



Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2014. év december hónap 01. napi ülésére

Szám: 12/684-1/2014.
Tárgy: Vác, 3355 hrsz-ú, Honvéd u. 14. ingatlan
(Vörös sipka panzió) vételi szándéka.
Melléklet: - térkép másolat
- tulajdoni lap
- értékbecslés
Előterjesztő: **Espár Péter mb. osztályvezető**
Készítette: Espár Péter mb. osztályvezető
Előadó: Espár Péter mb. osztályvezető
Előzmény/korábbi döntés: –
Terjedelem: 27 oldal
Bizottsági tárgyalások: –
Döntéshozatal módja: *nyílt ülés (Mötv. 46. § /1/)*
egyszerű többség (Mötv. 47. § /2/)

Törvényességi véleményezésre bemutatva: Dr. Cserekye Károly Jogi Osztály
osztályvezető

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita
jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

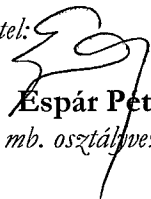
Véleményezésre megkapta: Fördös Attila polgármester

Tisztelt Elnök Úr! Tisztelt Bizottság!

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 ereszcatorna 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 szétválasztható 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. értébecslést készít az ingatlanra, amennyiben a Tisztelt Bizottság és a Képviselő-testület is további tárgyalásra alkalmasnak ítéli a vételi szándék megtételét. A jelenlegi információ gyűjtéshez csatolom a KEMINTIRI KFT. 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. Mai napon, 2014. november 28-án, az ingatlanon széljegy, beadvány nem található.

Kérjük a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és határozati javaslat megtételére a Képviselő-testület felé, hogy a vételi szándéknyilatkozat a polgármester úr által aláírásra kerüljön a tulajdonos felé.

Vác, 2014. november 28.

Tisztelettel:

Éspár Péter
mb. osztályvezető

Határozati javaslat

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

Határidő: 2014. decemberi Kt. ülés

Felelős: Műszaki Osztály mb. ov.



A térkép feljókészítő jellegű. Másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!
Készült az állami alapadatok felhasználásával



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



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/47974/2014

2014. 11. 28

VÁC

Szektor : 34

Belterület 3355 helyrajzi szám

2600 VÁC Honvéd utca 14.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

2. bejegyző határozat: 37081/2001.05.07

Illetli a VÁC Belterület 3356/1 HRSZ-t terhelő Gázvezetési szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 37081/2001.05.07

Illetli a VÁC Belterület 3356/2 HRSZ-t terhelő Gázvezetési szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 37434/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével

II. RÉSZ

18. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43934/2/2013.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: RÁCZ INVEST INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

cím: 1073 BUDAPEST Erzsébet körút 40-42. I.em. 4.

törzsszám: 24243090

III. RÉSZ

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 44637/2011.08.29

Vezetékjog

VMB-126/2011 engedély számú (20254) VÁC 0,4 kV-os 7.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 3 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

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	<input checked="" type="checkbox"/>	Felülvizsgálat	<input type="checkbox"/>	Egyéb:	<input type="checkbox"/>
-------------------	-------------------------------------	----------------	--------------------------	--------	--------------------------

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 vagyoneértékű 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 <small>erős kereslet</small>	Átlagos <small>kiegyensúlyozott piac</small>	<input checked="" type="checkbox"/>	Problemátikus <small>kinálatali túlsúly</small>	Nehéz <small>erős túllínálat</small>
átlagos nagyságú kialakítású, értékű	<input checked="" type="checkbox"/>	nagyobb értékű	<input type="checkbox"/>	egyedi nagyságú, kialakítású

Mellékletek*:

Felelősséget kizáró körülmény nincs*	<input checked="" type="checkbox"/>	1. Tulajdoni lap	<input checked="" type="checkbox"/>
		2. Térképmásolat	<input checked="" type="checkbox"/>
		3. Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
		4. Földrajzi Térkép(ek)	<input checked="" type="checkbox"/>
		5. Fotók	<input checked="" type="checkbox"/>
		6. Használati megállapodás	<input type="checkbox"/>
		7. Nyilatkozat	<input type="checkbox"/>
		8. Egyéb	<input type="checkbox"/>

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/		
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 lejtésviz viszonyok:	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 Arzen 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	<input type="checkbox"/>	Telken belül	<input checked="" type="checkbox"/>	Közterületen	<input checked="" type="checkbox"/>
	Külső garázs	<input type="checkbox"/>	Garázs az épületen belül	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

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 autóbusszjárat 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 északii tájolású szabálytalan sokszög alakú telekingatlan rendezett, körülkerített, 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 tartozó 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 téglá 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 járólappal, 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 általában:	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, téglá sávalapozású, téglá falazatú kontyolt nyeregtetős, fa fődémszerkezetű épület, cserép tetőfedéssel. Az épület korábban irodaházként funkcionált, amely 2001 év során panzióknak 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 telekárjai

Ingyen cím	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	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	-15	-15
	Kínálati korrekció	Kínálati korrekció	Kínálati korrekció
Beépíthetőség	0	0	0
	---	---	---
Álak, forma, területi méret,	0	-5	0
	---	Eltérő	---
Elhelyezkedés	-10	0	-10
	Eltérő	---	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 m² X 29 480 - Ft/m² = 23 701 920.- Ft

A felépítmények értékének megállapítása

Piaci összehasonlító adatok elemzése

Ingtatlan címe	Vác, Belváros	Vác, Észak	Vác, városközpont
Ingtatlan típusa	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 típusa (adásvétel/kínálat)	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Eladási, vagy kínálati ár (Ft)	76000000	85000000	89500000
ár (Ft/m ²)	102 703	86 207	92 268
Dátum	2012	2012	2012

Adat forrása	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
Megjegyzés	<p>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. Forgalmos helyen lévő, busz és vasút csak néhány percre, teljes berendezéssel</p>	<p>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 ételmiszerbolt és 300 nm-es söröző konyhával, előkészítő helyiségekkel működik. Pince 220 nm. A fűtést gázcirkó és vegyes tüzelésű kazán biztosítja. A panzió kívül egyéb üzleti tevékenységre is alkalmas.</p>	<p>Vác forgalmas részén komplett vendéglátó egység! 1500nm telken - 150 nm pincszint /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 cérra kialakított lakrész található.</p>

Tényező	% eltérés az alapértéktől		
	-15	-15	-15
Kínálati ár	Kínálati korrekció	Kínálati korrekció	Kínálati korrekció
Műszaki állapot	5 Eltérő	-10 Eltérő	-5 Eltérő
Észtétikai 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 (m ²) ár	Építmény érték
Földszint	370,60 m ²	100 %	91 026.-Ft/m ² =	33 734 236.-Ft
Tetőtér	113,30 m ²	90 %	81 923.-Ft/m ² =	9 281 876.-Ft
Emelet	00 m ²	0 %	0.-Ft/m ² =	0.-Ft
Pince	126,60 m ²	60 %	54 616.-Ft/m ² =	6 914 386.-Ft
Garázs	00 m ²	0 %	0.-Ft/m ² =	0.-Ft
Melléképület	00 m ²	0 %	0.-Ft/m ² =	0.-Ft
Melléképület-2	00 m ²	0 %	0.-Ft/m ² =	0.-Ft
Melléképület-3	00 m ²	0 %	0.-Ft/m ² =	0.-Ft
Épület.I	00 m ²	0 %	0.-Ft/m ² =	0.-Ft
Épület.II	00 m ²	0 %	0.-Ft/m ² =	0.-Ft
Térburkolat, kertépítészet				
Egyedileg értékelendő elem				
Összesen:	611 m ²			
Redukált alapterület:	549 m ²			
Építményérték összesen				49 930 498.-Ft
Az építményérték	a telekértéket nem tartalmazza		a telekértéket tartalmazza	X

Ingtalan 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 (m ²)	Pótlási költség (Ft/m ²) (Ft)		Avulás			Avultatott pótlási költség (Ft)
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
				(%)	(%)	(%)	
Földszint	370,60	165000	61 149 000	15	20	57	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				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
Szoba (3 ágyas)	2 db	13500 .- Ft / éjszaka
Emelet	00 m ²	.- Ft / éjszaka
Pince	126,60 m ²	.- Ft / éjszaka
Garázs	00 m ²	.- Ft / éjszaka
Melléképület	00 m ²	.- Ft / éjszaka
Melléképület-2	00 m ²	.- Ft / éjszaka
Melléképület-3	00 m ²	.- Ft / éjszaka
Épület.I	00 m ²	.- Ft / éjszaka
Épület.II	00 m ²	.- Ft / éjszaka
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
Menedzselési költségek + Felújítási költségalap 3+2%	Az éves bevételek:	5 %-a
Elvárt hozam	Az ingatlan értékének:	5 %-a
Ingatlanadó		.-Ft/m ²
Biztosítás		.-Ft/m ²
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
<i>A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása</i>	50%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	50 400 000.-Ft
<i>A hozadéki megközelítés súlyozása</i>	50%
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint	49 966 724.-Ft
<i>A költségalapú megközelítés súlyozása</i>	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 megbízható 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 értendő.

Korlátozó feltételek

A jelentésünkben szereplő adatok legjobb tudásunk szerint helytállóak és pontosak. Az adatokat a megbízótól és más megbízható forrásból szereztük be, azokat szűrőpróbaszerűen 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 vagyoneértékelésben 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, bérelője 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 becslés 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 becslés kizárólag az ingatlan jelenlegi működő funkciója, illetve a szakértő által figyelembe vett használatmód váltás estén 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.

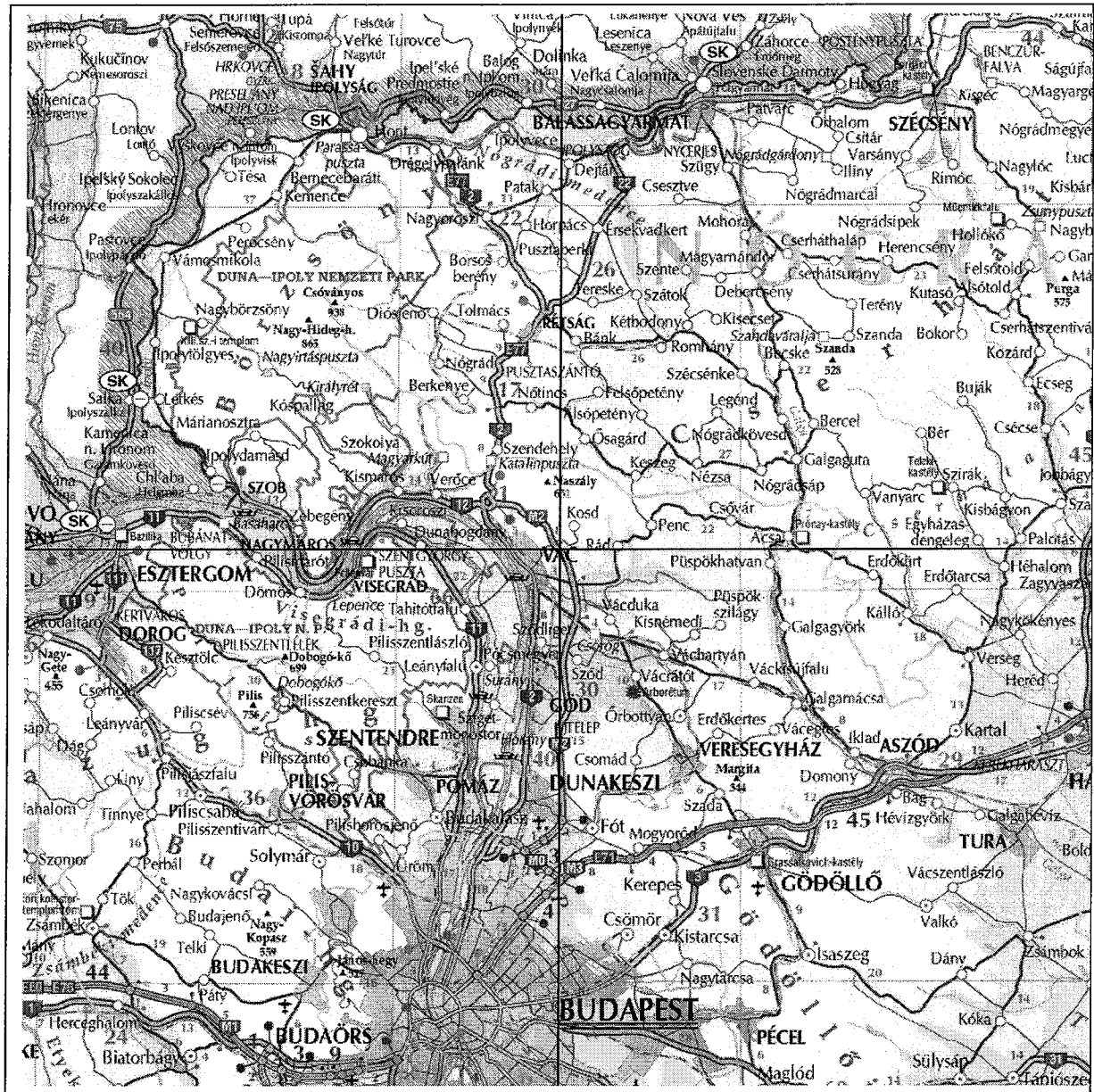
Jelentésünk megállapításai az abban leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználás esetén érvényesek. Jelen szakvélemény két számozott példányban készült, annak másolása, sokszorosítása, vagy bármilyen más módon történő felhasználása kizárólag **az Értékelő előzetes írásbeli 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 mindenkor 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



Mellékletek

Földrajzi Térkép



Mellékletek

Térképmásolat

Váci Körzeti Földhivatal
2608, Vác
Káptalan u. 1-3.

VÁC
település
belterület
fokvás

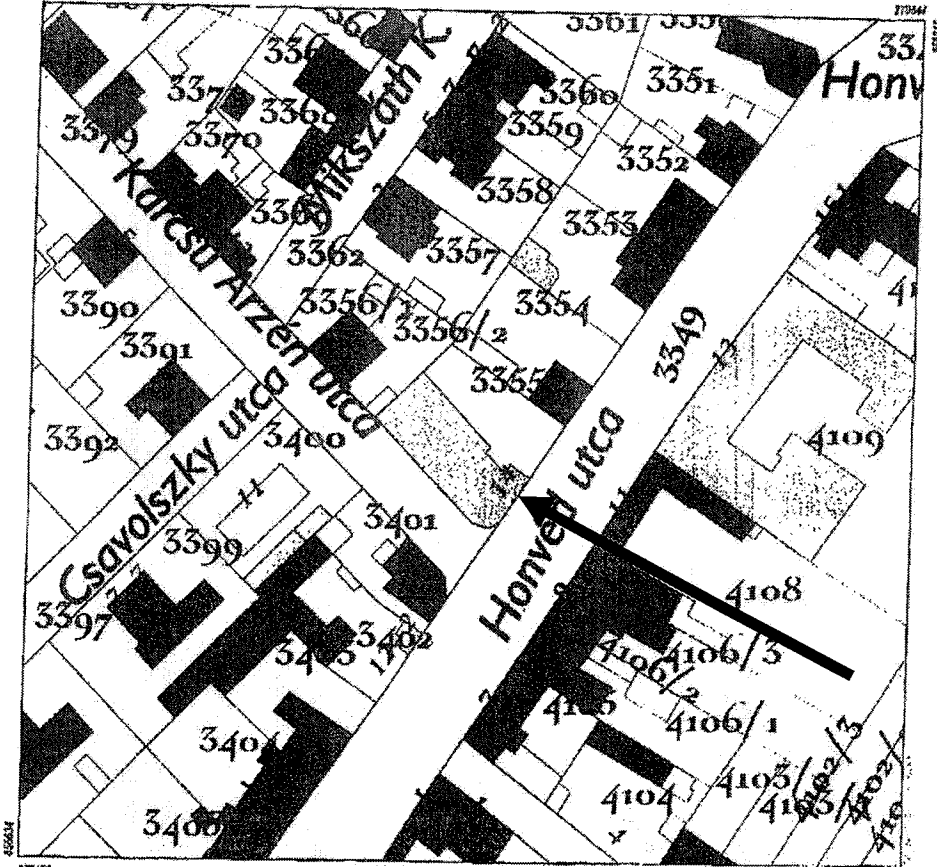
HELYSZÍNRAJZ

3355
Helyrajtszám

Adatszolgáltatás a
3460/2008
Iktatószám alapján.



76-112-142



Vác, 2008 JÚLIUS 14 13:20



A térkép sokszorosítása csak a helyi önkormányzatok részére a Nemzeti Földinformációs Program Kkt. segítségével lehetséges!

100

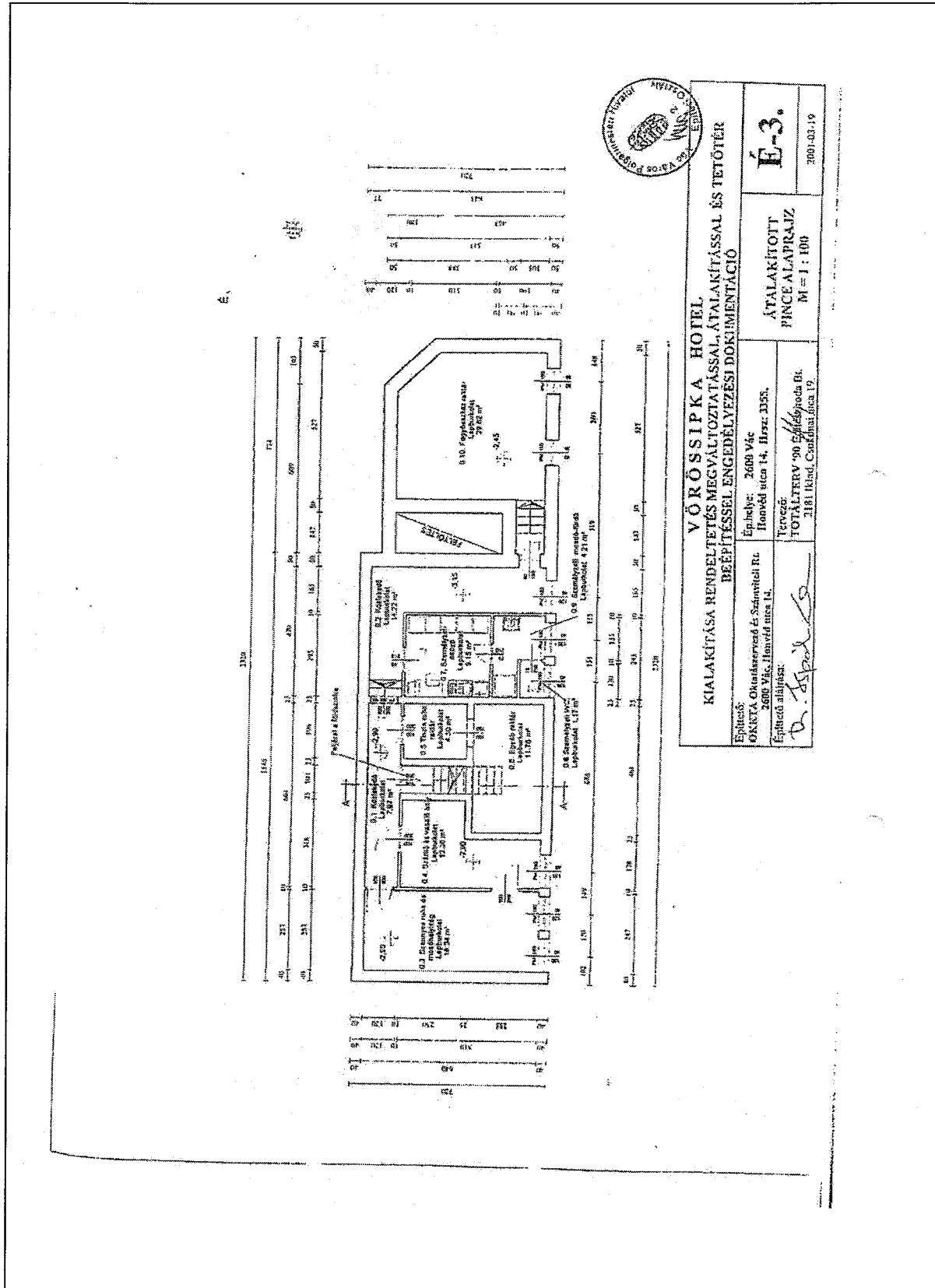
LD HOLDING RT

0613512459

08-08-14 10:14

Mellékletek

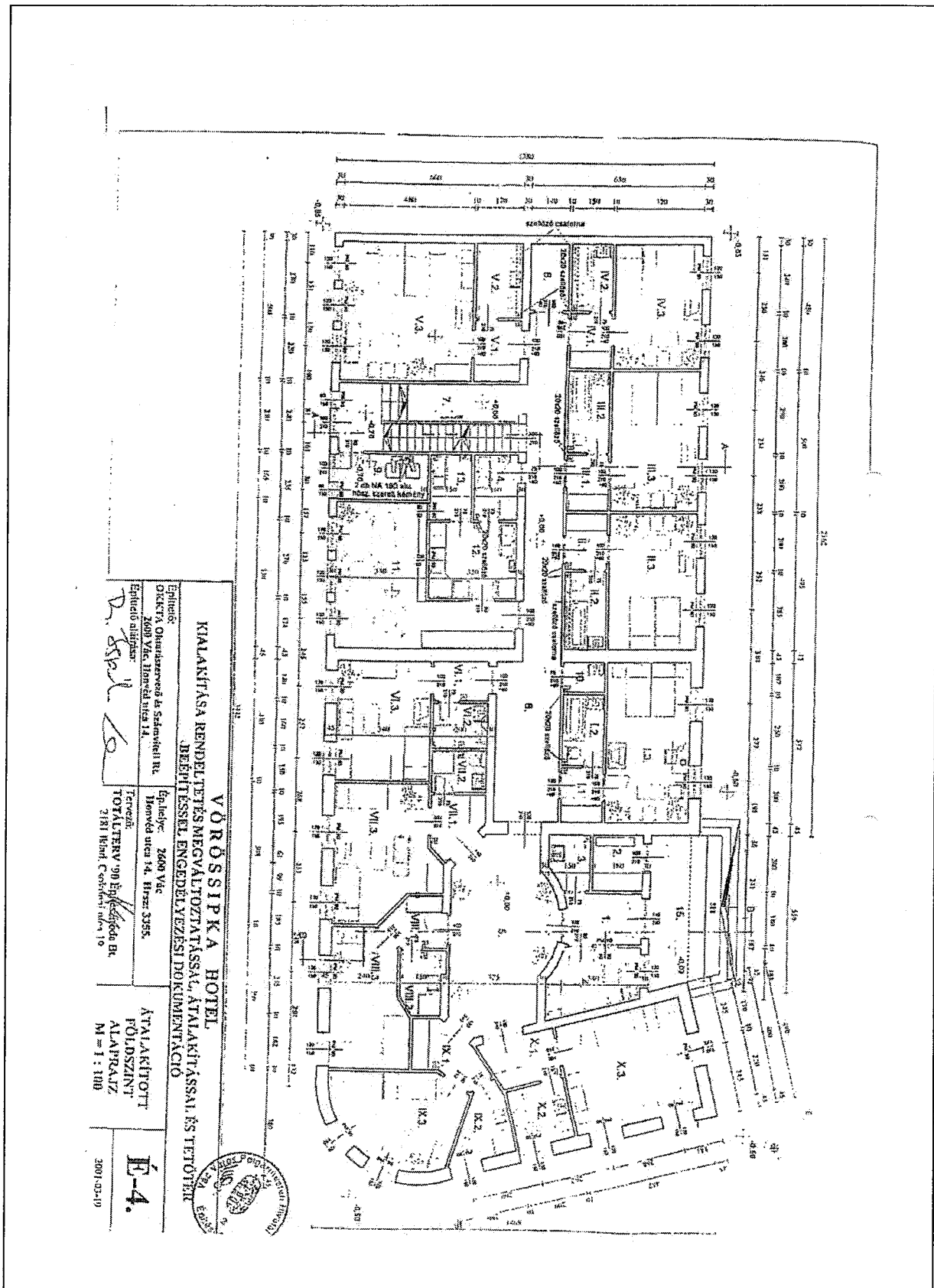
Alaprajz



<p>VÖRÖSPINKA HOTEL KIALAKÍTÁSA RENDELTELTÉS MEGVALTOZTATÁSSAL, ÁTALAKÍTÁSSAL ÉS TETŐTÉR BEÉPÍTÉSSEL ENGEDÉLYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ</p>	
<p>Építész: OKMSTA Oktatásrendező és Szervezési Rt. 2608 Vác, Honvéd utca 14.</p>	<p>Építéskor: 2608 Vác Honvéd utca 14. Ir.sz.: 3355.</p>
<p>Építéskor: 2608 Vác, Honvéd utca 14.</p>	<p>Tervező: TOTALTERV '99 Építéskor: Bt. 2181 Rind, Csankhat. utca 19.</p>
<p>ÁTALAKÍTOTT FINCE ALAPRAJZ M = 1 : 100</p>	
<p>É-3. 2001-01-19</p>	

Mellékletek

Alaprajz

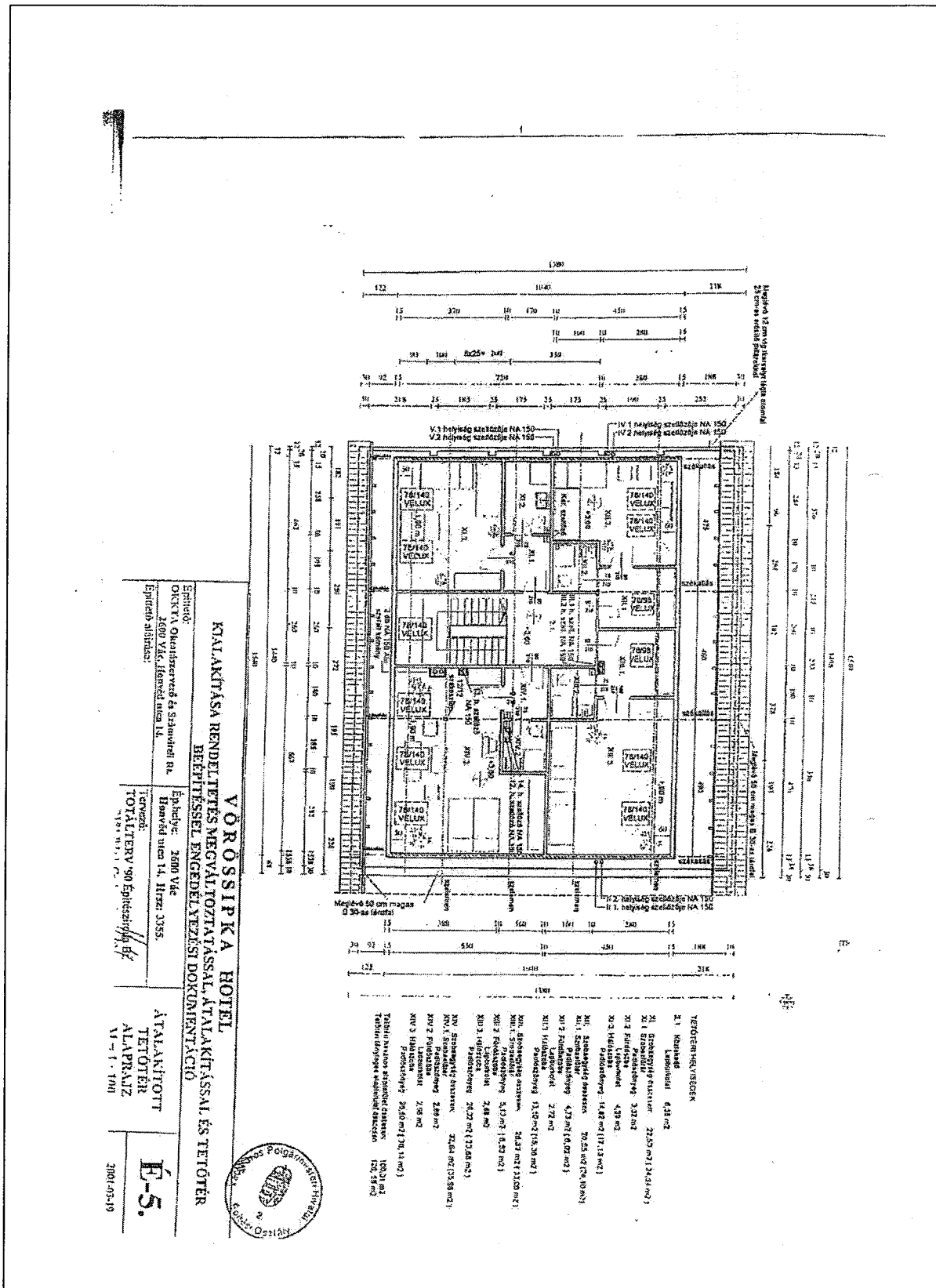


VÖRÖSSIPKA HOTEL
 KIALAKÍTÁSA RENDELÉTTÉSEK MEGVALÓSÍTÁSÁVAL, ÁTALAKÍTÁSSAL ÉS TETTŐTEL
 JERÉPÍTÉSSSEL ENGEDÉLYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

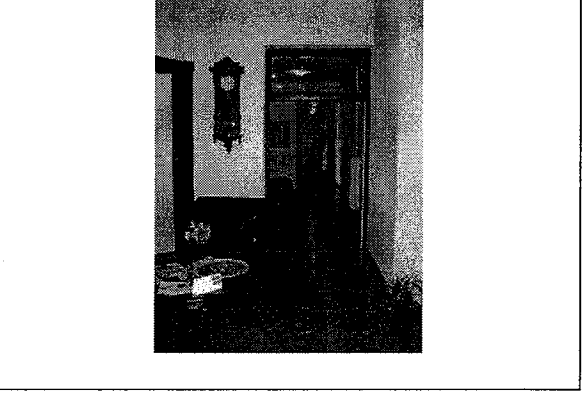
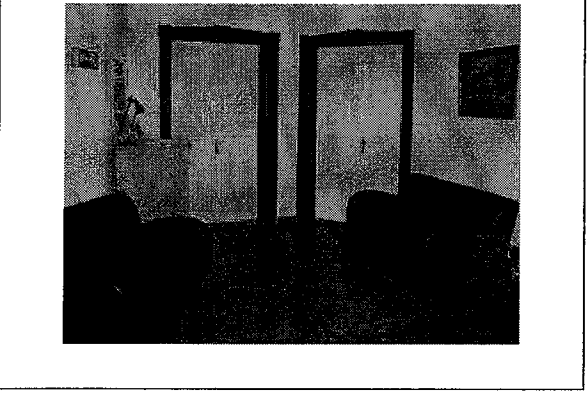
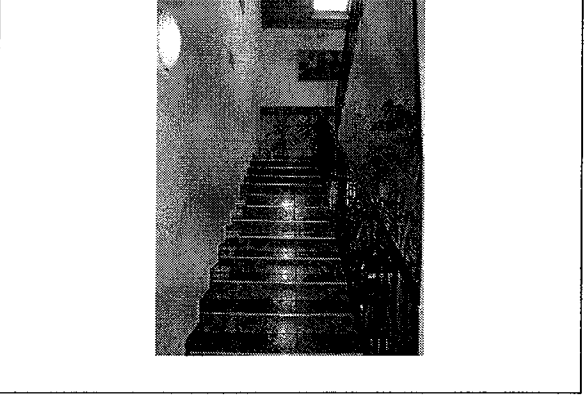
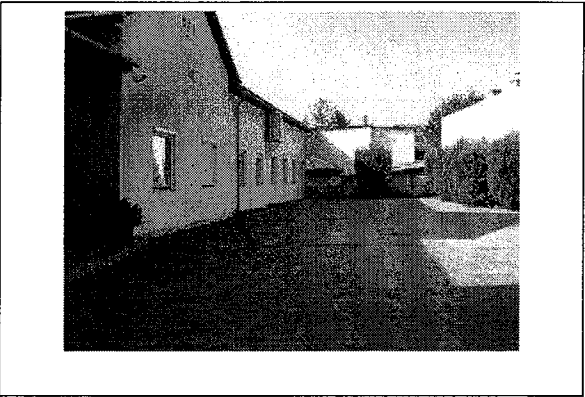
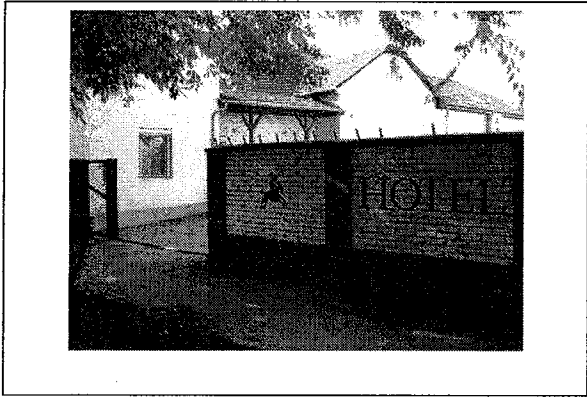
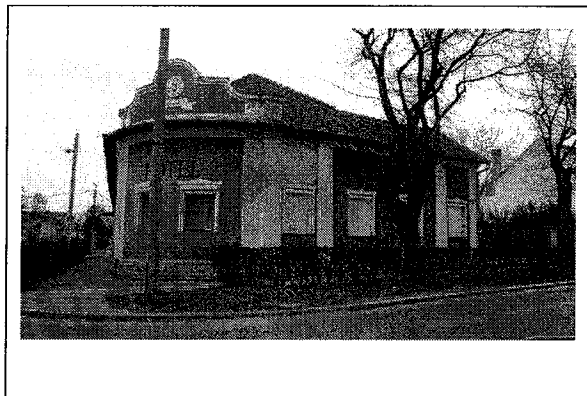
Építész: DICKTVA. Önkormányzat és Szervezetek Hivatala 2600 Vác, Honvéd utca 14.	Építéskor: Honnéda utca 14. Hívez. 3355.
Építési előírás: D. 55/2012. (II. 15.) Korm. R. 2012.02.19	ÁTALAKÍTOTT FŐLDISZÁNT ALAPRAJZ M = 1 : 100

Mellékletek

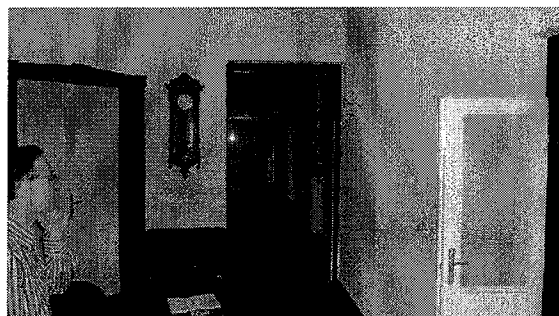
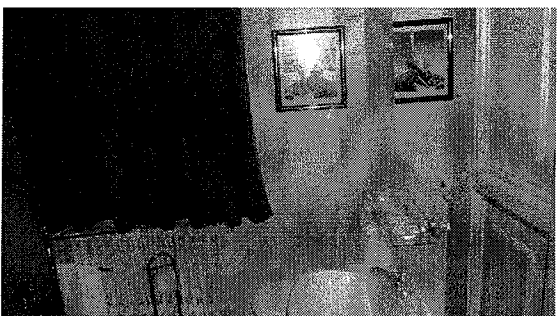
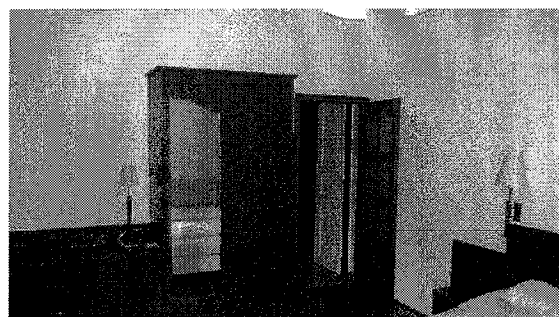
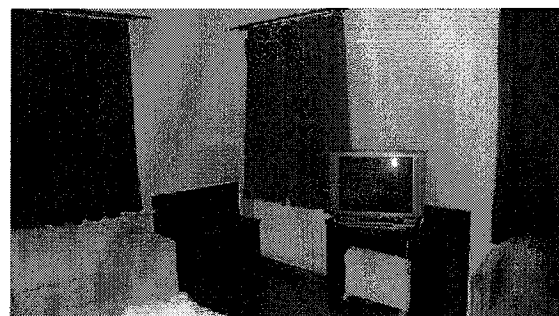
Alaprajz



Mellékletek



Mellékletek



Mellékletek

