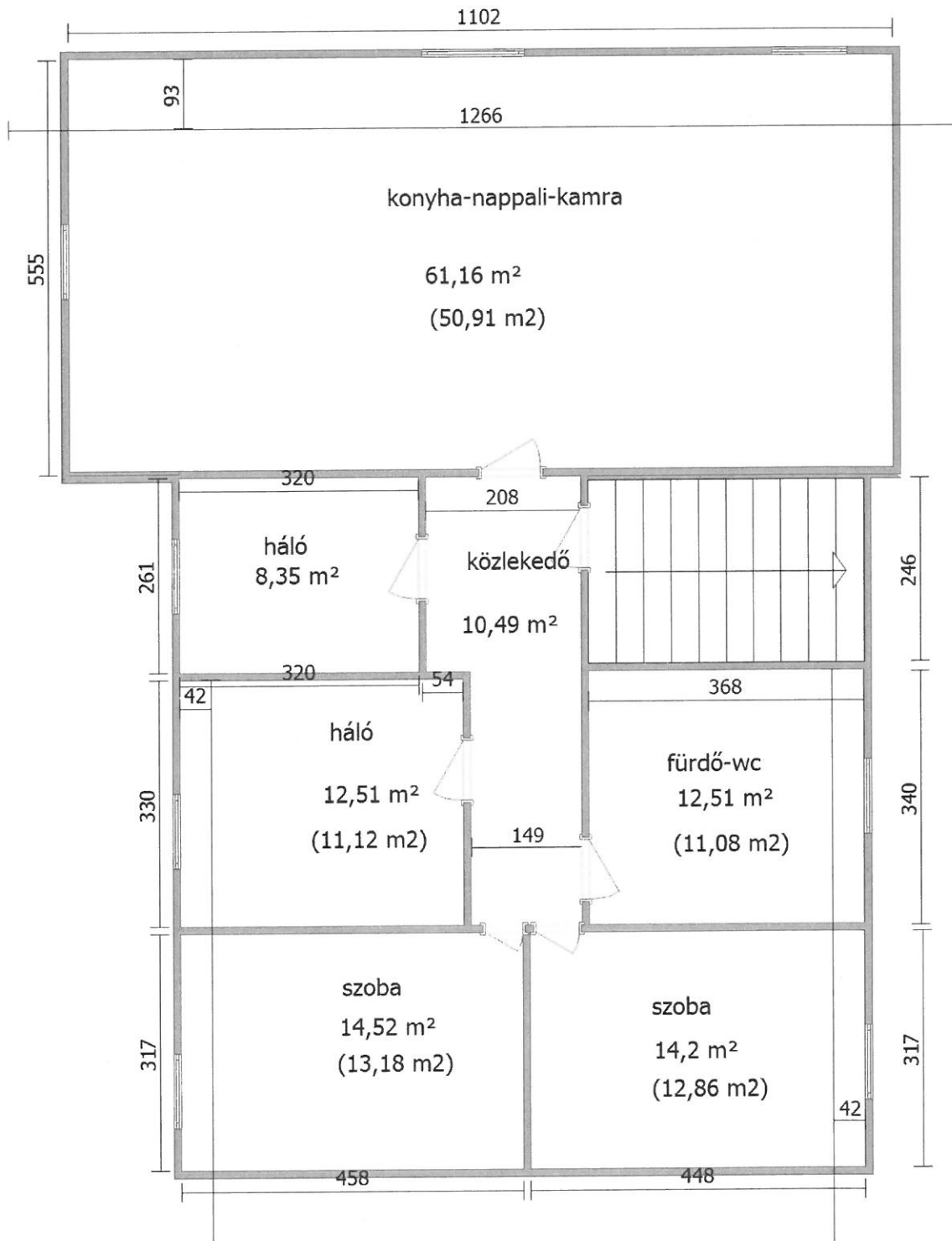
(7) <sup>[3]</sup> Vt-1 jelű építési övezetben az épületek csak kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport célokat szolgáló rendeltetést tartalmazhatnak.

16. Településközponti vegyes területek			Településközponti vegyes területek				
17. 14	Vt-1	SZ	-	5000	40	8,5	30
18. 16	Vt-2	SZ	-	550	40	5,5	30
19. 17.	Vt-3	O	-	550	40	5,5	30
20.	Vt-4	K	-	600	40	6,5	30
21.	Vt-5	SZ	-	K	80	5,5	30
22.	Vt-6	K	-	K	K	K	K

8095 Pákozd, Hősök tere 10. Hrsz: 505/1

Belmagasság 2,70 m

konyha



8095 Pákozdi, Hősök tere 10. Hrsz: 505/1

### e-közműterkép



### Helyszínrajz



8095 Pákozd, Hősök tere 10. Hrsz: 505/1

Fényképek



8095 Pákozd, Hősök tere 10. Hrsz: 505/1





8095 Pákozd, Hősök tere 10. Hrsz: 505/1



**Gál Krisztián**  
**Ingtalanértékelő**  
8000 Székesfehérvár, Tobak u. 17. 3/62.  
tel: 06-30-905-7963  
**E-mail: [krisztian.gal81@gmail.com](mailto:krisztian.gal81@gmail.com)**

Megbízó neve:	PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Címe:	8095 Pákozdt, Budai utca 68. Hrsz: 190/1
Természetben cím + hrsz	8095 Pákozdt, Budai utca 68.
Az értékelés típusa:	forgalmi érték megállapítása



# INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő/ Megbízó neve:		<b>PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</b>				
Az ingatlan címe (természetbeni + hrsz):		8095 Pákoz, Budai utca 68. Hrsz: 190/1		Értékelt t. hányad:	1/1	
Az értékelő neve:		Gál Krisztián 5/2008.sz. ingatlanértékelő		Az értékelés fordulónapja:	2020.05.18	
Az értékelés készítőjének neve:		Gál Krisztián 5/2008.sz. ingatlanértékelő		Jogosultságának igazolása:	54-343902	
A helyszíni szemle ideje:		2020.05.18		Jelenlegi készültség:	100%	
Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása:		forgalmi érték megállapítása		Az értékelt jog:	tulajdonjog	
Együttesen értékelt ingatlanok száma : (db/funkció):		1/telephely		Díjtáblázat szerinti ingatlankategória:	nem lakó	
<b>Tulajdoni lap adatai (az értékelt tulajdoni hányadra vonatkozóan kell kitölteni):</b>						
T. lap kelte:	2020.05.18	Tulajdoni lap szerinti cím:	8095 Pákoz, Budai utca 68. Hrsz: 190/1		Az ingatlan fekvése:	belterület
hrsz	Művelési ág/ megnevezés	Terület m2	Az értékelt ingatlan (rész) tulajdonosa	tulajdoni hányada	Bejegyzett jogok	Széljegy:
190/1	kivett általános iskola	2 046	PÁKOZD NAGYKÖZSÉG	1/1	4, 5	nincs
A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelt ingatlan-nyilvántartási megjegyzése:		A megállapított érték per-, igény-, tehermentes állapotra vonatkozik, ill. nem tartalmazza az ÁFA-t. Az ingatlan beazonosítása az Önkormányzat rendelettarából letöltött szabályozási tervlap, illetve közműterkép alapján történt. A szabályozási tervlapon feltüntetett épületkontúr megegyezik a természetbeni állapottal. Az értékelés külső szemrevételezés alapján történt, telekhatáron belül, illetve épületeken belül megtekintésre nem volt lehetőség. A megállapított érték általános műszaki állapotot, rendeltetésnek megfelelő használatot feltételez. Esetleg rejtett hibáért felelősséget nem vállalunk.				
Bejegyzett jogok jelzése:		1. Műemlék/műemléki védettség/régészeti és egyéb védettség 2. Natura 2000 /Természetvédelmi terület, 3. földhasználati jog, 4. szolgalmi jogok, vezetékgig.bányaszolgalm, 5. vagyonkezelői/használati jog, 7. keretbiztosítéki és egyéb jelzálogjog, 8. vételi jog, 9. elő/visszavásárlási jog, 10. elidegenítési és terhelési tilalom, 11. építési korlátozás, 12. építési tilalom, 13. perfeljegyzés, 14. végrehajtási jog, 15. haszonélvezeti/özvegyi jog, 16. Egyéb				
<b>Az értékelt ingatlan(ok) jellemzői:</b>						
Jelenlegi természetbeni (értékelt) funkció:	telephely	Az ingatlan "főtipusa"/ és "altipusa":	nem lakó	kereskedelmi -, szolgáltató-, és raktár	Hasznosítotttság:	bérlő által lakott/használt
Nem lakó ingatlan esetén:	telek/földrészlet területe (m2):	2 046	felépítmények száma (db):	2		
	terület t.lap szerint: csak albetét és önálló épület esetén (m2):		építési övezet:	Vt-2 (40% beépíthetőség)		
	össz. bruttó alapterület: (m2; OTÉK szerint)	421	közművek (mért/saját kiépített közműbekötés, közműpótló létesítmény):	víz, villany, gáz, csatorna		
	össz. hasznos alapterület: (m2; OTÉK szerint)	366	egyéb ellátottság:	nincs adat		
	össz. bére adható/hasznosítható alapterület (m2):	366	az ingatlan tartozékának tekintett felszereltség, és további lényeges adat:	gázkazán (tájékoztatás szerint)		
<b>Az ingatlan rövid, szabatos ismertetése:</b>						
A vizsgált ingatlan a település központi részén, a Budai úton található. Közterület felől elérhető. Az ingatlan környezetben lakóépületek, közintézmények találhatóak. Megközelíthető szilárd burkolatú úton. Összközműves utca, enyhén emelkedő terepviszonyú, kerített, szabálytalan alakú. Környezetszennyező hatás nem tapasztalható. A csatolt szabályozási terv alapján a terület Vt-2 besorolású. A terület egy részét régészeti leltőhely érinti. E tény az értékképzésnél figyelembe vettük. Az ingatlan utcafrontjára bérbeadással hasznosított főépület (egykori általános iskola) épült, mögötte lapostetős toldaléképület található. Telephelyként működtetett.						

Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye:			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye :	44 600 000 Ft
hozamszámításon alapuló módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye :	38 000 000 Ft
költségalapú módszer:	alkalmazott ellenőrző módszer	eredménye :	44 600 000 Ft
Ingatlanértékelés aktualizálása esetén a korábbi/előzmény ingatlanértékelésben/ adásvételi szerződésben megállapított értékek:		JELENLEGI ÉRTÉKEK:	
PIACI ÉRTÉK:			41 000 000 Ft
A megállapított piaci érték per-, igény-, és igénymentes állapotra vonatkozik! A megállapított érték nem tartalmazza az ÁFA-t			
Az ingatlan értékesíthetősége, piaci helyzete:	gyenge (kínálati piac)	Az ingatlan várható értékártartása/értékállósága:	inflációval egyező (stagnál)
Az ingatlan forgalomképességének jellemzése:	az értékelt ingatlan(ok) önállóan forgalomképes(ek)	Indokolás:	beazonosítható, önálló ingatlan
<p><b>A megállapított értékekhez kapcsolódó megjegyzés/feltétel:</b></p> <p>A megállapított értékek feltétele, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok megegyezzenek az aktuális földhivatali állapottal. A megállapított érték feltétele, miszerint a földhivatali térkép másolat a természetbeni állapotot mutatja.</p> <p>Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett számítással megállapított értéket és a hozamszámításon alapuló értéket 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.</p>			
Telek piaci forgalmi értéke:	15 600 000 Ft	Számviteli érték:	Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: (a piaci érték megegyezik a végső számviteli értékkel, és ez az érték bruttó értéknek tekinthető).
52 070 000 Ft			
Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta!			
Az értékelt ingatlan használatba vételi engedélye 2 évnél nem régebbi, vagy építési telek besorolású?			nem
Az ingatlan építéshatósági, és jogi helyzete:			
1.	az ingatlan természetbeli címe megegyezik a ingatlan-nyilvántartásban feltüntetettel, vagy <u>van</u> címet igazoló dokumentum		
igen	nem esetén indokolás:	Egyértelműen beazonosítható	
2.	az ingatlan jelenlegi természetbeni használata/funkciója megegyezik a Ingatlan-nyilvántartásban feltüntetettel		
nem	nem esetén indokolás:	telephelyként hasznosított	
3.	a hivatalos helyszínrajzon feltüntetett értékelt épület(ek), építeny(ek) egyértelműen megegyezik(nek) a valósággal (nem albetét esetén)		
igen	nem esetén indokolás:		
4.	az ingatlanra vonatkozó használatbavételi/fennmaradási/üzembehelyezési/működési/környezethasználati/telep stb. engedély rendelkezésre áll, másolatát az értékelés melléklete tartalmazza, és ezeknek megfelelő a természetbeni hasznosítás		
nem	nem esetén indokolás:	bővítés/használatbavételi/fennmaradási engedély nem áll rendelkezésre	
5.	Amennyiben az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdonrész, az értékelt tulajdoni hányadhoz tartozó ingatlanrész kizárólagos használati viszonyait rögzítő használati megállapodás és/vagy adásvételi szerződés van		
igen	nem esetén indokolás:	önálló ingatlan	
6.	A fentiek alapján az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető		
igen	nem esetén indokolás:		
A szemle tapasztalatai, a beszerzett dokumentumok és információk alapján a fentiek a valóságnak megfelelnek, azok ellenőrzése a vonatkozó szakmai elvárások szerint általunk megtörtént!			
Az értékelés kelte:		2020.05.18	

Gál Krisztián

Értékelés készítőjének aláírása

A forgalomképességet befolyásoló tényezők:		figyelembevett mérték:		Megjegyzés:
nincs	engedély nélküli felépítmény, hatása:		%	
nincs	bányászolgalmi jog, hatása:		%	
nincs	műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:		%	
nincs	zártkert, hatása:		%	
nincs	erdő, hatása:		%	
nincs	telki szolgalmi jog, hatása:		%	
nincs	földmérési jel, hatása:		%	
nincs	vill. ber. elhelyezését biztosító szolgalm, hatása:		%	
nincs	vezetékjog, hatása:	0	%	E.on vezetékjog 39 m2 területre bejegyezve
nincs	vízvezetési szolgalm, hatása:		%	
nincs	telekalakítási, változtatási, és részleges/teljes építési tilalom, hatása:		%	
nincs	egyéb építésügyi korlátozás, hatása:		%	
nincs	természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:		%	
nincs	vályog falazat, hatása:		%	
nincs	könnyűszerkezetes épület, hatása:		%	
nincs	környezetszennyezéssel terhelt, illetve feltételezhető a környezetszennyezés, hatása:		%	
nincs	egyéb forgalomképességet csökkentő tényező, hatása:	megnevezése:		
		0	%	illeti a 6112/2 Hrsz-t terhelő Átjárási szolgalmi jog

**Egyéb megjegyzés a forgalomképességet befolyásoló tényezőkhöz:**

A tulajdoni lapon feltüntetett vezetékjog természetben nem befolyásolja az ingatlan használatát. A vezetékjog pontos tartalmáról illetve, a terhelt terület pontos elhelyezkedéséről információ nem áll a rendelkezésünkre. Ingatlan elhelyezkedését, méretét figyelembe véve természetben az ingatlan hasznosítását a bejegyzett vezetékjog nem akadályozza.

---

## **Előzmény:**

PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA megbízta Gál Krisztiánt (2008/5. sz. ingatlanértékelő, 8000 Székesfehérvár, Tobak u.17.) a **8095 Pákozdi, Budai utca 68. 190/1 Hrsz alatti ingatlan** értékelésével.

## **Szakértői szemle:**

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

**A 2020.05.18-án megtartott helyszíni szemlén külső megtekintésre, külső bejárásra volt lehetőség.**

*A szakértői szemle során:*

- bejártuk az ingatlan környezetét, és rögzítettük műszaki állapotukat külső szemrevételezés alapján.
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

## **Az értékelés módszertani alapjai, feltételei**

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
  - ◇ hozadéki értékelés
  - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉGALAPÚ értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállításának költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A FORGALMI ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

**Esetünkben a FORGALMI ÉS HOZAMELVŰ ÉRTÉKELÉS módszereit alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS alkalmazásával ellenőriztük le.**

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

---

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

'A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint a (EVS 2012) alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- ◆ az eladó hajlandó az eladásra,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci és likvidációs értéket határoztunk meg.

A vagyoneértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt árkatálogosokból, az adott gazdasági régió szaksajtóiból (nyilvános árverési adatok, Ingatlan Info, Ingatlanpiac c. folyóirat), az ingatlan-börze adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízó szakembereitől kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:



### Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- ◆ minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- ◆ a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- ◆ a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- ◆ a rendelkezésre álló földállomány véges,
- ◆ a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítés mértéke stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- ◆ Az épület
  - életkora,
  - építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
  - kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
  - alapterülete és komfortfokozata,
  - kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
  - esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
  - karbantartottsága

**Ingyatlan nyilvántartási adatok:**

8095 Pákozd, Budai utca 68. Hrsz: 190/1		belterület
Helyrajzi szám:		190/1

**I. rész**

Terület megnevezése:		kivett általános iskola
Területe: ( nm)		2046

**II. rész**

Tulajdoni hányad:		1/1
Jogállás:		Tulajdonos
Jogosult neve:	<b>PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</b>	
Címe:	8095 Pákozd, Hősök tere 9.	

**III. rész**

Bejegyzés:		Isd. a tulajdoni lap szerint
Jogosultak neve:		
Címe:		

A megállapított érték per-, igény-, tehermentes állapotra vonatkozik, ill. nem tartalmazza az ÁFA-t.

Az ingatlan beazonosítása az Önkormányzat rendelettárából letöltött szabályozási tervlap, illetve közműterkép alapján történt. A szabályozási tervlapon feltüntetett épületkontúr megegyezik a természetbeni állapottal.

Az értékelés külső szemrevételezés alapján történt, telekhatáron belül, illetve épületeken belül megtekintésre nem volt lehetőség. A megállapított érték általános műszaki állapotot, rendeltetésnek megfelelő használatot feltételez. Esetleg rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

## Az ingatlan környezete:

<b>Település neve:</b>	<b>Pákozd nagyközség</b>	
	<b>Népesség: 3.057 fő</b>	<b>Terület: 43,4 km<sup>2</sup></b>
<b>Település leírása:</b>	<div data-bbox="679 443 986 842" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1002 416 1445 869"> Pákozd nagyközség Fejér megyében, a Gárdonyi járásban, Székesfehérvártól 11 km-re északkeletre. A település és környéke kőkori, ókori és középkori régészeti lelőhelyekben gazdag terület. Pákozd a Velencei-hegység délkeleti, a Velencei-medencébe ereszkedő lankáin, a Velencei-tó északnyugati kiszögellésénél fekszik, átlagosan 125 méteres </p> <p data-bbox="679 875 1457 2067"> tengerszint feletti magasságban. A belterület délkeleti pereme a tóparttól mintegy 300–500 méterre húzódik, ezen a földszávon fut északkelet–délnyugati irányban az M7-es autópálya. Székesfehérvártól kelet–északkeletre, légvonalban 8, közúton 10 kilométerre, a járási központtól, Gárdonyitól légvonalban 6, közúton 11 kilométerre található. A tipikusan szalagtelkes település belterületi utcái a Velencei-hegység délkeleti, 110–155 méteres tengerszint feletti magasságban elhelyezkedő vonulatain futnak. Központi tengelyét az északkelet–délnyugati irányú sukoró–székesfehérvári főút (Budai út, 8116-os út), illetve az arra merőleges Bella-patak völgye adja; másik fontos útvonala a Seregélyestől Dinnyésen át idáig húzódó 6213-as út. A belterület nyugati-északnyugati szomszédságában, a Karácsony-hegy, illetve az Ósi-hegy lankáin szőlőskertek, hétvégi telkek, illetve új építésű lakóházak sorakoznak (Karácsonyhegy, Suhogó), míg Pákozd északkeleti előterében, a Csíkmák-hegy és a Kanca-hegy irányában, a Pákozdi-ér völgyével párhuzamosan a 20. század utolsó negyedében kialakult településrész dinamikus fejlődése tapasztalható (Újtelep). Pákozdhoz tartozó fontos külterületi részek a település központjától 3 kilométerre keletre található Mészeg-hegyi katonai emlékhely, illetve a hajóállomással rendelkező Szúnyog-sziget. A települést északról a Velencei-hegység alacsony csúcsai koszorúzzák, ezek nyugatról kelet felé haladva: Ósi-hegy (155 m), Karácsony-hegy (193 m), Tompos-hegy (240 m), Pogány-kő (241 m), Sár-hegy (226 m), Csíkmák-hegy (181 m), Kanca-hegy (152 m). Távolabbi magaslatok a Bika-hát (211 m), a Polák-hegy (202 m), a Pákozdvár (253 m) és a Sor-hegy (281 m). A Karácsony-hegy és a Sár-hegy között kanyarog a Velencei-tóba futó, 3,4 km hosszú Bella-patak völgye. A </p>	

	vízfolyás felduzzasztásával létrehozott, betonszegéllyel ellátott egykori Bella-fürdő ma árnyas fákkal szegélyezett tavacska, Bella-tó néven. A terület felszíni vízben szegény, Pákozd közelében három nevezetes forrás található: nyugaton a Zsellér-legelő Anikó-forrása, északon pedig a polák-hegyi Barlang-kút, illetve a pákozdvári Angelika-forrás. A Sár-hegy és a Pogány-kő lepusztult gránitfelszínén található a Magyarországon egyedülálló sziklaalakzatokat, az ún. ingóköveket felvonultató Pákozdi-ingókövek természetvédelmi terület. Ettől északra magasodik a már említett Pákozdvár csúcsa (253 m), amelynek közelében a Velencei-hegység kevés barlangjainak egyike, a Barcaházi-barlang található (az Angelika-forrás mellett).
<b>Településen belüli elhelyezkedése:</b>	A vizsgált ingatlan a település központi részén, a Budai úton található. A Budai út felől elérhető. Az ingatlan környezetében lakóépületek, közintézmények találhatóak. Megközelíthető szilárd burkolatú úton.
<b>Környezete:</b>	Környezete falusias, illetve településközponti, lakóházak, közintézmények, kereskedelmi egységek találhatóak.
<b>Megközelíthetősége:</b>	a Budai út felől
<b>Tömegközlekedési eszközök:</b>	távolsági autóbusszmegálló az ingatlan közelében elérhető.
<b>Utca burkolata:</b>	szilárd burkolatú
<b>Infrastruktúra:</b>	Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága átlagos.
<b>Értékbefolyásoló környezeti tényezők:</b>	Település központi fekvés

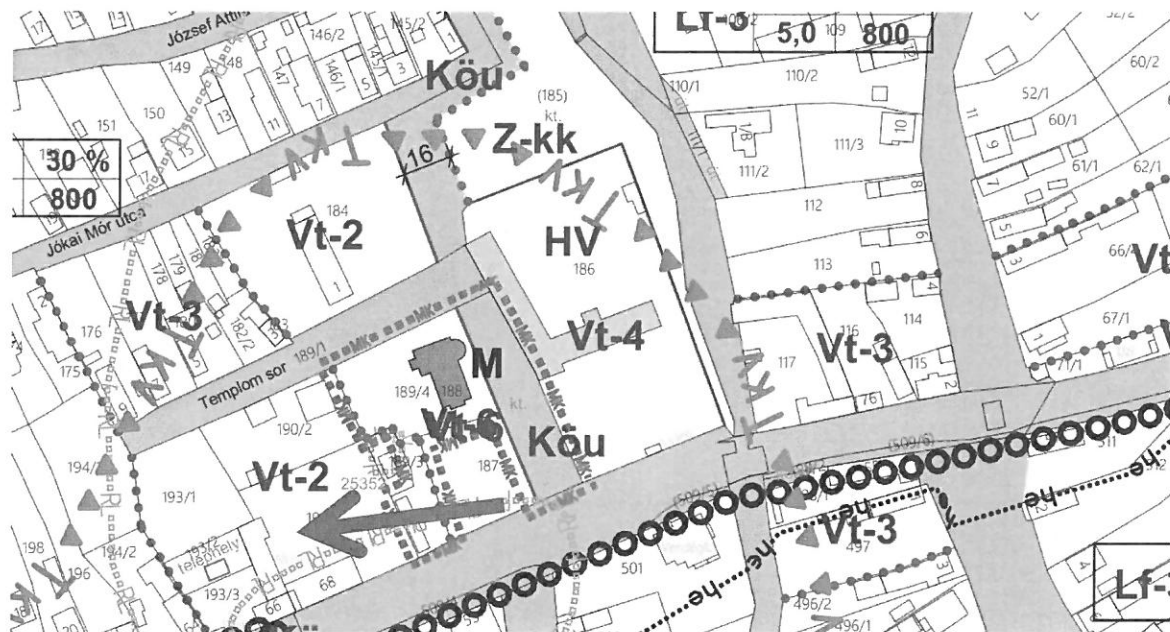
### A telek jellemzői:

Az értékelt ingatlan egy sík fekvésű, nyitott, szabálytalan alakú telken helyezkedik el. A 2.046 m<sup>2</sup> területű telek közterületről közvetlenül megközelíthető. A telek kerített, rendezett felületű, nagyobb része szilárd burkolatú. Ingatlan előtt teljes közművel ellátott aszfaltozott az utca, telekre minden közmű csatlakoztatva.

<b>Alak, forma:</b>	D-É-i hossztengetyű, szabálytalan alakú, sík terület, amelyen jelenleg 2 db épület található
<b>Kerítettség:</b>	Kerített
<b>Kert</b>	A terület nagy része burkolt

### Közművek:

<b>Víz</b>	Van, fogyasztás alapján elszámolt
<b>Villany</b>	Van, fogyasztás alapján elszámolt
<b>Gáz</b>	Van, fogyasztás alapján elszámolt
<b>Csatorna</b>	Van, vízfogyasztás alapján elszámolt




### Beépítési előírások:

16. Településközponti vegyes területek			Településközponti vegyes területek				
17. 14	Vt-1	SZ	-	5000	40	8,5	30
18. 16	Vt-2	SZ	-	550	40	5,5	30
19. 17.	Vt-3	O	-	550	40	5,5	30
20.	Vt-4	K	-	600	40	6,5	30
21.	Vt-5	SZ	-	K	80	5,5	30
22.	Vt-6	K	-	K	K	K	K

A vizsgát ingatlan jelenleg cca. 20,6%-os beépítettségű, így a hatályos beépítési előírások szerint további építési potenciállal bírna.

## Az épület általános jellemzői:

Épület megnevezése:	Telephely	
Építés éve:	1975/1980	
Építési módja:	Hagyományos	
Alapozás:	Beton, sávalap	
Szigetelés.	Bitumenes szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Hagyományos téglá	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vb.szerkezetű	
Tető formája:	Nyeregtető (főépület), lapostető (toldaléképület)	
Tetőszerkezet, fedés:	Fa szerkezetű nyeregtető (főépület), vb. szerkezetű lapostető - bitumenes lágyfedés (toldaléképület)	
Épület külső burkolata:	Normál, kőporos vakolat	
Épület tagolódása:	Földszint	
Lift:	Nincs	
Kiegészítő szerkezetek:	-	
Épület állapota:	Közepes	
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein, falain és a födémeken teherbírási rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló repedéseket, károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk <b>külső szemrevételezés alapján.</b>	
Épület műszaki állapota:	A tartószerkezet alapvetően sérülésmentes. Hiba nem észlelhető.	

## Az Üzletház épület funkcionális jellemzői:

Bejárata:	Az épület több bejárattal rendelkezik
Nyílászárók anyaga, állapota:	Fa szerkezetű külső nyílászárók
Fűtés és használati melegvíz:	Fűtés: központi gázkazánnal megoldott, radiátoros hőleadással; a todaléképület részben fűtött (tájékoztatás alapján)
Helyiségek:	Az utcáfronton kapott helyet a főépület, mögötte, rá merőlegesen a todaléképület.
Bevilágosítottság:	A helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel ellátottak.
Felépítmény (lakás) belső leírása, állapota:	Az épület életkorának megfelelően közepes műszaki állapotú, szükségszerűen karbantartott. A falak stabil szerkezeti állapota állapítható meg <b>külső szemrevételezéssel.</b>

TERÜLETKIMUTATÁS						
Megnevezés	szint	Bruttó terület	Nettó terület	Burkolatok	K	Állapot
Főépület (iroda)	földszint	224,38	195,11	n.a.	1	n.a.
Toldaléképület (kiegészítő helyiségek)	földszint	196,60	170,96	n.a.	1	n.a.
<b>telephely</b>		<b>421,0</b>	<b>366,1</b>			
	helységcsoport megnevezése	bruttó terület	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület	
		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	
K=1	Főépület (iroda)	224,4	195,1	1,00	195,1	
K=2	Toldaléképület (kiegészítő helyiségek)	196,6	171,0	0,70	119,7	
	összesen:	421,0	366,1		315	

### Hasznosítás:

#### **Aktuális hasznosítás**

A vizsgált ingatlan használati jog alapján bérbeadással hasznosított. Pákozd Község Önkormányzata és Eudeal Plusz Kft között 2012.08.01-én kötött megállapodás alapján a bérleti / használati díj mértékét havi 27.700 Ft-ban határozták meg.

#### **Alternatív hasznosítás**

A vizsgált ingatlan kialakításából adódóan raktározási, logisztikai, telephely, irodai funkcióra egyaránt alkalmas lehet.

### Értékbefolyásoló tényezők:

Az ingatlan értéknevelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

<b>ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)</b>	<b>GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)</b>
Településen belüli elhelyezkedés	Műszaki állapot
<b>LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)</b>	<b>VESZÉLYEK (THREATS)</b>
A gazdasági kereskedelmi vonzerő Helyi adottságokra épülő gazdaság szerkezet kihasználása	Jelenlegi piaci és gazdasági válság

## Piaci áttekintő

Jelen értékelési szakvélemény kiadásának időpontjában pandémiás (világméretű) járvány van. A koronavírus járvány gazdasági – és ingatlanpiaci hatásai jelen pillanatban nem ismert következményekkel járnak a jövőre nézve, így az ingatlanok piaci értékének változására sem lehet egyértelmű jelzést adni. Az ingatlanpiaci szakértők az elkövetkező időszakra – lokációtól és ingatlantípustól függően – kisebb-nagyobb mértékű átmeneti csökkenést jósolnak. A jogszabályi keretek az értékelési szakvélemény érvényességét 90 napban határozzák meg. Nem ismert, hogy a jelen szakvéleményhez felhasznált kínálati adatok a járványügyi helyzetet megelőzően vagy már annak hatását is figyelembe véve kerültek publikálásra, így a megállapított érték tekintetében a járvány miatti korrekciónak nem látjuk indokát, de az érték az átlagosnál is nagyobb bizonytalanságot tartalmaz.



---

## **Az értékelés módszere:**

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül a **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadásra is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

## **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

### **Az alaphalmaz kiválasztása**

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

### **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

---

## Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

## Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

*Műszaki szempontok:* károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbelső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

*Építészeti szempontok:* felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

*Használati szempontok:* építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

*Telekadottságok:* telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

*Infrastruktúra:* villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

*Környezeti szempontok:* szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

*Alternatív hasznosítás szempontjai:* funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

*Jogi szempontok, hatósági szabályozás:* tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

## A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

---

### **Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként**

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál kevesebbet ér négyzetméterenként.

### **Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei**

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejlettségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

## Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlítás szempontj	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:	8095 Pákozdi, Budai utca 68. Hrsz: 190/1	Úrhida, belterület	Kajászó, belterület	Csákvár, belterület
Felépítmény tagolása:	földszint	földszint.tetőtér	földszint.tetőtér	földszint
Jelleg, funkció:	telephely	telephely	telephely	telephely
Építés éve:	1975/1980	1988	1987	2005
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		31434010	28362959	30318941
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		40 944 882	58 267 717	31 496 063
telekméret (m <sup>2</sup> )	2 046	1 000	3 232	1 239
redukált alapterület (m2)	315	300	320	187
fajlagos ár (Ft/m2)		136 483	182 087	168 428
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. május	2020. május	2020. május
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		109 186	145 669	134 743
<b>ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAIT</b>				
földrajzi elhelyezkedés		kedvezőtlenebb 1,10	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m2)	2 046	kisebb 1,05	nagyobb 0,94	kisebb 1,04
alapterület	315	kisebb 0,99	nagyobb 1,00	kisebb 0,91
építési mód	hagyományos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	átlagos	kedvezőtlenebb 1,10	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
építés éve	1975/1980	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,98
közművek	összközműves	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	központi	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés	belterület	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10
raktár-iroda arány		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
régészeti lelőhely		kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
hasznosíthatóság		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		143 689	143 899	137 774
<b>SÜLYÖZÉS</b>		33%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	315			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	141 787			
becsült érték (Ft)	44 632 230			
<b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>	<b>44 600 000 Ft</b>	<b>+ÁFA</b>		

A vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésű, kialakítású és műszaki állapotú 3 éven belüli realizált adat nem állt a rendelkezésünkre.

## **Hozamszámításon alapuló érték becslése:**

A vizsgált ingatlan használati jog alapján bérbeadással hasznosított. Pákozdi Község Önkormányzata és Eudeal Plusz Kft között 2012.08.01-én kötött megállapodás alapján a bérleti / használati díj mértékét havi 27.700 Ft-ban határozták meg.

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe, eltekintve a jövedelmek különböző időponthoz kapcsolódó realizálódásától.

A költségekkel csökkentett nettó bevételből a cash-flow módszerével határoztuk meg a nettó jelenértéket.

Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat. Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint a szaksajtók adatai alapján határoztuk meg.

Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is.

A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat.

A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált piaci bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyam táblázatot. Az általunk meghatározott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi piaci bérleti díjának függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

### **A CF változó eredményességű időszaka, 2020-2025**

#### Működési bevételek

Ebben a megközelítésben az ingatlan értékét hozamalapú szemlélettel, piaci bérleti díjak alapján vizsgáltuk.

#### **Bérleti bevételek:**

- a piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj **3,19 €/m<sup>2</sup>/hó**;
- a kihasználtság tényezőt 80-100%-on vesszük figyelembe.

#### **Bérbeadás költségei:**

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk (1%);
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely a folyamatos bérbe adhatóságnak biztosításához szükséges, ezt 1000 Ft/nm összegben vesszük föl;
- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel 3%-ban vesszük fel.
- az ingatlanadó mértéke 250 Ft/m<sup>2</sup>/év.

---

**Feltételezések:**

A következő táblázatokban foglaltuk össze az értékbecslés során alkalmazott feltételezéseinket az egyes ingatlanokra vonatkozóan.

**Alap feltételezések:**

Értékbecslés időpontja	2020.05.18
Éves növekedési ütem - EUSTAT	2,00%
EURO/Ft valutaárfolyam az értékbecslés napjára	335
Bérleti díj	3,19
Diszkont ráta	9,00%
Tőkésítési ráta	9,00%

## Bérelti összehasonlító adatok

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingyen cím:	8095 Pákozdi, Budai utca 68. Hrsz: 190/1	Dunaújváros, Technikum városrész	Székesfehérvár, Alba ipari zóna	Székesfehérvár, Berényi út
Felépítmény tagolása:	földszint	földszint	földszint.em.	földszint.tetőtér
Jelleg, funkció:	telephely	telephely	telephely	telephely
Építés éve:	1975/1980	1988	2010	1990
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		31090213	27276007	28203032
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérelti díj (Ft/hó)		1 250 000	646 686	1 500 000
alapterület (m <sup>2</sup> )	366	762	370	850
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 640	1 748	1 765
bérelti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2020. május	2020. május	2020. május
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérelti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 476	1 573	1 588
<b>ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
földrajzi elhelyezkedés		kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70
alapterület (m <sup>2</sup> )	366	nagyobb 1,05	nagyobb 1,00	nagyobb 1,07
műszaki állapot		kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,90
megközelíthetősége		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve		hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,97
településen belüli elhelyezkedés	belterület	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatósága		hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
utcai bejárat		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		1 029	934	1 032
<b>SÚLYOZÁS</b>		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m <sup>2</sup> )	366			
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	999			
<b>becsült bérelti díj (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>365 656</b>			
<b>becsült bérelti díj (Eur/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>3,19</b>			

## DCF tábla

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE											
335   FVC - MNB - napi közpárf.   Alapterület: 366 m <sup>2</sup>											5.éV
DCF szerinti évek	0.éV	1.éV	2.éV	3.éV	4.éV	5.éV					
Napári év	2020	2021	2022	2023	2024	2025					
<b>A. BEVÉTELEK</b>											
Éves növekedési ütem - EUSTAT ajánlás: %											
2,00%											
PGI = Potenciális bevétel	euró/év										
telephely	€/m <sup>2</sup> /hó	m <sup>2</sup>	szereződés szentint								
telephely	3,19	366	piaci	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:				100%	80%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
<b>ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:</b>											
Összes kőfelfülvétel	euró/év	366 m <sup>2</sup>	13 992	13 995	13 998	14 000	14 003	14 006			
kihasználtsági adó és veszteség	euró/év		0	2 799	2 800	2 100	1 400	1 401			
Működési és behajlási veszteség	3%/Ft/év		420	420	420	420	420	420			
Összes tervezhető bevétel	euró/év		13 572	10 776	10 778	11 480	12 183	12 185			
Összes működési bevétel	Ft/év		4 546 679	3 609 941	3 610 663	3 845 891	4 081 212	4 082 029			
<b>B. KIADÁSOK</b>											
Felújítási alap (az üzemeletfedél/ön felülj)		1 000 Ft/m <sup>2</sup>	366 070	366 143	366 216	366 289	366 363	366 436			
Menedzsment díja	Működési bevétel	1,0% -a	45 467	36 099	36 107	38 489	40 812	40 820			
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeletfedél)	Működési bevétel	3,0% -a	136 400	136 428	136 455	136 482	136 510	136 537			
Ingatlanadó	Alapterület x	250 Ft	91 517	91 517	91 517	91 517	91 517	91 517			
Épületbiztosítás, egyéb klag.	Működési bevétel	1,5% -a	68 200	54 149	54 160	57 688	61 218	61 230			
Összes kiadás			707 654	684 336	684 455	690 436	696 420	696 541			
<b>ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)</b>			3 839 025	2 925 605	2 926 208	3 155 455	3 384 793	3 385 488			
Diszkontírozás	r =	9,00%	1,0000	0,9174	0,8417	0,7722	0,7084	0,6499			
<b>ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)</b>			3 839 025	2 684 041	2 462 931	2 436 590	2 397 873				
<b>EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE</b>	Tőke átlós ráta	9,00%							24448166		
(Ürökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkontírozó											
<b>INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE</b>											
FAJLAGOS ÉRTEK (Ft/m <sup>2</sup> ) - behajtható területre	103 805										
FAJLAGOS ÉRTEK (Ft/m <sup>2</sup> ) - teljes területre	103 805										
<b>38 000 000 Ft</b>											



## **Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése:**

A költségalapú megközelítés során az ingatlan újra-előállítási költségéből levontuk az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzáadtuk a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével állapítottuk a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit irányoztuk elő, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe értjük a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján határoztuk meg.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele értjük, míg a mobilákat kizártuk.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmaz.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe vettük az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát vettük figyelembe. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamot használtuk:

ipari/kereskedelmi célú épületek (hagyományos)                      70-90 év,

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Értékelés során mérlegeltük a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell vettük a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan adtuk meg. Számítása történhet becslés alapján történt. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön megbecsültük.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükrözi a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

### A telek értékének meghatározása:

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell meghatározni általában a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. Ebben az esetben az összehasonlításra alkalmas ingatlanok átlagos fajlagos alapértékét határoztam meg, majd elemeztem azon értékmódosító tényezők hatását, amelyek a vizsgált ingatlan értékét esetleg eltéríthetik az átlagtól. A végső érték a fajlagos érték és az ingatlan méreteinek szorzataként adódott.

Osszehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	8095 Pákozd, Budai utca 68. Hrsz: 190/1	8095 Pákozd, belterület, falusias lakóövezet	8095 Pákozd, belterület, falusias lakóövezet	8095 Pákozd, belterület, falusias lakóövezet
Kömyezete:	vegyes	fsz	fsz	fsz
Jelleg, funkció:	telephely	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Vt-2 (40% beépíthetőség)	lakó	lakó	lakó
Adat forrása:		saját	saját	saját
Adat azonosítója:		adatbázis	adatbázis	adatbázis
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		6 929 134	6 141 732	26 490 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	2 046	1 017	999	4 800
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		6 813	6 148	5 519
tulajdonár. viszonya/típusa		adásvétel	adásvétel	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2019.év	2019.év	2018.év
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		1,00	1,00	1,05
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		6 813	6 148	5 795
<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
földrajzi elhelyezkedés	Szfvár agglomerációja	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
terület (m <sup>2</sup> )	2 046	kisebb 0,95	kisebb 0,95	nagyobb 1,13
közművek	összközműves utca	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
övezeti besorolás	Vt-2	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
útvízesnyok	szilárd	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alak, forma, oszthatóság	szabálytalan	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bontandó felépítmény		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés	település központi részén	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10
beépíthetőség		kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
régészeti lelőhely		kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		<b>7 828</b>	<b>7 057</b>	<b>7 954</b>
<b>SÜLYÖZÉS</b>		<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>
telek területe (m <sup>2</sup> )	2 046			
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	7 613			
becsült érték (Ft)	15 575 365			
<b>becsült érték kerekítve (Ft)</b>	<b>15 600 000</b>			

## Bruttó pótlási költségek meghatározása

A Hunginvest Mérnöki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2019. (Építésügyi Tájékoztatási Központ 2019.) munkafolyamatonként, és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján. A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák a 2019-ben érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsioradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

## Avulás

A **fizikai** avulási részt a felépítmény műszaki állapota határozza meg. Az **erkölcsi** avulás nagysága a használhatóságtól és a korszerűségtől függ. A **piaci** avulás a környezet, a piac értékváltozásait írja le.

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	Főépület	2	Toldaléképület	3	0
a felépítmény pótlási költsége		242 400 Ft/m <sup>2</sup>		184 520 Ft/m <sup>2</sup>		0 Ft/m <sup>2</sup>
alapterület (átlagos falvastagság mellett)		195 m <sup>2</sup>		171 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
fizikai avultság		35%		35%		0%
funkcionális avultság szorzószáma		10%		10%		0%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma		10%		10%		0%
piaci helyzet miatt módosító tényező		70%		70%		0%
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke		17 389 eFt		11 598 eFt		0 eFt

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 29 000 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

$$\text{telek értéke } 15\,600 \text{ eFt} + \text{felépítmény értéke } 29\,000 \text{ eFt} = 44\,600 \text{ eFt}$$

### Bérleti díj realitás vizsgálat:

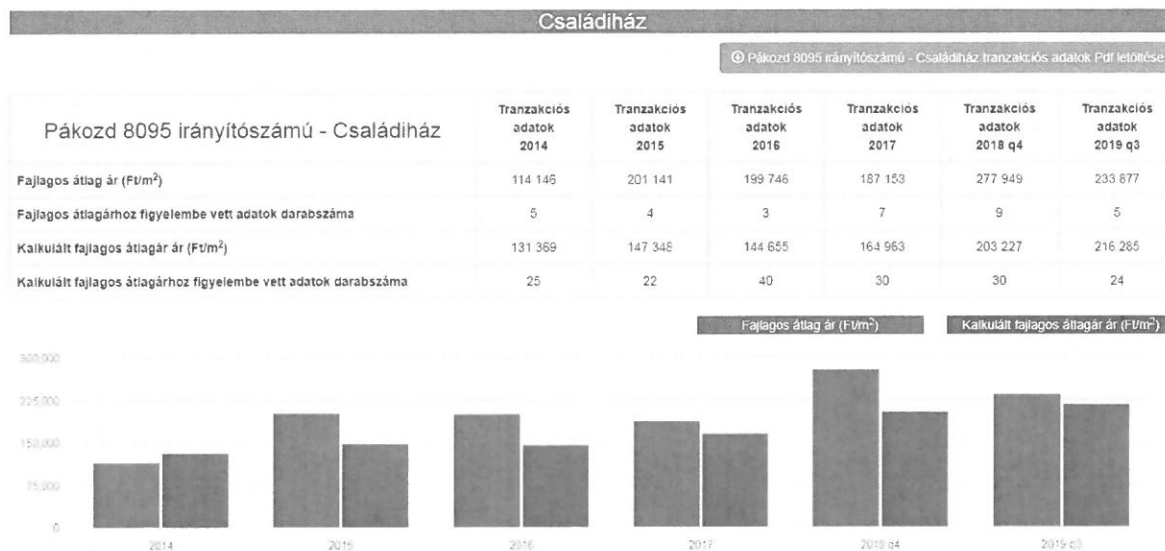
A vizsgált ingatlan használati jog alapján bérbeadással hasznosított. Pákozd Község Önkormányzata és Eudeal Plusz Kft között **2012.08.01-én** kötött megállapodás alapján a bérleti / használati díj mértékét havi **27.700 Ft-ban** határozták meg.

A rendelkezésre álló (forrás: KSH) KSH fogyasztó árindex a 2012-2019.év közötti időtartamra a fogyasztói árindex mértékének növekedését 17,12%-ben jelöli meg, mely alapján az Eudeal Plusz Kft (27.700 Ft \* 1,1712) havi 32.443 Ft használati díjat fizet a tulajdonosnak, amennyiben a használati díj mértékét az évek során indexálták.

Az értékelés során a **2020.05.18.napján** reálisnak tekinthető bérleti díj mértékét havi **365.656 Ft-ban** jelöltük meg, mely havi 999 Ft/m<sup>2</sup> díj összeget tesz ki.

Amennyiben ezen számítási metodikát vennénk alapul, akkor tárgyi ingatlanra 2012-ben reálisnak tekinthető bérleti díj mértékét 312.206 Ft-ban lehetne megjelölni. Azonban feltételezhető, hogy a 2012.évben nem lakóingatlanok piacán elérhető bérleti díj mértéke nem haladta meg az 1.000 Ft/ m<sup>2</sup>/hó díjat Pákozdön.

A reális értéknövekedés megállapítása érdekében a lakóingatlanok Kalkulált fajlagos átlagár (Ft/m<sup>2</sup>) értéknövekedését vettük alapul a településen (rendelkezésre álló Illetékhivatali adatok miatt 2014-2019 között), mely szerint 64,63%-os volt megállapítható.



Mivel 2014-től áll rendelkezésünkre adat Illetékhivatali adatbázisból, mely 64,63%-os értéknövekedést jelöl, ezért pesszimista szemlélet miatt 2012-től 70%-ban jelöljük meg az értéknövekedést.

Fentiek alapján a 2012.évre megállapítható bérleti díj mértékét **215.000 Ft-ban**, Kettőszáztizenötezer Forintban jelöljük meg.

**Vételár realitás vizsgálat:**

A vizsgált ingatlan használati jog alapján bérbeadással hasznosított. Pákozd Község Önkormányzata és Eudeal Plusz Kft között **2012.08.01-én** kötött megállapodás alapján a felek az ingatlan vételárát **bruttó 25.803.327 Ft**-ban határozták meg.

A **2012-ben** érvényben lévő ÁFA törvény szerint az ÁFA mértéke 27%, mely szerint a felek az ingatlan vételárát **20.317.580 Ft + ÁFA**-ban állapították meg.

Az értékelés során a **2020.05.18.napján** reálisnak tekinthető forgalmi értéket **41.000.000 Ft**-ban jelöltük meg.

A bérleti díjszámítási metodikából kiindulva (alapul véve a lakóingatlanok kalkulált fajlagos m<sup>2</sup> árának növekedését) tárgyi ingatlanra **2012-ben reálisnak tekinthető** vételárát **24,1 MFt +ÁFA, bruttó 30,6 MFt**-ban jelöljük meg.

## **Az ingatlan értékelésének összesítése:**

Esetünkben a FORGALMI ÉS HOZAMELVŰ ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS alkalmazásával ellenőriztük le.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok és hozamelvű értékmegállapítás szerint képzett értéket 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

### **Végső érték meghatározása:**

Piaci alapú (forgalmi) érték:	44,6 MFt	súly: 50%	22,3 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	38,0 MFt	súly: 50%	19,0 MFt
Költség alapú érték:	44,6 MFt	súly: 0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **41,0 MFt + ÁFA**

A szakértői jelentésben szereplő - 8095 Pákozdi, Budai utca 68. Hrsz: 190/1  
190/1 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben  
foglaltak szerint elvégezve 2020.05.18 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes forgalmi  
értékét összesen: 41 000 000,- Ft-ban, azaz

**azaz Negyvenegymillió Forint + ÁFA-ban  
állapítottuk meg.**

---

### **Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette 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 hatánapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés hatánapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbecslésben mellékletként 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 rendelkezőnk. 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 szakvélemény kizárólag az ingatlan értékbecslését célozza. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.
- 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 hasznot, opportunity cost-ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő 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 találhatóak az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/49534/2020

2020.05.18

PÁKOZD

Szektor : 53

Belterület 190/1 helyrajzi szám

8095 PÁKOZD Budai utca 68. "felülvizsgálat alatt"  
I R É S Z

## 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 általános iskola	0	2046	0,00	

	I R É S Z		

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37436/1992.04.09

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: PÁKOZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8095 PÁKOZD Hősök tere 9

törzsszám: 15362962

## II R É S Z

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38175/2/1998.03.13

Önálló szöveges bejegyzés a I/1.sorsz.ingatlan területére csökken 56 m2 területtel és telekalakítás következtébe beolvastva a 190/2 hrsz.területébe.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 59388/3/2012.08.31

Használat joga 2032.08.01-ig

jogosult:

név: EUDEAL PLUSZ ÉPÍTŐIPARI, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 23784563

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Nagykárolyi ut 31

## 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 59388/3/2012.08.31

Használat joga 2032.08.01-ig

jogosult:

név : Puska József

sz.név: Puska József

szül. : 1971

a.név : Takács Anna

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Nagykárolyi utca 31

## 6. bejegyző határozat, érkezési idő: 69272/7/2012.11.15

Vezeték jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.

39 m2 területre a Kőfém Pákozd elnevezésű (72/0 jelzőszámú) Fennálló 20 kV-os közcélú

légvezeték és földkábeles hálózatra, a VII-S-001/003532-3/2012. számú határozat alapján.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



8095 Pákozd, Budai utca 68. Hrsz: 190/1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Köormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/49534/2020

2020.05.18

PÁKOZD

Szektor : 53

Belterület 190/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

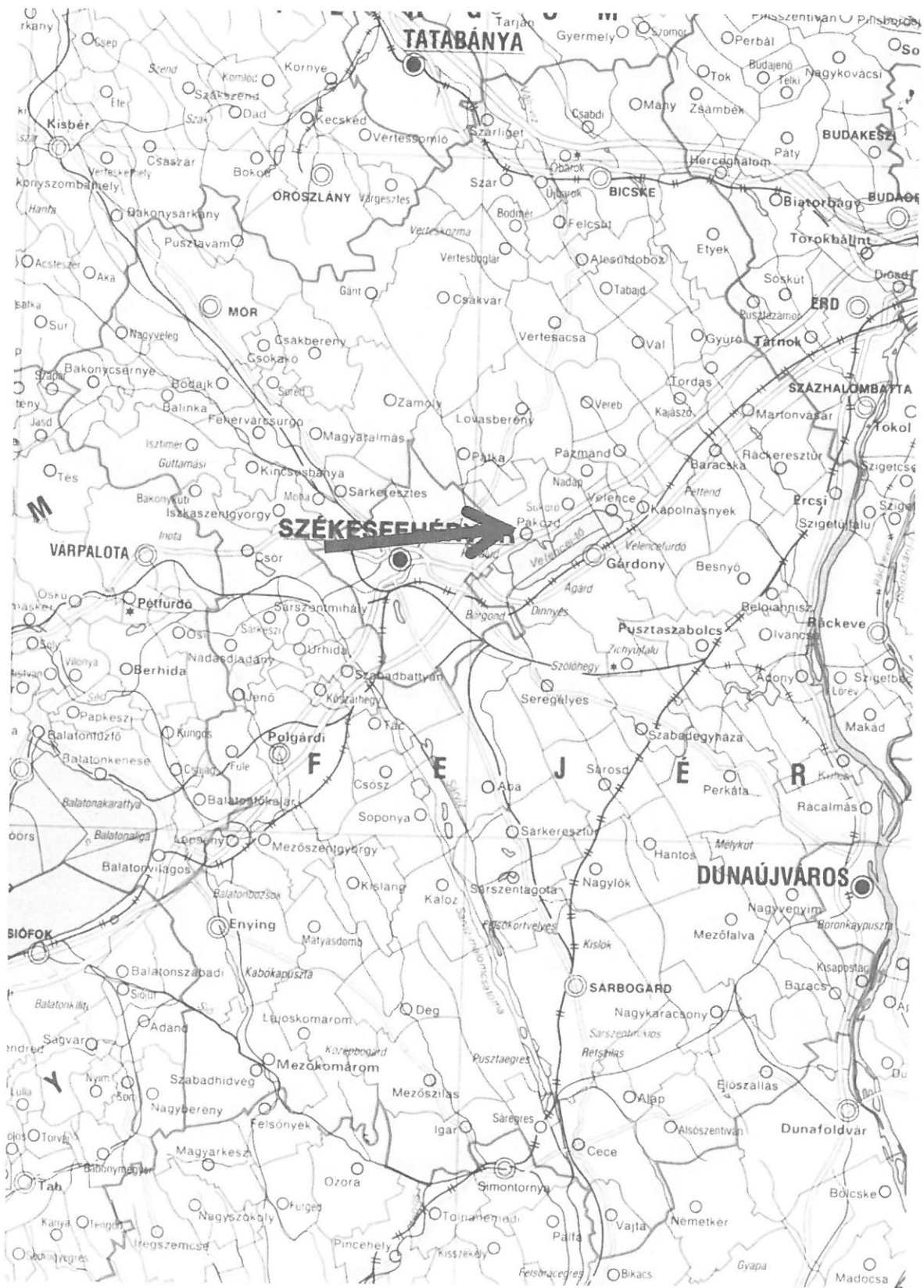
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

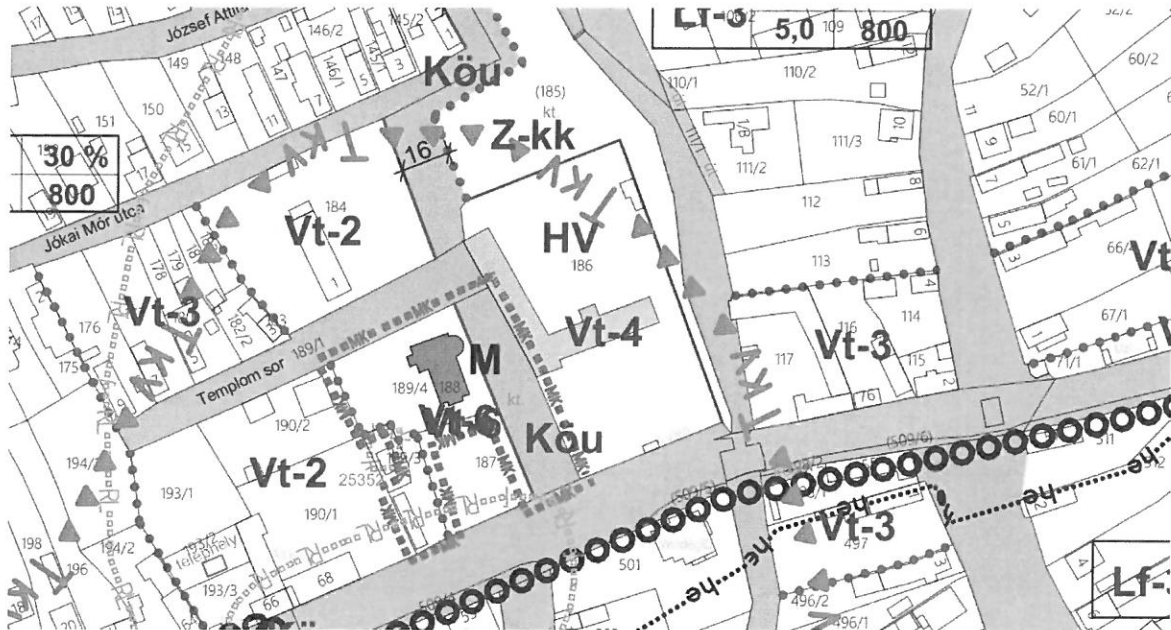
8095 Pákozd, Budai utca 68. Hrsz: 190/1






8095 Pákozd, Budai utca 68. Hrsz: 190/1



## Szabályozási terv / HÉSZ részlet



	Műemléki környezet határa /területe
	Műemlék (műemléki objektum és telke)
	Régészeti lelőhely határa és lelőhely azonosító

### Településközpont terület

34. § (1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- lakó;
- igazgatási, iroda;
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- kulturális, közösségi szórakoztató;
- sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Önálló lakóépületek a területen elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületepótló műtárgy nem helyezhető el.

(5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- b. állattartó építmény
- c. trágyatároló, komposztáló;
- d. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- e. építménynek minősülő antennaszerkezet.

(6) Vt-6 jelű építési övezetben az épületek csak hitéleti és azt kiszolgáló célokat szolgáló rendeltetést tartalmazhatnak.

(7) <sup>[3]</sup> Vt-1 jelű építési övezetben az épületek csak kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport célokat szolgáló rendeltetést tartalmazhatnak.

16. Településközponti vegyes területek			Településközponti vegyes területek				
17. 14	Vt-1	SZ	-	5000	40	8,5	30
18. 16	Vt-2	SZ	-	550	40	5,5	30
19. 17.	Vt-3	O	-	550	40	5,5	30
20.	Vt-4	K	-	600	40	6,5	30
21.	Vt-5	SZ	-	K	80	5,5	30
22.	Vt-6	K	-	K	K	K	K

### Közlekedési területek általános előírásai

47.§ (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (közúti) és Kök (kötőtpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

(4) Új közforgalom előtt el nem zárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki.

(5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

8095 Pákozd, Budai utca 68. Hrsz: 190/1

## e-közműtérkép



## Helyszínrajz



8095 Pákozd, Budai utca 68. Hrsz: 190/1

### Felépítmények befoglaló mérete (Bruttó alapterülete) - Főépület



### Toldaléképület



## Fogyasztói árindex alakulása

**3.6.1. A fogyasztóiár-index (1985–) [előző év = 100,0%]**

Év	Élelmiszerek	Szeszes italok, dohányárúk	Ruházkodási cikkek	Tartós fogyasztási cikkek	Háztartási energia	Egyéb cikkek, üzemanyagok	Szolgáltatások	Összesen
1985	106,3	101,7	110,9	105,3	120,9	105,9	109,3	107,0
1986	102,0	105,2	109,4	106,1	103,5	104,9	108,9	105,3
1987	109,2	113,5	109,7	102,3	106,5	106,2	109,0	108,6
1988	115,8	114,3	120,0	108,5	112,8	116,3	117,5	115,5
1989	117,7	111,1	118,2	117,6	111,4	122,4	116,6	117,0
1990	135,2	130,7	123,3	120,8	127,6	128,9	125,6	128,9
1991	121,9	125,1	132,1	131,7	181,0	143,4	141,9	135,0
1992	119,4	119,6	123,0	114,3	143,2	127,2	126,0	123,0
1993	129,2	118,6	116,7	111,0	120,3	121,6	124,1	122,5
1994	123,4	116,4	116,1	111,8	111,7	119,0	120,3	118,8
1995	131,1	120,1	120,2	124,0	150,0	127,3	126,0	128,2
1996	117,3	126,6	125,6	119,2	132,5	125,7	126,4	123,6
1997	117,5	118,9	118,7	108,5	129,9	116,1	119,2	118,3
1998	114,4	115,3	114,1	108,1	117,9	110,7	116,2	114,3
1999	102,9	111,5	110,6	106,6	109,4	114,7	114,8	110,0
2000	109,2	111,0	105,8	101,7	109,1	115,0	109,7	109,8
2001	113,8	111,2	105,3	101,0	110,3	104,9	109,8	109,2
2002	105,4	109,7	104,0	98,4	105,5	104,1	106,4	105,3
2003	102,7	110,7	103,0	98,6	107,3	103,9	105,9	104,7
2004	106,5	111,3	103,4	99,4	114,1	103,9	107,6	106,8
2005	102,5	103,3	100,2	97,7	106,2	104,5	105,5	103,6
2006	107,7	104,3	99,3	96,0	106,4	102,7	104,1	103,9
2007	111,5	106,7	101,0	98,7	124,6	104,0	107,4	108,0
2008	110,2	105,6	100,0	99,3	112,7	104,6	105,0	106,1
2009	104,4	107,5	100,5	102,6	108,2	101,1	104,6	104,2
2010	103,2	108,2	99,6	100,2	106,3	108,8	104,3	104,9
2011	106,6	100,5	102,9	98,6	105,7	106,2	102,2	103,9
2012	105,9	112,7	102,6	98,8	106,2	107,2	104,2	105,7
2013	102,8	110,9	99,6	98,1	91,5	100,5	103,6	101,7
2014	99,6	106,2	99,3	99,5	88,3	99,5	101,8	99,8
2015	100,9	103,1	100,0	100,8	97,1	95,4	101,9	99,9
2016	100,7	102,3	100,4	100,5	99,9	97,8	101,5	100,4
2017	102,8	104,8	100,5	99,7	100,8	103,6	101,5	102,4
2018	104,2	105,6	100,5	99,6	101,4	103,8	101,6	102,8
2019	105,4	108,1	101,0	99,7	101,0	101,3	103,0	103,4

forrás: KSH



8095 Pákozd, Budai utca 68. Hrsz: 190/1

Fényképek



8095 Pákozd, Budai utca 68. Hrsz: 190/1



2012. AUG. 01  
1707

**Dr. Milus Ügyvédi Iroda**  
**Dr. Milus Gábor ügyvéd**  
 8000 Székesfehérvár, Távírda u. 2/A.  
 Tel./Fax: 22/789-883, Mobil: 20/353-7010  
 e-mail: drmilus@gmail.com

## Megállapodás használati jog alapításáról és vételi jog (opció) alapításáról

amely létrejött alulírott napon és helyen egyrésztől **Pákozdi Község Önkormányzata** (8095 Pákozdi, Hősök tere 9., statisztikai számjele: 15362962-8411-321-07, adószáma: 15362962-2-07, bankszámlaszám: 12023008-01166206-00100007, képviseli: Takács János polgármester) **használati jogot alapító**, valamint **EUDEAL Plusz Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (8000 Székesfehérvár, Nagykárolyi út 31., cégjegyzékszám: 07-09-021721, adószáma: 23784563-2-07, bankszámlaszám: Sopron Bank 17600121-00443306-00200004, képviseli: Puska József ügyvezető) és **Puska József** (sz. Székesfehérvár, 1971.01.25., an.: Takács Anna, szig.száma: 075215EA, személyi száma: 1 710125 3795, adóazonosító jele: 8380093755) 8000 Székesfehérvár, Nagykárolyi u. 31. sz. alatti lakos **használati jog jogosultja**, között az alábbiak szerint.

1.) Felek rögzítik, hogy a **pákozdi 190/1 hrsz** alatt felvett „kivett általános iskola” megjelölésű, 2046 m<sup>2</sup> területű belterületi ingatlan, amely természetben 8095 Pákozdi, Budai u. 68. sz. alatt található, eladó 1/1 tulajdoni hányadban a tulajdonosa.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon szolgáltató ház funkciót betöltő felépítmény található, amely üzleteket, tárolókat foglal magában.

Az ingatlan víz, villany közművel ellátott, az ingatlanra a gázközmű be van vezetve (gázóra felszerelve nincs), az ingatlanon található felépítmény jó-közepes (részben felújított) átlagos műszaki állapotban van.

Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az ingatlan tehermentes, az ingatlanra vonatkozó széljegy nincs feltüntetve.

Az ingatlan per igény és tehermentes, ezért az eladó szavatosságot vállal.

A használati jog jogosult a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan, annak határait, a felépítményt, az ingatlan jelenleg meglévő tartozékait, közműveit megtekintette, azok műszaki állapotát megismerte, továbbá megismerte az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapotát, és azt számára mindenben megfelelőnek találta. A használati jog jogosult az ingatlan helyszíni megtekintése során megállapította, hogy a hiteles térkép-másolaton feltüntetett valamennyi felépítmény a valóságban is az ingatlanon található, és a valóságban nincs a térkép-másolaton fel nem tüntetett felépítmény.

A használati jogot alapító kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 79. §-a értelmében nem tartozik a forgalomképtelen törzsvagyona körébe, így forgalomképes.

A használati jog jogosult nyilatkozik továbbá arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant érintő településrendezési tervet megismerte.

DR. MILUS ÜGYVÉDI IRODA  
 Dr. Milus Gábor ügyvéd  
 8000 Szfvár  
 Tel.: 22/789-883  
 Adószám: 15362962-2-07

## I.

**Használati jog**

2.) Szerződő felek rögzítik, hogy használati jog jogosult EUDEAL Plusz Kft. főtevékenységét tekintve lakó-és nem lakó épület építésével foglalkozó gazdasági társaság. Puska József használati jog jogosult az EUDEAL Plusz Kft tulajdonosa és ügyvezetője.

A használati jog jogosult EUDEAL Plusz Kft. székhelyét Pákozd Községbe kívánja áttenni és a székhely üzemeltetéséhez megfelelő infrastruktúrával rendelkező ingatlanra van szüksége.

Szerződő felek tárgyaltak egymással és megállapodtak abban, hogy Pákozd Község Önkormányzata, mint használati jogot alapító a fenti székhely létesítéséhez megfelelő ingatlant bocsát az EUDEAL Plusz Kft. rendelkezésére, az EUDEAL Plusz Kft. és Puska József javára szóló használati jog alapítása útján, melynek kereteit a felek jelen szerződésben kívánják rendezni.

Előzményi hivatkozásként szerződő felek rögzítik, hogy az EUDEAL Plusz Kft. a jelen szerződés 1.) pontjában megjelölt ingatlanban található kiskereskedelmi üzletet üzemeltetett 2012-ig.

3.) Szerződő felek tárgyaltak egymással és megállapodtak abban, hogy az egymás közötti hosszú távú kapcsolatra tekintettel és a jelen szerződés 2.) pontjában körülírt cél megvalósítása érdekében, jelen okiratba foglaltan a **használati jogot alapító Pákozd Község Önkormányzata használati jogot biztosít az 1.) pontban körülírt ingatlanra az EUDEAL Plusz Kft és Puska József mint használati jog jogosultak javára.**

4.) Szerződő felek rögzítik, hogy a közöttük korábban létrejött építési vállalkozási szerződésből eredő jogviszony alapján Pákozd Község Önkormányzatának 4.897.971,-Ft, azaz négymillió-nyolcszázkilencvenhétezer-kilencszázhetvenegy forint, ÁFA-t is magában foglaló tartozása áll fenn az EUDEAL Plusz Kft-vel szemben.

Szerződő felek tárgyaltak egymással és megállapodtak abban, hogy a használati jog jogosultjának a használati jogot alapítóval szemben fennálló, lejárt és nem vitatott követelése mint használati jog ellenértéke fejében biztosítja Pákozd Község Önkormányzata a használat jogát az EUDEAL Plusz Kft és Puska József mint használati jog jogosultjai javára.

Szerződő felek a használati jog díját havi 27.700,-/huszonhét ezerhatszáz/Ft-ban határozták meg, melynek összegét szerződő felek évente felülvizsgálják és a következő évre vonatkozó díjat az infláció mértékének figyelembevételével határozzák meg. A használati jog díja évente legfeljebb az infláció mértékével emelhető.

Szerződő felek rögzítik, hogy a használati jog díjának megállapításánál figyelemmel voltak arra, hogy jelen szerződésben foglalt használati jog alapításnak a célja adósságrendezés, melyet hosszas előkészítő tárgyalások előztek meg, és melynek érdekében az EUDEAL Plusz Kft követelését egyéb úton nem érvényesítette, elfogadva azt, hogy az Önkormányzat egyéb forrás hiányában tartozását más módon rendezni nem tudta.

Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a használati jogot alapító Önkormányzat a használati jog díjáról minden évben előre, január 5. napjáig, egy évi összegre vonatkozóan számlát állít ki a használati jog jogosult javára.

5.) Jelen okiratban létesített használati joga alapján a használati jog jogosultja jogosult az 1.) pontban megjelölt ingatlan teljes területét, épületeit és annak helyiségeit – a tevékenységi körébe tartozó tevékenységekkel összefüggő célra, rendeltetésszerűen – mindenfajta korlátozás nélkül használni.

A használati jog jogosultjának tevékenységi körébe tartozó tevékenységgel összefüggő működéshez a használati jogot alapító – amennyiben a működés törvényi feltételei fennállnak – a szükséges engedélyek megadását nem tagadhatja meg. A használati jogot alapító nem tagadhatja meg továbbá hozzájárulását az olyan pályázati eljárással összefüggésben sem, mely pályázatban a használati jog jogosultja a működésével összefüggő tevékenységgel összefüggésben, támogatás elnyerése érdekében vesz részt.

A használati jog jogosultja jogosult az 1.) pontban megjelölt ingatlant hasznosítani, annak hasznait szedni.

A használati jog jogosultja a hasznosítás és hasznok szedése körében jogosult az ingatlanban található helyiségeket a használati jogot alapító előzetes írásbeli tájékoztatását követően harmadik személy részére használatba, bérbe adni vagy egyéb módon hasznosítani és az ebből eredő hasznokat beszedni.

A hasznosítás és hasznok szedése tekintetében a használati jogot alapító hozzájárulását megadottnak kell tekinteni, amennyiben a hasznosítás a jelen szerződés 5.) pontjában meghatározott célokkal nem ellentétes.

A használati jog jogosultja jogosult arra, hogy az ingatlanon építkezéseket, bővítéseket, átépítést, közműfejlesztést továbbá olyan tevékenységeket végezzen, melyek a jelen szerződés 5.) pontjában megjelölt célokkal összhangban vannak.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a használati jog jogosultja a fentiekben megjelölt tevékenységek megkezdése előtt a megvalósítandó munkákról a használati jogot alapító Pákozdi Község Önkormányzatát értesíti, mely értesítés megtörténtétől számított 8 napon belül az Önkormányzat a munkákkal kapcsolatban észrevételt, javaslatot tehet. Amennyiben a megkereséstől számított 8 napon belül az Önkormányzat az elvégzendő munkákkal kapcsolatban, írásban kifogást nem támaszt, úgy az elvégzendő munkákhoz az Önkormányzat hozzájárulását megadottnak tekintik a felek.

6.) Felek megállapodnak abban, hogy a használati jog jogosultja viseli az ingatlan fenntartásával járó terheket, viseli az ingatlan használatával járó költségeket és kiadásokat.

A használati jog jogosultját terhelik azok a kötelezettségek, amelyek az ingatlan használatával kapcsolatosak.

A használati jog jogosultja a használat során köteles a rendes gazdálkodás szabályai szerint eljárni, az ingatlant, annak épületeit és helyiségeit rendeltetésszerűen használni, azok állapotát – a rendeltetésszerű használatból eredő általános amortizáció figyelembe vételével megóvni.

8.) Felek megállapodnak abban, hogy a Pákozdi Község Önkormányzata jelen megállapodás keltétől számított 20 évre szóló határozott időtartamú használati jogot biztosít az EUDEAL Plusz Kft és Puska József javára. A használati jog lejáratának dátuma 2032. augusztus 1.

Felek megállapodnak abban is, hogy a 20 év lejártát követően közös megegyezéssel meghosszabbíthatják a használati jog időtartamát.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a használati jog jogosultja a jelen szerződés 12.) pontjában foglaltak szerint a javára alapított vételi joggal a jelen szerződés 22.) pontjában meghatározott 5 éves határidőn belül nem él, úgy Felek a vételi jog gyakorlására megjelölt 5 éves határidő lejártát követően jelen szerződést felülvizsgálják.

9.) Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a használat időtartama alatt a használati jog jogosultja az általa megvalósított beruházásokat saját költségére és kockázatára végzi, annak megtérítése, vagy a használati díjba történő beszámítása iránti igényt a használati jogot alapítóval szemben nem támaszt. A használati jog jogosultja által megvalósított értéknövelő beruházás nem eredményezi a használati díj, illetve a 21.) pontban meghatározott vételár mértékét.

10.) Szerződő felek tárgyaltak egymással és megállapodtak abban, hogy a használati jogot alapító a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant jelen szerződés aláírásának napján, az ingatlanon található épület helyiségeit kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja a használati jog jogosultjának birtokába.

Használati jogot alapító szavatol azért, hogy az ingatlanra harmadik személynek nincsen olyan joga, igénye, amely a használati jog jogosultjának birtokba lépését és az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná.

11.) Pákozdi Község Önkormányzata jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a használati joga az 1.) pontban megjelölt

ingatlanra, az EUDEAL Plusz Kft. és Puska József javára, **használat jogcímén, 20 évi időtartamra vonatkozóan, bejegyzésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásba.**

Szerződő felek a használat jogát a használati jog jogosultjai között nem osztják meg, a használat joga a jogosultakat egymás mellett, időbeli és térbeli korlátozás nélkül illeti meg.

## II.

### Vételi jog

12.) Szerződő felek tárgyaltak egymással és megállapodtak abban, hogy jelen szerződéssel vételi jogot létesítenek a használati jog jogosultja javára, a szerződés 1.) pontjában megjelölt, a használati jogot alapító tulajdonát képező ingatlanra.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg létesített vételi jog alapján a használati jogot alapító (eladó) – amennyiben a használati jog jogosultja (vevő) írásos nyilatkozatával vételi szándékát kifejezi – eladja, a használati jog jogosultja (vevő) pedig megveszi az 1.) pontban megjelölt ingatlant.

A használati jogot alapító (eladó) jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a használati jog jogosultja (vevő) – az EUDEAL Plusz Kft és Puska József - javára a **vételi jogot** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés díját a használati jog jogosultja (vevő) viseli.

13.) A használati jog jogosultja (vevő) az alábbiakban meghatározott időtartam alatt jogosult a jelen szerződés 12.) pontjában kikötött vételi joga gyakorlására.

14.) A használati jogot alapító (eladó) vállalja, hogy amennyiben a használati jog jogosultja (vevő) – a jelen szerződés 13.) pontja szerint – vételi jogával él, azaz az 1.) pontban megjelölt ingatlant az alábbiakban rögzített vételáron, egyoldalú írásbeli nyilatkozattal megvásárolja, úgy a megvásárolt ingatlant – amennyiben az a jelen szerződés 3.) pontja szerint alapított használati jog alapján vagy más jogviszonyból eredően már nem lenne a használati jog jogosultjának birtokában - a használati jog jogosultjának (vevő) írásbeli nyilatkozata kézhezvételét követően, legkésőbb 15 napon belül a használati jog jogosultjának birtokába adja.

15.) Amennyiben jelen szerződés alapján a használati jog jogosultja (vevő) a vételi jogát gyakorolja, a használati jogot alapító (eladó) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a használati jog jogosultjának (vevő) **tulajdonjogát** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés díját a használati jog jogosultja (vevő) viseli.

16.) Felek kinyilvánítják, hogy a jelen szerződés 14.) pontja szerinti birtokbaadás időpontjától a használati jog jogosultját (vevőt) illeti meg minden olyan jog, illetve terheli minden olyan kötelezettség, amely a jog szerint a tulajdonost illeti, azzal a kikötéssel - amennyiben az ingatlan a jelen szerződés 3.) pontja szerint alapított használati jog alapján vagy más jogviszonyból eredően már nem lenne a használati jog jogosultjának birtokában -, hogy a használati jog jogosultjának (vevő) birtokba lépéséig a használati jogot alapító (eladó) által igénybe vett közüzemi és egyéb szolgáltatások utáni számlák kifizetésének kötelezettsége a használati jogot alapítót (eladót) terheli.

17.) Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a használati jog jogosultja (vevő) a jelen szerződés 21.) pontja szerinti vételárat - a jelen szerződés 4.) pontjában rögzített követelés vételi jog gyakorlásának időpontjáig a használati díjba időarányosan be nem számított fennmaradó részének beszámításával – az írásba foglalt vételi szándékának a használati jogot alapítóval történt közlését követő 30 napon belül fizeti ki a használati jogot alapító (eladó) részére.

18.) Mindaddig, amíg a használati jog jogosultja (vevő) vételi jogával nem él, a használati jogot alapító (eladó) - amennyiben az ingatlan a jelen szerződés 3.) pontja szerint alapított használati jog alapján vagy más jogviszonyból eredően már nem lenne a használati jog jogosultjának birtokában -

köteles a vételi joggal terhelt ingatlant rendeltetésszerűen használni, állagát megőrizni és minden egyéb módon biztosítani, hogy a rendeltetésszerű használat következtében beálló értékcsökkenésen kívül az ingatlant károsodás ne érje.

19.) A használati jog jogosultját (vevőt) a vételi jog a jelen szerződés 22.) pontjában meghatározott időpontig illeti meg.

20.) A vételi jog - a vételi jog gyakorlásának esetén kívüli okból történő - megszűnése esetén, annak megszűnését követően a használati jog jogosultja (vevő) köteles 3 napon belül kiadni a használati jogot alapítónak (eladónak), a használati jog jogosultja (vevő) javára bejegyzett vételi jog töröltetéséhez szükséges hozzájárulást.

21.) A vételi joggal érintett ingatlan vételára bruttó 30.000.000,-/Harmincmillió/ forint.

Szerződő felek rögzítik, hogy a használati jog jogosultja a vételár után a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelő mértékű ÁFA-t köteles fizetni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan vételára a jelen szerződés aláírását követően minden év április 30. napján a KSH által az előző évre kiadott hivatalos inflációs ráta mértékével emelkedik, és az így megemelt vételár egy évig marad érvényben.

22.) A vételi jog érvényességének időtartama 5 év, amely a jelen szerződés aláírásával kezdődik, utolsó napja: 2017. augusztus 1. napja.

23.) Felek jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá a földhivatali eljárásban történő képviselőjükkel megbízzák a Dr. Milus Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Távírda u. 2/A.) Dr. Milus Gábor ügyvédet.

24.) Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés elkészítésének és ellenjegyzésének a költségét az EUDEAL Plusz Kft. viseli.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, majd mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt.: Pákozd, 2012. augusztus 1.

Pákozd Község Önkormányzata  
Képviselőiben: Takács József polgármester  
használati jogot alapító  
vételi jogot alapító (eladó)



**EUDEAL**  
**Plusz**

EUDEAL Plusz Építőipari,  
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
H-8000 Székesfehérvár, Nagykárolyi út 31.  
Cégjegyzékszám: 23784563-2-07

EUDEAL Plusz Kft.  
Képviselőiben: Puska József ügyvezető  
használati jog jogosultja  
vételi jog jogosult (vevő)

Puska József  
használati jog jogosultja  
vételi jog jogosult (vevő)

Ellenjegyzem:

Kelt.: Pákozd, 2012. augusztus 1.

DR. MILUS ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Milus Gábor ügyvéd  
8000 Székesfehérvár, Távírda u. 2/A.  
Tel.: 22/7-  
2012. aug. 11.

Dr. Milus Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Távírda u. 2/A.) Dr. Milus Gábor ügyvéd

J. 17. / 2012. / 2. / 2. / 12.

1

**Dr. Milus Ügyvédi Iroda**  
**Dr. Milus Gábor ügyvéd**  
8000 Székesfehérvár, Távírda u. 2/A.  
Tel./Fax: 22/789-883, Mobil: 20/353-7010  
e-mail: drmilus@gmail.com

## Megállapodás használati jog alapításáról és vételi jog (opció) alapításáról Módosító Okirata

amely létrejött alulírott napon és helyen egyrésztől **Pákozdi Község Önkormányzata** (8095 Pákozdi, Hősök tere 9., statisztikai számjele: 15362962-8411-321-07, adószáma: 15362962-2-07, bankszámlaszám: 12023008-01166206-00100007, képviseli: Takács János polgármester) **használati jogot alapító, valamint EUDEAL Plusz Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (8000 Székesfehérvár, Nagykárolyi út 31., cégjegyzékszám: 07-09-021721, adószáma: 23784563-2-07, bankszámlaszám: Sopron Bank 17600121-00443306-00200004, képviseli: Puska József ügyvezető) és **Puska József** (sz. Székesfehérvár, 1971.01.25., an.: Takács Anna, szig.száma: 075215EA, személyi száma: 1 710125 3795, adóazonosító jele: 8380093755) 8000 Székesfehérvár, Nagykárolyi u. 31. sz. alatti lakos **használati jog jogosultja** között, az alábbiak szerint.

- 1.) Felek rögzítik, hogy Pákozdon, 2012. augusztus 1-én egymással Megállapodást írtak alá használati jog alapítása és vételi jog (opció) alapítása tárgyában, a Pákozdi Község Önkormányzata tulajdonát képező pákozdi 190/1 hrsz alatt felvett ingatlanra vonatkozóan.
- 2.) Szerződő felek a közöttük az 1.) pont szerint létrejött szerződésüket, közös akarat elhatározásukkal módosítják az alábbiak szerint:

Szerződő felek rögzítik, hogy számítási hiba miatt a szerződés 21.) pontjában tévesen került rögzítésre a vételi joggal érintett ingatlan vételára bruttó 30.000.000,-/Harmincmillió/Ft-ban. A vételi joggal érintett ingatlan vételára helyesen 25.803.327,-/Huszonötmillió-nyolcszázháromezer-háromszázhuszonhét/Ft.

Szerződő felek a fentieknek megfelelően a szerződés 21.) pontjában foglaltakat törlik és helyette az alábbiakról rendelkeznek:

21.) „A vételi joggal érintett ingatlan vételára bruttó 25.803.327,-/Huszonötmillió-nyolcszázháromezer-háromszázhuszonhét/Ft.”

- 3.) Szerződő felek a közöttük az 1.) pont szerint létrejött szerződést egyebekben nem módosítják, a szerződést jelen módosítással tartják fenn.

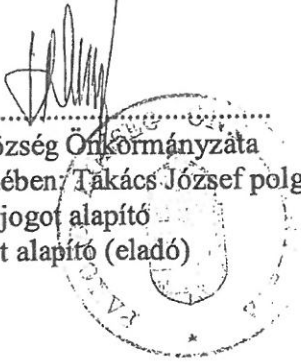


4.) Felek jelen módosító okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá a földhivatali eljárásban történő képviselőjükkel megbízzák a **Dr. Milus Ügyvédi Iroda** (8000 Székesfehérvár, Távirda u. 2/A.) **Dr. Milus Gábor** ügyvédet.

Szerződő felek jelen módosító okiratban foglaltakat elolvasták, annak tartalmát megértették, majd mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt.: Pákozd, 2012. szeptember 12...

.....  
 Pákozd Község Önkormányzata  
 Képviselőtársaságában Takács József polgármester  
 használati jogot alapító  
 vételi jogot alapító (eladó)



**EUDEAL** 3.  
 EUDEAL Plusz Építőipari,  
 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
 H-8000 Székesfehérvár, Nagykárolyi út 31.  
 Adószám: 23764963-2-07

.....  
**EUDEAL Plusz Kft.**  
 Képviselőtársaságában Puska József ügyvezető  
 használati jog jogosultja  
 vételi jog jogosult (vevő)

.....  
 Puska József  
 használati jog jogosultja  
 vételi jog jogosult (vevő)

Ellenjegyzem:

Kelt.: Pákozd, 2012. szeptember 12.....

**DR. MILUS ÜGYVÉDI IRODA**

Dr. Milus Gábor

8000 Székesfehérvár

Tel.: 22/764963

.....  
 [Handwritten signature]

**Dr. Milus Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Távirda u. 2/A.) Dr. Milus Gábor**  
 ügyvéd

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levélczési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 30005/115395/2019

2019.10.21

PÁKOZD

Szektor : 54

Telterület 190/1 helyrajzi szám

8095 PÁKOZD Budai utca 68. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 2102 (m2) törölő határozat: 38175/2/1998.03.18

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
Kivett Általános iskola	0	00	2046

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37436/1992.04.09

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: PÁKOZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8095 PÁKOZD Hősök tere 9

törzsszám: 15362962

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38175/2/1998.03.18

Önálló szöveges bejegyzés a I/1. soroz. ingatlan területe csökken 56 m2 területtel és telekalakítás következtébe beolvastva a 190/2. hrsz. területébe.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 59388/3/2012.08.31

Használat joga 2032.08.01-ig

jogosult:

név: EUDEAL PLUSZ ÉPÍTŐIPARI, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 23784563

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Nagykárolyi út 31

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 59388/3/2012.08.31

törölő határozat: 42022/2019.04.18

Vételi jog 2017.08.01-ig

jogosult:

név: EUDEAL PLUSZ ÉPÍTŐIPARI, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 23784563

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Nagykárolyi út 31

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 59388/3/2012.08.31

Használat joga 2032.08.01-ig

jogosult:

név : Puska József

sz.név: Puska József

szül. : 1971

a.név : Puska Anna

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Nagykárolyi utca 31

Folytatás a következő lapon

FVMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap • Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/115395/2019

2019.10.21

PÁKOZD

Szektor : 52

helyterület 190/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 59388/3/2012.08.31

törölő határozat: 42073/2019.04.18

Vételi jog 2017.08.01-ig

jogosult:

név : Puska József

sz.név: Puska József

szül. : 1971

a.név : Takács Anna

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Nagykárolyi utca 31

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 69272/7/2012.11.15

Vezeték jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.

39 m2 területre a Kőfém - Pákozdi elnevezésű (72/0 jelzőszámú) fennálló 20 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra, a VII-S-001/003532-1/2012. számú határozat alapján.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzesszám:

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

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

TULAJDONI LAP VÉGE