



Értékelő: **Kecskeméti Sándor**

Ingatlan vagyron értékelő és szakértő, irodavezető.

Iroda: **Megoldás Ingatlancentrum KFT.**

Cím : 3532 Miskolc Acél utca 17 szám 1 emelet

Adó szám : 2511838 -2 -05

Bank sz.sz.: UniCredit Bank 768733000

Névjegyzék szám: Miskolc 147. SZJ.szám: 70.31.14

Telefon : 46/ 783403 Mobil: 70/ 2424820

E-mail : [kecskemeti@chello.hu](mailto:kecskemeti@chello.hu)

Web : [www.ertekbecslo.gportal.hu](http://www.ertekbecslo.gportal.hu)

Web : [www.megoldas.ingatlan.hu](http://www.megoldas.ingatlan.hu)

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Az értékelést és a számításokat végző felsőfokú képesítéssel rendelkező **Kecskeméti Sándor**,  
**a Képesített Ingatlanvagyron - értékelők Országos Szövetségének alelnöke**,  
**a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeleténél névjegyzékbe vett Szakértő**,  
**a Miskolci Ingatlanközvetítők Szövetségének alelnöke**,  
**a Magyar Ingatlan Tanács felügyelő bizottsági tagja**.  
Tagja a Magyar Ingatlan Klubnak és az Ingatlan Média Szövetségnek .

## TARTALOMJEGYZÉK

1. oldal : Címlap
2. oldal : Tartalomjegyzék és Értékelési Bizonyítvány
3. oldal : Az ingatlan általános bemutatása – Szöveges ismertető
4. oldal : Az ingatlan értékbecslés módszerei
5. oldal : Az értékelést kialakító vizsgálati szempontok
6. oldal : Az ingatlan értékelése - Telek érték megállapítása
7. oldal : A felépítmény érték megállapítása - Az értékek összegzése
8. oldal : Értékbecslői nyilatkozat és záradék
9. oldal : Az ingatlan szemléltetése képekkel

Mellékletek: Tulajdoni lap másolat, Alaprajz, Térképmásolat

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megnevezés, Cím : **Hétvégi ház, udvar, Hejce Fő út 22.** HRSZ.: 76  
Megrendelő : **Palota Holding ZRT. 1153 Száraznád út 4-6.**  
Értékelés Célja : **Az ingatlan jelenkori forgalmi értékének a megállapítása**  
Szemle időpontja : **2015. november hó 25.** Bemutatta: **Homorodi Endre 30-5832612**  
Az ingatlannal kapcsolatban fennálló korlátozások: tulajdoni lap szerint

**A helyszíni felmérést követően a rendelkezésre álló okmányok, dokumentumok és a piaci helyzet vizsgálatával, az értékelési számítások és korrekciók alapján megállapítom, hogy az ingatlan per-, teher- és igény mentes tulajdonjogának a bruttó forgalmi értéke:**

**9 200 000. Ft. azaz: Kilencmillió kettőszázezer Forint.**

Jelen szakvélemény érvényességi ideje a kiállításától számított 90 nap.

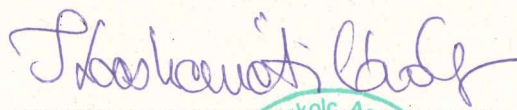
Ez időszak elteltével a normál körülmények is jelentősen befolyásolhatják az érték változását.

**A tulajdonjogra vonatkozó megállapítások a tulajdoni lap bejegyzései alapján történtek.**

Az értékelés alkalmával megszerzett információk és adatok, valamint a jelen szakvélemény tartalma felelősen kezelendő, az értékelő részéről megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

A szakvélemény kilenc oldal terjedelemben, mellékletekkel, 2 hitelesített példányban készült.

Miskolc, 2015. év 12. hónap 01. napján



értékelő: Kecskeméti Sándor

Tel: 46/783 403

**MEGOLDÁS INGATLANCENTRUM  
KFT.**

www.megoldas ingatlan.hu

II.

Adószám: 25110838-2-05

## AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe :	<b>Hejce Fő út 22 szám</b>
Helyrajzi szám :	<b>Hejce 76</b>
Tulajdonos (ok) :	Tul. Lap szerint
Tulajdoni hányad (uk) :	Tul. Lap szerint
Esetleges széljegy tartalma :	Tul. Lap szerint
Szolgalmi, haszonélvezeti jog :	Tul. Lap szerint
Egyéb bejegyzett teher :	Tul. Lap szerint
Bérlő :	nincs
Bérleti szerződés időtartama :	nem ismert

A telek területe : <b>1172 m<sup>2</sup></b>	Az épület hasznos alapterülete : <b>226 m<sup>2</sup></b>
Megnevezése :	Hétvégi ház, udvar
A telek alakja, formája :	Szabályos
A telek határai, kerítettsége :	Teljesen kerített
Elhelyezkedés, fekvés, tájolás :	Dél -keleti az utcafront szerint
Domborzati és lejtésviszonyok :	Enyhe Dél-keleti leejtésű
Beépítettség, nyitottság :	Nyitott
Az ingatlanon jelenleg található:	Üdülő épület, fedet terasz, pince
Szintek száma:	Egy + tetőtér beépítés
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája :	Lakóházak
Megközelíthetősége :	Két irányból, Szilárd burkolatú úttesten
Közművesítettség :	Ivóvíz, villany,
Elérhető közmű kapacitások :	Víz, villany
Telefon, UPC lehetőség :	Elérhető
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	A jelenlegi, felújítást követően.
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény :	Vegetatív falazatú

### Rövid szöveges ismertető :

Az ingatlan Hejce főútján található. A lakóépület vegetatív kő falazatú, építési ideje nem behatárolható. Fűtése egyedi vegetatív tüzelésű, melegvíz ellátása gáz bojlerrel megoldott, szennyvíz elvezetése derítőbe történik. Jelenleg üdültetésre kialakított. A ház első része belül felújított, de a hátsó fele és a tetőtér beépítés rossz állapotú, sürgős renoválása, szigetelése indokolt. Közműellátás hiányos. A teljes épület elhanyagolt. A kert átlagosan gondozott, teljesen bekerített.

### I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

**Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:**

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg

### II. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

**A hozamszámítás lépései összefoglalva:**

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.

A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.

A jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.

A tőkésítési kamatláb meghatározása.

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

### III. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) megközelítő lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

**A módszer fő lépései:**

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.

Avulások számítása. Piaci viszonyok, módosító tényezők számítása. Érték képzés.

## AZ ÉRTÉKELÉST KIALAKÍTÓ VIZSGÁLATI SZEMPONTOK

Az ingatlan, helyszíni szemléje alkalmával vizsgált fő tényezők.

**- Műszaki szempontból:**

károsodások, kivitelezési hibák, statikai hibák, alapterületek megszokottól eltérő nagysága – kialakítása, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és záró födémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége és értéke, szakmai munkák, alap illetve a fokozott energiatakarékosági módszerek meglétének mértéke, épületgépészet, felszereltség, épülettartozékok, extra szolgáltatások.

**- Építészeti szempontból:**

felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfort fokozat, szerkezeti állapot, belakhatóság, környezeti építészeti adottságok, esztétikai megjelenés, műemlék védettség, vízbázis – védelmi védő övezet, egyéb építészeti előírások.

**- Telekadottsági szempontból:**

telek alakja, tájolás, lejtés, benapozottság, építési lehetőség, beépíthetőségi fok, talajtani viszonyok, növényzet, gondozottság, telek tartozékai – kerítettség.

**- Használati szempontból:**

felépítmény célja, rendeltetésszerű használat, kihasználhatóság, üzemeltetés, karbantartás helyzete, jelen funkció alkalmazhatósága, komolyabb káresemények.

**- Infrastrukturális szempontból:**

villany, víz, gázellátás, csatornázás, szemétszállítás, közlekedés, megközelíthetőség, közintézmény - orvos - élelmiszer elérhetősége, oktatási és gyermek intézmények, szabadidős és szórakoztató létesítmények, telekommunikáció.

**- Környezeti szempontból:**

szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás és panoráma, népsűrűségi tényezők, tájvédelem, közbiztonság, szennyező források – környezeti ártalmak. Infrastruktúra, környezeti munka lehetőségek, megélhetési tényezők.

**- Alternatív hasznosítás szempontjából:**

funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség, változtatható kihasználhatóság, illetve jelenlegi használat.

**- Jogi és hatósági szempontból:**

tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, rész tulajdon, kapcsolódó jogok, egyéb jogok, tulajdonosok korlátozásai, ide vonatkozó országos és helyi építési szabályozás.

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### A telek érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékelés az Értékelők Szövetségének Európai Szervezete ( TEGOVA ) által kidolgozott előírások és az EVS 2003 útmutatója valamint a hazánkban érvénybe lévő rendeletekben leírt módszerek figyelembevételével, illetve a biztosított és beszerzett okmányok alapján készült. Irodánk és a KIVOSZ vizsgálja, és folyamatosan rögzíti a térség ingatlanforgalmi helyzetét. Jelen értékképzésnél a Német rendszerű, Telek – Felépítmény érték összegzése a mérvadó.

A telek területe **1172 m<sup>2</sup>** Besorolása : **bellterület**  
Az ide vonatkozó fajlagos telek m<sup>2</sup> bruttó érték: **2100 Ft./m<sup>2</sup>**

### A telekérték korrekciója

részletezés

%-os eltérés az alapértéktől

alak, forma, területi méret	+ 2
fekvés	+ 2
elhelyezkedés	- 4
megközelíthetőség	+ 2
domborzati viszonyok	;
esztétikai benyomás	- 4
meglévő közművek	- 8
kerítettség	+ 2
környezeti szennyezettség	+ 2
infrastruktúra	- 8
egyéb	
<b>összegzés</b>	<b>- 14 %</b>

### A telekérték megállapítás

**TÉSZ** = 1172 x 2100.- Ft / m<sup>2</sup> = 2 461 200.-

Korrekcióval megállapított **telek bruttó érték** = **2 116 632.-**

## AZ ÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Az értékelés az Értékelők Szövetségének Európai Szervezete ( TEGOVA ) által kidolgozott előírások és az EVS 2000 útmutatója valamint a hazánkban érvénybe lévő rendeletekben leírt módszerek figyelembevételével, illetve a biztosított és beszerzett okmányok alapján készült. Irodánk és a KIVOSZ vizsgálja, és folyamatosan rögzíti a térség ingatlanforgalmi helyzetét. Jelen értékképzésnél a Német rendszerű, Telek és Építmény érték összegzése a mérvadó.

Az üdülő nettó alapterülete: **226 m<sup>2</sup>**

Az ide vonatkozó környezeti fajlagos építmény átlagár: **bruttó 58 000- Ft./ m<sup>2</sup>**  
Megvalósult adásvételi tranzakciók alapján. (illeték – föld hivatal és területi adatok, minimum adat esetén, kínálati értékek-saját adattár figyelembevételével)

### Az építmény érték korrekciós tényezői

Tényező	Értéke
Közterületi kapcsolódás – fekvés	+ 2
Épület falszerkezet – alap – földem korszerűsége	- 8
Nyílászárók állapota - szigeteltsége	- 6
Burkolatok vizesblokk állapota kialakítása	- 8
Tető állapota és szerkezete	- 8
Fűtés - gépészet	- 10
Színezés - esztétikum	- 8
Összesen :	- 46 %

### Az építményérték megállapítása

	m <sup>2</sup>	Ft/m <sup>2</sup>	Ft
Építmények	226	58 000	= 13 108 000.-
Korrekcióval változott érték			7 078 320.-

### Az Ingatlan értéke összesen

	Ft
Telek értéke	: 2 116 632.-
Felépítmények értéke	: 7 078 320.-
<b>Az ingatlan értéke Összesen</b>	<b>: 9 194 952.-</b>
<b>Az ingatlan kerekített értéke</b>	<b>: 9 200 000.-</b>

Jelen értékelésnél a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában felmért állapotában.

## ÉRTÉKBECSLŐI NYILATKOZAT ÉS ZÁRADÉK

### Nyilatkozat

A Hejce 76 HRSZ.-ú ingatlan értékbecslését végzőként nyilatkozom:

Érdekeltségem az érdekelt ingatlanra vonatkozóan annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincs, egyben vállalom ezen érdekeltég 1 évre történő korlátozását. Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs, a vállalási díj az éves jóváhagyott árjegyzékben megszabott. Jelen Értékelés, ide vonatkozó hivatalos Megbízás alapján készült.

### Záradék

Az elkészített értékmeghatározás, piaci értékelési alapon nyugvó, forgalmi értékelés korrekciós módszerével készült. Így jól igazolja a helyi ingatlanpiaci viszonyokat és mutatja a vizsgált ingatlan mai napra meghatározott értékét.

Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó jogi ill. egyéb kötelezettségek vizsgálata, sem a rendelkezésre álló okiratokban nem szereplő esetlegesen külsőleg befolyásoló tényezők megállapítása – vizsgálata.

Az értékbecslés során külön feltárásokat nem végeztem, területi és műszaki megállapításaimat, az állapotfelmérést - szemrevételezéses diagnosztikával állapítottam meg. A helyszínbejárás, előzetes egyeztetést követően a tulajdonos, illetve annak megbízottja jelenlétében történt. A megbízótól kapott információkat – adatokat elfogadtam, azok pontos figyelembevételével alakítottam ki az értéket. Ezen információk hitelességéért a felelősség a helyzetből adódóan megbízót - tulajdonost illetve annak megbízottját terheli.

Az értékelés folyamán műszaki diagnosztika - talajvizsgálat nem volt alkalmazva. Nem képezte az értékelés tárgyát az ingatlan esetleges mobil felszereltsége, bútorzata, berendezési tárgyai. Kizárólag a beépített berendezések – gépészeti egységek és rendszerek voltak a számításnál alapul véve és beszámítva.

Az értékbecslés csak a célban meghatározott szempont szerint használható fel. Az értékelési szakvélemény csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók, egyben az értékbecslés harmadik személynek csak a szerződő felek együttes írásos engedélyével adható ki.

Miskolc, 2015. év 12. hó 01. napján.

Kecskeméti Sándor értékelő

8. oldal





## AZ INGATLAN SZEMLÉLTETÉSE KÉPEKKEL



**Üdvari kép**



**Tetőtér**



**Lépcső**



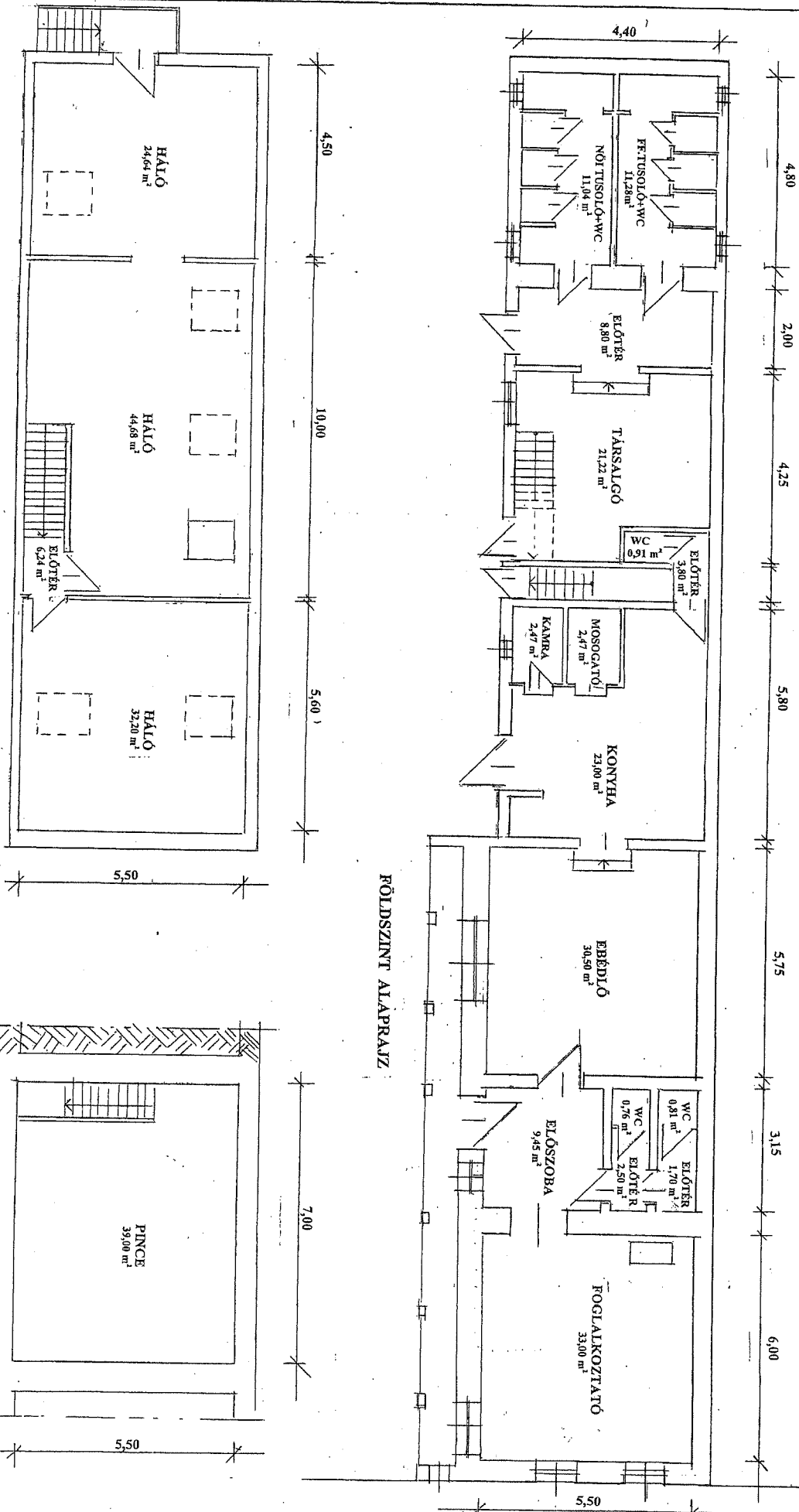
**Étkező**



**Utcafronti helyiség**



**Konyha**



FELŐTÉR ALAPRAJZ

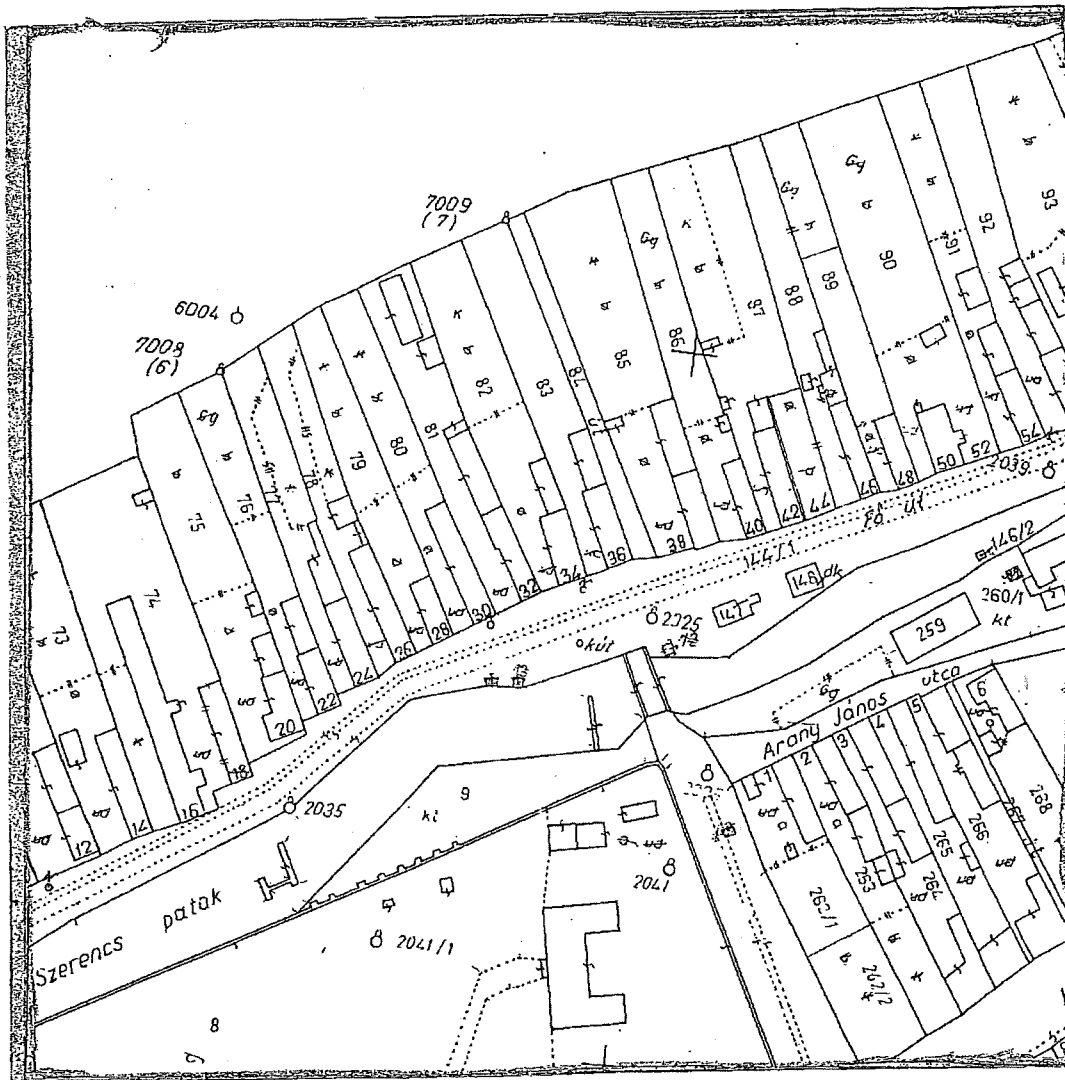
FÖLDSZINT ALAPRAJZ

PINCE ALAPRAJZ

Felmerítve: *Ány*  
 Dátum: 2011.11.04.

# FÖLDHIVATAL

1867. évi Vasúti út 2/c.  
 Tel.: 385-419



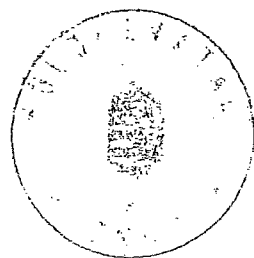
Számlaszám: A0802/2007/000/991  
 Település neve: HEFCE  
 Cím: belület Hrz: 76  
 M. arány: 1:2000 Vektor: HEK  
 Szószám: A

A másolat nem mérettartó anyagra készült,  
 ezért méretek levételére nem alkalmas.

Ez a másolat a kérésre készült és az eredetivel megegyezik.

Encs. 2007 SZEP 18 nap

térképész



TAKARNET v5.2	Felhasználó:	92POL (Kilépés)
---------------	--------------	-----------------

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hitelek

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 F6 út 22. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fili	alkotmány ada ker. 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 VÁLLALKOZÁSI ÉS IPARI BANK ZRT. ALAPÍTVÁNY FÖZVÁRSZÁM: 19019233

TULAJDONI LAP VÉGE

lap