



Ádánd Község Polgármesterétől

Az előterjesztés törvényességi  
szempontból megfelelő  
Ádánd, 2024. január 18.

Kétszeriné dr. Takács Éva  
jegyző

1 0 . n a p i r e n d i p o n t

## ELŐTERJESZTÉS

Ádánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2024. január 25-i soros, nyilvános ülésére

**Tárgy:** Döntés az Ádánd, Árpád utca 2. szám alatti üzlethelyiség bérleti hasznosításáról

**Előterjesztő:** Szatmári Kornélia polgármester

**Előterjesztést készítette:** Kétszeriné dr. Takács Éva jegyző

A határozathozatalhoz az Mötv. 47. § (2) bekezdése alapján **egyszerű szótöbbség szükséges.**

A határozathozatal az Mötv. 48.§ (1) bekezdése alapján **nyílt** szavazással történik.

Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Ádánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 139/2023. (VII.31.) Kt. határozatával hozzájárult, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Ádánd, Árpád utca 2. szám alatti (228/4 hrsz-ú) ingatlan bérleti hasznosítására Martinka Tibor egyéni vállalkozóval kötött bérleti szerződés 2023. július 31. napjával közös megegyezéssel megszüntetésre kerüljön.

Az önkormányzat megrendelésére elkészült az ingatlan tekintetében az ingatlanforgalmi szakértői vélemény, mely az üzlethelyiség bérleti díját havi 51.000 Ft+áfa összegben határozta meg.

Az önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérleti hasznosítása tekintetében az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 2/2013. (III.7.) önkormányzati rendelet (továbbiak: Ör.), a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII törvény és a Ptk. vonatkozó rendelkezései irányadók.

Az Ör. 14. §-a az alábbiakban foglaltak szerint rendelkezik az önkormányzati vagyon hasznosításáról:

„14. §

*Hasznosítási jog, használatba adás*

(1) A képviselő-testület az önkormányzat vagyont használatba, bérbe adhatja. A vagyon ilyen irányú hasznosításáról egyszerű szótöbbséggel dönt.

(2) Eltérő törvényi rendelkezés hiányában bruttó 25 millió Ft forgalmi értéket meghaladó önkormányzati vagyon bérbeadása (önkormányzati lakások kivételével) kizárólag nyilvános pályázat útján – a kiírt feltételeknek megfelelően – és a legjobb ajánlatot tevő részére történhet.

(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbérének a mértékét, valamint a haszonbérleti díjak mértékét, illetve az egyéb bérbe adható ingatlanok bérleti díját a képviselő-testület külön normatív határozatban állapítja meg.

(4) Az önkormányzati vagyon használati, hasznosítási jogának ingyenes átengedése értékhatár nélkül a képviselő-testület joga.

(5) Önkormányzati vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható.”

Javasolható az üzlethelyiség bérleti hasznosítására nyilvános pályázat kiírása.

Az előterjesztés mellékletét képezi az ingatlanforgalmi szakértői vélemény.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját, és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

### **Határozati javaslat: .../2024. (.....) Kt. határozat**

Ádánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés az Ádánd, Árpád utca 2. szám alatti üzlethelyiség bérleti hasznosításáról” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

A képviselő-testület Ádánd Község Önkormányzata tulajdonát képező Ádánd, Árpád utca 2. szám (Ádánd 228/10 hrsz.) ingatlanban található 51 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség nyilvános pályázat útján történő bérleti hasznosításáról

rendelkezik az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 2/2013. (III.7.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján az alábbi feltételekkel:

Az önkormányzat által elvárt minimális bérleti díj ..... forint+áfa/hó. A bérleti díj évente a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével emelkedik.

Az üzlethelyiség bérleti hasznosításának időtartama: .....(határozott/határozatlan 60 napos felmondással).

Az üzlethelyiségben folytatható tevékenységek:.....

A bérlő 100.000 forint kauciót köteles megfizetni a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg az önkormányzatnak.

A pályázatok benyújtási határideje 2024. március 14. napján 10:00 óra, jegyzői tárgyaló.

A pályázatok elbírálására a benyújtást követő soros képviselő-testületi ülésen kerül sor. Az elbírálásnál a bérleti díjra vonatkozó ajánlat és az üzlethelyiségben folytatandó tevékenység kerül értékelésre, érvényes pályázat esetén. Licittárgyalásra a képviselő-testület döntése alapján kerülhet sor.

**Felelős:** Szatmári Kornélia polgármester

**Határidő:** értelem szerint

**Ádánd, 2024. január 18.**

**Szatmári Kornélia**  
polgármester



**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.**  
**IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA**

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS  
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS  
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE  
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE  
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Adószám: 14829491-2-14

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

**INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

Az Ádánd 228/10 hrsz-ú ingatlan bérbeadására vonatkozó értékbecslés.

Készítette:

***Pach Zoltán***

Okleveles Agrármérnök  
Talajtani Szakmérnök  
Ingatlanforgalmi Értékbecslő  
Ingatlanvagyon Értékelő és Közvetítő  
Igazságügyi Szakértő

**Zamárdi, 2024. január 16.**

## TARTALOMJEGYZÉK

### ELŐSZÓ

### KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

### SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNYOK

## 1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

- 1.1. Kiindulási alapadatok, információk
- 1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere
- 1.3. A szakvélemény érvénye

## 2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

- 2.1. Regionális elemzés
- 2.2. Az ingatlan leírása
- 2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

## 3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

- 3.1. Értékelési módszerek áttekintése
  - 3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*
- 3.2. Értékek levezetése
  - 3.2.1. *Az ingatlan bérleti díjának megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*
- 3.3. Bérleti díj értékének meghatározása

## 4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

### MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap másolata
2. számú melléklet: SZAT másolata
3. számú melléklet: Légi fotó
4. számú melléklet: Fényképmelléklet
5. számú melléklet: Számoló táblázat

## ELŐSZÓ

Az **Ádánd Község Önkormányzata** (8653 Ádánd, Kossuth Lajos u 50. képviseli: Szatmári Kornélia polgármester) megbízza **Ingatlan és Földügyi Kft.** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy az Ádánd Község Önkormányzat tulajdonában lévő

**Ádánd 228/10** hrsz-ú 51 m<sup>2</sup> alapterületű „üzlethelyiség”

megnevezésű ingatlan üzemeltetésére/bérbeadására vonatkozó **piaci alapú bérleti díját havonta határozom meg.** **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemlét: 2024. január 12.-én tartottam. Az értékelés időpontja: **2024.01.16.**

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Semmi olyan nem jutott tudomásunkra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Elemzésünk elkészítése során a megbízótól olyan információkat kaptunk, melyek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.

Ez a jelentés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel. A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon sem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, vagy bármilyen más nyilvános média útján.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenléteért.

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Pach Zoltán **igazságügyi szakértő (szak.sz.:7888)** kijelenti, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatban, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel. Kaposvár Megyei Jogú Városnál nyilvántartott névjegyzékben **23/2012.** számon bejegyezve.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

<b>Az értékelő:</b>	<b>Ingatlan és Földügyi Kft.</b> (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	<b>Pach Zoltán</b>
Az értékelés fordulónapja:	<b>2024. január 16.</b>
<b>Megbízó:</b>	<b>Ádánd Község Önkormányzata (8653</b> Ádánd, Kossuth Lajos u 50.)

**Összefoglaló tábla**

<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	<b>Ádánd 228/10 hrsz.</b>		
Az ingatlan címe:			
Az ingatlan megnevezése:	„üzlethelyiség”		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	<b>Bérleti díj</b>	mértéke / időtartama	
Telek területe m <sup>2</sup> :			51 m <sup>2</sup>
<b>Piaci érték:</b>			
Az ingatlan bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:			51.000,- Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik, bruttó érték.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNÖKI IRODA KFT.  
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.  
Adószám: 14829491-2-14  
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

PH.

  
Pach Zoltán

## 1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

### 1.1. Kiindulási alapadatok, információk

**Megrendelő adatai, utasításai:** Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy az **Ádánd 228/10 hrsz-ú ingatlan** üzemeltetésére/bérbeadására vonatkozó **piaci alapú bérleti díját havonta határozzam meg.**

**Megrendelő neve:** Az **Ádánd Község Önkormányzata** (8653 Ádánd, Kossuth Lajos u 50.)

Az Ingatlan és Földügyi Kft. **Igazságügyi Szakértői Iroda** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte.

**Az értékelés időpontja:** *2024. január 16.*

### 1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

Az értékbecslési szakvélemény az ingatlan bérleti díj értékének megállapítása, ennek figyelembevételével az értékelés az ingatlan jelenlegi piaci értékének megállapítására törekszik.

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük továbbá az ilyen jellegű ingatlan iránti jelenlegi keresletet és kínálatot.

A **Valós Piaci Érték** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A szakvélemény elkészítése, elemzése, véleményei és következtetései kidolgozása a TEGOVA (The European Group of Valuers Association) által javasolt módszernek (EVS 2013.) és az alábbi rendeletekben előírtak figyelembe vételével és a hatályos jogszabályok figyelembe vételével készült.

### 1.3. A szakvélemény érvénye: 90 nap.



## 2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 2.1. Regionális elemzés

A Dél-Dunántúli régió Magyarország délnyugati részén, a Zalai-Dombságtól a Dunáig húzódik, északi határa a Balaton, délen a Dráva, Baranya, Tolna, valamint Somogy megyéket foglalja magába. Területe 12544 km<sup>2</sup>, településeinek száma 596, lakossága 870 895 fő. A régió a fejletlenebbek közé sorolható.

A **Siófoki járás** területe 657,05 km<sup>2</sup>, népessége 51 761 fő, népsűrűsége pedig 79 fő/km<sup>2</sup> volt 2013. elején. 2013. július 15-én három város (Siófok, Balatonföldvár és Zamárdi) és 21 község tartozott hozzá. Ádánd lakosságának létszáma 2125 fő.

**Ádánd** a Balatontól délre, jellegzetes somogyi dombvidéken, löszhátságon fekszik a Kis-Koppány patak völgyében. Ádánd Siófoktól 12 kilométerre délkeletre fekszik. Központján a Siómaros és Ságvár közti 6403-as út halad át. Településszerkezetét tekintve dombvidéki sorfalu.

### 2.2. Az ingatlan leírása

Az ingatlan helyszíni szemlét január 12-én tartottam. A helyszíni szemlén fényképfelvételek készültek az ingatlanról, mely fényképmelléklet a szakvélemény mellékletében megtalálható.

Az ingatlan „orvosi rendelő és lakóház, üzlet és udvar” művelési ágú, szabálytalan alakú, keletnyugati tengelyű, sík felszínű, kis területű. Az ingatlan az Árpád utcából közelíthető meg. Belterületen központjához közel fekszik északnyugati irányban, közvetlen előtte helyezkedik el a buszmegálló. Közműveket tekintve a víz, villany, csatorna elérhető. Az üzlethelyiség fűtése eddig klímával elérhető volt, jelenleg a fűtés nem megoldott az ingatlanban. Az ingatlanba belépve jutunk az eladótérbe, melyből egy folyosó, mosdó, WC és egy raktár érhető el. Az ingatlan riasztóval felszerelt, a melegvizet bojler biztosítja.

### 2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

Ádánd község rendezési és szabályozási terve alapján az ingatlan, az alábbi övezetben található:

Az ingatlan **Vt-1-o** (*Településközpont vegyes terület*) övezeti besorolású.

Az övezetben a beépítési százalék 40 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 5,5 méter. Az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 700 m<sup>2</sup>.

### 3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

#### 3.1. Értékelési módszerek áttekintése

A **piaci érték** az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Az ingatlan értékelésére döntően az alábbi módszerek alkalmazhatók:

1. **Piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés**
2. Hozam alapú értékelés
3. Maradványértékelés, maradvány érték módszer

#### 3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlan típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására.

Korrekciókat végeztem:

- ingatlan alapterülete
- kínálati ár miatt
- műszaki állapot
- felépítmény fizikai állapota
- közművek miatt
- elhelyezkedés
- parkolás megoldhatósága
- fűtés

### 3.2. Érték levezetése

#### 3.2.1. Az ingatlan bérleti díjának megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján

##### A piaci összehasonlító adatok:

A piaci összehasonlító adatok alapján készített szakvéleményeknél minimum 3 darab összehasonlító adatot kell használni a szakvélemény elkészítéséhez. Mivel nem állt rendelkezésre az adott településről megfelelő adat, így a szakvélemény elkészítéséhez tágabb környezetből választottunk adatokat.

A szakvéleményben üzlethelyiség díját a környező településeken felelhető hasonló funkcióval rendelkező ingatlanok **belterületi üzleti ingatlanok bérleti díjával számoltam ki.**

A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlan bérleti díj értékét.

### 3.3. Az értékek meghatározása

<b>AZ ÉRTÉK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ ÉRTÉK</b>	
A végső érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszerek indoklása:	
Amennyiben megfelelő piaci összehasonlító adatok állnak a rendelkezésre akkor mindenképpen a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékeléssel lehet megállapítani az ingatlan bérleti díját.	
Mivel nem állt rendelkezésre az adott településről megfelelő adat, így a szakvélemény elkészítéséhez a tágabb környezetből választottunk adatokat.	
A szakvéleményben üzlethelyiség díját a környező településeken felelhető hasonló funkcióval rendelkező ingatlanok <b>belterületi üzleti ingatlanok bérleti díjával számoltam ki.</b>	
A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlan bérleti díj értékét.	
<b>Az ádándi 228/10 hrsz. ingatlan bérbeadásra szánt ingatlan piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta nettó:</b>	<b>51.000,-Ft</b>

#### 4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlan és az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják a megadott értéket.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok, és a megállapított tények alapján készült. Az iratok valódiságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a Megbízó tudott, de az értékelő nem kapott meg. A szóban kapott információkat tényként kezeltük.

Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, jogi eredetű korlátozásról nincs tudomásunk.

A mellékletként becsatolt dokumentumok csak bemutatás célját szolgálják.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megrendelő tulajdonát képezi. Készítője csak megbízó felé tartozik felelősséggel harmadik személy felé kötelezettség, nem terheli.

A szakvélemény három példányban készült, melyből két példány a megrendelők részére átadásra került és egy példány a szakértő irattárában található.

Az értékelés írásbeli engedélyünk nélkül, sem, egyben sem részben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

A szakvélemény magyar nyelven készült, fordítás esetén a fordításból eredő hibákért nem vállalunk felelősséget.

Az értékelés fordulónapja **2024. január 16.** A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait.

Ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

A szakértői vélemény 3 eredeti példányban készült.

**AZ ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS 90 NAPIG ÉRVÉNYES.**

A szakvélemény 9 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2024. január 16.



**Pach Zoltán**

Ingatlanforgalmi Szakértő

(450-86/2005.)

Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő

(2/11/2011.)

Igazságügyi Szakértő

(Ny.szám:7888)

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNÖKI IRODA KFT.  
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.  
Adószám: 14829491-2-14  
Bsz.: 10403923-50515756-54681006



Somogy Vármegyei Köormányhivatal  
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/1378/2024

2024.01.09

Szektor: 53

ÁDÁND

Belterület 228/10 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett orvosi rendelő és lakóház, üzlet és udvar

0

2255

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40109/2/2014.09.11

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1 38443/2007.06.04

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 38504/1991.10.03

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1 44086/2003.08.18

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 44086/2003.08.18

jogcím: kisajátítást helyettesítő területátadás térítésmentes tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: ÁDÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8653 ÁDÁND Kossuth Lajos utca 50

törzsszám: 15731340

III. RÉSZ

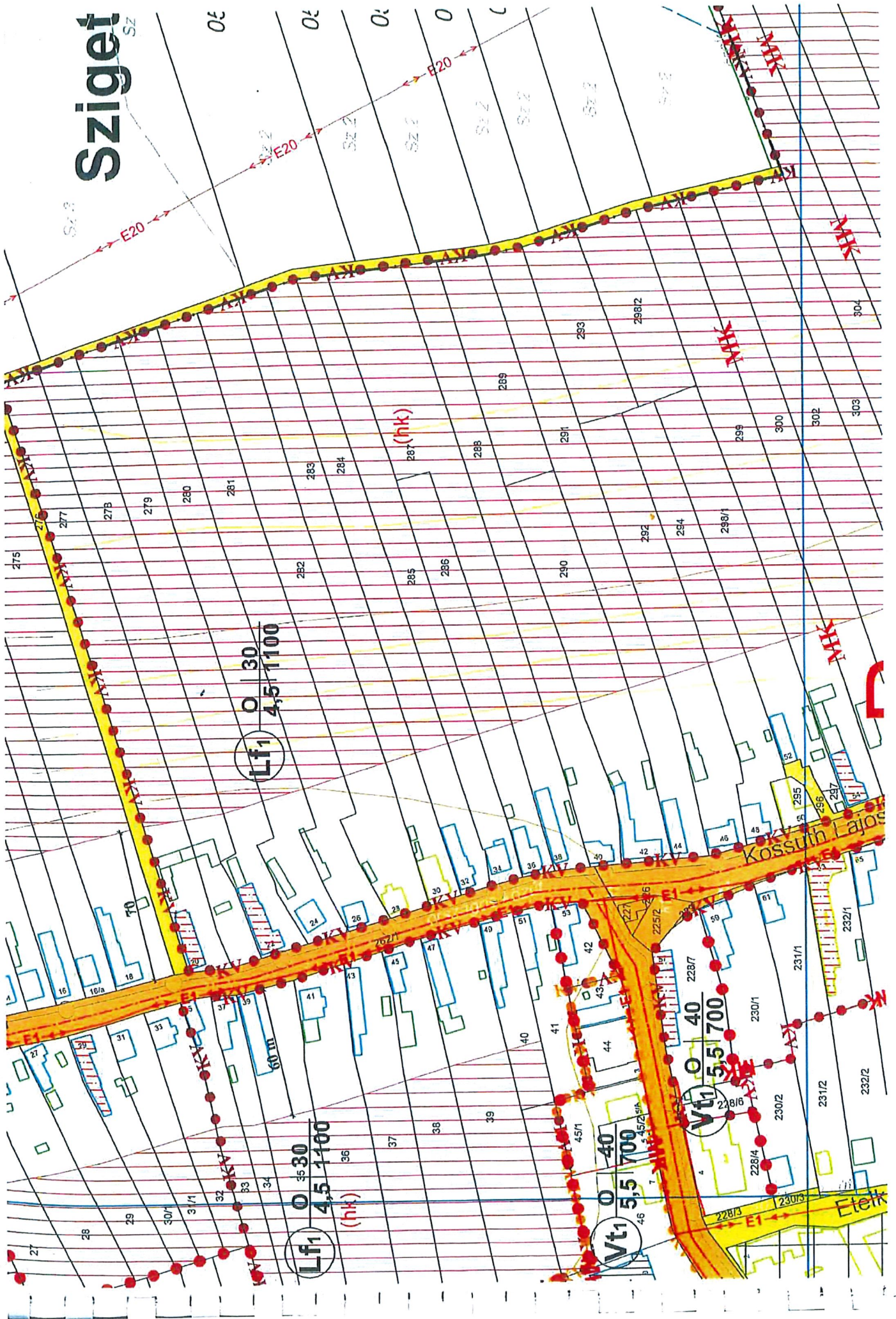
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40109/2/2014.09.11

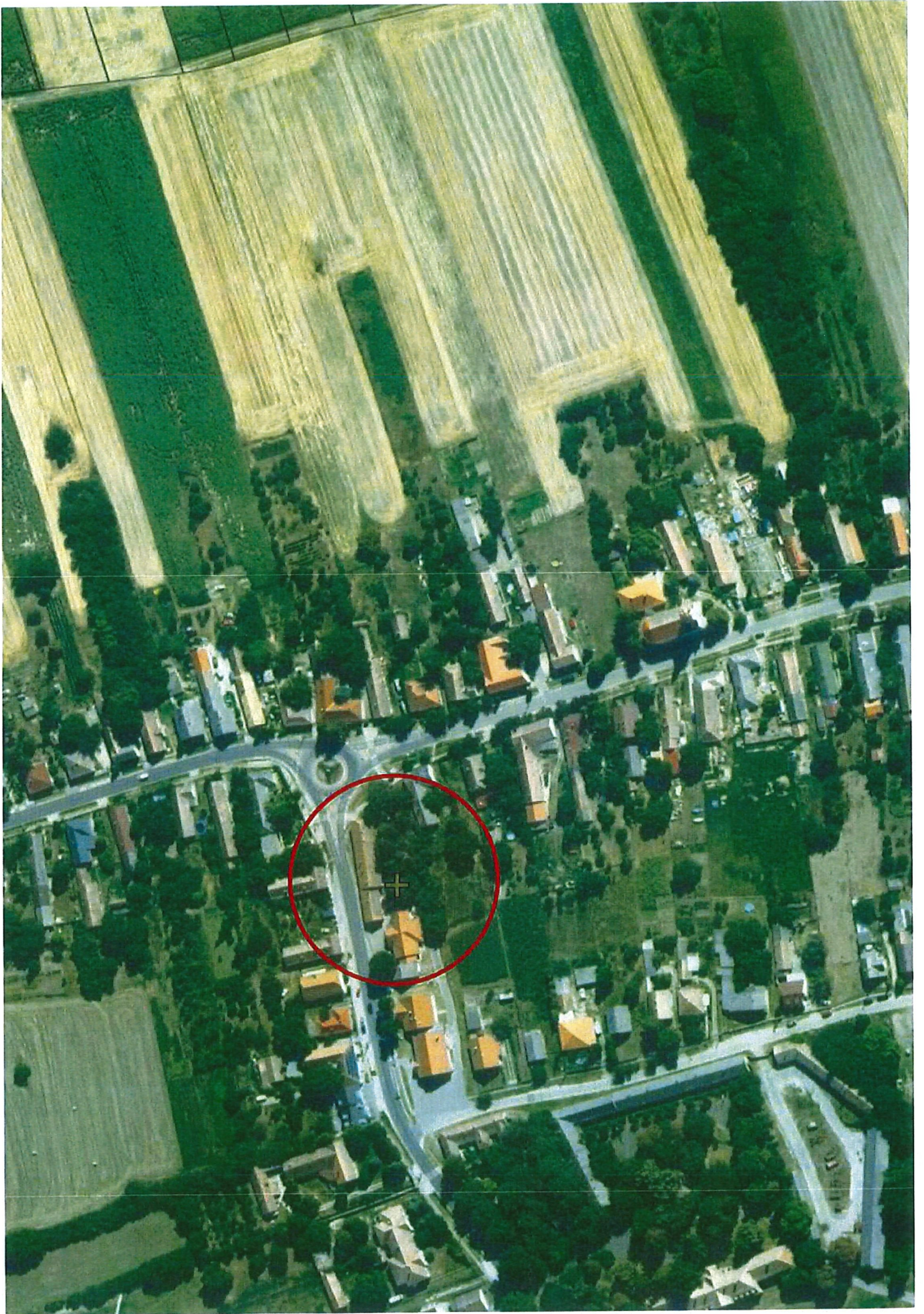
Önálló szöveges bejegyzés a 228/7. hrsz-ú ingatlan megosztva a 228/10-11. hrsz-ú ingatlanokra.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

# Sziget







## Képek



Az ület bejárata



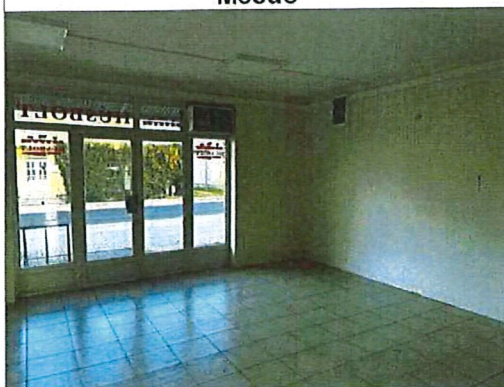
Irodarészből az eladótér



Mosdó



WC



Eladótér



Riasztó

Piaci módszer						
	Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.	
	Állandó	Adandó	Eresi Búzavirág u. Kiadó ingatlan ingatlan.com	Korrekció	Sárbogárd Kiadó ingatlan ingatlan.com	Korrekció
Cím			Eresi Búzavirág u. Kiadó ingatlan ingatlan.com		Sárbogárd Kiadó ingatlan ingatlan.com	
HSZ			Adandó, 228/10 hrsz.		Kiadó ingatlan ingatlan.com	
Azonosító			Adat leírás		Adat leírás	
Korrekciós modell			Korrekció		Korrekció	
Telek területe m <sup>2</sup> :			0,0%		0,0%	
Ingatlan összes nettó alapterület, m <sup>2</sup>	51,00		-5,0%		-5,0%	
Ingatlan hasznos alapterület, m <sup>2</sup>	51,00		0,0%		0,0%	
Bérelti díj / hó (kiszámlált)			-10,0%		-10,0%	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex			0,0%		0,0%	
Falazás ára (Ft/m <sup>2</sup> )			1 913		1 275	
Elhelyezkedés	belterület		0,0%		0,0%	
Energia ellátás (közmű + energia)	viz, villany, csatorna		-5,0%		0,0%	
Felelősség minősége						
Rövid leírás:	Szakvéleményben		Eresiben üzlethelyiség kiadó szépségipari tevékenységre. Utcái bejáratos üzlethelyiség. Parkolás az ingatlan előtt megoldott.		Bérlésre kínáljuk Sárbogárd-Sárszentmiklós központjában lévő volt Domján Fagyizót. Az üzlet alkalmas lehet fagyizóknak, illetve cukrászdának, kozmetikának, műkörmös szalonnak, fodrászatnak, szoláriumnak, irodának, büfének, butiknak, lottózónak, zöldségesnek, virágboltoknak, turkálónak és sok egyéb másnak. Fűtés villannyal, klímával megoldott.	
Felelősség fizikai állapota	közepes állapotú		0,0%		0,0%	
Felelősség jellege	üzlethelyiség		0,0%		0,0%	
Parkolás	ingatlan melletti területen műtűről		0,0%		5,0%	
Megközelíthetősége	jelenleg nem fűthető		-10,0%		0,0%	
Fűtés	alacsony		-5,0%		-10,0%	
Felelősség műszaki tartalma	992 Ft		-20,0%		-10,0%	
Korrigált faliagos ár	ok		1 530 Ft		298 Ft	
Korrekció engedélyezése			-20%		-10%	
Piaci összehasonlításra alapuló érték (teljes felelősség esetén):			51 000 Ft			