Kerékpárosbarát Település 2014 • Hild János-Díj 2014 • Idősbarát Önkormányzat 2013
Kultúra Magyar Városa 2010 • A Nemzet Sportvárosa 2003

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL • 2600 VÁC, MÁRCIUS 15. TÉR 11.
MŰSZAKI OSZTÁLY - FŐMÉRNÖKI IRODA
Tel: 27/513-404, Fax: 27/513-429 • E-mail: fomugyint@varoshaza.vac.hu • www.vac.hu

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2014. év december hónap 11. napi ülésére

Szám:	12/684 4/2014.
Tárgy:	**Vác, 3355 hrsz-ú, Honvéd u. 14. ingatlan (Vörös sipka panzió) vételi szándéka**
Melléklet:	- 282/2014.(XII.01.) sz. GVVB határozat - térkép másolat - tulajdoni lap - értékbecslés
Előterjesztő:	**Espár Péter mb. osztályvezető**
Készítette:	Espár Péter mb. osztályvezető
Előadó:	Espár Péter mb. osztályvezető
Előzmény/korábbi döntés:	282/2014.(XII.01.) sz. GVVB határozat
Terjedelem:	28 oldal
Bizottsági tárgyalások:	GVVB 2014.12.01.
Döntéshozatal módja:	***nyílt ülés (Mötv. 46. § /1/)*** ***egyszerű többség (Mötv. 47. § /2/)***

Törvényességi véleményezésre bemutatva:	Dr. Csereklye Károly Jogi Osztály osztályvezető	.....
Törvényességi észrevétel:	Deákné dr. Szarka Anita jegyző	Nincs / az alábbi: .....
Véleményezésre megkapta:	Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető	.....
Véleményezésre megkapta:	Fördős Attila polgármester	.....

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Tudomásunkra jutott, hogy a váci 3355 hrsz-ú ingatlant a tulajdonos eladásra hirdeti.
A helyszínen munkatársaimmal megtekintettük az ingatlant. Külső megjelenésében az épület azonnali felújítást nem igényel, viszont az ereszcsatorna javítása, egyes szakaszokon a cseréje indokolt, így a jelenleg észlelhető külső fal ázása, nedvesedése megszüntethető. A zárt, belső udvar 12 gépkocsi elhelyezésére alkalmas. A panzióban 15 szoba (kétágyas, fürdőszobás) található. Ezek közül 8 szoba falfestést, tapétázást követően azonnal használatba vehető, mivel a bútorzata, berendezési tárgyai rendelkezésre állnak. (franciaágy vagy szétválaszható ágy, minibár, szekrény, asztal, kábeltelevízió vezeték, internetkapcsolat lehetősége). A pince szint, - melyben több tároló és rendezvény helyiség található - jelenleg nedves, felújításra szorul. Az épület fűtési hálózata működőképes, de a későbbiekben szakaszos felújítás szükséges. A Váci Városfejlesztő Kft. értékbecslést készít az ingatlanra, amennyiben a Képviselő-testület is további tárgyalásra alkalmasnak ítéli a vételi szándék megtételét. A jelenlegi információ gyűjtéshez csatolom a KEMINTIRI KFT. 2012. évi ingatlanforgalmi szakértői véleményét a váci 3355 hrsz-ú ingatlanról. Az ingatlan tulajdoni lapján, a III. oldalon ELMŰ vezetékjog található 3 m² területnagyságon, egyéb vonatkozásban az ingatlan per- teher és igénymentes. 2014. november 28-án az ingatlanon széljegy, beadvány nem volt található.

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és támogatta.

Kérjük az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását.

Vác, 2014. december 3.

Tisztelettel:

Espár Péter
mb. osztályvezető

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület úgy dönt, hogy felhatalmazza a polgármestert a váci 3355 hrsz-ú ingatlan (Vörös sipka panzió) vételi szándéknyilatkozat megtételére és aláírására.

Határidő: 2014.12.15. **Felelős:** polgármester

Kerékpárosbarát Település 2014 • Hild János-Díj 2014 • Idősbarát Önkormányzat 2013
Kultúra Magyar Városa 2010 • A Nemzet Sportvárosa 2003

VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT • 2600 VÁC, MÁRCIUS 15. TÉR 11.
GAZDASÁGI-VÁROSÜZEMELTETÉSI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI BIZOTTSÁG
Tel.: 27/513-401, Fax: 27/315-957 • E-mail: kabinet@varoshaza.vac.hu • www.vac.hu

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2014 DEC 03.
12/684-3/2014
Szám: Melléklet: — Iktatószám: — Érkezett: EP

EP
12.03.

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2014. december 01-jén megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Vác, 3355 hrsz-ú, Honvéd u. 14. ingatlan (Vörös sipka panzió) vételi szándéka

282/2014.(XII.01.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági – Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselőtestület számára a váci 3355 hrsz-ú ingatlan (Vörös sipka panzió) vételi szándéknyilatkozat megtételét és aláírását.

Határidő: 2014. dec. KT ülés

Felelős: Műszaki Osztály mb. vez.

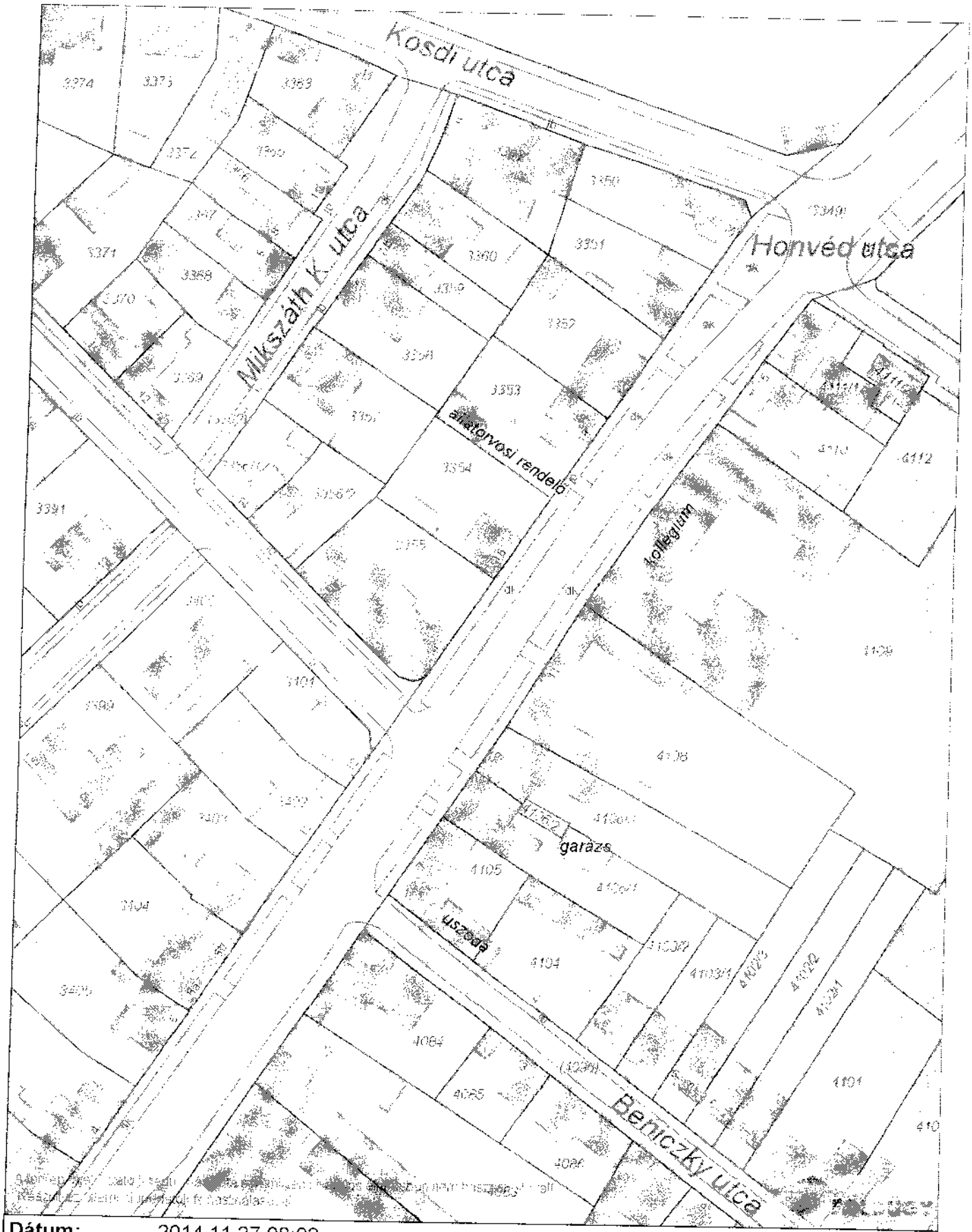
K.m.f.

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hiteléül:

Pne

.....
Párizs Istvánné



Dátum:	2014.11.27 08:02
Készítette:	Posta Botond
Méretarány:	1:1000
Koordináta:	656650.28, 270428.28 - 656840.25, 270675.05
Megjegyzés:	

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Váci Járási Hivatal Járási Földhivatala
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/47974/2014

2014.11.28

Szektor : 34

VÁC

Belterület 3356 helyrajzi szám

2600 VÁC Honved utca 14.

I.RESZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok terület ha m2	kat.jöv k.fill
Kivett udvar és iroda	0	804	0.00		

2. bejegyző határozat: 37081/2001.05.07
   Illeti a VÁC Belterület 3356/1 HRSZ-t terhelő Gázvezetéki szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 37081/2001.05.07
   Illeti a VÁC Belterület 3356/2 HRSZ-t terhelő Gázvezetéki szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 37434/2006.05.12
   Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével

II.RÉSZ

10. tulajdoni hányad: 1/1
    bejegyző határozat, érkezési idő: 43934/2/2013.10.11
    jogcím: adásvétel
    jogállás: tulajdonos
    név: SÁCZ INVEST INGATLANFORGALMAZÓ KFT.
    cím: 1073 BUDAPEST Erzsébet körút 40-42. I.em.14
    törzsszám: 24243090

III.RÉSZ

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 44637/2011.08.29
    Vezetékjog
    VMB-126/2011 engedély számú (20254) VMK 0,4 kV-os 7.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 8 m2 területnagyságra.
    jogosult:
    név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983
    cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyítási célra nem rendelkezik

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Vác, Honvéd utca 14. szám alatti

3355 hrsz-ú ingatlanról.

KEMINTIRI Kft. 5000 Szolnok, Rákóczi út 50.

FORGALMI ÉRTÉKELÉS

Ipari- Kereskedelmi

* a megfelelő rovatot jelölje X-el

Az értékelő társaság:	***KEMINTIRI Kft***	
Szakértő(k) neve:	Bíró Sándor	
Az értékelés fordulónapja / azonosító szám:	2014. október 29.	É/2012/ 020

A vizsgálat célja *

Fedezet vizsgálat X	Felülvizsgálat	Egyéb:

Ügyfél / megbízó:

Ingatlan nyilvántartási adatok

Az ingatlan címe:	**Vác, Honvéd utca 14.**
Az ingatlan helyrajzi száma:	**3355**
Az ingatlan megnevezése:	Udvar, iroda
Az ingatlan hasznosítási formája:	Panzió
Övezeti besorolása	Belterület

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	TULAJDONJOG	mértéke	1 / 1 tulajdoni hányad

Telek teljes területe			804 m^2
Értékelt tulajdoni hányadra eső telek területe			804,00 m^2
Összes bruttó felépítmény területe	611 m^2	Redukált alapterület	549 m^2
Felépítmények darabszáma			1 db

Piaci érték összefoglaló

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	**49 930 498** .-Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint	**50 400 000** .-Ft
Költség elvű megközelítés szerint (**csak ellenőrző módszer**)	**49 966 724** .-Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	**49 400 000 .-Ft**

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége*

Könnyen (erős kereslet)	Átlagos (kiegyensúlyozott piac) X	Problematikus (túlkínálati piac)	Nehéz (erős túlkínálat)

átlagos nagyságú kialakítású, értékű	X	nagyobb értékű		egyedi nagyságú, kialakítású	

Felelősséget kizáró körülmény nincs*	X	**Mellékletek*:**	
		1. Tulajdoni lap	X
		2. Térképmásolat	X
		3. Alaprajz	X
		4. Földrajzi Térkép(ek)	X
		5. Fotók	X
.....		6. Használati megállapodás	
Bíró Sándor		7. Nyilatkozat	
Felsőfokú ingatlan-értékbecslő (571528/2004) Felsőfokú műszaki értékbecslő (19/03/2004)		8. Egyéb	

Összes kockázati elem / Likvidációs szorzó	30 %
Likvidációs érték	**34 580 000 .-Ft**

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Tulajdonlapi adatok

Az ingatlan címe (ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett):	**Vác, Honvéd utca 14.**
Az ingatlan címe (természetben):	**Vác, Honvéd utca 14**
Helyrajzi száma:	**3355**

Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):

S.sz.:	Tul.hányad:	Tul.neve:
II/		
II/		

Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	---
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, ill. egyéb terhek:	Teher: Tulajdoni lap szerint Jogosult: Tulajdoni lap szerint

Telek leíró adatok, behatárolás

A telek területe:	804 m^2
Értékelt tulajdoni hányadra eső telek területe:	804,00 m^2
A telek alakja, formája:	Szabálytalan sokszög alakú
A telek kerítettsége: - utcafront:	Épület homlokzattal, falazott téglakerítéssel
- oldalhatár:	Épület homlokzattal.
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Északi
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík
A terület beépítettsége, nyitottsága:	Két utcafrontra épített, belső udvaros
Az ingatlanon jelenleg található:	1db pince + földszint + részleges tetőtér beépítésű panzió épület
A környező ingatlanok hasznosítási formája:	Családi házak
Településen belüli elhelyezkedése:	Vác városban - a városközponti részén -, a Dr Csányi László körútról nyíló Honvéd utca 14. Szám alatt, a Honvéd utca és a Karcsú Arzén utca sarkán, saroktelken családi házas beépítésű övezetben található.
Megközelíthetősége:	Aszfalt burkolatú útról

Közlekedési eszközök:

Távolsági autóbusz:	X	Vasút:	X	Gyalogosan:	X
Helyi autóbusz:	X	Személygépkocsival:	X	Tehergépjárművel:	
Villamos:		Troli:		Metró:	

Közművek

Közmű ellátottság:

Vízhálózat:	Országos hálózat
Elektromos hálózat:	Országos hálózat
Csatorna:	Országos hálózat
Gázhálózat:	Országos hálózat
Zárt szennyvíz tároló:	---

Tulajdoni lap szerinti hasznosítási forma:	Udvar, iroda
Tényleges hasznosítási forma / alternatív hasznosítás:	Panzió
Kertépítészet leírása:	---

Parkolás:	Teremgarázs		Telken belül	X	Közterületen	X
	Külső garázs		Garázs az épületen belül			

Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján):	A helyszíni szemlén környezeti szennyezettségre utaló nyomokat nem tapasztaltunk.

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Pest megye északi részén, a fővárostól (Budapest) 33 km távolságra északi irányban, Vác városban - a város központi részén -, a Dr Csányi László körútról nyíló Honvéd utca 14. Szám alatt, a Honvéd utca és a Karcsú Arzén utca sarkán, saroktelken családi házas beépítésű övezetben található.

Az ingatlan polgármesteri hivataltól 1000 m-re, távolsági autóbuszjárat megállójától 400 m-re, orvosi rendelőtől 600 m-re, oktatási intézménytől 500 m-re, alapellátást biztosító kereskedelmi egységtől 500 m-re fekszik, megközelíthetősége aszfalt burkolatú útról lehetséges személygépkocsival, valamint gyalogosan, gépkocsival parkolni a panzió udvarán lehetséges.

Az északi tájolású szabálytalan sokszög alakú telekingatlan rendezett, körülkeritett, közművesített (víz, villany, gáz, csatorna, telefon), amelyen 1db az 1900-as évek elején épült 2001-ben átépített pince + földszint + részleges tetőtér beépítésű panzió épület található.

Az ingatlanhoz tatozó az üzemeltetéshez szükséges ingóságok, bútorok, berendezések, értékét a végső forgalmi érték tartalmazza. Az értékelés során felhasznált kínálati adatok, közel hasonló minőségben tartalmazzák az üzemeltetéshez szükséges alap berendezési tárgyakat, így külön korrekció nem került figyelembevételre.

AZ ÉPÜLET ADATAI

épületenként töltendő ki

Általános és területi adatok

Az épület megnevezése:	Pince + földszint + részleges tetőtér beépítésű panzió
Funkciója:	Panzió
Becsült építési éve:	1900-as évek eleje
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	2001
Épület szintek száma:	3
Nettó alapterület:	611 m^2
Komfortfokozat:	---

Az épület szerkezeti felépítése

		leírás
Alapozás, szigetelés:		Beton és tégla sávalapok, bitumenes szigeteléssel
Fő tartószerkezetek, főfalak:		Tégla falazatok
Belső térelválasztó falak:		Tégla falazatok
Födémek:		Fa gerenda födém
Tető	alakja:	Kontyolt nyeregtető
	szerkezete:	Ácsolt fa fedélszék
	fedés:	Cserép
Külső homlokzatok:		Nemes vakolattal fedett, kőporozott
Belső fal felületek:		Festett, csempézett
Nyílászáró szerkezetek	külső:	Fa szerkezetűek
	belső:	Fa szerkezetűek
Padlóburkolatok:		Kerámia járólap, parketta

Épületen belüli lekötött közművek

Vízhálózat:	Országos hálózat
Elektromos hálózat:	Országos hálózat
Gázhálózat:	Országos hálózat
Csatorna:	Országos hálózat

Épületgépészet

Fűtési rendszer:	- kazán:	CIRKO gázkazán
	- hő-leadás:	Radiátor hő-leadókkal

Egyedi fűtés esetén: Gáz parapet: Kandalló: Egyéb:

Használati meleg-víz ellátás: Központi gázkazánról.

Igényszint általánosan:	Jó.
Szakipari szerkezetek épületgépészet műszaki állapota:	Jó.
Szerkezeti állapot:	Jó.
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	85%

Egyedileg értékelendő elemek ismertetése ---

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelés tárgyát képező felépítmény egy pince + földszint + részleges tetőtér beépítésű az 1900-as évek elején hagyományos technológiával épült, tégla sávalapozású, tégla falazatú kontyolt nyeregtetős, fa födémszerkezetű épület, cserép tetőfedéssel. Az épület korábban irodaházként funkcionált, amely 2001 év során panziónak lett kialakítva.
Az épület külső homlokzatai vakoltak, festettek- kőporozottak, belső falai festett kivitelűek, járófelületei kerámia járólapokkal, parkettával burkoltak.
Fűtési rendszere központi cirko gázkazánnal üzemel, radiátor hő-leadókkal, meleg-víz ellátást is központi gázkazán biztosítja.

Az épületen belül 15db különálló részben eltérő méretű lakóegység került kialakításra.

Az épületről általánosan elmondható, hogy szerkezetileg és esztétikailag is jó állapotú.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

A telekérték meghatározása — Piaci összehasonlító megközelítés

A telek területe (m^2)	804,00	Besorolása:	Belterület

A környezet fajlagos telekárai

Ingatlan címe		Vác, Belváros	Vác, Erzsébet utca	Vác, Dr Csányi László krt
Közművek		Víz, villany, gáz	Víz, villany, gáz	Víz, villany, gáz
Telek (m^2)		919	500	607
Szabályozás	besorolás	Belterület	Belterület	Belterület
	leírás	Társasház építésére alkalmas terület	Lakóház építésére alkalmas terület	Lakóház építésére alkalmas terület
Tranzakció típusa (adásvétel/kínálat)		Kínálat	Kínálat	Kínálat
Eladási, vagy kínálati ár	(Ft)	33300000	23000000	19800000
	(Ft/m^2)	36 235	46 000	32 619
Dátum		2012	2012	2012
Adat forrása		saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
Megjegyzés		---	---	---
Tényező			***% eltérés az alapértéktől***	
Kínálati ár		-15 Kínálati korrekció	-15 Kínálati korrekció	-15 Kínálati korrekció
Beépíthetőség		0 --	0 --	0 --
Alak, forma, területi méret,		0 ---	-5 Eltérő	0 ---
Elhelyezkedés		-10 Eltérő	0 ---	-10 Eltérő
Megközelíthetőség		0 --	0 --	0 --
Környezeti szennyezettség		0 ---	0 --	0
Meglévő közművek		0 --	0 --	0 --
Kerítettség		0 ---	0 ---	0
Hatósági előírások		0 --	0 --	0 --
Hasznosíthatóság		0 ---	0 ---	0 ---
Korrekciók mindösszesen (%):		-25	-20	-25
Fajlagos telekár (.-Ft/m^2):		27 176	36 800	24 464
Átlagár:			**29 480.- Ft/m^2**	

A telek értéke (TÉ) = 804,00 m^2 X 29 480 - Ft/m^2= 23 701 920.- Ft

A felépítmények értékének megállapítása

Piaci összehasonlító adatok elemzése

Ingatlan címe	Vác, Belváros	Vác, Észak	Vác, városközpont
Ingatlan tipusa	Munkásszálló	Panzió, söröző és bolt	Panzió és magánlakás
Telek (m^2)	800	2004	1500
Épület (m^2)	740	986	970
Építés éve	1970	1992	1995
Szerkezet, állapot	Közepes	Jó	Jó
Tranzakció tipusa (adásvétel/kínálat)	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Eladási, vagy kínálati ár (Ft)	76000000	85000000	89500000
Eladási, vagy kínálati ár (Ft/m^2)	102 703	86 207	92 268
Dátum	2012	2012	2012
Adat forrása	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
Megjegyzés	Uniós előírásoknak megfelelően felújított és engedéllyel rendelkező 740m2-es 8 szobás, fürdőszobák, külön WC-k, felszerelt konyha, egyéb helyiségekkel rendelkező, jelenleg szállóként üzemelő ingatlan. Az épület három szintből áll. Az épület alatt pince, földszint és egy emelet van. Ide tartozik egy k.b 800m2-es telek az épület mögött. A fűtés nagy része konvektoros a másik része gázcirkós központi fűtés rendszerű. Forgalmas helyen lévő, busz és vasút csak néhány percre, **teljes berendezéssel**	Vác északi részén 986 nm-es panzió eladó 2004 nm-es telekkel. A panzió 11 szobás 35-40 vendég befogadására alkalmas. A tetőtérben 4 szobás amerikai konyhás lakást alakítottak ki 4 fürdőszobával. Az alsó szinten 180 nm-es élelmiszerbolt és 300 nm-es söröző konyhával, előkészítő helységekkel működik. Pince 220 nm. A fűtést gázcirkó és vegyes tüzelésű kazán biztosítja. A panzión kívül egyéb üzleti tevékenységre is alkalmas.	Vác forgalmas részén komplett vendéglátó egység! 1500nm telken - 150 nm pinceszint /raktár / - 300 nm, söröző/beüzemelhető konyharész / - 500 nm, 8 db 16 nm háló, tusolós, illetve kádas fürdőszobával tágas társalgó - 170 nm-en 4 szoba, 3 fürdőszoba, hatalmas nappali, konyha étkezővel,külön bejárattal rendelkező, saját célra kialakított lakrész található.

Tényező	% eltérés az alapértéktől		
Kínálati ár	-15 Kínálati korrekció	-15 Kínálati korrekció	-15 Kínálati korrekció
Műszaki állapot	5 Eltérő	-10 Eltérő	-5 Eltérő
Esztétikai állapot	5 Eltérő	-5 Eltérő	-5 Eltérő
Alapterület	5 Eltérő	5 Eltérő	5 Eltérő
Elhelyezkedés	5 Eltérő	15 Eltérő	10 Eltérő
Építési technológia	0 ---	0 ---	5 ---
Hasznosíthatóság	0 ---	0 ---	0 ---
Életkor	0 ---	0 ---	0 ---
Egyéb	0 ---	0 ---	0 ---
Korrekciók mindösszesen (%):	5	-10	-5
Fajlagos felépítményár (.-Ft/m^2):	107 838	77 586	87 655

Átlagár: **91 026.- Ft/m²**

A felépítményérték megállapítása

Megnevezés	Alapterület	Súlyozás	Fajlagos (m²) ár	Építmény érték
Földszint	370,60 m²	100 %	91 026.-Ft/m² =	33 734 236.-Ft
Tetőtér	113,30 m²	90 %	81 923.-Ft/m² =	9 281 876.-Ft
Emelet	00 m²	0 %	0.-Ft/m² =	0.-Ft
Pince	126,60 m²	60 %	54 616.-Ft/m² =	6 914 386.-Ft
Garázs	00 m²	0 %	0.-Ft/m² =	0.-Ft
Melléképület	00 m²	0 %	0.-Ft/m² =	0.-Ft
Melléképület-2	00 m²	0 %	0.-Ft/m² =	0.-Ft
Melléképület-3	00 m²	0 %	0.-Ft/m² =	0.-Ft
Épület.I	00 m²	0 %	0.-Ft/m² =	0.-Ft
Épület.II	00 m²	0 %	0.-Ft/m² =	0.-Ft
Térburkolat, kertépítészet				
Egyedileg értékelendő elem				
Összesen:	611 m²			
Redukált alapterület:	549 m²			
Építményérték összesen				**49 930 498.-Ft**

Az építményérték	a telekértéket nem tartalmazza		a telekértéket tartalmazza	X

Ingatlan értéke mindösszesen: **49 930 498.-Ft**

Költség alapú megközelítés

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

Telekérték= 804 m² X 29 480.- Ft/m²= 23 701 920.-Ft

Az építményérték megállapítása

	Alapterület	Pótlási költség		Avulás			Avultatott pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsi	Piaci	
	(m²)	(Ft / m²)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
Földszint	370,60	165000	61 149 000	15	20		17 879 968
Tetőtér	113,30	135000	15 295 500	10	15		5 031 455
Emelet	00		0				0
Pince	126,60	110000	13 926 000	20	30		3 353 381
Garázs	00		0				0
Melléképület	00		0				0
Melléképület-2	00		0			57	0
Melléképület-3	00		0				0
Épület.I	00		0				0
Épület.II	00		0				0
Térburkolat, kertépítészet			0.- Ft				0
Egyedileg értékelendő elem			0.- Ft				0
Építményérték mindösszesen:							26 264 804
Ingatlan értéke mindösszesen:							**49 966 724.-Ft**

Hozamalapú megközelítés

Bérletileg hasznosítható terület	Alapterület/Mennyiség	Bérleti díj havonta	
Szoba (2 ágyas)	13 db	9000 .- Ft / éjszaka	3 510 000 .- Ft / hó
Szoba (3 ágyas)	2 db	13500 .- Ft / éjszaka	810 000 .- Ft / hó
Emelet	00 m²	.- Ft / éjszaka	0 .- Ft / hó
Pince	126,60 m²	.- Ft / éjszaka	0 .- Ft / hó
Garázs	00 m²	.- Ft / éjszaka	0 .- Ft / hó
Melléképület	00 m²	.- Ft / éjszaka	0 .- Ft / hó
Melléképület-2	00 m²	.- Ft / éjszaka	0 .- Ft / hó
Melléképület-3	00 m²	.- Ft / éjszaka	0 .- Ft / hó
Épület.I	00 m²	.- Ft / éjszaka	0 .- Ft / hó
Épület.II	00 m²	.- Ft / éjszaka	0 .- Ft / hó
Egyedi elem			0 .- Ft / hó
	Figyelembe vehető bevétel		***4 320 000*** .- Ft / hó
Kihasználtság			25%
Figyelembe vehető éves bevétel			**12 960 000**.-Ft

Kiadások			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek:	15 %-a	1 944 000.-Ft
Menedzselési költségek + Felújítási költségalap 3+2%	Az éves bevételek:	5 %-a	648 000.-Ft
Elvárt hozam	Az ingatlan értékének:	5 %-a	4 320 000.-Ft
Ingatlanadó		.-Ft/m²	0.-Ft
Biztosítás		.-Ft/m²	0.-Ft
A tőkésítési ráta, az ingatlan elhelyezkedése, funkciója, műszaki és esztétikai állapota, illetve a jövedelemtermelő képessége alapján, valamint a Hitelintézetek és az ingatlanbefektetési piaci szereplők által publikált tőkésítési rátaajánlások figyelembevételével került megállapításra.		Éves egyenleg	6 048 000.-Ft
		Tőkésítési ráta	12,00 %
		Tőkésített egyenleg	50 400 000.-Ft
Befektetési kiadások			0.-Ft
Az ingatlan hozadéki értéke			**50 400 000.-Ft**

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A fedezeti értékelés elkészítése során a piaci összehasonlító megközelítés szerinti és a költségalapú megközelítés szerinti módszerekkel meghatároztuk az ingatlan forgalmi értékét. Bázisértékként a piaci összehasonlító megközelítés módszerével meghatározott értéket vettük.
A forgalmi érték olyan stabil ingatlanpiaci körülmények közt került megállapításra, amikor a szabályok lényegesen nem térnek el a jövőbeni szabályoktól.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	49 930 498.-Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	*50%*
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	50 400 000.-Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	*50%*
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint	49 966 724.-Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	*0%*
Az ingatlan egyeztetett értéke	50 165 249.-Ft
Forgalmi érték kerekítve	**49400000.-Ft**

A LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Az értékelt ingatlan likvidációs értékének megállapítása során a követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázatát vettük figyelembe. Tekintettel arra, hogy a piaci és egyéb adatokat megbizható forrásokból szereztük be, így ezen kockázatokat figyelmen kívül hagytuk, a hosszú távú értékállandóság kockázatát szintén figyelmen kívül hagytuk.

Forgalmi érték	**49 400 000.-Ft**
Hosszú távú értékállandóság kockázata	0 %
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata	0 %
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata	0 %
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	30 %
Összes kockázati elem / Likvidációs szorzó	30 %
Likvidációs érték	**34 580 000 .-Ft**

Megfelelőségi nyilatkozat, Záradék

Az értékelést végző köteles felhívni a megrendelő figyelmét arra, hogy a jelen értékelésben leírtak bemutatására olyan piacon kerül sor, amelyen a szabályok lényegesen eltérhetnek a jövőbeni szabályoktól, és a nem prognosztizálható változások érvényteleníthetik e tanulmány következtetéseit. Az ingatlanok értékére vonatkozó megállapítások csak a jelentésben kifejtett közgazdasági, piaci és stratégiai viszonyok között érvényesek, s e keretfeltételek változásai a megállapításokat szükségszerűen korrigálják.

Az ingatlanértékelő adatlap a **forgalmi / likvidációs érték** egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A szakvélemény a vonatkozó Általános Feltételrendszernek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve készült, az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendők.

Korlátozó feltételek
A jelentésünkben szereplő adatok legjobb tudásunk szerint helytállók és pontosak. Az adatokat a megbízótól és más megbízható forrásból szereztük be, azokat szúrópróbaszerűen sem ellenőriztük, így nem vállalunk garanciát, vagy felelősséget a szolgáltatott, és a jelentésünk elkészítése során felhasznált adat vagy vélemény pontosságáért.

Fel kell hívni a megbízó és a felhasználók figyelmét arra, hogy a földterületekre vonatkozó és más által szolgáltatott adatokat, melyet a jelen vagyonértékelésben felhasználtunk, jogi szakértő, vagy földmérő külön vizsgálattal nem hitelesítette.

A környezeti helyzettel kapcsolatosan feltételeztük és számításba vettük, hogy a hatályban lévő jogszabályokat, így különösen a vonatkozó törvényeket, állami és helyi rendelkezéseket a föld tulajdonosa, bérlője vagy egyéb jogcímen használója teljes mértékben betartotta. Azt is feltételeztük, hogy az üzemszerű működéshez szükséges minden engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb felhatalmazást a tulajdonos az országos vagy helyi hatóságoktól, szervezetektől vagy magánszemélyektől birtokolja, illetve azok beszerezhetők, vagy megújíthatók.

Az értékbecslés során az ingatlan hiteles tulajdoni lapját és – amennyiben rendelkezésünkre áll – a térképmásolatot minden esetben felülvizsgáltuk, az ott található bejegyzéseket értelmeztük, azokra a figyelmet jelentésünkben felhívtuk; a mellékletben szereplő egyéb dokumentumok, így különösen az alapító okirat, használati megállapodás valósággal való egyezőségét azonban nem vitatjuk, azok külön vizsgálat tárgyát nem képezik.

A jelentésünkben meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak, azaz a ***jelzálogjog, végrehajtási jog***, vagy egyéb terhek a becsérték megállapításakor nem kerültek figyelembevételre, azok értékcsökkentő (illetve adott esetben értéknövelő) hatásával nem számoltunk. ***A fentiekben leírtaktól való eltérés a szakvéleményben minden esetben rögzítésre kerül.***
Az értékelés során meghatározott értékek az Általános Forgalmi Adót nem tartalmazzák, kivéve, ha az értékelt ingatlan lakó besorolású (és/vagy lakóingatlanként értékelt), ezért amennyiben az adásvétel/építési költség ÁFA köteles, úgy a fenti becsült érték bruttó érték, tartalmazza az ÁFA összegét!

A megállapított becsérték kizárólag az ingatlan jelenlegi működő funkciója, illetve a szakértő által figyelembe vett használatmód váltás esetén érvényesek. A körülmények változása az ingatlan értékét módosíthatja. Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és megállapítások a helyszíni eljárás napján rögzített állapotra vonatkoznak, s jelen értékelés kiadásától számított **90 napig** vannak érvényben.

Jelentésünk megállapításai az abban leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználás esetén érvényesek. Jelen szakvélemény két számozott példányban készült, annak másolása, sokszorosítása, vagy bármilyen más módon történő felhasználása kizárólag **az Értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával történhet.** Hasonló tilalom alá esik a harmadik személynek történő átadás, adatszolgáltatás stb. is azzal a kikötéssel, hogy a **szakvélemény** tartalmának megismerésére, **felhasználására kizárólagosan a mindenkori megrendelő jogosult.**

Szakértői nyilatkozat
Az értékelő nyilatkozik, hogy e megbízáshoz nem fűződik sem korábbi, sem jelenlegi, sem jövőbeni érdeke, valamint a megállapított érték és a díjazás között semmiféle összefüggés nincsen. Eljáró szakértő nyilatkozik továbbá, hogy a forgalmi / likvidációs érték az értékelő szakmában szokásos módszerek, a többször módosított ***25/1997. (VIII.1.) PM*** rendelet, valamint **a megrendelő** iránymutatásainak megfelelően és a ***TEGOVA*** által javasolt (***EVS 2009***) módszertan alapján került megállapításra, azt azonban elismeri, hogy a leírt következtetések abszolút módon nem garantálhatók és nem bizonyíthatók.

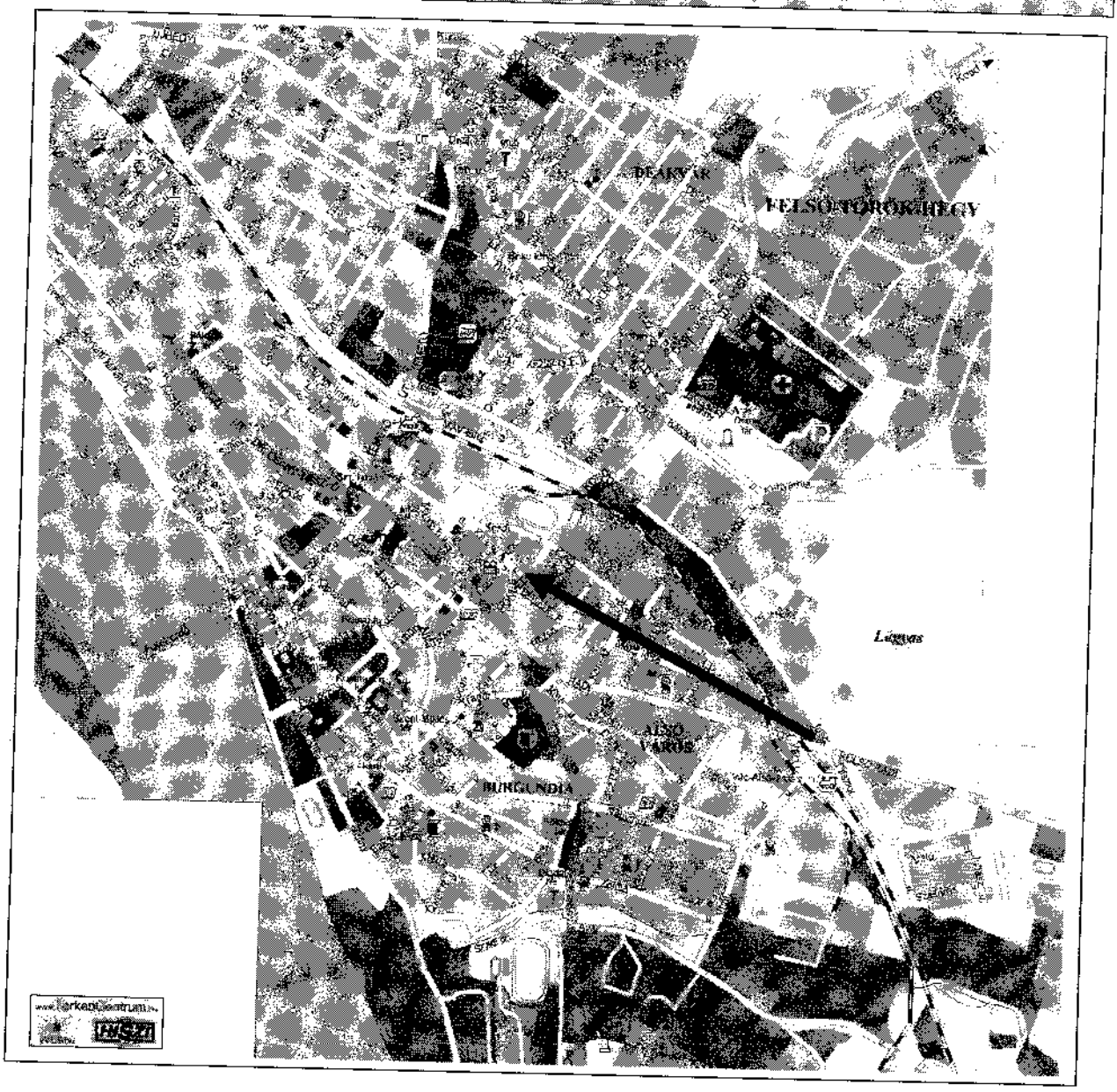
Mellékletek

Földrajzi Térkép

ESZTERGOM
SZENTENDRE
VERŐCEGYHÁZ
ASZÓD
DUNAKESZI
GÖDÖLLŐ
BUDAKESZI
BUDAÖRS
DABAS
PÉCEL
SZÉCSÉNY
SÁMY
SZOB
VISEGRÁD
PILISVÖRÖSVÁR
TURA
Isaszeg
Kerepes
Csömör
Kistarcsa
Szada
Fót
Csomád
Püspökhatvár
Püspökszilágy
Penc
Kosd
Nézsa
Legénd
Ősagárd
Szécsénke
Romhány
Szügy
Ipolyvarbó
Ipolyszécsény
Ipolyvecse
Ipolyszécsénykéta
Ipolyszécsénykeszi
Ipolyszécsénykeszi
Ipolyszécsénykeszi

Mellékletek

Földrajzi Térkép



Mellékletek — Térképmásolat

Váci Körzeti Földhivatal
2600, Vác
Kossuth u. 1-3.

VÁC
település

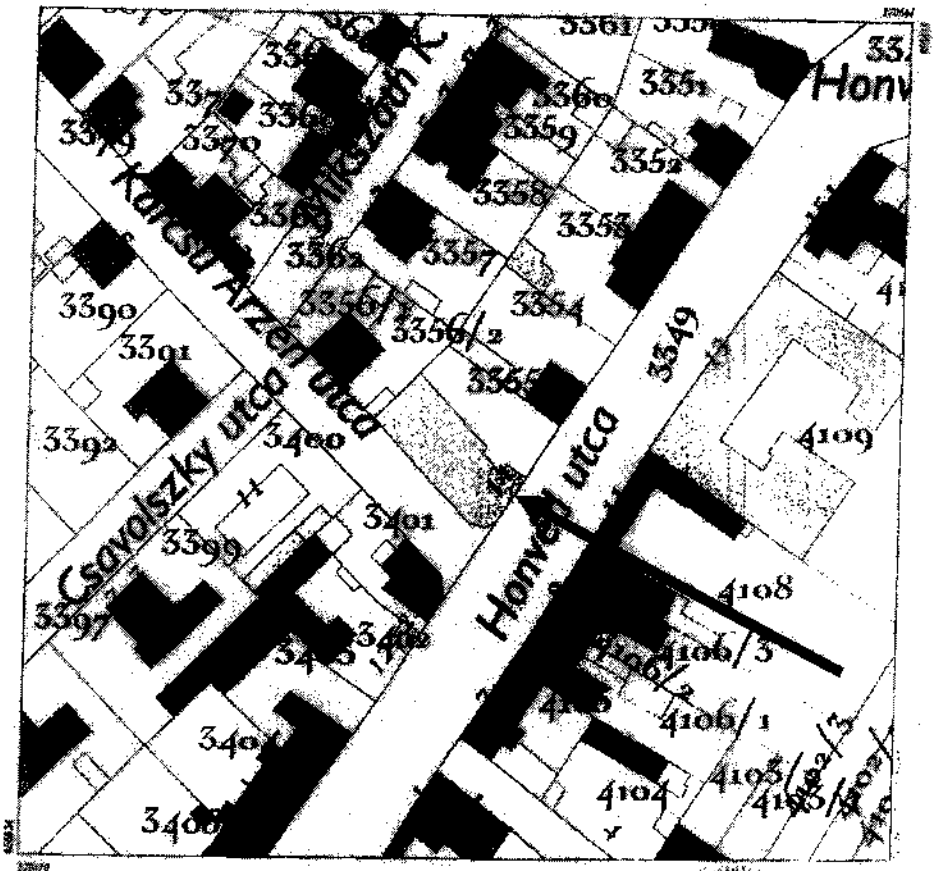
belterület
Vác

HELYSZÍNRAJZ

3355
Helyrajzi szám

Adatszolgáltatás a
3460/2008
Iratkezelési alapján.

76-412-142



1:1500
m 20 40 60 80

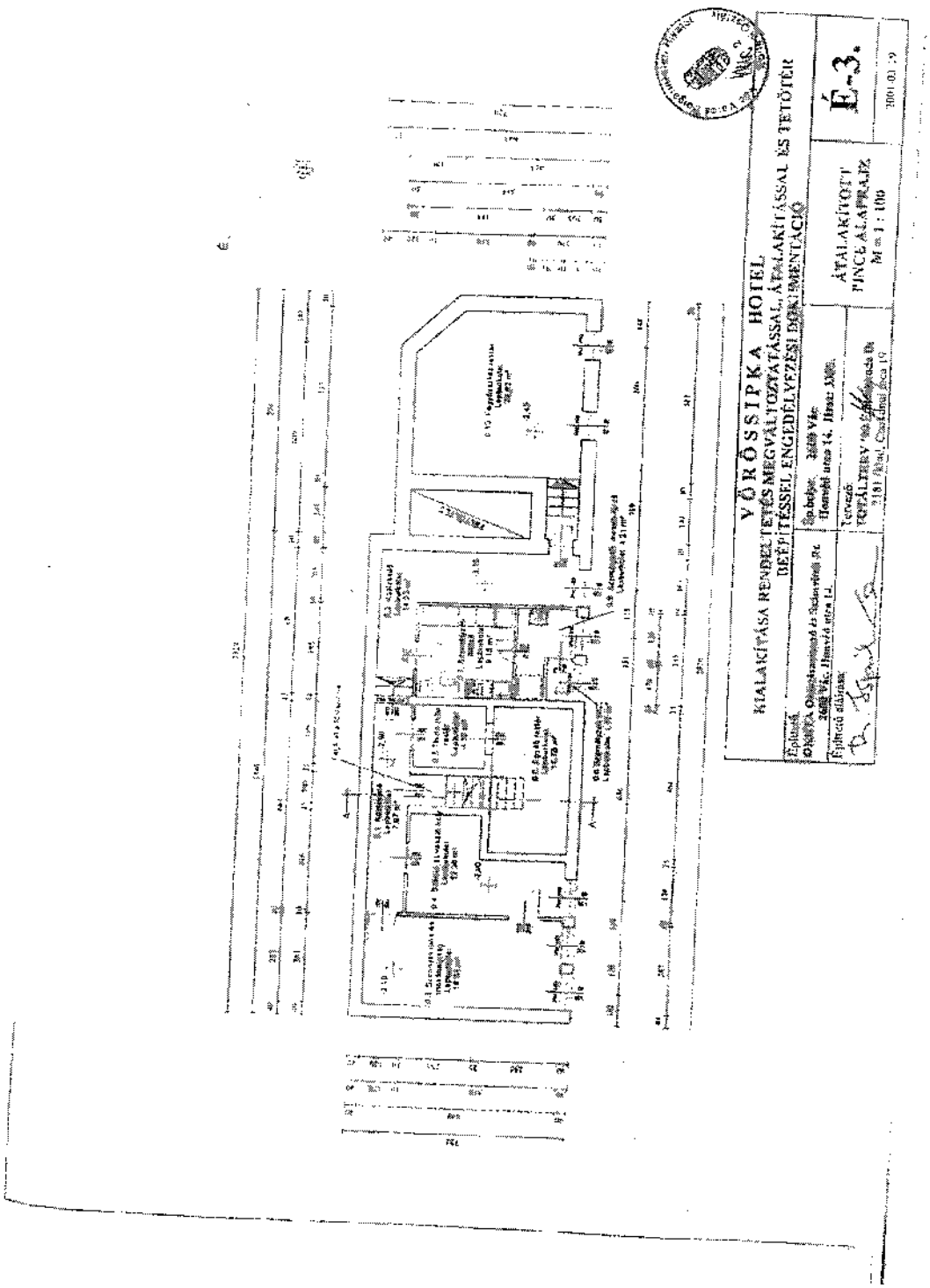
Vác, 2008 JÚLIUS 14 15:20

FÖLDHIVATAL

A Nyírő kárszámfejtés cím a Nyírő Kárszámfejtő Program Pfk. arányosított -ral készült.

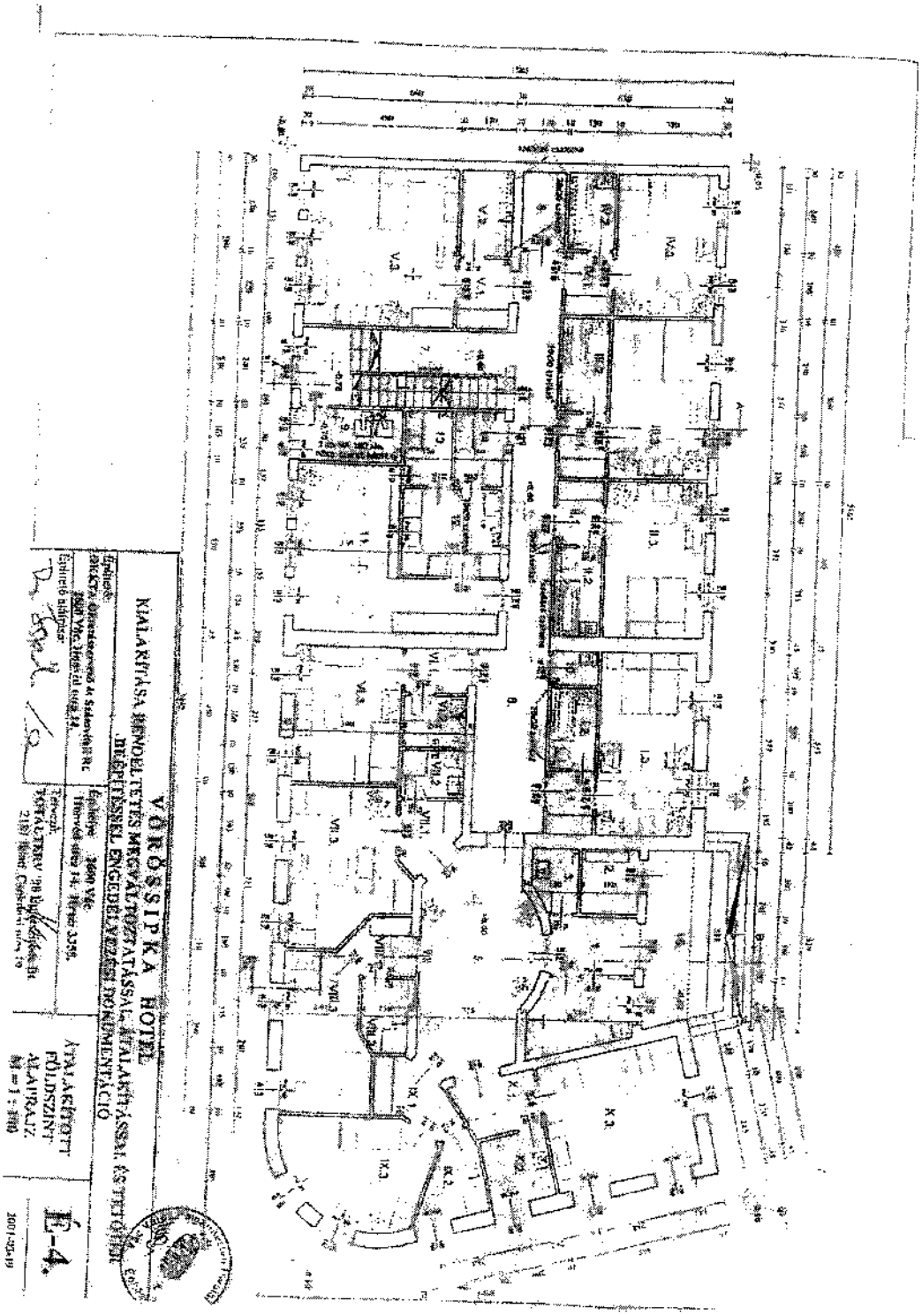
Mellékletek

Alaprajz



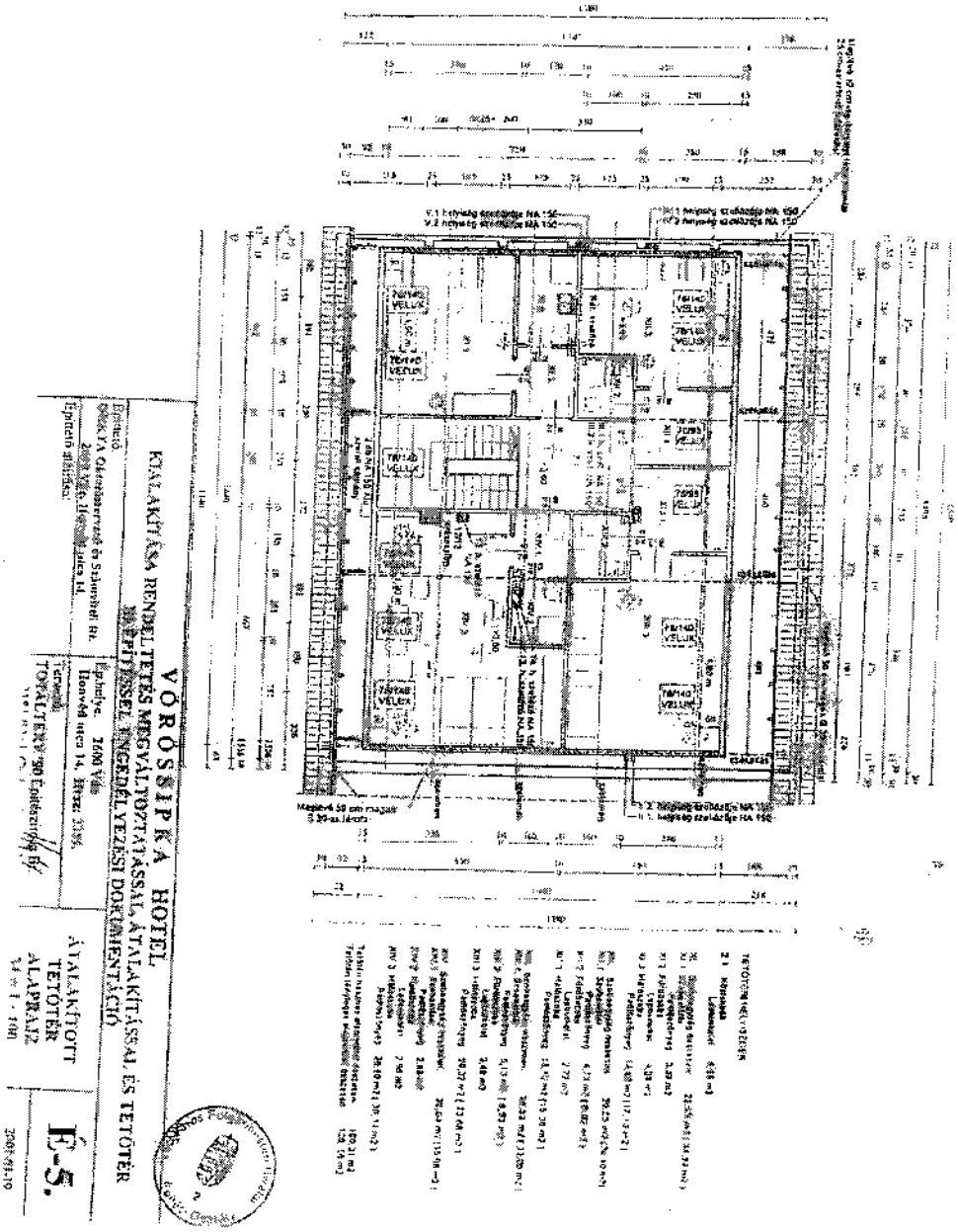
Mellékletek

Alaprajz



Mellékletek

Alaprajz



Mellékletek

Területkimutatás

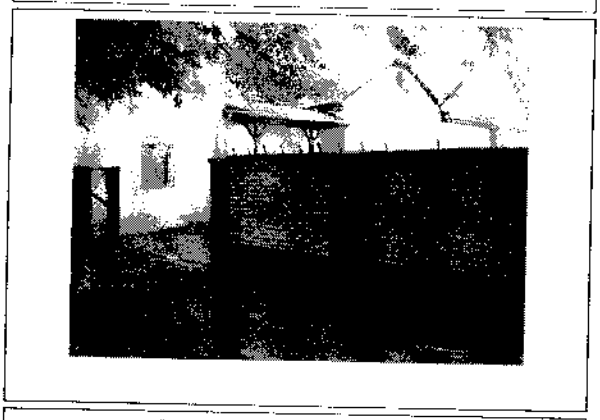
Főépület- Földszint

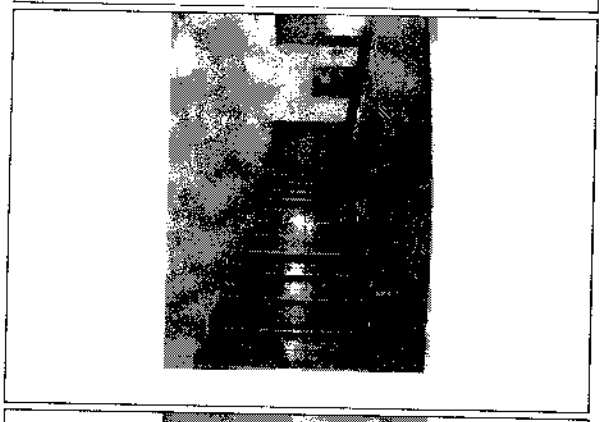
megnevezés	padlóburkolat	alapterület /m2/
Előtér	Kerámia járólap	4,90
Elektromos helyiség	Kerámia járólap	3,60
Mosdó-WC	Kerámia járólap	2,70
Közlekedő	Kerámia járólap	62,80
Raktár	Kerámia járólap	3,40
Kazánház	Kerámia járólap	5,40
Recepció	Kerámia járólap	7,20
Tároló	Kerámia járólap	1,60
Étterem	Kerámia járólap	23,20
Konyha	Kerámia járólap	8,8
Mosogató	Kerámia járólap	3,50
Előkészítő	Kerámia járólap	3,80
Szobaegység- 1	Kerámia járólap, parketta	25,20
Szobaegység- 2	Kerámia járólap, parketta	23,10
Szobaegység- 3	Kerámia járólap, parketta	23,40
Szobaegység- 4	Kerámia járólap, parketta	21,00
Szobaegység- 5	Kerámia járólap, parketta	32,30
Szobaegység- 6	Kerámia járólap, parketta	20,60
Szobaegység- 7	Kerámia járólap, parketta	22,80
Szobaegység- 8	Kerámia járólap, parketta	20,30
Szobaegység- 9	Kerámia járólap, parketta	23,40
Szobaegység- 10	Kerámia járólap, parketta	27,60
	összesen:	370,60

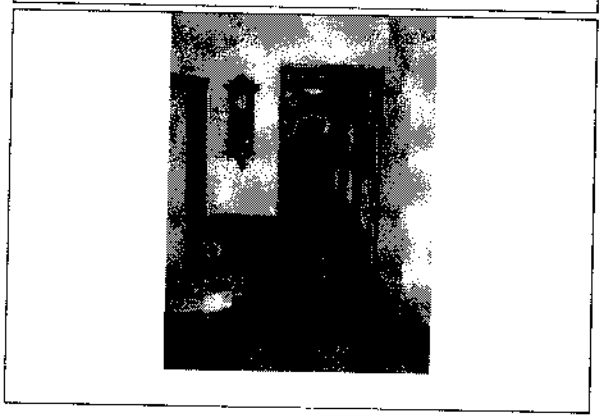
Főépület- Tetőtér

megnevezés	padlóburkolat	alapterület /m2/
Szobaegység- 1	Kerámia járólap, parketta	24,80
Szobaegység- 2	Kerámia járólap, parketta	24,10
Szobaegység- 3	Kerámia járólap, parketta	33,10
Szobaegység- 4	Kerámia járólap, parketta	36,00
Közlekedő	Kerámia járólap	8,60

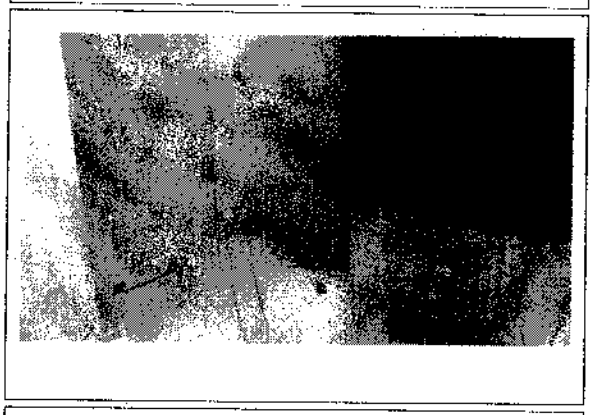
Mellékletek

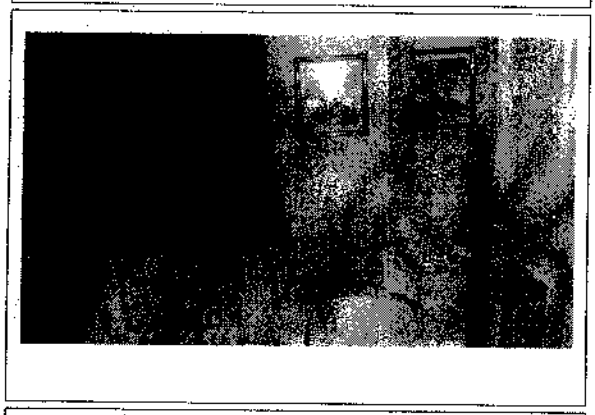


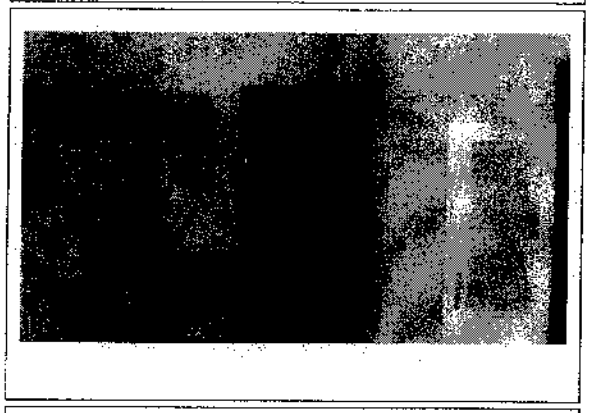


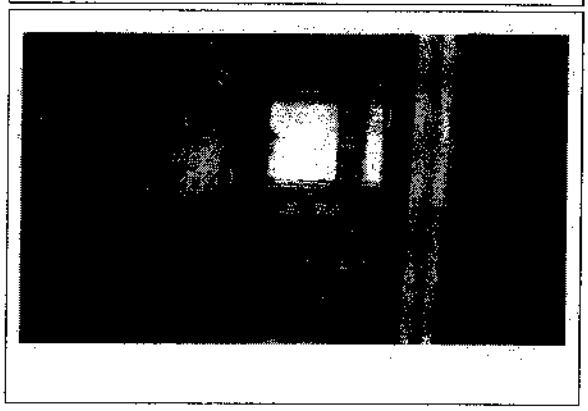
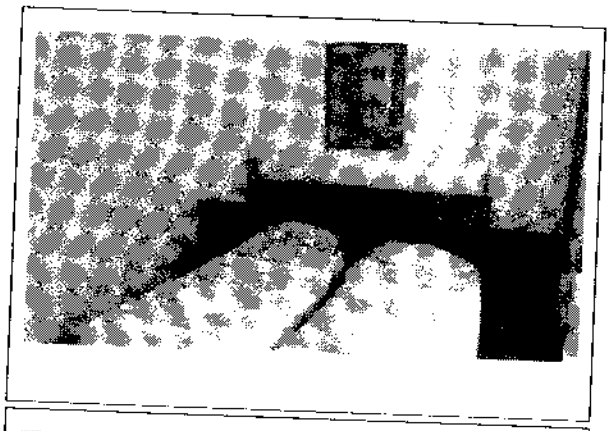
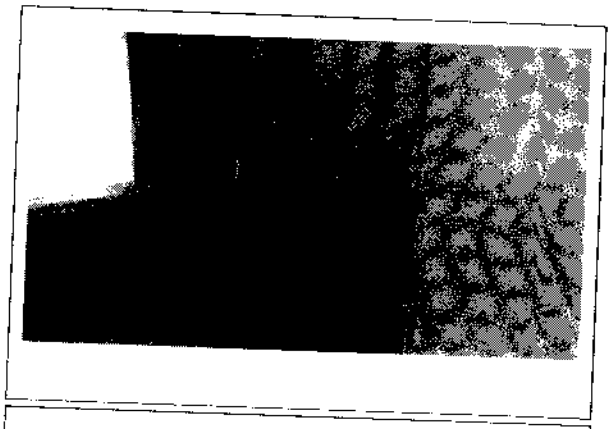
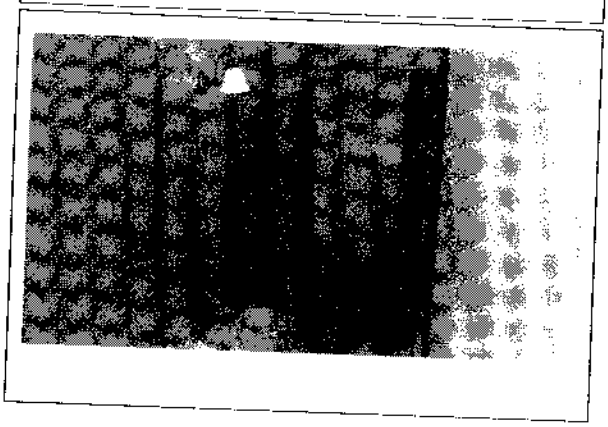


Mellékletek









Mellékletek