

Az értékelt ingatlan magában foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Magdolna utcában, a Dobozi utca és Lujza utca közti szakaszán lévő társasház földszintjén található, a társasház udvara felől önállóan közelíthető meg. A gáz kivételével minden közmű adott.

A vizsgált ingatlan a társasház udvarán helyezkedik el, 2 raktárhelyiségre osztott melyben wc+mosdó és fürdőkád került kialakításra. A helyiségek belmagassága 5 m.

Az ajtó faszerkezetű az ablak műanyag szerkezetű, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja szerint raktár, de irodai hasznosításra is alkalmas.

Az ingatlan a szemle során üres volt.


Össességében a vizsgált ingatlan gyenge műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készütségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Raktár	16,05	100%	16,05
Raktár	18,14	100%	18,14
Összesen	34,19		34,19
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	34,19		34,19
Tulajdoni lapszerinti terület (m ²)	34,00		34,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 34,0 m².

191


4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található raktárak/irodák elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Iroda Bp., VIII. ker. Dobozai utca 1. emelet 40	Iroda Bp., VIII. ker. Diószeghy S. utca földszint 62	Iroda Bp., VIII. ker. Kálvária tér 1. emelet 78	Raktár Bp., VIII. ker. Magdolna utca földszint 55	Raktár Bp., VIII. ker. Mátyás tér földszint 88
Az ingatlan funkciója	Raktár/iroda				
Település	Bp., VIII. ker.				
Utca, házszám	Magdolna utca 42.				
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint				
Ingatlan hasznos összterülete	34				
Komfortfokozata	komfortos				
Építés éve	1920				
Szerkezet, állapot	tégla, gyenge állapot				
Eladási ár Ft-ban	14 600 000				
Eladás ideje	2018				
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálási ár (Ft/m ²)	365 000	421 774	344 872	294 545	282 955
Korrektív tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)	hasonló 0%	ingyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
használatosság (3)	hasonló 0%	hasonló 0%	azonos 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
műszaki állapot (5)	jobb -10%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen	17%	0%	-10%	5%	0%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)	310 250	421 774	310 385	309 273	282 955
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	11 100 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	7 800 000				

azaz Tizenegymillió-egyszázezer forint

azaz Hétmillió-nyolcszázezer forint

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérebe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.880 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Iroda, 2.emelet, Baross utca	38	95 000	2 500
2. Raktár, földszint, Lujza utca	29	40 000	1 379
3. Raktár, földszint, Népszínház utca	51	65 000	1 275
4. Iroda, 1.emelet, Szerdahelyi utca	47	100 000	2 128
5. Iroda, földszint, Szigony utca	62	130 000	2 097
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 880
állapot miatti korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 880
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			34
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			63 920
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			767 040
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			575 280
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			17 258
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			17 258
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			23 011
Kalkulálható költségek összesen, Ft			57 528
Éves üzemi eredmény, Ft			517 752
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			8 629 200
Befektetési kiadások			600 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			8 029 200
Hozadéki érték kerekítve, Ft			8 000 000

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:0,4

[Handwritten signature]

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	738	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	210	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	15	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	160 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 500 000	<i>azaz Kettőmillió-ötszázezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	11 100 000	8 000 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	10 200 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Magdolna utca 42. szám alatti 35373/0/A/41 hrsz-ú földszint 8. raktár/iroda jelenlegi piaci értékét:

10.200.000 Ft-ban,

azaz

Tízmillió-kettőszázezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2018. június 04.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2018. június hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.





GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Magdolna utca 42. fsz. raktár/iroda (Hrsz.: 35373/0/A/41)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Társasházi szintrajz
Fényképek
Térkép

116 Jm

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 8000004/106476/2018
2018.03.01

Oldal: 1/1

BUDAPEST VIII. KER.

Béltartomány 25373/0/A/41 helyrajzi szám

1986 BUDAPEST VIII. KER. Magdolna utca 42. Földszint. ajtó:8.
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egéan/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
raktár	34	0 0	210/10000	önkormányzati
Béjegyadó határozat: 999997/1999;				törvény határozat: 209650/2/2008/08.10.07
raktár	34	0 0	210/10000	önkormányzati
Béjegyadó határozat: 209650/2/2008/08.10.07				

2. Béjegyadó határozat: 94227/1995/1995.04.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I. tulajdoni hányad: 1/1

II. RÉSZ

Béjegyadó határozat, érkezési idő: 94227/1995/1995.04.28

Jogcím: eredeti felvétel

Jogállás: tulajdonos

Név: JZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FOLGÓRNHERSTERY HIVATAL

Cím: 1027 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 55-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Budapest, VIII. ker. MAGDOLNA u. 42. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 23/1994.(VI.14.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 801 tulajdoni lapon 35373 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 738 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Magdolna u. 42. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat ki-zárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ör u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás - vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 738 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- 38./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 38./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 5. sz." alatti raktár helyiségekből álló raktár 20 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

126 / 10.000 hányad

- 39./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 39./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 6. sz." alatti raktár helyiségekből álló raktár 21 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

129 / 10.000 hányad

- 40./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 40./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 7. sz." alatti raktár helyiségekből álló raktár 20 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

126 / 10.000 hányad

- 41./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 41./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 8. sz." alatti 2 raktár helyiségekből álló raktárak 34 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

214 / 10.000 hányad

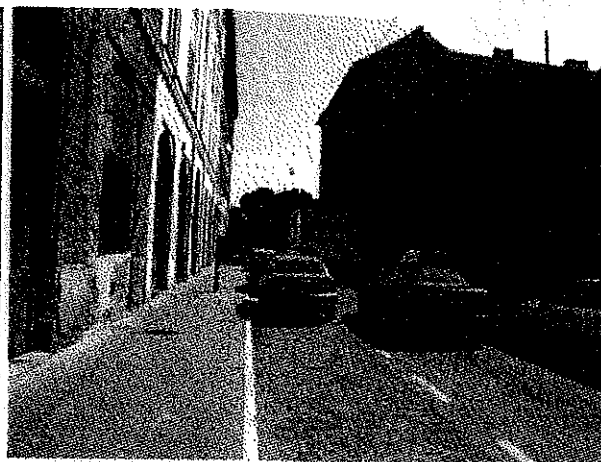
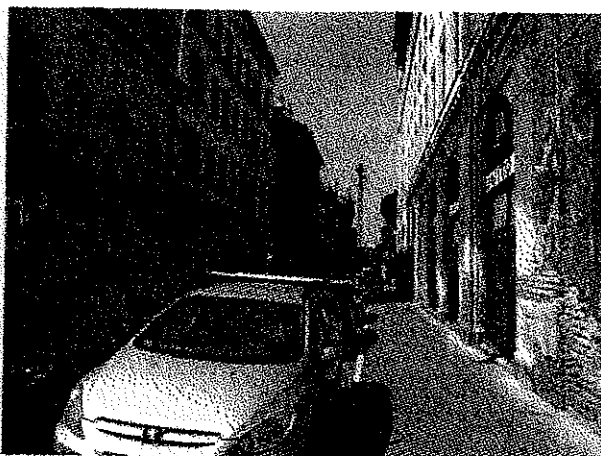
- 42./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 42./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 12. sz." alatti raktár, műhely helyiségekből álló műhely 29 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

179 / 10.000 hányad

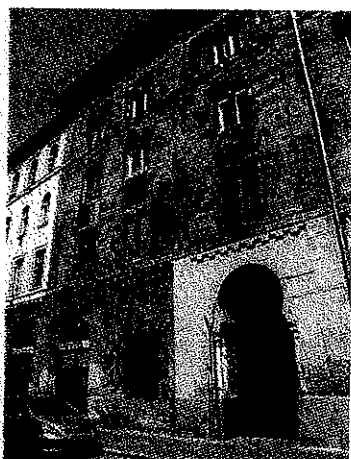
- 43./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 43./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 13. sz." alatti 2 raktár, mosdó helyiségekből álló raktárak 40 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

243 / 10.000 hányad

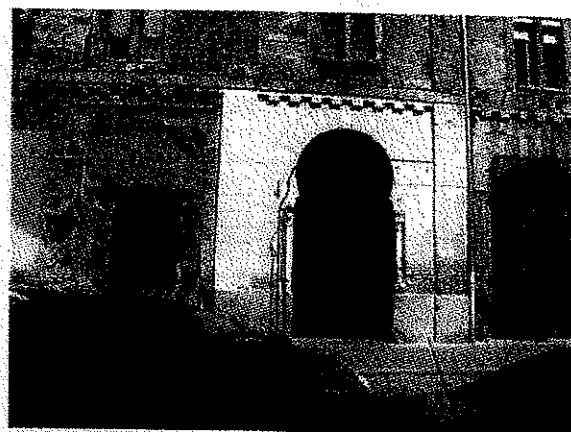
1086 Budapest, Magdolna utca 42. földszint 8. raktár Hrsz.: 35373/0/A/41



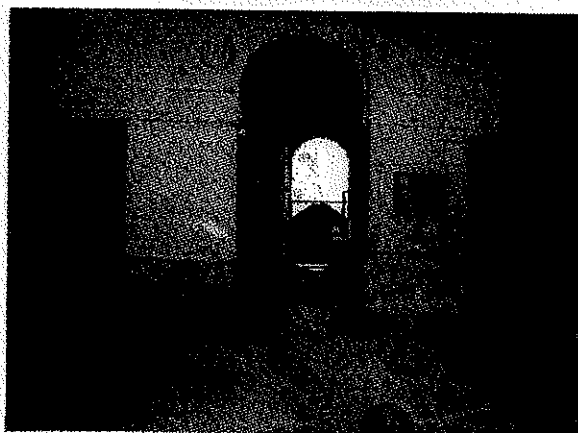
Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata



A társasház kapuja



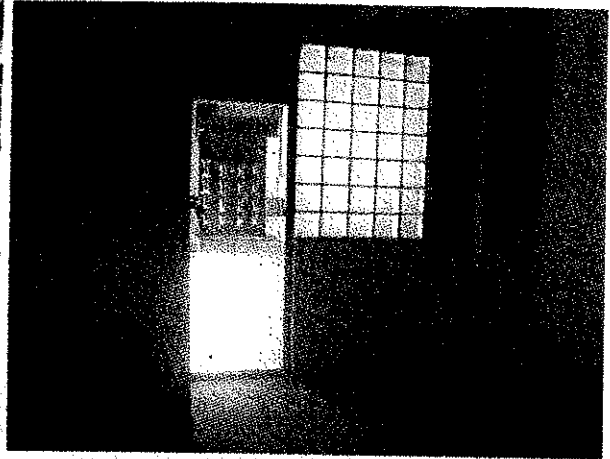
A társasház udvara, vizsgált ingatlan bejárata



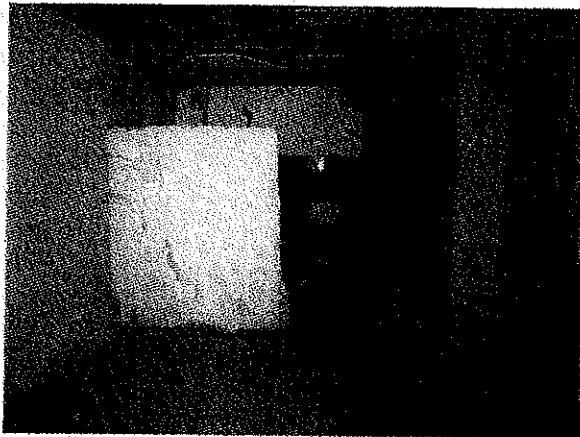
2018. május 28.

Signature 152

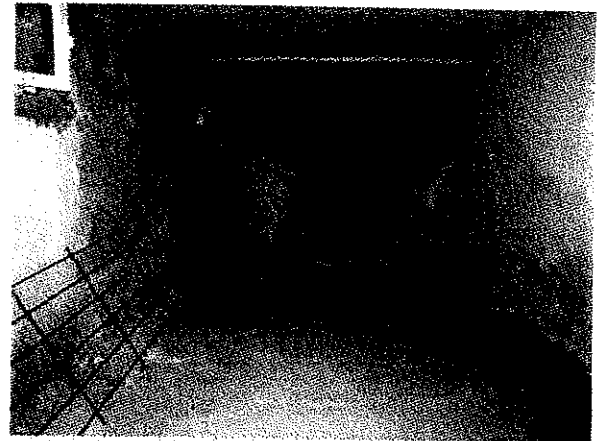
1086 Budapest, Magdolna utca 42. földszint 8. raktár Hrsz.: 35373/0/A/41



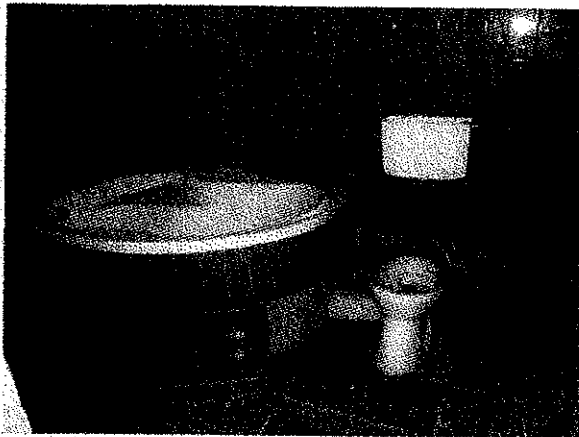
A vizsgált ingatlan bejárata



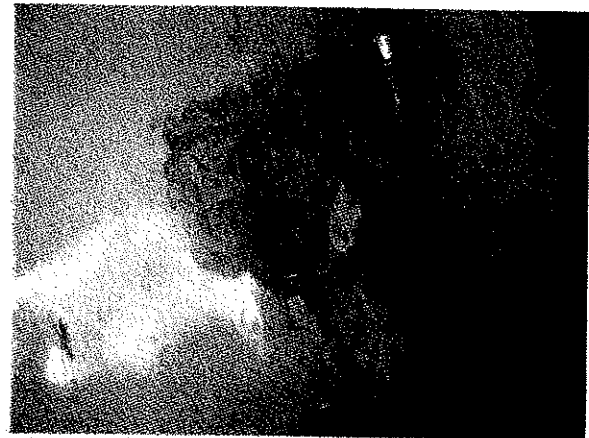
Raktár



Raktár



WC + fürdőkád

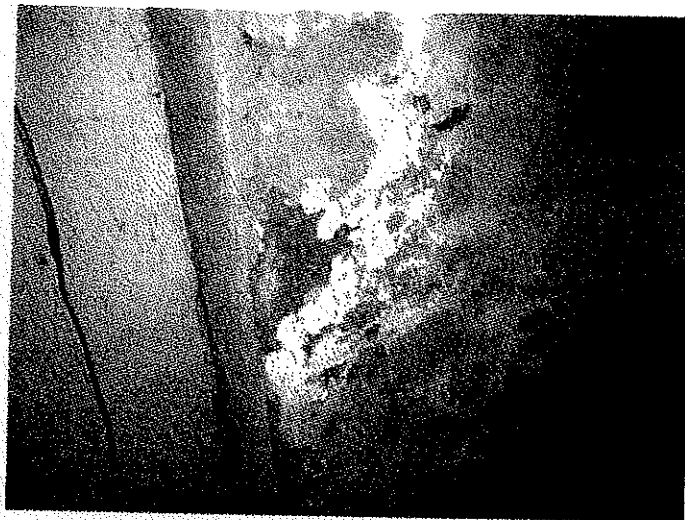


Vízóra

2018. május 28.

152

1086 Budapest, Magdolna utca 42. földszint 8. raktár Hrsz.: 35373/0/A/41



Vizesedés miatt málló vakolat

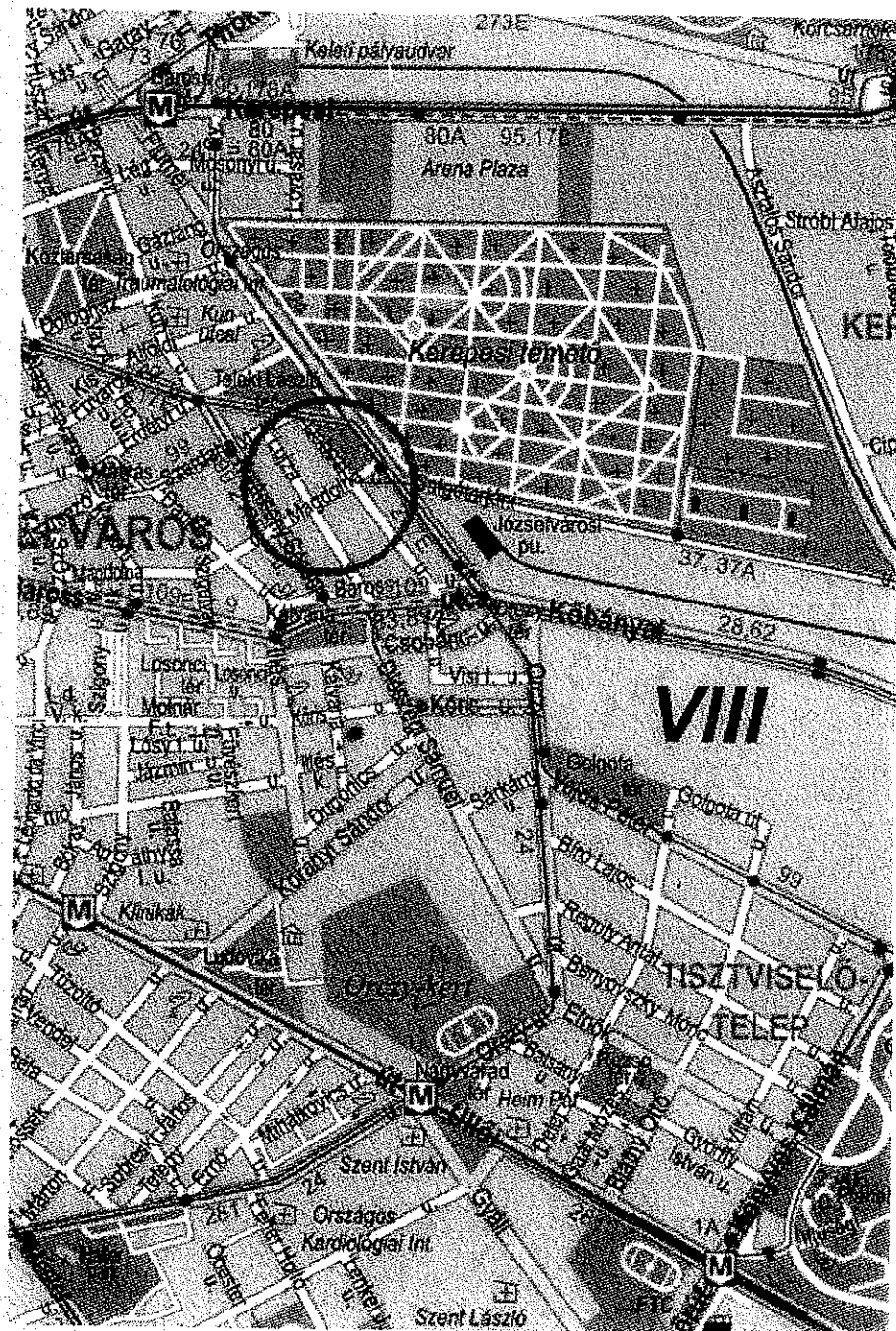
2018. május 28.

153

JW

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Magdolna utca 42.



159
JW



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Kenyérmező u. 3.
34623/0/A/1 hrsz alatti pincei üzlethelyiségről



Budapest, 2018. február 08.

155
[Handwritten signature]

Feljegyzés

a Budapest, VIII. Kenyérmező u. 3. 34623/0/A/1 hrsz pincei üzlethelyiség 2018. február 08-i
Ingatlanforgalmi szakvéleményéhez.

A tárgyi üzlethelyiség forgalmi értéke a fordulónapon 7.660.000.- Ft, ,
likvid értéke 85 %, 6.510000.- Ft

Budapest, 2018. július 12.



Bártfai László

Bártfai László
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

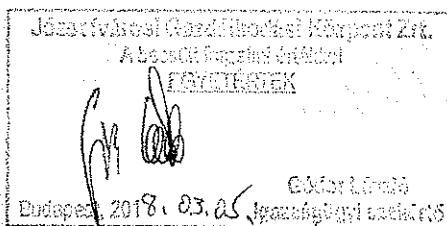
156

[Handwritten signature]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett pincei üzlethelyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Népszínház negyed	
Az albetét alapterülete m ²	69,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	110 992
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	7 660 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	37,95
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	7 210 000



Bartfai László

Bartfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

154
[Handwritten signature]

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értébecslését bérbeadás céljára.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk, azokért a Megbízó szavatosságát vállal.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értébecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át rászünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes
Földterület	
Telek területe	m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített


A épület jellemzői	
Építési évek	P + F + 2 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Strukturális teherhordó szerkezet	Tégla
Falazatok	Poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró
Fedő kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota; szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Montázsi repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Építési állapot; bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,57 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezetékek	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	536/10.000
Alapterülete	69,0 m ²
Belsőmagassága	2,696 m
Típus	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Elektromos hőtárolós kályha 2 db
Melegvíz	Elektromos bojler 10 l-es Hajdu
Gázvezetékek	Leágazás nincs a ház gázvezetékéről
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, WC áttemelővel
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Falületképzések típusa	Korszerűtlen
Falületképzések állapota	Lelakott, vizes

6.2. Érték számítások, helyiség értékelés

	Értékelendő	1	2	3	4	5
Gím	VIII. Kenyérmező u. 3.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.	VIII. Kún u.	VIII. Nagy Fűváros u.
Gazdasági tényezők						
Ár (Ft)		2 900 000	2 100 000	4 900 000	4 000 000	5 900 000
Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
Ingatlan alapterülete (m ²)	69,00	31,00	17,00	39,00	39,00	57,00
Használt egységár (Ft/m ²)	109 758	93 548	123 529	125 641	102 564	103 509
Ingatlan jellege	Pincehelyiség	Pincehelyiség	Pincehelyiség	Pincehelyiség	Pincehelyiség	Pincehelyiség
Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Árnyilatkozat időpontja	2018.	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Használt ár		2 900 000	2 100 000	4 900 000	4 000 000	5 900 000
Használt egységár (Ft/m ²)	109 758	93 548	123 529	125 641	102 564	103 509
Helyszíni tényezők						
Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	jobb	jobb	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	0,98	0,98	1,00	1,00
Az épület lokalizációja, állapota		rosszabb	ua.	ua.	rosszabb	rosszabb
Korrekciós tényező		1,02	1,00	1,00	1,02	1,02
Elhelyezkedés az épületen belül		rosszabb	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
Használt egységár (Ft/m ²)	110 342	97 328	121 059	123 128	104 615	105 579
Eladhatósági tényezők						
Készlettség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Használhatóság, funkció, közművek		rosszabb	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
Árnyilatkozati állapot		rosszabb	jobb	jobb	rosszabb	rosszabb
Korrekciós tényező		1,02	0,98	0,98	1,02	1,02
Használt forgalmi érték (Ft/m ²)	110 992	101 260	118 638	120 666	106 708	107 691
Használt forgalmi érték Ft	7 658 466					
Korrektilált forgalmi érték Ft	7 660 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek piacán érték növekedés valószínűsíthető.

162


5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	536
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	708
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	37,95
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	190 000
Terület számított értéke Ft	7 210 272
Terület értéke, kerekítve Ft	7 210 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (szakvélemény vagy szemrevételezés)	Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés Gyenge, vizes 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés Gyenge 40 %	2-5 éven belül
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés Gyenge 40 %	2-5 éven belül
7	Tetőfedés	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
8	Kémények	Szemrevételezés Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
10	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés Megfelelő 50 %	5 éven túl
11	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés Gyenge 30 %	2-5 éven belül

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Gyenge	10 %
Belső felületképzések, falak	Gyenge, faldnedvesség, beázás, repedések	10 %
Hidegburkolatok	Gyenge, korszerűtlen, javítandó	10 %
Melegburkolatok	Gyenge, korszerűtlen, javítandó	10 %
Víz és csatornahálózat	Gyenge, javítandó, felújítandó	10 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	20 %

5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 38.000.- Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m ² /hó	551		
Alapterület m ²	69,00		
Bérleti díj Ft/hó	38 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	410 400		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	8 208
Menedzselési költségek		2	8 208
Felújítási költségalap		3	12 312
Összesen Ft	410 400		28 728
Éves üzemi eredmény Ft	381 672		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		7 633 440	

Műszaki leírás, diagnosztika

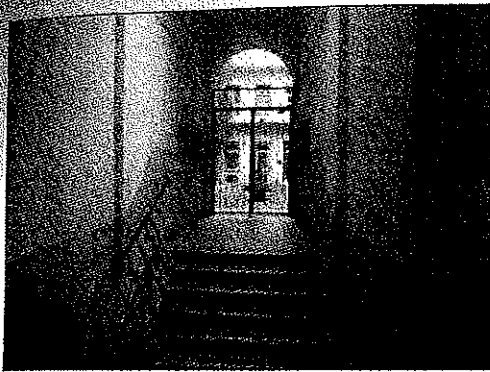
A lakóház a XX. század elején épült, hagyományos építési móddal, zártos, keretes beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, porosz-üveg közbelső, fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat klinkertégla és vakolt, színezett, a lábazat vizes. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A tető és az ereszcsonna javított állapotú. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezről készültek. A lépcső kétkarú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A függőfolyosók acéltartók közötti lemezek, javított állapotban. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota gyenge, további folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az albetét tulajdoni lapján "felülvizsgálat alatt" szerepel. A pincei üzlethelyiség bejárata a kapualjtól jobbra nyílik, fémkeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A bejárat 1,57 m magas, nem szabványos. Az eladótérbe 10 lépcsőfokon lehet lejutni. A boltíves pincehelyiség legnagyobb belmagassága 2,696 m. Fűtésre elektromos hőtárolós kályhák szolgálnak. A lakóház gáz alapvezetéke a helyiségen halad keresztül, leágazás nincs. Az utcai üzlethelyiségtől nyílik a raktárhelyiség, amelyben közmosó és 10 l-es elektromos bojler található, csatorna bekötés nincs. A bal oldali sarokban farostlemezzel elválasztva daráló, átemelő WC-t alakítottak ki. A csatorna alapvezetékeket részben kicserélték.

A raktár padlóján, a körítő falakon 1,0-2,0 m magasságig, helyenként a mennyezetig falnedvesség, vizesedés, vakolat hiány, penész, repedések látszanak.

A takart vezetékek felújításáról nincs információnk, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő.



Kapualj



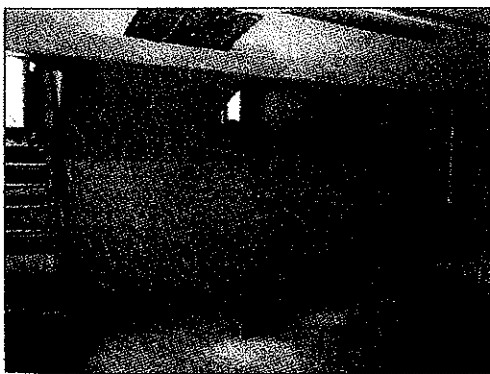
Függőfolyosók, tető



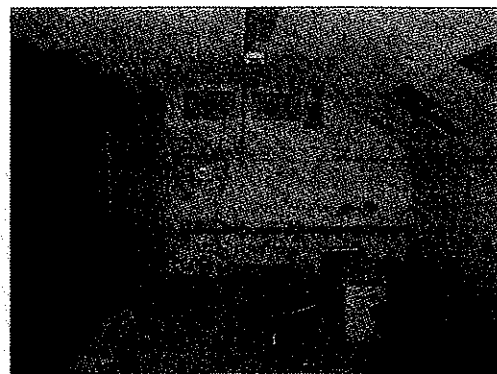
Utcai bejárat 1,57 m



Bejárat belülről, 10 db lépcsőfok

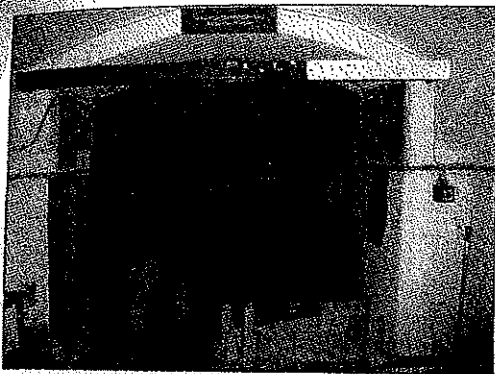


Utcai üzlethelyiség, 2 db ablak

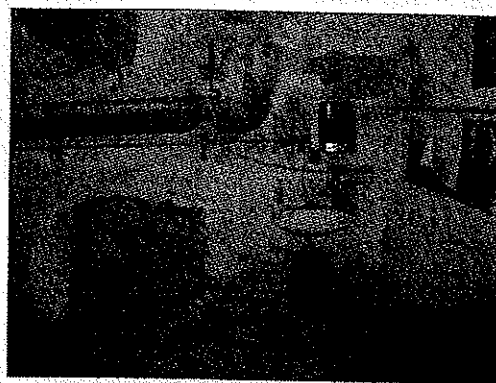


Utcai helyiség, elektromos kályha

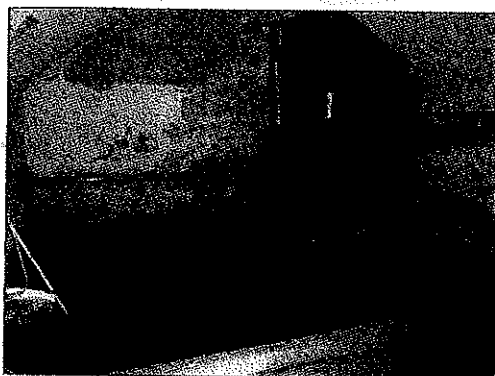
164



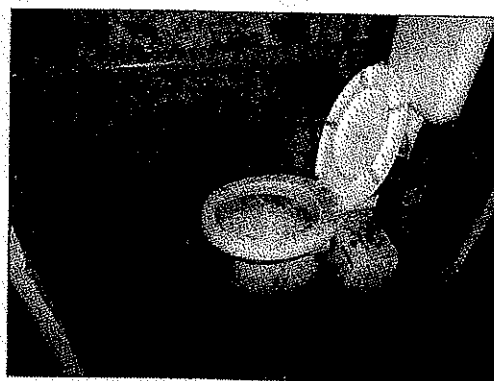
Átjáró a raktárba



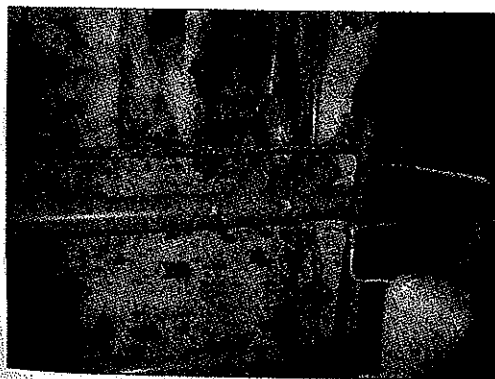
Raktár, kézmosó



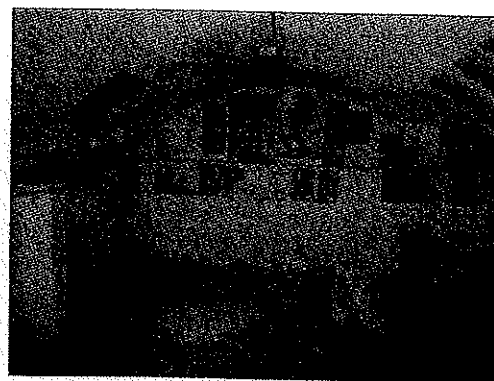
Raktár, WC, falnedvesség



Darálós WC átemelő



WC átemelő bekötés



Raktár helyiség, elektromos kályha

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Kenyérmező u. 3/b.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (1082. Bp. VIII.ker. Őr u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 148 számú tulajdoni lapon, 34623 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Kenyérmező u. 3/b. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 480/1993 (X.12.) számú határozatával elidegenítésre kijelölt -a 32/1969 (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján- a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telek:
- II. Az épület alapozása, felmenő szerkezete, pillérek és kéménypillérek;
- III. Födémszerkezetek, áthidalások és kiváltások, függőfolyosó, lépcsőszerkezetek;
- IV. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;
- V. Homlokzatok lábazat képzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;
- VI. Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek;
- VII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai;
- VIII. Előlépcsők, járdák;
- IX. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi, felszerelési tárgyai, szerelvényei;
- X. Szennyvíz-vezeték-hálózat az épületbe való becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi;

XI.	Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek elektromosvezetékei, felszerelési tárgyai, szerelvényei;	
XII.	Gázvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gázfogyasztásmérő óráiig;	
XIII.	Kapualj;	22.04 m ²
XIV.	Lépcsőházak;	32.75 m ²
XV.	Údvar;	142.22 m ²
XVI.	Közlekedők;	65.10 m ²
XVII.	Közös Wc-k;	16.59 m ²
XVIII.	Tárolók;	129.24 m ²
XIX.	Mosókonyha;	7.33 m ²
XX.	Légudvarok;	22.26 m ²
XXI.	Függőfolyosók;	106.52 m ²
XXII.	Padlástér; (ebből hasznos, 1.90m felett);	648.97 m ² 520.99 m ²

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

A társasházhoz összesen 27 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak különtulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 148/1 számú tulajdoni lapon 34623/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Kenyérmező u. 3/b. pincei, 69 m² alapterületű üzlet a hozzá tartozó mellékkeliséggel és a közös tulajdonból 536/10000 hányad.

2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 148/2 számú tulajdoni lapon 34623/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Kenyérmező u. 3/b. pincei, 156 m² alapterületű raktárhelyiség-csoport és a közös tulajdonból 1207/10000 hányad.

3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 148/3 számú tulajdoni lapon 34623/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Kenyérmező u. 3/b. fszt.1.sz. alatti 2 szobás, 64 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkeliségekkel és a közös tulajdonból 493/10000 hányad.

4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 148/4 számú tulajdoni lapon 34623/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Kenyérmező u. 3/b. fszt.2.sz. alatti 1/2 szobás, 17 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkeliséggel, a XVII.sz. közös WC használatával és a közös tulajdonból 133/10000 hányad.



Földhivatali Információs Rendszer

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

JVGK4445 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Ne

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415.

Old

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/S2016/2018

2018.01.31

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34623/0/A/1 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII.KER. Kenyérmező utca 3. pinceszint: "felülvizálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éél	eszmei hányad	tulajdoni form
Üzlethelyiség	69	0 0	536/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 500009/791/1997/97.10.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felülvizágatok.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 221665/1993/1993.11.25

jogcím: eredeti Felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

70

FOVELESEM KENDŐ

R



INGATLAN-SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
a 2621 Verőce, (hrsz: 090/3,
090/6, 091/1)
külterületi, legelő, erdő ingatlanokról

Készült: a
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vagyongazdálkodási Igazgatóság, Elidegenítési Iroda megbízásából

Készítette:
dr Kardos Kázmér, Egyéni vállalkozó, Ingatlan szakértő
2018. június 13.

TEL

Tartalomjegyzék

1.	AZ INGATLAN ADATAI, TANÚSÍTVÁNY	3
2	AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA, CÉLJA, IDŐPONTJA.....	4
2.1	AZ ÉRTÉKBECSLÉS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ DOKUMENTUMOK, INFORMÁCIÓK	4
3	AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS NÉL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK	5
4	AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁNAK ELVI KÉRDÉSEI.....	6
5	AZ INGATLANOK RÖVID BEMUTATÁSA, A HELYSZÍNI SZEMLE ALAPJÁN.....	7
6	AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE	8
6.1.	A termőföld ingatlan értékének megállapítása.....	9
7	A 090/6 HRSZ-ON LÉVŐ FELÉPÍTMÉNYEK KÜLÖN ÉRTÉKELÉSE	10
7.1	Az épületek leírása.....	10
8	VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	12
9	SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT.....	12
10	MELLÉKLETEK.....	13
10.1	Tulajdoni lapok, térképmásolatok	14
10.2	Verőce 1/2018 (II.11) az új HÉSZ Szabályozás	22
10.3	Az ingatlanok elhelyezkedése.....	25
10.4	TÉR V számítási táblázatok.....	27
10.5	Fotó - dokumentáció	28

1. Az ingatlan adatai, Tanúsítvány**Mg**

* a megfelelő rovatot jelölje X-el

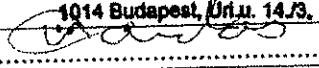
Az értékelő társaság:		dr KARDOS Kázmér Egyéni vállalkozó.	
Szakértő(k) neve:		dr. Kardos Kázmér Ingatlan szakértő	
Regisztrációs szám:		06669/2012 Bp;	
Az értékelés fordulónapja:		2018.06.13.	
A megbízás hiv.-i száma:		011/2018	
A vizsgálat célja:		Piaci érték megállapítása, adásvétel előkészítéséhez	
első fedezet vizsgálat	<input type="checkbox"/>	éves felülvizsgálat	<input type="checkbox"/>
		egyéb: piaci érték megállapítása,	<input checked="" type="checkbox"/>
Ügyfél:		Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság, Elidegenítési Iroda	

Összefoglaló tábla

Az ingatlanok helyrajzi száma:	Lásd: az alábbi táblázatban		
Az ingatlanok címe:	2621 Verőce, külterület		
Az ingatlanok megnevezése, műv. ága:	legelő, erdő		
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1

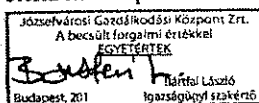
Hrsz.	Műv, ág	Területe ha	AK érték	Becsérték eFt fold	erdő	Fúrt kút	Korekció*	Korrigált becsérték eFt
090/3	legelő	0,1669	0,63	176		400	20	611
090/6	legelő	1,4677	5,58	1 544			30	2 007
091/1	legelő	0,6257	2,38	658			0	658
091/1	erdő	0,3377	1,42	284	913		0	1 197
091/1 Összesen:		0,9634	3,80	942				1 855
Kerítés								221
Mindösszesen:		2,5980	10,01	2 662	913	400		4 694

A fenti, 2621 Verőce, külterületi, legelő, erdő ingatlanokat a jelenlegi állapotukban - (kerekítve): **4,7 millió Ft-ra (azaz) Négymillió-hétszáz ezer Ft-ra, értékeljük.**

Könnyen	<input type="checkbox"/>	Átlagos	<input checked="" type="checkbox"/>	Problematikus	<input type="checkbox"/>	Nehéz	<input type="checkbox"/>	
erős kereslet	<input type="checkbox"/>	kiegyensúlyozott piac	<input type="checkbox"/>	kínálati túlsúly	<input type="checkbox"/>	erős túlkínálat	<input type="checkbox"/>	
Felelősséget kizáró körülmény: nem hiteles Tulajdoni lapok				Mellékletek:				
Budapest, 2018, június 13.				<input checked="" type="checkbox"/>	1. Tulajdoni lapok, térkép			<input checked="" type="checkbox"/>
PH dr. Kardos Kázmér EV. 1014 Budapest, Üri u. 14/3. 				<input type="checkbox"/>	2. Verőce HÉSZ szabályozás			<input checked="" type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>	3. Az ingatlan elhelyezkedése			<input checked="" type="checkbox"/>
dr. Kardos Kázmér Ev. Ing. szakértő;				<input type="checkbox"/>	4. TÉR V. számítási táblázatok			<input checked="" type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>	5. Fotó-dokumentáció			<input checked="" type="checkbox"/>

Az értékbecslés 2 frásos és 1 elektronikus pld-ban készült, 30 oldalon. + mellékletek

2018 JÚN 18.



dr Kardos Kázmér, Egyéni vállalkozó, Ffokú ingatlan szakértő
 1014 Bp. Üri u. 14.. Tel: +36-30-2318711 e-mail: kazmer.kardos@t-online.hu

173
3

2 Az értékbecslés tárgya, célja, időpontja

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság, Elidegenítési Iroda megbízásából, elkészítettük, a 2621 Verőce, 090/3, 090/6, 091/1, hrsz-ú, „legelő, erdő” művelési ágú ingatlanok piaci értékének becslését. Az értékbecslés célja: piaci érték megállapítás, értékesítés előkészítése céljából.

Az értékbecslés határnapja: 2018. június 13..

Az értékbecslés érvényessége: 180 nap.

Az ingatlanok adatai, a Tulajdoni lapok alapján:

Hrsz.	Műv, ág	Tertülete ha	AK érték	Tulajdonos	Tul. Hányad
090/3	legelő	0,1669	0,63	Bp. VIII. ker. Önkormányzat	1/1
090/6	legelő	1,4677	5,58	Bp. VIII. ker. Önkormányzat	1/1
091/1	legelő	0,6257	2,38		
091/1	erdő	0,3377	1,42		
Összesen:		0,9634	3,80	Bp. VIII. ker. Önkormányzat	1/1
Mindösszesen:		2,5980	10,01		

Terhek, szolgálmi jogok

Az ingatlanokat nem terheli semmiféle teher, jelzálog, vagy szolgálmi jog.

Az értékelt jogok: tehermentes tulajdonjog

Az értékbecslés időpontja: 2018. június 13.

A helyszíni szemle időpontja: 2018. június 06.

Az értékbecslés csak abban az esetben érvényes, ha a hiteles Tulajdoni lapok, az átadott, nem hiteles Tulajdoni lapokkal azonos tartalommal bírnak.

2.1 Az értékbecslés alapjául szolgáló dokumentumok, információk

- Tulajdoni lapok (Kiadás dátuma: döntően 2018.05.30, Nem hiteles)
- Térképmásolat (Kiadás dátuma: nem ismert. Nem hiteles)
- Verőce, HÉSZ (kivonat, térkép)
- Önkormányzattól, Agrárkamarától kapott információk
- Földhivaltól, Illetékhivaltól, Önkormányzattól kapott értékesítési információk
- Ingatlan szakfolyóiratok, helyi újságok és különféle internetes információs bázisok.

3. Az ingatlan értékbecslésnél alkalmazott módszerek, alapelvek.

Egy ingatlan (egy eszköz) értékelésére, döntően az alábbi módszerek alkalmazhatóak:

- g. piaci adatok összehasonlításán alapuló értékbecslés
- h. hozam alapú értékbecslés
- i. újraelőállítási költség alapú értékelés (építményeknél DRCV)

Ad 1. A piaci adatok összehasonlításán alapuló 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 az értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal.

Az összehasonlítás során figyelembe vesszük a piacot meghatározó különböző elemeket.

Ad 2. A hozam alapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét. A termőföldre vonatkozó hozam alapú értékbecslést az 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben foglaltak szerint számítja a program, és figyelembe veszi az EU-s támogatások mértékét is.

A mezőgazdasági ingatlanok (szántó, rét, ültetvény, stb.) az új földtörvény kapcsán kialakult új helyzet, (kereslet-kínálati, haszonbérleti viszonyok) miatt, csak korlátozottan alkalmazható. A gyümölcs, szőlő telepítvényeknél, az egyik legjobban alkalmazható módszer, amely viszonylag reálisan közelíti a tényleges értéket, az elérhető jövedelmek figyelembevételével, (ha a reális adatok rendelkezésre állnak).

Az ültetvények értékének becslésénél (hozam adatok hiányában) költség alapú számítással állapítjuk meg az értéket.

Ad 3. A költség alapú értékelés megközelítésének lényege az, hogy a körültekintő vásárló nem hajlandó többet fizetni egy vagyontárgyért, mint egy helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a vizsgált vagyontárgy hasznosságával. Az újraelőállítási költség alapú értékelésnél az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulás értékét, illetve az építmény (eszköz) funkcionális használatosságából adódó értékcsökkenést (korrekciós értéket), majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Ezt a módszert felépítményeknél egyébként, legtöbbször, csak ellenőrzésre használjuk. A mg-i telepítményeknél azonban ez a ktg. mindenképpen jelentkezik (új telepítés esetén). Érték meghatározó szerepe, olyan mértékben van, ahogy a piac elismeri a telepítési és termőre fordulásig jelentkező ktg-eket.

A tárgyi ingatlan esetében alkalmazható:

- i. **A piaci összehasonlító módszer** igen jól alkalmazható, mind építményeknél, mind építési ill. mezőgazdasági telkek esetén, mivel az adott ingatlantípusra vonatkozó piaci adatok, reálisan tükrözik a kereslet kínálati viszonyokat. Gyümölcsös esetén korlátozottan (ha egyáltalán) alkalmazható, mivel hasonló, (fajta, kor, művelési állapot)-

nak megfelelő összehasonlító adatot, gyakorlatilag nem lehet találni, mivel minden telepítmény egyedi, és a fekvése is érték meghatározó.

- ii. A **hozam alapú értékelés**, mind az építmények, és minden kiadható, jövedelemtermelő ingatlan esetén alkalmazható. A mezőgazdasági ingatlanok (szántó, rét, stb.) az új földtörvény kapcsán kialakult új helyzet, (kereslet-kínálati, haszonbérleti viszonyok) miatt, csak korlátozottan alkalmazható. Gyümölcsösnél, csak az egyes hrsz-okra vonatkozó, könyvszerinti bevételi és kiadási adatok megléte esetén lehetséges.
- iii. A tárgyi mg-i ingatlanok esetében a **költség-alapú értékbecslés nem alkalmazható**. (általában, csak gyümölcsös művelési ágú ingatlanok esetében alkalmazzuk), ill. a felépítmények esetén – a megfelelő korrekciókkal - jól alkalmazható.

4 Az érték megállapításának elvi kérdései

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

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsülik. 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 értéket a piac erői determinálják. Az érték-megállapító személy becsült értéket közöl a piaci 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 érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az érték-megállapítás célja az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefinió, illetve a klasszikus, hagyományos meghatározás 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 kényszer-től mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.”

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuers Association) előírásai alapján a forgalmi érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelt-ség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás és értékesítés időszakában az érték és a gazdasági helyzet nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,

- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.

A piaci adatok összehasonlításával, már megvalósult, ügyletek árainak és a környék piaci kínálata alapján, (a piaci árakra vonatkozóan, információkat elsősorban a Földhivataltól, az Illetékhivataltól és az Önkormányzat illetékes munkatársaitól, valamint a helybéli Ingatlanirodák-tól (és a helyi sajtóból) kaptunk).

A hozam alapú értékbecslést az 54/1997. (VIII.1) FM rendeletben foglaltak alapján végeztük.

5 Az ingatlanok rövid bemutatása, a helyszíni szemle alapján

Az ingatlanokon - a megbízó által megnevezett személy - jelenlétében, 2018.06.06-án helyszíni szemlét tartottunk, és fotódokumentációt készítettünk.

Az ingatlanok Verőce község É-i részén, az un. Magyarkúti területen, egyben művelve helyezkednek el. Elhelyezkedésükről lásd a mellékelt térképet. Megközelítésük kifejezetten jó, kb. 4 km aszfalt úton, és utána egy rövid úgy 100 m-es földúton lehetséges.

Az ingatlanok egyben, körbe vannak kerítve. Részben 1,7 m-es vas, beton és faoszlopokra rögzített 1,5 m-es dróthálóval, és felette kétszeres szögesdróttal. A kerítés javítása szükséges lenne. A vadjárás jelentős mértékű, mivel a kerítés több helyen sérült. Ezen kerítésen belül van egy lekerített terület, amelyen két – elég elhanyagolt - épület áll. Mérést nem végeztünk, de feltételezzük – a méretarányok alapján – hogy ez a külön lekerített rész, bele lóg a 090/3-ba is.

Az ingatlanok enyhén dombos, hegyvidéki jellegű területen fekszenek. Az enyhén hullámos felület a művelést egyáltalán nem befolyásolja. Az ÉK-i és a DNY-i részen a kerítésen túl nőtt a bozótos erdő, így a kerítés kb 2-5 m-rel beljebb, az erdőben vezet.

Az Önkormányzat 1/2018 (II.11.)-i dátummal új HÉSZ szabályzatot adott ki.

Mindhárom hrsz-ot érinti - a térkép szerint – hogy régészeti lelőhelyként van nyilvántartva, kisebb-nagyobb része. Ennek a művelést befolyásoló hatása gyakorlatilag nincs. Esetleges – engedélyezett - építés esetén, a Régészeti hatóság engedélye és vizsgálata szükséges. a legelő funkciót nem befolyásolja. Az új HÉSZ a régészeti területekre vonatkozóan nem tartalmaz leírást.

090/3 Hrsz.

Az egyben művelt terület legkisebb területű egysége. a többi ingatlannal együtt van kerítve. Az ingatlan együttes DNY-i részén fekszik. Legelő, amelyen jelenleg bálázásra alkalmas gyep növekszik, amely rövidesen vágásra kerül. DNY-on erdő, a többi oldalról a 090/6-os hrsz-ú ingatlan fogja körbe.

090/6 Hrsz.

Az ingatlan a legnagyobb területű legelő rész, amelyen belül fekszik a fenti, 090/3-as hrsz. A terület DK- sarkán, van egy lekerített terület, ami jelenleg nincs külön hrsz-on. Az értékbecslés a 090/6 hrsz. teljes területét tartalmazza. Ezen a lekerített részen áll egy kis épület, valamint egy másik hosszúkás épület, ami mellékhelyiségként szolgál, viszont egyik épület sincs feltüntetve sem a Tulajdoni lapon, sem a térképen, így az értékbecslésben – a szakmai előírások szerint - nem vehető figyelembe, azaz csak legelőként értékelhető. A bekerített rész – bár mérést

nem végeztünk – valószínű, hogy érinti a 090/3 egy részét is. Vagyis ez a kerítés, nem a hrsz-i határokon megy.

A telek korrekciónál azonban figyelembe vettük, hogy az áram a gáz és a víz is be van vezetve e területre, a sarokban lévő vízóráig, ill. lekötött gázcsomig. (a gáz meglétéről, korábban nem kaptunk információt!) Az ingatlant ÉK-en és DNY-on erdő, a többi oldalon legelő határolja. A területen van egy 30 m mély fűrt kút, amelynek a műszaki háttere felújítandó (pl búvárszivattyú, kivezetés). Ennek felújítása esetén a terület öntözhető lenne. A felépítmények környezetében néhány fa áll, ami árnyékot vet a házra. A megrendelő utasítása szerint – információként – külön értékeltük a felépítményt, ami a hivatalos értékbecslésben nem vehető figyelembe.

091/1 Hrsz.

Az ingatlan egy része erdő, másik – nagyobbik része – legelő. Ennek egy részét (ÉNY-on) a térképen megadott legelő művelési ágtól eltérően, benőtte a terjedő sarjerdő. Az erdő alrész vegyes, csertölgy, akác, nyár, mezei juhar, és kökény nőtte be, viszonylag sűrű aljnövényzettel. ez a rész viszonylag meredekebb, egy patakmeder irányába É felé. Az É-i részen, az eredeti művelési ág szerint, az erdő kivágható, (az erdő hatósággal való egyeztetés után), és helyreállítható az eredeti művelési ág, (MÁ mezőgazdasági általános). A növényzet különböző korú, így az értékeléshez egy átlagos méretet vettünk. A faértéket csak tűzifa minőségben vettük figyelembe. (ami jelenleg kb. 10-13 eFt/m³).

6 Az ingatlanok értékelése

A mezőgazdasági ingatlanok értékbecslését a TÉR rendszer V-ös verziójával készítettük el.

A terület forgalmi értékének megállapításához vizsgáltuk a környékre jellemző szántó és legelő árakat, az ingatlanpiaci kínálatot, a kialakult piaci árakat. Az összehasonlító adatok tényleges adás-vételek hiányában, kínálati adatok amelyeket korrigáltunk. Ezért, figyelembe vettük a termőföldek e pár év alatti – igen erős növekedő árváltozását, és az adatokat – az FHB statisztikája alapján. A mezőgazdasági ingatlanok ára is igen jelentősen növekedett az elmúlt két év során (pl: az NFA termőföld árverésekor).

Az értékeket – a jelenlegi helyzetben - reálisnak tartjuk, mivel a 2016-os árverések Pest megyei átlaga 1.570.657 Ft. volt, az NFA és a KSH közlése alapján. Az átlagár döntő mértékben szántókra vonatkozik. Ennek megfelelően a legelők értéke annak 40-60 %-a körül mozog.

Miután az ingatlanok egymás mellett fekszenek, egyben műveltek, így hasonló tulajdonságokkal rendelkeznek. Ezért a korrekciók, az értékelt helyrajzi számokra egészében vonatkoznak. A 090/6 hrsz.-on a meglévő elektromos és víz és gázbekötés meglétét külön korrigáltuk +30 % mértékig. A 090/3 hrsz. véleményünk szerint, szintén érintett, azaz a közmű közvetlen közelben van, ezért ezt az ingatlant is +20 %-al korrigáltuk.

A kínálatban több – irreálisan magas – ajánlat is van. (3-11 mill. Ft/ha között). Ezeket nem vettük figyelembe.

Az érték meghatározás során alkalmazott módszerek

A termőföld értékét piaci összehasonlító és hozamszámítási módszerrel állapítottuk meg. A termőföld ingatlanok értéke az elmúlt években igen jelentősen megnövekedett. Ezt bizonyítják a Földhivatali adatok, az utóbbi évek árverései is. Az értéküket elsősorban a piaci viszonyok, és nem az elérhető hozamok határozzák meg. Ezért a piaci összehasonlító számítás eredményét 100 %-al súlyoztuk. Az új földtörvény jelentősen megváltoztatta a piaci helyzetet. Valamelyest csökkent a financiálisan erős tőkebefektetők aránya. A vételre jogosult helybéliek nem igen tőkeerősek, de még mindig, döntően a piac befolyásolja az árakat és nem az elérhető hozam. Az összehasonlításhoz a környékre jellemző tényleges és kínálati árakat vettünk figyelembe (lásd számításban). A szükségesnek tartott korrekciókat a számítás tartalmazza.

Az erdő alrészlet faértékét, miután kisterületű, elválasztó sarjerdő, csak tűzifa értéken számoltuk. Külön (amortizált értéken) vettük figyelembe – mint értéknövelő beruházást - a kerítést.

6.1. A termőföld ingatlan értékének megállapítása

Az ingatlanok telekméretének nagysága, a rendelkezésre bocsátott dokumentációból pontosan megállapítható. Egyetlen probléma merült fel a kapott információk alapján. Ez, a 090/6 hrsz-ra vonatkozik. A lekerített területet az épülettel nem értékeltük, (mivel sem a tulajdoni lapon, sem a térképen nem szerepel. (lásd: 5. pont 7. oldal)

Az ingatlanok **termőföld értékét**, a TÉR számítás alapján, a következő táblázat tartalmazza.

Hrsz.	Műv, ág	Területe ha	AK érték	Becsérték eFt föld	Fürt erdő	Fürt kút	Korrekció*	Korrigált becsérték eFt
090/3	legelő	0,1669	0,63	176		400	20	611
090/6	legelő	1,4677	5,58	1 544			30	2 007
091/1	legelő	0,6257	2,38	658			0	658
091/1	erdő	0,3377	1,42	284	913		0	1 197
091/1 Összesen:		0,9634	3,80	942				1 855
Kerítés								221
Mindösszesen:		2,5980	10,01	2 662	913	400		4 694

*A Korrekció a villany, a gáz és víz bevezetése, ill. közelsége, felhasználhatósága miatt indokolt.

A legelő átlagos termőföld értékét (ami 700 és 900 eFt/ha között van), reálisnak tartjuk, mivel a 2016-os Pest Megyei árverések átlagértéke 1,571 mFt/ha volt. A nagyobb szántó területekért viszont 25-30 %-al magasabb árat is fizettek, azaz 1,8-1,9 mFt/ha volt a vételi érték. Az NFA ill. a jogszabályi előírások szerint, a legelő értéke a szántó érték 40-60 %-a. A számításoknál 50 %-ot vettünk figyelembe, és **korrigáltuk a meglévő közművekkel, ami jelentős többletet jelent.**

A 2621 Verőce, 090/3, 090/6, 091/1, helyrajzi számú, külterületi, legelő, erdő ingatlanokat – **jelenlegi állapotukban - (kerekítve):**

4,7 millió Ft-ra (azaz)

Négymillió- hétszáz ezer - Ft-ra, értékeljük.

7 A 090/6 hrsz-on lévő felépítmények külön értékelése

Az ingatlanon két felépítmény áll. Egy kis ház, és erre merőlegesen, egy WC-zuhany blokk. Szeretnénk kihangsúlyozni, hogy az épületek nem szerepelnek sem a Tulajdoni lapon, sem a térképen, ezért valószínűsíthető, hogy engedély nélkül épültek. Fennmaradási engedély sem áll rendelkezésünkre. A Megrendelő kérésének megfelelően azonban – a hivatalos értékbecslésen kívül - értékeljük e két felépítmény értékét is, ami azonban nem számít bele az értékbecslés végösszegébe, az csak információs jellegű!

7.1 Az épületek leírása

A **Nagyobbik, un közösségi épület** nagyobb részt a 090/6 hrsz-on fekszik, de kert része átnyúlik a 090/3 hrsz-ra is

Szintek	Egyszintes, magastetős
Építése éve:	Nemismert, de kb. 1980 körül
Alapozás	Beton sávalap
Felmenő falazat	Tégla
Földém:	Fagerendás
A Tető kialakítása, héjalás:	Fa magastető tartószerkezet, hullámpala borítással.
Műszaki állapot:	gyenge-közepes; repedések, vakolat perog le; vizesedés.
Elektromos energia:	A telek DK-i sarkában van a bekötés., nem teljesen szabályosan, de fel van vezetve a házba. Közműhálózatra csatlakoztatva van.
Víz:	Közműhálózatra csatlakoztatva; Gumicsőben van felvezetve a házba, nem teljesen szabályosan.
Gáz:	A DK-i sarokig a Közműhálózatról bevetve, de le van kötve és nincs bevive a házba. Ott Gázpalackkal főznek
Melegvíz:	Bojler biztosítja
Csatornázás:	nincs; szikkasztó van megépítve.
Műszaki állapota:	50 %
Zuhanyozó, WC épület.	
Szintek:	Egyszintes egyhén ferde tetős
Építési év:	nemismert, kb: 1980 körül
Alapozás:	Beton sávalap
Felmenő falazat:	Favázás, farostlemezekkel borított
Tetőzet:	enyhén lejtős, műanyag hullámlemez
Elektromos és vízellátás:	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva

Melegvíz:	Nincs
Csatorna:	Nincs; Szikkasztó
Általános állapota:	30 %

Az épületek – korábban – nyári ifjúsági tábor céljára lettek hasznosítva. A szemrevételezés alapján, jelenleg nincsenek hasznosítva. Az épületek sok hiányosságot mutatnak fel. (repedő falak, máló vakolat, vízvezetés problémái, laza, hibás belső könnyű tetőszerkezet, festetlen ajtók a Wc-nél, stb.. Úgy általában az egész nem mutat egy ápolat, karbantartott állapotot.

Méreték:

Közösségi épület: $8,05 \cdot 6,63 = 53,37 \text{ m}^2$

Zuhany, Wc: $6,26 \cdot 2,40 = 15,02 \text{ m}^2$

A Becsértéket, az újraelőállítási érték módszerrel határoztuk meg. (piaci összehasonlító adat nincs; hozamszámítás nem releváns, mert nem eredmény elérését szolgálja.)

A költségeknél az EKS 2016-os kiadásában lévő adatokhoz alkalmazkodtunk. Figyelembe vettük az Európai Valuation Standard 2015-ös ajánlásait.

A fentiek alapján az épület nm bekerülési ktg-ét kb.140 eFt/nm-re, míg a zuhany-Wc blokkbekerülési ktg-ét kb. 80 eFt-ra becsültük.

Felépítmény	Alapterület nm	Fajlagos bekerülési ár	Fizikai Állapot korrekció %	Használati érték állapot %	Piaci kereslet-kínálati	Becsérték eFt
Nyaráló épület	53,37	140	50	60	90	2 017,4
Zuhany, WC	15,02	80	30	60	90	194,7
Összesen:						2 212,0

A 2621 Verőce, 090/3, 090/6, helyrajzi számú, külterületi, legelő, ingatlanokon fekvő felépítményeket – jelenlegi állapotukban - (kerekítve):

**2,2 millió Ft-ra (azaz)
Kettőmillió-kettőszázezer - Ft-ra,
értékeljük.**

A fenti érték, csak elméleti érték, információs jelleggel.

181
CH

8 Vállalások és korlátozó feltételek

- Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
- Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen értékelő elemzés tárgyát képező ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.
- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – az értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságok. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak. A Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott adatokat elfogadtuk, külön nem vizsgáltuk.
- Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági helyzet megváltozásából, műszaki okokból keletkező eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.
- Az ingatlanok tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
- Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.
- Nem vállalunk felelősséget semmilyen jogi természetű ügyben.
- Az ingatlanértékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból megállapítások, részletek kiragadása téves következtetésekhez vezethet.
- Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.
- A szakvélemény készítői kikötik, hogy Megrendelő a dokumentumot csak a vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. A díj kiegyenlítésének elmaradása esetén értékelő a szakvéleményt jogosult érvényteleníteni, azt visszavonni.

9 Szakértői nyilatkozat

- dr Kardos Kázmér egyéni vállalkozó, értékbecslő, kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységet, a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.
- Értékbecslési tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti információkat,

dokumentumokat bizalmasan kezelem, harmadik személy rendelkezésére csak a Megrendelő írásos beleegyezésével adható át.

- Megrendelő a Vállalkozó által elkészített értékbecslést, az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
- Legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet jelentésben közzétettem, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzés elkészítésében felhasználtam.
- **Értékbecslésünk érvényességi idejét 180 napon adjuk meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.**
- A szakvélemény, az aktuális tulajdoni lapokkal együtt érvényes. Mivel a kapott Tulajdoni lapok nem hitelesek, így az értékbecslés csak abban az esetben érvényes, ha a hiteles Tulajdoni lapok, azonos adatokat tartalmaznak. A szakvélemény önálló szellemi termék.

Készült: 2 eredeti, és 1 elektronikusan rögzített példányban.

Budapest, 2018. június 13.

Dr. Kardos Kázmér EV.
1014 Budapest, Úri u. 14./3.

Dr. Kardos Kázmér

Okl- közgazda, ffokú ingatlanszakértő

10 Mellékletek

- 10.1 Tulajdoni lapok, Térképmásolatok
- 10.2 Verőce, HÉSZ Szabályozás
- 10.3 Térképek az elhelyekedésről (+MEPAR térkép)
- 10.4 TÉR V számítási táblázatok
- 10.5 Fotó-dokumentáció

10.1 Tulajdoni lapok, térképmásolatok

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Váci Járás Hivatal Földhivatali Osztály VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.	Oldal: 1/1
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 30005/32227/2018 2018.05.30	
VERŐCE Költözület 090/3 helyrajzi szám	Szektor : 53
II. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ar. kat.jöv ha m2 k.fill.	
1. legelő 4 1669 0.63	
III. RÉSZ	
2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 41056/1996.09.04 bejegyző határozat, érkezési idő: 5959/1981	
törlő határozat: 41056/1996.09.04	
jogcím: ajándékozás jogállás: tulajdonos név : ██████████ szül. : ██████████ a.név : ██████████ cím : ██████████	
3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 48138/2001.11.29 bejegyző határozat, érkezési idő: 41056/1996.09.04	
törlő határozat: 48138/2001.11.29	
jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : ██████████ szül. : ██████████ a.név : ██████████ cím : ██████████	
4. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 48138/2001.11.29 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII.KERÜLET SZÉKESFVÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 1082 BUDAPEST Baross utca 65-67	
III. RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	
TULAJDONI LAP VÉGE	
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

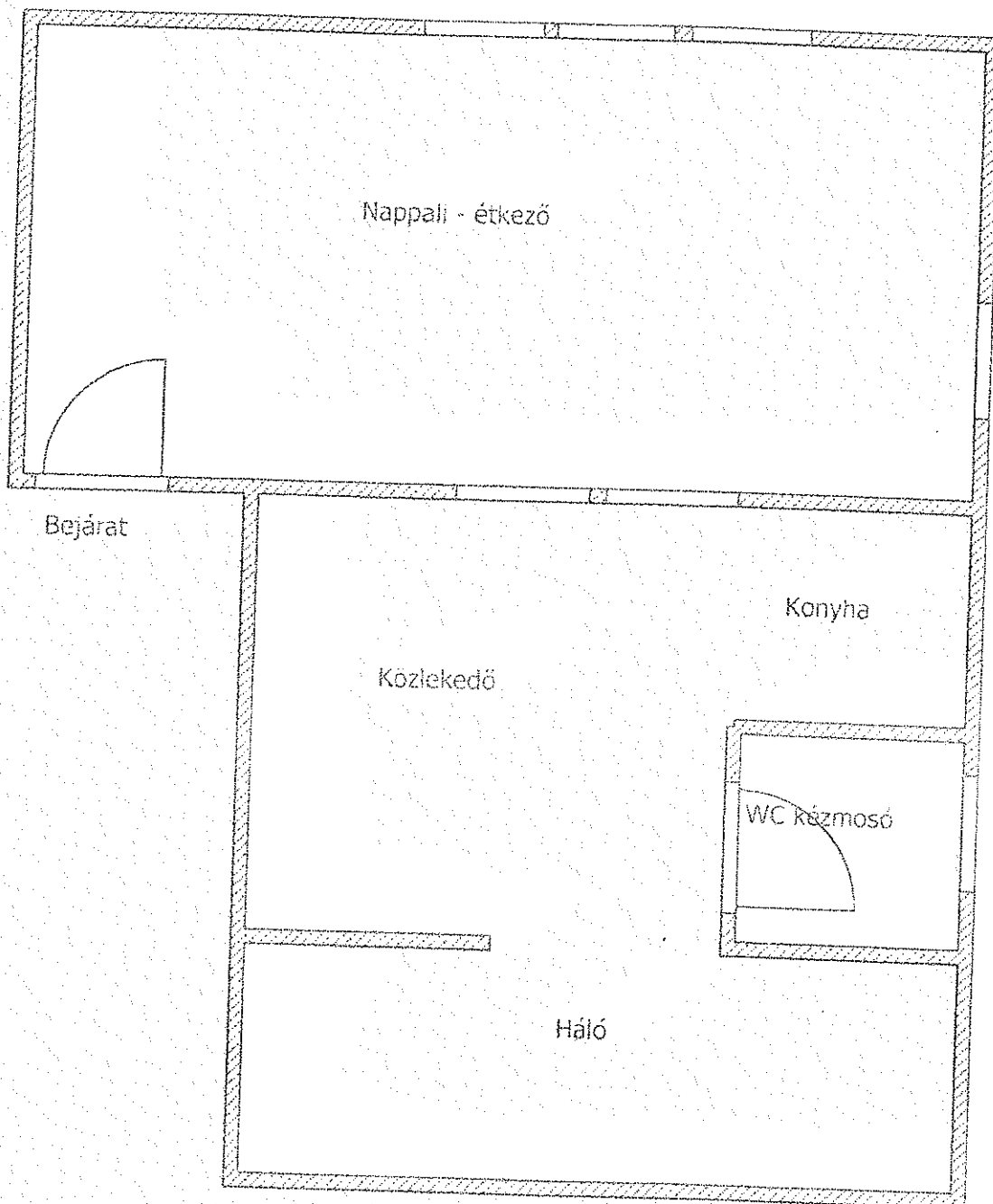
BIZONYÍTÓ ÉS NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

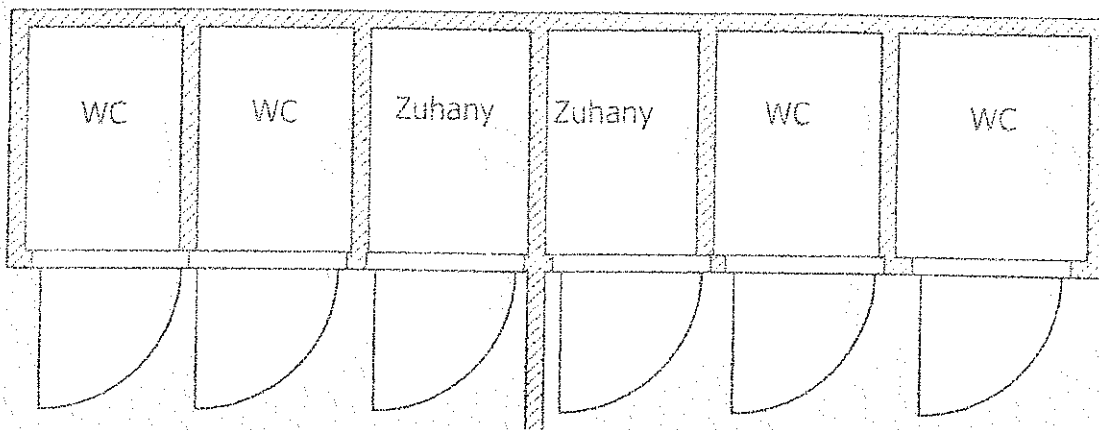
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>Váci Járás Hivatal Földhivatali Osztály VÁC 2609 Káptalarny 1-3</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megnevelési szám: 30005/3221 8/2018 2018.05.30</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 1/1</p> <p>VERŐCE Kulturális 090/6 helyrajzi szám</p> <p style="text-align: right;">Szektor : 53</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>
<p>I R E S Z</p>	
<p>1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai terület kat.t.jöv. alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. kat.jöv. ha m2 k.fill.</p>	
<p>I I R E S Z</p>	
<p>1. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 48138/2001.11.29 bejegyző határozat, érkezési idő: 17281/1997.04.25 terület határozat: 48138/2001.11.29</p> <p>jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: [REDACTED] szül. [REDACTED] a.név: [REDACTED] cím: [REDACTED]</p>	
<p>I I R E S Z</p>	
<p>2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 48138/2001.11.29 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST FÜVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÉRSÉSI ÖNKORM. VÁROSA cím: 1082 BUDAPEST Baross utca 65-67</p>	
<p>I R E S Z</p>	
<p>1. bejegyző határozat, érkezési idő: 17281/1997.04.25 Önálló szellemi bejegyzés keletkezett a Kulturális 090/6 helyrajzi számú ingatlanból</p>	
<p>T U L A J D O N I L A P V E G E</p>	
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály VÁC 2600 Kápralm u. 1-3.	Oldal: 1/1
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 30005/32214/2018 2018.05.30	
VERŐCE	Szektor : 53
Külterület 091/1 helyrajzi szám	
I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:	
mővelési ág/kivett megnevezés/	mín.o
a legelő	4
b ardő	1
A Földrészlet összes területe:	5
II. RÉSZ	
4. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 48138/2001.11.29 bejegyző határozat, érkezési idő: 34818/1996.04.11	
tör. határozat: 48138/2001.11.29	
jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: [REDACTED] szül.: [REDACTED] a.név: [REDACTED] cím: [REDACTED]	
5. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 48138/2001.11.29 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 1082 BUDAPEST Baross utca 65-67	
III. RÉSZ	
bejegyző határozat, érkezési idő: 31811/1996.02.08	
tör. határozat: 48138/2001.11.29	
Haszonélvezeti jog holtig tartó. sorrend alatti biztosítvára. utalás: II /4. jogosult: név: [REDACTED] szül.: [REDACTED] a.név: [REDACTED] cím: [REDACTED]	
TULAJDONI LAP VÉGE	
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

A felépítmény alaprajza





WC - zuhanyozó

(Önkormányzat által küldött anyagból átvett rajz).

Mepar térkép másolat



A nyíllal jelzett terület le van kerítve, ugyanakkor a Tulajdoni lapon nincs leválasztva, azaz a 090/6 hrsz.-hoz tartozik. Megtartási szándék esetén, **szükségesnek tartjuk** a terület külön helyrajzi számon való megosztását, mivel ezen a telekrészen két épület is áll, és korábban az Önkormányzat használatában volt. jelenlegi használatáról nincs információnk, ill. a helyszíni bejáráson tapasztaltak alapján nem használt. Információnk szerint gyermektábor céljára – volt, van - hasznosítva.

152
[Handwritten signature]

10.2 Verőce 1/2018 (II.11) az új HÉSZ Szabályozás

7.§ (1) A külterületi, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken az építés feltétele a részleges közművesíttetés megléte, azaz

a) a villamos energia,

b) az ivóvíz,

c) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással van biztosítva, egyéb esetben a csapadékvizek szikkasztással történő elhelyezése javasolt a vizek helyben tartása érdekében,

d) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történhet,

20. Erdőterület

22.§ (1) Az erdőterületekre(E) vonatkozóan az OTÉK 28. § előírásai közül a védelmi és közjóléti rendeltetésű erdőkre vonatkozókat kell alkalmazni. (2)Az erdők besorolását a mindenkori érvényes erdőgazdálkodási üzemterv tartalmazza. (3)A szabályozási terveken erdőterületként feltüntetett területek más területfelhasználási egységbe csak a rendezési terv módosításával sorolhatók át. (4)Az erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint: a) gazdasági erdő (Eg), b) védelmi- (Ev), c) közjóléti (Et) elsődleges rendeltetésűek. (5)Az erdőterületek övezeti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák. (6)A gazdasági rendeltetésű erdőterületen (Eg) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés összeállította: Pro Arch. Építész Stúdió |14 indokolja és az elhelyezéshez az Erdőfelügyelőség hozzájárul. A beépíthető legkisebb telek területe minimum 0,5 ha, a telek terület legfeljebb 0,5%-án helyezhető el épület, egy épület legfeljebb 100 m² beépített alapterületű lehet, épületmagasság legfeljebb 3,5 m. (7)A védelmi erdő területeit (Ev) erdészeti eszközökkel min. 60-70%-os borítottsággal kell beültetni, több szintet kialakítani. A védelmi besorolású erdőterületen az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet. Erdei sétaút és pihenőhelyek alakíthatók ki. A véderdő övezetbe sorolt Natura 2000 területeken a természetközeli ártéri erdő megőrzendő. (8)A közjóléti erdőterületen (Et) az erdőrendeltetésének megfelelő: erdei tornapálya, sétaút, tanösvény, esőbeálló, kilátó építmény, illemhely, az erdei flóra és fauna bemutatását szolgáló és egyéb turisztikai célú építmény elhelyezhető. Beépíthető legkisebb telek 2000 m², megengedett legnagyobb beépítettség 5%, egy tömegben legfeljebb 100 m²-es, legfeljebb 3,5 m épületmagasságú épület építhető. Az épületek, építmények csak tájba illő, hagyományos szerkezetűek lehetnek. (9)Erdőterületeket nem lehet tarvágással felújítani.

21. Mezőgazdasági rendeltetésű területek

23.§ (1) A "Szabályozási terv"-en mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek, ill. övezetek más területfelhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a Szabályozási terv módosításával sorolhatók át. (2)A mezőgazdasági területek használatuk jellege szerint: a) Mk: kertes mezőgazdasági területek b) Má: általános mezőgazdasági területek, c) Má-M mezőgazdasági,

dr Kardos Kázmér, Egyéni vállalkozó, Ffokú ingatlan szakértő
1014 Bp. Úri u. 14.. Tel: +36-30-2318711 e-mail: kazmer.kardos@i-online.hu

munkahelyi terület (3)A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület. (4)A területen építésre kerülő új épületeket takaró fásítással, az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani. (5)Valamennyi mezőgazdasági övezet területén az 1.000 m²-nél kisebb földrészleten az épületek és építmények közül csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor helyezhető el. (6)Mezőgazdasági területen különállóan elhelyezett lakóépület beépített területe nem haladhatja meg az övezetben megengedett beépítettség 50%-át, illetve 200 m²-t. (7)A mezőgazdasági területen gazdasági és lakóépület csak mezőgazdasági művelés, vagy állattartás megléte esetén helyezhető el. (8)A mezőgazdasági területen különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló épület, építmény az alábbi feltételekkel helyezhető el, ha: a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított, b) a villamosenergia (vezetékes vagy helyi) ellátás biztosított, c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, korszerű szennyvíztisztító kisberendezés, vagy zárt szennyvíztároló alkalmazásával biztosított, d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított, e) a használat során keletkező hulladékok közüzemi elszállítása biztosított, összeállította: Pro Arch. Építész Stúdió [15 f) a terület megközelíthetősége biztosított (az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább köz számára megnyitott magánútról megközelíthetők). (9)Az övezetekben megengedett a legnagyobb épületmagasság túllépése sajátos technológiai igényű üzemi jellegű építmény (gazdasági építmény, tároló építmény, pajta, szin, stb.) építése esetén. 22. Általános mezőgazdasági területek 24.§ (1) Az általános mezőgazdasági terület részletes előírásait lásd 1. számú melléklet (2) (2)Má-1 jelű övezet a) Az övezet jellemzően mezőgazdasági termelés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgál. b) Az övezetben a 6.000 m² -nél kisebb telken épület, építmény nem helyezhető el. A 6.000 m² -nél nagyobb telken legfeljebb két darab gazdasági épület, terepszint alatti építmény (pince) elhelyezhető 3%-os beépítettséggel. c) Az övezetben egy db, legfeljebb 2 lakásos, legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lakóház is elhelyezhető, de legfeljebb két épület (lakó, gazdasági stb.) lehet egy telken.

A régi előírások: (az új HÉSZ nem tartalmaz erre vonatkozó előírásokat).

VI. ÖRÖKSÉGVÉDELEM Régészeti örökségvédelemre vonatkozó előírások 3. §

(1) A régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, épület, létesítmény engedélyezésére irányuló eljárásokban a vonatkozó, többször módosított 308/2006.(XII.23.) sz. Kormány. rendeletben rögzített szakkérdésekben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal mint szakhatóságot, meg kell keresni.

(2) A Kötv. 19. §-a értelmében a régészeti lelőhelyeken a földmunkával járó beruházásokat lehetőség szerint el kell kerülni. Amennyiben a lelőhely elkerülése nem lehetséges vagy túl költséges lenne, a beruházás megvalósítása előtt a veszélyeztetett régészeti lelőhelyet előzetesen fel kell tární. A feltárási jogosultságot az érvényben lévő vonatkozó jogszabály rögzíti.

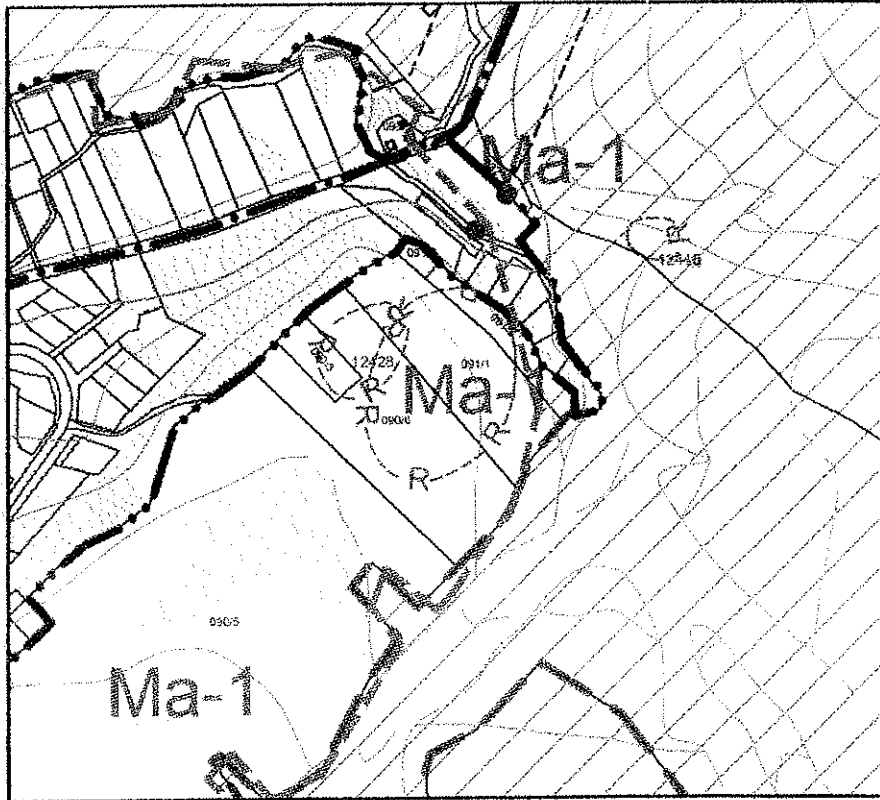
3) Nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a kulturális örökségről szóló 2001. évi LXIV. tv.63. §-a alapján jár el.

(4) Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő a Kövt. 24. §-a alapján kell eljárni.

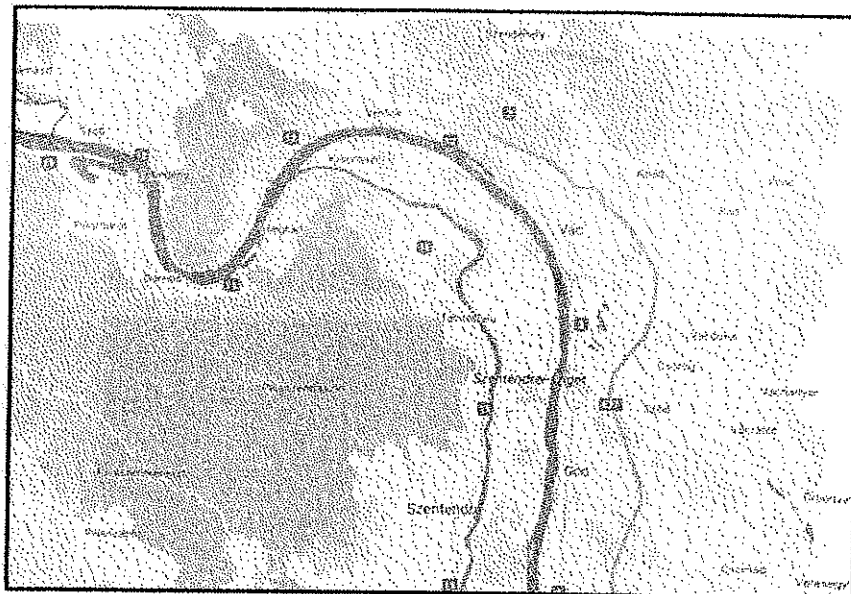
Az örökségvédelmi területekre vonatkozóan, az új HÉSZ – a rajzon kívül – nem tartalmaz semmiféle leírást.

A 2016-os TSZT ugyan tartalmaz a régészeti területekre vonatkozó meghatározást, azonban ezek csak a belterületre vannak felsorolva. A külterületre – ezek szerint – az országos, általános leírások vonatkoznak.

(az új HÉSZ-hez tartozó Térkép)



10.3 Az ingatlanok elhelyezkedése



Az ingatlanok elhelyezkedése a MEPAR térkép szerint:

090/3



090/6



091/1



10.4 TÉR V számítási táblázatok

dr. Kardos Kázmér E.V.

Azonosító szám:

Település neve:

Helvrajzi száma:

Verőce

090/3; 090/6; 091/1

I/1. Azonosító adatfelvételi lap
Termőföldnek minősülő önálló ingatlan értékbecslése

Az értékelés alapadatai

Megbízó/Megrendelő:

Az értékbecslés célja:

Az értékbecslést végző Megbízott/Szakértő:

Szakértő címe:

Szakértő adószáma:

Az értékelést készítette:

Szakértői igazolvány sorszám: 145399

Törzsszám: 2/11/2006

Az engedélyt kiadta: FUII-Omega Kft. 1112 Bp. Kuty Domonkos utca 13-15

A helyszíni szemle időpontja (éééé.hh.nn)

Az értékbecslés időpontja (éééé.hh.nn)

A termőföldet azonosító adatok

1. Az ingatlan neve (ha van):
2. Az ingatlan címe (ha van):
3. Az ingatlan helyrajzi száma:
4. Termőföldet azonosító EOY koordináta
5. Irányítószám / település neve
6. Közigazgatási hovatartozása - Megye / külterület-belterület
7. Megyéhez tartozó járadék jellegű jövedelem -
54/1997.(VIII.1.) FM rendelet alapján
8. Település azonosító KSH kód
9. Az ingatlant nyilvántartó Földhivatal:

telefon/fax:

mobil telefon:

e-mail:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ ZRT
Piaci érték megállapítása, értékesítés előkészítése céljából
dr. Kardos Kázmér E.V.
1014 Budapest, Uri utca 14.
68442109-1-41
dr. Kardos Kázmér
+36
+36 30 231 8711
kazmer.kardos@t-online.hu
2018.06.06
2018.06.08

090/3; 090/6; 091/1	
Y	X
2621	Verőce
Pest	külterület
	23,3
	33729
Salgótarjáni Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály	

10. Művelési ág, min. osztály, területe, AK

Ha több hrsz
értékelünk, akkor a
hrsz:

	művelési ág	min.o	terület	Arany Korona
a	gyep, legelő	4	0,1669 ha	0,63 AK
b	gyep, legelő	4	1,4677 ha	5,58 AK
c	gyep, legelő	4	0,6257 ha	2,38 AK
d	erdő	3	0,3377 ha	1,42 AK
e				
f				

Az ingatlan területe összesen

11. Egy ha-ra jutó aranykorona (tájékoztató adat)
12. Búza tőzsdei átlagára / intervenciósi ára
Az Euro közép árfolyama (Ft/Eur)
(utolsó hat hónap átlaga)

318,00

(ha)

(AK/ha)

Számításokban
gabona ára:

2,5980 ha	10,01 AK
	3,85 AK
44 000	Ft / tonna
	44000 Ft/t

14. Bejegyzett tulajdonosok, tulajdoni hányadok, megszerzés jogcímei

Tulajdonos neve - akinek a tulajdoni hányadát értékeljük	Tul.hányad számláló	Tul.hányad nevező	Jogcím / Egyéb jogcímek
Bp. VIII. ker. Önkormányzat	1	1	adásvétel
Tulajdoni hányad összesen	1	1	

További tulajdonosok száma:

© dr. Kardos Kázmér "TÉR V ml 2018" software

Azonosító:

196

[Handwritten signature]

dr. Kardos Kázmér E.V.

Azonosító szám:

Település neve:

Helyrajzi száma:

Verőce

090/3; 090/6; 091/1

I/1. Azonosító adatfelvételi lap

Azonosító adatfelvételi lap folytatása

15. A termőföld ingatlan forgalomképessége:

Bővebb részletezés a leíró részben

a, tehermentes (igen/nem)

Igen

b, per alatt áll (igen/nem)

Nem

c, bejegyzett haszonélvezet (van/nincs)

Nincs

d, széljegyzet

Nincs

e, külföldi, ill. cselekvőképességében korlátozott társtulajdonos

Nincs

f, egyéb korlátozó tényező (pl. többéves haszonbérleti szerződés, fel nem tüntetett építmény, művelési ágtól eltérő használat, stb.)

Nincs

Nincs

g, szolgálmi jog (-ok) (van/nincs)

Nincs

h, bejegyzett jelzálogjog (van/nincs)

Bérlő

i, a terület művelője (tulajdonos/bérlő)

Nincs

16.

Van-e eltérés az ingatlan-nyilvántartástól? (van/nincs)

17. Tőkésítési kamatláb %

18. Diszkont kamatláb %

4,5

5,5

dr. Kardos Kázmér E.V.

Azonosító szám:

Település neve:

Helyrajzi száma:

Verőce

090/3; 090/6; 091/1

I/2. A termőföld ingatlan adottságainak leírása

1. Az ingatlan alakja:

négyszög, ill. szabálytalan sokszög

Az ingatlan mérete: (ha-ban: pl. 3,4567)

2,5980

3. Az ingatlan fekvése, elhelyezkedése:

Verőce községtől É-ra, kb. 4 km

4. Domborzati és lejtésviszonyok:

dombos, hullámos terület; csak az erdő alrészénél (091/1) van meredekebb lejtő

5. Csapadékviszonyok, vízjárás, vízborítottság, vízrendezés:

vízállás nem tapasztalható, külön rendezést nem igényel

6. Talajtani jellemzők:

Talajtípus:

Agyagbemosódásos barna erdőtalajok

Szerkezete:

oszlopos, prizmás

Kötöttsége:

agyag

Hidrológiai viszonyok

többlet vízhatástól független

7. Tápanyag gazdálkodás:

8. Különleges agrokémiai beavatkozás (pl. meszesítés, stb.) jellege:

nem ismert

időpontja:

9. A terület beépítettsége, nyitottsága:

090/6-on két épület; földútra nyitott

10. A művelést gátló tereptárgyak:

nincsenek

11. A termőföldön lévő, önálló helyrajzi számmal nem rendelkező, üzemszerű művelést szolgáló épületek, építmények, műtárgyak felsorolása:

a 090/6-on egy épület, ami nincs feltüntetve sem a tul. Lapon, sem a térképen, így nem értékelhető

12. A birtokhatárok azonosíthatók? (igen/nem)

Igen

A birtokhatárok leírása:

Lásd a Becslésben

13. A művelési ág és a valós természetbeni állapot megegyezik? (igen/nem)

Igen

14. A termőföldön jelenleg található növények:

legelő, erdő

dr. Kardos Kázmér E.V.

Azonosító szám:

Település neve:

Helyrajzi száma:

Verőce

090/3; 090/6; 091/1

I/2. A termőföld ingatlan adottságainak leírása

folytatás

15. A környező ingatlanok jellemző hasznosítása: legelő, erdő
16. A legcélszerűbb hasznosítás a becslő véleménye szerint: a jelenlegi
17. A legközelebbi lakott településtől számított távolság (km): 4 km
18. Várostól, kiemelt üdülő vagy idegenforgalmi központtól mért távolság
- | Honnan mérve? | Km |
|---------------|---------|
| Vác | 11,3 km |
19. Meglévő infrastruktúra
- | | |
|------------------|-----------------|
| áram | van |
| (van, nincs) víz | van |
| gáz | van |
| egyéb | szennyvíztároló |
20. Megközelíthetősége és hossza
- | | | |
|--------------------------|---|--------|
| szilárd burkolatú autótű | ▼ | 4,0 km |
| földút | ▼ | 0,1 km |
21. Egyéb, az értéket befolyásoló körülmény: jó fekvés és megközelítés; közművek

22. Bővebb ismertetés:

Lásd: az értékbecslésben

dr. Kardos Kázmér E.V.

Település neve:

Verőce

Azonosító szám:

Helyrajzi száma:

090/3; 090/6; 091/1

I/4. Korrekciós tényezők és értékek termőföld értékeléshez [%]
az összehasonlító adatoktól való eltérésekre

Korrekciós tényező			Becsült korrekció piaci összehasonlításhoz*	Becsült korrekció hozamszámtáshoz**
	alsó	felső		
1. forma, területi méret	-10	10	-2	-4
2. fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	150	25	30
3. megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	15	18
4. domborzati és lejtésviszonyok	-30	0	-5	-7
5. vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20		
6. öntözés feltételei	0	30	5	8
7. művelést gátló tereptárgyak	-15	0		
8. demográfiai viszonyok	-15	15		
9. gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogékonysága, ráutaltsága a mg.-i	-20	20	0	
10. szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	5	-5	-8
11. kerítettség	0	15	5	7
12. esztétikai benyomás	-10	10		
13. környezet i állapot, szennyezettség	-10	5		
14. gazdasági környezet	-20	20	0	
15. infrastruktúra, közműellátottság	0	20		
16. a földterület természeti védettsége	-20	10		
17. kultúrállapot	-10	10		
18. egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok),	-25	25		
19. Jogi környezet (Indoklásához kattintson a magyarázat gombra!)	-100	5		
Összesen (%):			38	44

202

ch

dr. Kardos Kázmér E.V.

Település neve:

Verőce

Azonosító szám:

Helyrajzi száma:

090/3; 090/6; 091/1

II/2. Értékbecslés piaci adatok összehasonlítása alapján - földérték számítás

Alrészletek fajlagos földértékének (talaj értékének) számítása

Alapvetően szántó összehasonlító adatokat, és az alrészlettel azonos művelési ágú összehasonlító adatot alkalmazunk.

Az ültetvényes alrészletek - szőlő, keri, gyümölcsös, nádas, erdő, fásított terület - esetén csak olyan összehasonlító adásvételi adatot használunk fel, amelyen az adásvétel időpontjában nincs ültetvény (vagy szántó adatot veszünk alapul).

A felépítményes alrészletek - anyaggyűjtő, árok, tó, udvar, út - esetén vagy 3-5 db szántó adatot, vagy 3-5 db azonos művelési ágú összehasonlító ingatlan veszünk alapul. Ha szántó képezi a számítás alapját, akkor kivonási költséget és a felépítmény értékét is számítunk. Azonos (kivett) összehasonlítottok esetében nem számolunk művelés alóli kivonás (földvédelmi járulék) költséget és felépítmény értékét.

Összehasonlító ingatlanok adatainak beírása a művelési ág szorzóval törtéző számításhoz

Hely	Jog	Összehasonlító ingatlan művelési ága	műv. ág szorzó	Arany korona (AK)	Méret (ha)	Ár (Ft)	Fajlagos ár műv. ág szorzóval (Ft/ha)
"a" részlet gyep, legelő							
a	Verőce	tul. szántó	▼ 0,50		0,5161	750 000	726 603
a	Verőce, külső Rádi	tul. szántó	▼ 0,50		2,9157	4 500 000	771 684
a	Verőce Aranyoskút	tul. gyep, legelő	▼ 1,00		5,0000	3 500 000	700 000
a	NFA, KSH Pest M	tul. gyep, legelő	▼ 1,00		1,0000	850 000	850 000
a			▼				0
"b" részlet gyep, legelő							
b	Verőce	szántó	▼ 0,50		0,5161	750 000	726 603
b	Verőce, külső Rádi	szántó	▼ 0,50		2,9157	4 500 000	771 684
b	Verőce Aranyoskút	gyep, legelő	▼ 1,00		5,0000	3 500 000	700 000
b	NFA, KSH Pest M	gyep, legelő	▼ 1,00		1,0000	850 000	850 000
b			▼				0
"c" részlet gyep, legelő							
c	Verőce	szántó	▼ 0,50		0,5161	750 000	726 603
c	Verőce, külső Rádi	szántó	▼ 0,50		2,9157	4 500 000	771 684
c	Verőce Aranyoskút	gyep, legelő	▼ 1,00		5,0000	3 500 000	700 000
c	NFA, KSH Pest M	gyep, legelő	▼ 1,00		1,0000	850 000	850 000
c			▼				0
"d" részlet erdő							
d	Verőce	szántó	▼ 0,40		0,5161	750 000	581 283
d	Verőce, külső Rádi	szántó	▼ 0,40		2,9157	4 500 000	617 347
d	Verőce Aranyoskút	gyep, legelő	▼ 0,80		5,0000	3 500 000	560 000
d	NFA, KSH Pest M	gyep, legelő	▼ 0,80		1,0000	850 000	680 000
d			▼				0
"e" részlet							
e			▼				0
e			▼				0
e			▼				0
e			▼				0
e			▼				0
"f" részlet							
f			▼				0
f			▼				0
f			▼				0
f			▼				0
f			▼				0

II/2. Értékbecslés piaci adatok összehasonlítása alapján - földérték számítás (folytatás)

Kivett területek művelés alóli kivonása után fizetendő földvédelmi járulék számítása

Ha az értékelendő alrészletek között lévő kivett drok, töltség, kivett tó, kivett udvar, major, kivett út esetében a föld értékét a szántó érték (lásd előző táblázat) + kivonás költsége alapján számítjuk, a földvédelmi járulék kiszámítását tartalmazza ez a táblázat. (Természetesen a föld értékét és az építményeket más táblákon értékelni szükséges.):

Megnevezés	Min. o.	Szántó, gyepterület adatai, amelynek kivonásából keletkezett a kivett alrészlet						Földvédelmi járulék, vagy művelési ág szorzó?	Földvédelmi járulék fajl. értéke	Földvédelmi járulék értéke (2007. CXXIX tv.)
		Összehasonlítás alapját képező javasolt szántó, gyepterület - a, b, c, d, e, f			Szántó, gyepterület hiányában - környező szántó, gyepterület adatai					
		megnev.	min.oszt.	AK/ha	megnev.	min.o.	AK/ha			
a	gyep, legelő	4						SZORZÓ	0	0
b	gyep, legelő	4						SZORZÓ	0	0
c	gyep, legelő	4						SZORZÓ	0	0
d	erdő	3						SZORZÓ	0	0
e									0	0
f									0	0

Alrészletek értékbecslése

Megnevezés	Mérlet	Átl. fajl. ár	Korr. tény.	Értékelés módja	Földvédelmi járulék* 0%, 50%, 100%	Forgalmi érték $F_u = (*\text{á}\text{f}_i \cdot (1+k/100))$	Művelés alóli kivonás - földvédelmi járulék	Forg. érték $F_{is} = F_u + \text{kivonás ksg}$							
									t	$\text{á}\text{f}_i = \sum \text{f}_i / n$	k	mi	F_r	F_i	F_i
									ha	Ft/ha	%				
a	gyep, legelő	4	0,1669	762 072	38	művelési ág	100%	▼	175 522	0	175 522				
b	gyep, legelő	4	1,4677	762 072	38	művelési ág	100%	▼	1 543 520	0	1 543 520				
c	gyep, legelő	4	0,6257	762 072	38	művelési ág	100%	▼	658 023	0	658 023				
d	erdő	3	0,3377	609 658	38	művelési ág	100%	▼	284 116	0	284 116				
e			0		38	művelési ág	100%	▼	0	0	0				
f			0		38	művelési ág	100%	▼	0	0	0				

dr. Kardos Kázmér E.V.

Azonosító szám:

Település neve:

Helyrajzi száma:

Verőce

090/3; 090/6; 091/1

II/5. Épületek és építmények értékének számítása

amelyek nem tartoznak a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet hatálya alá

Megnevezés	Mérték	Állapot korrekciók			Fajlagos újraelállítási költség	Műszaki érték $E_e = \text{Mérték} * M_u * F_u * P_i * F_a$
		Műszaki állapot	Funkcionális szorzó	Piaci-környezeti szorzó		
	fm, m ² , m ³ , db	%	%	%	Ft/m, Ft/m ² , Ft/m ³ , Ft/db	Ft
1 Kerítés	360	80%	80%	80%	1 200	221 184
2 Fűtő kút	1	50%	50%	80%	2 000 000	400 000
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
Összesen E_e						621 184

Építmények, épületek részletes leírása:

Alrészlet
(a b c d e f):

b

dr. Kardos Kázmér E.V.

Település neve:

Verőce

Azonosító szám:

Helyrajzi szám:

090/3; 090/6; 091/1

II/8. Faérték becslése - nem üzemtervezett erdő faértékének meghatározása

Számítási alapadatok

Alrészlet megnevezése	"a"	"b"	"c"	"d"	"e"	"f"
Terület	(ha)			erdő		
A főállományt alkotó				0,3377 ha		
Termőhely jel/közepes/gyenge				gyenge		
Átlagos átmérő 1,3 m magasságban	(cm)			15 cm		
Átlagos törzsmagasság	(m)			5,0 m		
10*10 méteres mérőegységre jutó tőszám	(db)			3,00 db		
Fatérfogat számítás				9 br. m ³		
$V = t * d^2 * \pi * h * n / 400$ (br. m ³)						
(Értékbecslő által beszerzett adatok				12 000 Ft		
Fatérfogat (Ft/q)						
$T_e = 8,5 * V * f_{a0}$ Fatömeg (Ft)	0 Ft	0 Ft	0 Ft	913 051 Ft	0 Ft	0 Ft

Csak nem üzemtervezett, és nem minőségi faérték számítását tartalmazza a táblázat, amelyet legfeljebb 0,5 ha méretig értékelünk. Minden más esetben az úgy nevezett "soproni módszer" alkalmazandó.

dr. Kardos Kázmér E. V.

Azonosító szám:

Település neve:

Verdece

Helyrajzi szám:

090/3; 090/6; 091/1

II/1. Értékelési módszerenkénti eredmény összesítő táblázatok - az ingatlan egészére, egész tulajdoni hányadra

(értékek eFt-ban értendők)

Termőföld forgalmi értéke	Terület (ha)	Piaci összehasonlítás			Hozamszámítás			Költség alapú számítás		Épületek
		Termőföld forgalmi érték (eFt)	Fajlagos talajérték (eFv/ha)	Termőföld forgalmi érték (eFt)	Fajlagos talajérték (eFv/ha)	Ültetvény (vagy/és fa) értéke (eFt)	Fajlagos ültetvény érték (eFv/ha)	Ültetvény értéke (eFt)	Fajlagos ültetvény érték (eFv/ha)	
	1	$F_{\text{tük}}$		$F_{\text{tük}}$		T_{a}		F_{a}		E_{g}
a	gyep, legelő	0,1669	176	1052	10	61	0	0	0	0
b	gyep, legelő	1,4677	1 544	1 052	91	62	0	0	0	621
c	gyep, legelő	0,6257	658	1 052	39	62	0	0	0	0
d	erdő	0,3377	284	841	15	45	913	2 704	0	0
e			0		0		0		0	0
f			0		0		0		0	0
f_a	Összesen	2,5980	2 661		155		913			621

© dr. Kardos Kázmér "TÉR V ml 2018" jogra

dr. Kardos Kázmér E.V.

Azonosító szám: _____
 Település neve: Verőce
 Helyrajzi szám: 0990/3; 0990/6; 091/1

II/12. Főösszesítő táblázat

Összesítés az ingatlan egész tulajdoni hányadára, ingatlan részenként (értékek eFt-ban értendő)

Alrészlet	Min	Terület (ha)	Föld		Ültetvény és fatömeg					
			Piaci összehasonlíthatással	Hozamszámi tással	Súlyozott földérték	Számitott fajl. érték (eFt/ha)	Költség alapú számitással	Hozamszámi tással	Súlyozott érték	Számitott fajl. érték (eFt/ha)
a gyep, legelő	4	0,1669	176	10	176	1 055	0	0	0	0
b gyep, legelő	4	1,4677	1 544	91	1 544	1 052	0	0	0	0
c gyep, legelő	4	0,6257	658	39	658	1 052	0	0	0	0
d erdő	3	0,3377	284	15	284	841	0	913	913	2 704
e			0	0	0		0	0	0	
f			0	0	0		0	0	0	
Részvételmenyek /		2,5980	2 661	155	2 662		0	913	913	
Összesen			100 %	0 %	100 %		50 %	50 %	100 %	
Súlyozás										

Épületek, építmények egész tulajdoni hányada: 621 ezer Ft

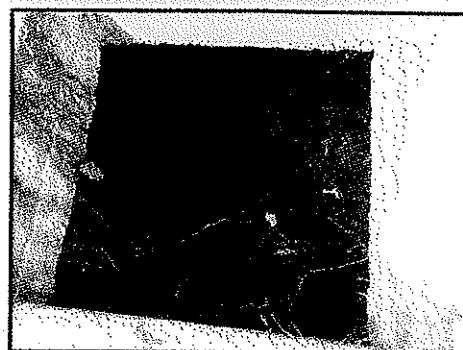
Az értékelte földrészlet és a rajta lévő ültetvény, építmény tulajdoni hányad szerinti értéke - végző értéke (ezer Ft)		Föld		Ültetvény és fatömeg		Számitott fajl. érték (eFt/ha)
Föld értéke	értékelendő tulajdoni hányad:	számjáló:	1	nevező:	1	
Ültetvény és/vagy fatömeg értéke	Armenyiben a tulajdoni hányad eltér a földnél alkalmazott értéktől:	számjáló:		nevező:		913
Épület, építmény, tó, egyéb	Armenyiben a tulajdoni hányad eltér a földnél alkalmazott értéktől:	számjáló:		nevező:		621
Az ingatlan értékelte tulajdoni hányadának összes értéke (eFt)						
		számjáló:	1	nevező:	1	2 662
		számjáló:		nevező:		4 196

Értékelést készítette: dr. Kardos Kázmér
 Dátum: 2018.06.08
 Aláírás: Dr. Kardos Kázmér E.V.
 1014 Budapest, Üh-d. 14/S
 Ellenőrizte: _____

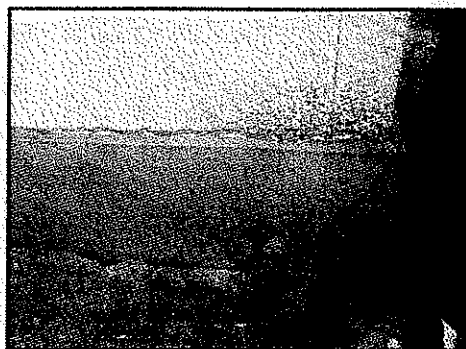
Dr. Kordos Kázmér TÉR V. uti 2018. szeptember

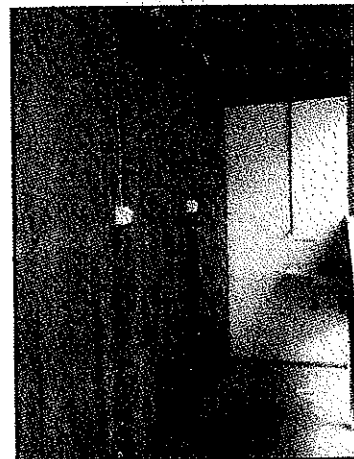
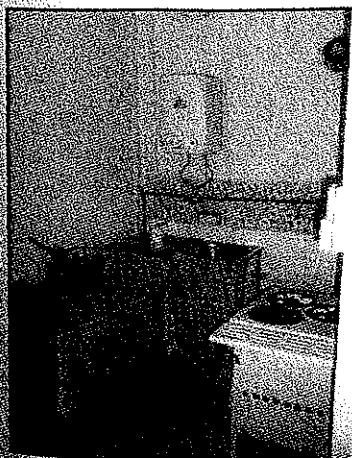
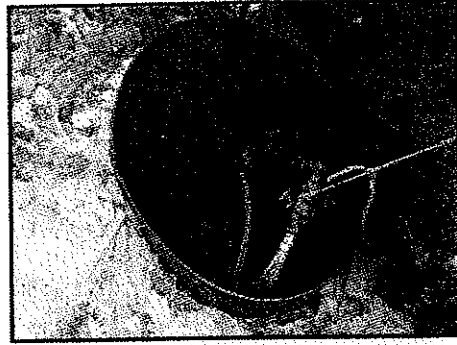
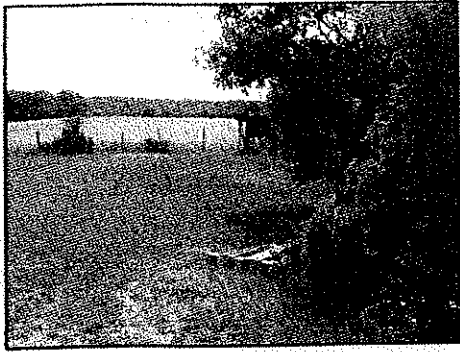
10.5 Fotó - dokumentáció

090/3 Hrsz.



090/6 Hrsz.





250