

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**H E J C E**  
**Fő utca 22 ingatlan**

**Hrsz.: 76**



 **Palota Holding ZRt.**  
Ingatlan- és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

*2016. február 8.*

  
Értékelő: László Gizella

## ÉRTÉKLAP

Az ingatlan helyrajzi száma:		76	
Az ingatlan címe:		Hejce, Fő utca 22.	
Az ingatlan megnevezése tulajdoni lapon:		Kivett hétvégi ház, udvar	
Az ingatlan hasznosítási formája:		Helyiség bérlemény	
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog, per és teher mentes	Budapest XV. Ker. Önkormányzat. (1153 Bocskai u. 1-3)	1/1
Telek területe		1172 m <sup>2</sup>	
Helyiség alapterülete		271 m <sup>2</sup>	
Helyiséghez tartozó eszmei hányad:		1/1	
Helyiség forgalmi értéke kerekítve:		10 800 000-Ft azaz tízmillió-nyolcszáz ezer-forint	

### Megjegyzés:

A többször módosított Áfa- törvény (2007.évi CXXVII. tv.) alapján a „régii” ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ, tehát az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Amennyiben az ingatlan értékesítése- eladó választása szerint- ÁFA körbe tartozik, akkor a megállapított érték az ÁFA összegét tartalmazza, értékesítését a hatályos adóörvények szerint 27% ÁFA terheli. Az értékbecslés az értékelés időpontjától kezdődően 90 napos időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.

## FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékeléshez 2016.02.5-i dátumú nem –hiteles tulajdoni lap-teljes állt rendelkezésemre. Az ingatlanról alaprajz készül.

**A megbízás nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai ill. környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye és teljesítése lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket**

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a környékbeli ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges árakról. **A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.**

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A kifejezett vélemény a hazai piaccgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

Az értékbecslés az értékelés időpontjától kezdődően 90 napos időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.

# ÉRTÉKBECSLÉS

Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVOFA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.

- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

## **ALKALMAZOTT MÓDSZEREK**

### **A piaci összehasonlító alapú becslés**

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az értékmeghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

### **Az újraelőállítási költség alapú becslés**

A DRCV módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (jelen esetben fizikai és erkölcsi) csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

### **Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével**

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és értéke között.

## **Előzmények**

### **A megbízás tárgya, a feladat meghatározása:**

**Tárgya:** Hejce, belterület 76 hrsz. ingatlan értékbecslés elkészítése, nyílt piaci érték meghatározása.

**Célja:** Az érték megállapítása az ingatlan elidegenítésével összefüggő gazdasági megfontolás alapjául szolgál.

### **A helyszíni szemle és adatbeszerzés**

A helyszíni szemle időpontja: 2016. február 6.

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a közelben található ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges árakról.

### **Megállapítások**

A rendelkezésre álló információk, a helyszíni szemle tapasztalatai, valamint az érvényes jogszabályok és a kialakult szakmai gyakorlat alapján a következők állapíthatók meg:

Az értékbecslésnél az ingatlanok jelenlegi adottságait, méretét, elhelyezkedését, funkcionális elrendezését és állapotát vettem figyelembe.

### **Területi, tulajdoni viszonyok**

Földhivatali nyilvántartás alapján a 76 hrsz. alatti ingatlan: kivett hétvégi ház udvar.

Tulajdonos: Budapest Főváros XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

Az ingatlan per és tehermentes.

A telek területe: 1172 m<sup>2</sup>

### **Az ingatlan jellemzői:**

#### **Helyszín.**

A közel 200 lakost számláló falú a Borsó-hegy és a Gergely-hegy lábánál található.

Hejce már Szent István korában létezett, hiszen 1009-ben már állt az egri érsekség, mely kilenc falut kapott első királyunktól adományba, köztük Hejcé. Az oklevelek egy része a viharos évszázadokban elveszett, prédájává lett tatárnak töröknek. Azt tudjuk, hogy 1261-ben IV Béla király új alapítólevéllel látta el az egri érsekséget, megerősítve javaiban, így Hejce tulajdonlásában is. A vallási villongások századaiban sűrűn változtak az egyházi és világi birtokosok, míg gróf Eszterházy Károly egri püspök a XVIII. Század végén a kassai szemináriumtól visszaszerezte a falut és pompás kastélyt épített benne.

A faluban nincs bevezetve a gáz, és nincs közcsatorna.

## A vizsgált ingatlan leírása:

Az értékelendő ingatlan a Fő utca 22. szám alatt a falú elején található.

A vizsgált ingatlant alkotó telek téglalap alakú körbekerített.

A telken jelenleg is üzemelő erdei iskola van, mely nyaraló házból lett átalakítva.

Az ingatlan környezetében az infrastrukturális ellátottság kedvezőtlen: nincs óvoda, iskola orvosi rendelő, posta, buszjárat és bevásárlási lehetőség.

## Az épület műszaki adatai:

Az ingatlanon telekhatárra **1800-as** években épült fő épület, melyhez hozzáépült ( melléképületből átalakított) további épületszárny található. A tetőtér 2001-ben épült be.

Az épület alap nélkül épült, első része alatt pince található.

Az épületek felmenő falazata kő hagyományos hosszfófalas szerkezetben, vastagsága 70cm, a válaszfalak 30-20-12 cm.

A zárófödém borított fagerenda födém. Felülvizsgálatuk, karbantartásuk szükséges.

Tetőszerkezete kétállásos, kötőgerendás, utca felől süllyesztett fedélszék. Javításra szorul.

Homlokzata: vakolt. A vakolat több helyen kisebb-nagyobb foltokban föltáskásodott, hiányos.

Helyiségei:

<u>földszint:</u>		<u>tetőtér:</u>	
foglalkoztató	33,00 m <sup>2</sup>	háló	32,20 m <sup>2</sup>
előszoba	9,45 m <sup>2</sup>	előtér	6,24 m <sup>2</sup>
előtér	2,50 m <sup>2</sup>	háló	44,68 m <sup>2</sup>
WC	0,76 m <sup>2</sup>	háló	24,64 m <sup>2</sup>
előtér	1,70 m <sup>2</sup>		
WC	0,81 m <sup>2</sup>		
ebédlő	30,50 m <sup>2</sup>		
konyha	23,00 m <sup>2</sup>		
mosogató	2,47 m <sup>2</sup>		
kamra	2,47 m <sup>2</sup>		
előtér	3,80 m <sup>2</sup>		
WC	0,91 m <sup>2</sup>		
társalgó	21,22 m <sup>2</sup>		
előtér	8,80 m <sup>2</sup>		
női tusoló-wc	11,04 m <sup>2</sup>		
ff.tusoló-wc	11,28 m <sup>2</sup>		
		<b>összesen : 271,47 m<sup>2</sup> ≈ 271 m<sup>2</sup></b>	

## A helyiségek burkolatai, felszereltségük és állapotuk:

Padló és falburkolatok: a helyiségek burkolatai funkciójuk, és karbantartottságuk függvényében változó. A tetőtéri szobák szőnyegpadló burkolatúak, a földszinten mozaik, vizes helyiségek, előtér, konyha padozata általában mozaiklappal burkoltak. A helyiségek falai diszperziós festésűek, illetve tapétázottak, a vizes helyiségekben a falak részlegesen csempe borítja.

Nyílászárók: az ablakok a vidék jellegzetes formájú fa keretes kis ablakok, régiük javításuk-cseréjük szükséges. A tetőtéri ablakok nem zárodnak. Az ajtók részben javítva voltak, de többnyire vetemedetek.

Épületgépészet: Az ingatlan vízbekötéssel rendelkezik, a melegvízellátást villanybojler biztosítja. A szennyvízelvezetés ürítógödörbe történik.

Az épület fűtése Prima gáztartály-l működő kazánal, radiátorokkal történik.

Az épület elektromos hálózatba be van kötve.

## A megbízás tárgyát érintő ingatlannál használt értékesítési módszer.

A megbízás tárgyát érintő ingatlan értéke piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelési módszerrel lett kiszámítva. A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettem az ingatlan fekvését, közmű ellátottságát, megközelíthetőségét, a keresleti-kínálati viszonyokat.

Úgy becsültem meg az értékét, hogy összehasonlítottam az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek az utóbbi időben kerültek eladásra.

### Az ingatlan forgalmi érték meghatározása.

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes, lakott, értékéről lassú, de folyamatos – az inflációt meghaladó mértékű – emelkedést tételezünk fel.

Az értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg.

Az összehasonlító adatok tartalmazzák a telek értékét, ezért azzal külön nem számolunk.

### Összehasonlító adatok

Címe,	Ingatlan típusa	alapterület	Telekterület	Eladási ár Ft.	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
Encs	családi ház	160 m <sup>2</sup>	1648 m <sup>2</sup>	7.000.000.-	43 750.-
Gönc	nyaraló	180 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>	8 000.000.-	44 444.-
				<b>Átlagár:</b>	<b>44 097.-</b>

### Értékmódosító tényezők:

- értéknövelő tényezők:                      nincs
- értékcsökkenő tényezők:                    közművek hiánya

A fajlagos érték megállapításánál az értékmódosító tényezők figyelembevételével az adásvételek átlagárát 90 %-os értékkel vettem figyelembe:

Az ingatlan értéke( négyzetméterár kerekítve)        **271 x 39 700.-Ft.    10.758.700.-Ft.**

### Összefoglalás.

Elvégeztem a Hejce település Fő utca 22 szám 76. hrsz. alatti ingatlan értékbecslését.

Az ingatlanforgalmi értékének meghatározásánál a 2016. I. negyed évében kialakult értékeket vettem figyelembe.

Az értékbecslési szakvélemény minden mellékletével együtt a megrendelő tulajdonát képezi, amit a megrendelés céljára szabadon felhasználhat.

Az ingatlanforgalmi értékbecslői szakvélemény a megrendelő adatszolgáltatása alapján és helyszíni szemrevételezéssel készült 4 pl.-ban és az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.

Budapest, 2016. február 9.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:

**PALOTA HOLDING ZRt.**  
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.  
**ÉRTÉKBECSLÉS**

László Gizella  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
eng. szám: 02950/2001.

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

92POL (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles

Nem hiteles tulajdoni lap

Encsi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
3860 Encs Petőfi út 62 fsz. 1

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/30680/2015

2015. 11. 16

HEJCE

Szektor : 53

Belterület 76 helyrajzi szám

3892 HEJCE Fő út 22. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alozttály ada ter. kat. ha m2 k.f
Kivett hátvégi ház, udvar	0	1172	0.00	

II. RÉSZ

16. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 35441/2003.09.10  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34182/1991.12.18

törölő határozat: 35441/2003

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: ALAPÍTVÁNY AZ ISKOLÁÉRT

cím: 1150 BUDAPEST XV.KER. Kontyfa utca 5

17. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35441/2003.09.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 34885/1992.12.02

törölő határozat: 36672/2001

Haszonélvezeti jog 2012.12.02-ig

jogosult:

név: GYERMEKÉRDEKEK MAGYARORSZÁGI FÓRUMA

cím : 1020 BUDAPEST II.KER. Marcibányi tér 5/A

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 34885/1992.12.02

törölő határozat: 36672/2001

Elővásárlási jog

jogosult:

név: GYERMEKÉRDEKEK MAGYARORSZÁGI FÓRUMA

cím : 1020 BUDAPEST II.KER. Marcibányi tér 5/A

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 33653/2002.05.06

törölő határozat: 30470/2003

Jelzálogjog 6 000 000 FT, azaz hatmillió FT és járulékai erejéig .

Postabank és Takarékpénztár RT.Miskolci Fiókja Miskolc, Szemere u.4.

jogosult:

név: MAGYAR VÁLLALKOZÁSPÉNZTÁRSZÁM ALAPÍTVÁNY törzesszám: 19019233

TULAJDONI LAP VÉGE

Körzeti Földhivatal  
3860 Encs Petőfi út 62 fsz. 1

## Térképmásolat

Helyrajzi szám: HEJCE belterület 76

Megrendelés szám: 200002/237/2011

Méretarány: 1 : 1000



2011.09.26 17:31:43































