



**ERCSI VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

2451 Ercsi, Fő u. 20. Tel: 06/25/515-602, Fax: 06/25/515-601

E-MAIL: POLGHIVATAL@ERCSI.HU

Ikt.:sz.:

Véleményezi: Pénzügyi, Fejlesztési és Közbiztonsági Bizottság

.....sz. melléklet

ELŐTERJESZTÉS

**A Képviselő-testület 2016. november 17-i ülésére
az önkormányzat tulajdonában lévő Ercsi, 2851, 2852, 2853. hrsz-ú ingatlanok
értékesítéséről**

Tisztelt Képviselő-testület!

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete 291/2016. (IX.27.) Kt. számú határozatában döntött az Ercsi, 2851, 2852, 2853 hrsz-ú ingatlanok értékesítésével kapcsolatos versenyeztetési felhívás közzétételéről. Az ajánlatok beérkezésének, bontásának és versenyeztetésének határideje 2016. november 3. volt. A versenyeztetési felhívására a megadott határidőig az Assix Kereskedelmi és Logisztikai Zrt. (2724 Újlengyel, Kossuth Lajos u. 2 C ép.) nyújtott be egy évre szóló opciós vételi ajánlatot. A 2851, 2852, 2853 hrsz-ú ingatlanokra ingatlanonként 24.000.000 Ft ajánlatot tettek. Az értébecslés költsége a vevőt terheli.

A 2011. évi CXCVI törvény 3 § (1) bekezdés b) pontja meghatározza, hogy milyen gazdálkodó szervezet vásárolhat önkormányzati tulajdonú ingatlant.

A 2011. évi CXCVI törvény 13 § (2) bekezdése kimondja, hogy nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

E feltételek fennállásáról a leendő vevő nyilatkozatot tett. A 2011. évi CXCVI törvény 14 § (2) bekezdése kimondja, hogy helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – az ingyenes átruházás kivételével – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett, a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítéstől számított 30 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal az állam nevében.

A határidő elmulasztása jogvesztő.

Kérem a határozati javaslat támogatását!

Határozati javaslat:

**Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.....2016. (11.17.) Kt. sz. határozata
az önkormányzat tulajdonában lévő Ercsi, 2851, 2852, 2853. hrsz-ú ingatlanok
értékesítéséről**

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete értékesíti az önkormányzat tulajdonában lévő 2851 (9045 m²), 2852 (9047 m²), 2853 (9044 m²) hrsz-ú, GIP-2 övezeti besorolású ingatlanokat az értébecslés alapján megállapított forgalmi értékén, azaz ingatlanonként bruttó 24.000.000,- Ft vételáron.

A leendő vevő az ASSIX Kereskedelmi és Logisztikai Zrt. (székhelye: 2724 Újlengyel, Kossuth Lajos u. 2. C ép., adószáma: 13292382-2-13, ügyvezetője: Lamos Zsolt, cégjegyzékszám: Cg. 13-10-041372).

A leendő vevővel az ingatlan értékesítésére vonatkozó adás-vételi szerződés akkor köthető meg, ha a Magyar Állam az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogával nem kíván élni vagy arról a törvényben megállapított határidőn belül nem nyilatkozik.

A Képviselő-testület felhatalmazza Győri Máté polgármestert, hogy a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt-t – e határozatban foglalt adatokat tartalmazó ajánlattal, illetve szerződéssel – keresse meg annak érdekében, hogy nyilatkozzon arról, elővásárlási jogával élni kíván-e.

Amennyiben a Magyar Állam elővásárlási jogával élni kíván, a Képviselő-testület felhatalmazza Győri Máté polgármestert, hogy az adás-vételi szerződést a Magyar Állam képviseletében eljáró e határozat tartalma szerint kösse meg.

Amennyiben a Magyar Állam elővásárlási jogával nem kíván élni vagy arról nem nyilatkozik, a Képviselő-testület felhatalmazza Győri Máté polgármestert, hogy az adás-vételi opciós szerződést az ASSIX Kereskedelmi és Logisztikai Zrt.-vel – e határozat tartalma és a versenyeztetési felhívás, illetve az arra benyújtott ajánlat szerint – kösse meg.

Felelős: Győri Máté polgármester

Határidő: azonnal, illetve 2016 december 31.

Ercsi, 2016. november 10.



Ellenőrizte: Dr. Feik Csaba jegyző



Versenyeztetési felhívás ingatlan hasznosítására

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete (2451 Ercsi, Fő utca 20.) nyílt versenyeztetés útján értékesíteni kívánja az Ercsi Város Önkormányzat tulajdonában lévő, Ercsi Város Helyi Építési Szabályzata szerint GIP-2 övezet besorolású, 2851. hrsz-ú 9045 m², 2852. hrsz-ú 9047 m² és 2853. hrsz-ú 9044 m² területű beépítetlen ingatlanokat.

1. **A versenyeztetés helye:** 2451 Ercsi, Fő u. 20., az Ercsi Polgármesteri Hivatal Tanácssterme.
2. **Az ajánlatok beérkezésének módja, helye:** Az ajánlatokat egy példányban, Ercsi Város polgármesteréhez címezve, személyesen vagy postai úton kell Ercsi Város Önkormányzat, 2451 Ercsi, Fő u. 20. címre benyújtani.
3. **Az ajánlatok beérkezésének határideje:** 2016. november 3. 9.00 óra.
4. **Az ajánlatok bontásának és a versenyeztetésnek az ideje:** 2016. november 3. 9.00 óra.
5. **Az ajánlatok elbírálásának határideje:** a 2016. november 17-i képviselő-testületi ülés
6. **Az ingatlanok induló vételára:**
 - 2851 hrsz.: 24.000.000,- Ft;
 - 2852 hrsz.: 24.000.000,- Ft;
 - 2853 hrsz.: 24.000.000,- Ft.
7. **A licit mértéke:** 100.000,- Ft.
8. **A versenyeztetés lebonyolításának rendje:** A versenyeztetés lebonyolításának rendjét, a részvétel feltételeit Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Ercsi Város Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 9/2016. (VI.2.) önkormányzati rendelete 14.§. (2) bekezdése alapján versenyeztetési felhívásban rögzíti.
A pályázatok elbírálásáról Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Fejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága véleménye birtokában Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt. A Képviselő-testület a döntése meghozatalánál figyelembe veszi és betartja a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 13. § (2) és 14. § (2) bekezdésének előírásait.
9. **Pályázati feltételek:** Az ingatlanok induló vételára értékbecslés alapján került meghatározásra, melynek megfizetése a sikeres ajánlattevő kötelezettsége.
Pályázatot az az átlátható gazdálkodó szervezet vagy egyéni cég, illetve vállalkozó nyújthat be, amely vállalja az ingatlan hosszú távú – környezetbarát technológiát alkalmazó, illetve környezetet nem terhelő tevékenységet folytató – hasznosítását.
Az ingatlan hasznosításra való alkalmassá tétele és az ehhez szükséges engedélyek beszerzése, mindezek költségeinek viselése a nyertes pályázó feladata.

- 10. Az ajánlathoz az alábbi mellékleteket kell csatolni:** A pályázó gazdálkodó szervezet társasági szerződésének, alapító okiratának, előző évi mérlegének másolata, igazolás a köztartozás-mentességről.
- 11. Szerződéskötés:** Ercsi Város Önkormányzat a Képviselő-testület döntését követően a nyertes ajánlattevővel – az Nvt. 13. § (2) és 14. § (2) bekezdésének figyelembe vételével – adásvételi szerződést köt.
- 12. A szerződéskötés helye:** Ercsi Polgármesteri Hivatal, 2451 Ercsi, Fő u. 20.
- 13. A szerződéskötés ideje:** 2016. november 18. 10.00 óra
- 14. Az ingatlanok vételárát az adásvételi szerződés megkötését követően, a Magyar Állam elővásárlási jogáról való lemondását vagy az erre vonatkozó nyilatkozattétel határidejének leteltét követő 8 napon belül kell átutalással egy összegben Ercsi Város Önkormányzat 11990101-06156491-10000001 számú számlájára megfizetni.**
- 15. Amennyiben nincs olyan ajánlattevő, aki az ingatlanokat a 14. pont szerinti feltétel mellett kívánja megszerezni, lehetőség van opciós ajánlat megtételére és egyéves opciós szerződés megkötésére is. Ez esetben az opció gyakorlása hatályosulásának feltétele a Magyar Állam elővásárlási jogáról való lemondása vagy az erre vonatkozó nyilatkozat határidőben történő megtételének elmaradása.**

Ercsi, 2016. október 15.

Ercsi Város Önkormányzata

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Ercsi Polgármesteri Hivatal tárgyalótermében az Ercsi 2851, 2852, 2853 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére vonatkozó versenyeztetési felhívásra beérkezett pályázatok bontásáról és versenyeztetéséről.


Jelen vannak: mellékelt jelenléti ív szerint

Ercsi Város Önkormányzata által 2016. november 03.-án közzétett versenyeztetési felhívásra a megadott határidőig ASSIX Kereskedelmi és Logisztikai ZRT (cím: 2724. Újlengyeltó, Kossuth Lajos utca 2/c) ajánlata érkezett be.

Ingyatlanokra ajánlott vételár :

- 2851 hrsz.: 24.000 000,-Ft
- 2852 hrsz.: 24.000.000,-Ft
- 2853 hrsz.: 24.000.000,-Ft

K.m.f.



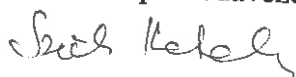
Papp György

alpolgármester



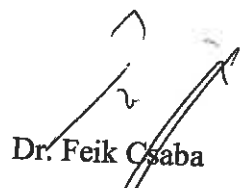
Novozánszky Katalin

pü.irodavezető.



Szűk Katalin

jkv



Dr. Feik Csaba

jegyző

JELLENLÉTI ÍV

Készült: 2016. november 03-án a megtartott „versenyeztetési felhívás ingatlan hasznosításra” című pályázatra beérkezett ajánlatok bontásáról és elbírálásáról

Papp György alpolgármester

Dr. Feik Csaba jegyző

Novozánszky Katalin pü.irodavezető

Szük Katalin jkv

[Handwritten signature of Papp György]

[Handwritten signature of Dr. Feik Csaba]

[Handwritten signature of Novozánszky Katalin]

[Handwritten signature of Szük Katalin]

AJÁNLATTEVŐ ADATAI:

AJÁNLATTEVŐ NEVE:	ASSIX Kereskedelmi Zrt
AJÁNLATTEVŐ TELEFONSZÁMA:	30/546-79-98
AJÁNLATTEVŐ FAX SZÁMA:	06-1-219-06-93
AJÁNLATTEVŐ E-MAIL CÍME:	info@amix.eu
AJÁNLATTEVŐ WEB CÍME:	www.amix.eu
AJÁNLATTEVŐ KAPCSOLATTARTÓ SZÉNÉLYE ÉS TELEFONSZÁMA:	Lamós Zolt 30/546-79-98
A DOKUMENTÁCIÓ ÁTVÉTELÉNEK IDŐPONTJA:	2016.11.02. 17 ^h ₁₀

ÁTVEVŐ ALÁÍRÁSA:

Székely Katalin



Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2451 Ercsi, Fő utca 20

Dátum: 2016. október 31.

Győri Máté Polgármester részére!

Tárgy: ingatlan vételi pályázat

Tisztelt Polgármester Úr!

2016. október 15-én megjelent versenyeztetési felhívásban szereplő ingatlanokra társaságunk az alábbi vételi ajánlatot teszi:

Ingatlanok opciós ajánlati vételára:

-2851 hrsz.: 24.000.000 Ft
-2852 hrsz.: 24.000.000 Ft
-2853 hrsz.: 24.000.000 Ft

Az ingatlanok hasznosítását hosszútávon képzeli el társaságunk. Az ingatlanokon fémfeldolgozó üzemet és raktárakat kívánunk létrehozni a tevékenységünk nem alkalmaz környezett szennyező technológiát

Az ajánlatunkat a versenyeztetési felhívás 15. pontja szerint kívánjuk megtenni. Ajánlatunk egy éves opciós adásvételi szerződés megkötésére irányul

Vállalások:

1. Sikeres pályázat esetén társaságunk vállalja az elkészült értébecslés díjának kifizetését számla ellenében a pályázati pozitív döntés és a számla kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül.
2. Társaságunk környezetbarát fémfeldolgozó üzem létesítését vállalja
3. Ahhoz hogy társaságunk GINOP pályázatot nyújthasson be építési engedélyt kell bemutatni a pályázati elbíráló elé így társaságunk kéri az Önkormányzatot hogy járuljon hozzá a telkek egyesítéséhez és az Építési engedély kérelem benyújtásához. az ezzel járó költségeket társaságunk viseli.



ASSIX

Mellékletek:

Assix kereskedelmi és Logisztikai Zrt Alapító okirat 1 pl
Assix kereskedelmi és Logisztikai Zrt 2015 mérleg másolat 1 pl
Assix kereskedelmi és Logisztikai Zrt szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban így
társaságunk ezen igazolást nyújtja be.

Kérjük pályázatunk pozitív elbírálását

Újlengyel 2016.október 31

Tisztelettel

Lamos Zsolt
Vezérigazgató





Grant Thornton

An instinct for growth™

BESZÁMOLÓ JELENTÉS

Ercsi belterület

Hrsz: 2851, 2852, 2853 alatti

ipari telkekről

2016. október 6.

Szerződésszám: 4414/2016



TARTALOMJEGYZÉK

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ LEVÉL	3
A JELENTŐSEBB ADATOK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS VÉGKÖVETKEZTETÉS	6
VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	8
LEÍRÓ INFORMÁCIÓK	10
Bevezetés	10
A fejlesztési telekingatlanok piaci szegmensének rövid bemutatása	11
Az értékelt ingatlan bemutatása	12
Az ingatlan földhivatali nyilvántartási adatai:	13
Földterület	14
"LEGÉRTÉKESEBB ÉS LEGJOBB HASZNOSÍTÁS" ELEMZÉS	15
ÉRTÉKELÉS	16
Bevezetés/Értékelési módszerek	16
Piaci összehasonlító megközelítés	18
Jövedelem alapú megközelítés – maradványérték számítás	19
Diszkontált cash flow módszere	19
VÉGKÖVETKEZTETÉS	21
MELLÉKLETEK	



Grant Thornton

An instinct for growth™

Ercsi Város Önkormányzata
Győri Máté Úr
Polgármester

2451 Ercsi,
Fő u. 20.

2016. október 12

Grant Thornton Valuation Kft.
www.grantthornton.hu

Váci út 18., H-1132 Budapest
T +36 1 388 9903
F +36 1 38809594
E valuation@hu.gt.com

Cégjegyzékszám: 01-09-068075
Köz.adósz.: HU10373101
Adószám: 10373101-2-41

Szerződésszám: 4414/2016

Tárgy: 2451 Ercsi, Ercsény fasor, hrsz: 2851, 2852, 2853 alatti szomszédos ipari telkek értékelése.

Ercsi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a nyilvántartásban **2451 Ercsi, Ercsény fasor, hrsz: 2851, 2852, 2853** alatti ipari ingatlanok értékbecslését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Vizsgálatunk célja volt, hogy 2016. október 6-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú ingatlan **piaci értékét**, amelyért az a nyílt piacon értékesíthető. Tudomásunk szerint véleményünk pénzügyi- és gazdasági döntés előkészítésének alapjául szolgál.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanok természetben Fejér megyében, Ercsi, belterületén, a déli ipari körzetben, a Bajcsi Zilinszky u - Ercsény fasor közötti területen fekszenek, a Duna-holtág felől gáttal védett területen. Az ingatlanok Ercsi Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában vannak. Az ingatlan funkciója fejlesztési (ipari) terület, jelenleg nem hasznosított. Az értékelt telekre vonatkozó szabályozási előírásokat Ercsi város önk. r. 19/2008 (X.2)-sz. rendelete tartalmazza, mely alapján az értékelt ingatlan Gip-2 övezeti besorolású, „Ipari, gazdasági építési övezet”. Összes területe sorrendben: $9.045 + 9.047 + 9.044 = 27.136 \text{ m}^2$.

Az értékelést a RICS értékbecslési szabványok (the „Red Book”) 2014. kiadásának megfelelően állítottuk össze. Az értékbecslést független értékbecslőként készítettük, és a jelentés elkészítésében résztvevő értékbecslők az adott ingatlan értékelésére vonatkozóan megfelelő képesítéssel rendelkeznek.

A **piaci érték** „az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

A **tiszta tulajdonjogú** ingatlan meghatározható, mint az az abszolút vagyon, amely mentes minden vagyonértékű jogtól, de alárendelt az állami kisajátítási jog korlátozásainak és adózásnak.

Az ingatlant úgy értékeltük, amint az a nyílt piacon eladható lehet, egy ésszerű időtartamot engedve a tranzakció lebonyolítására. Feltételeztük, hogy az ingatlan alkalmas a legértékesebb és legjobb hasznosításra irányuló fejlesztések megvalósítására, valamint per-, teher- és igénymentes.

Jelentésünk az alábbi részekből áll:

- Jelen levél, amely azonosítja az értékelt ingatlant, ismerteti az értékmegállapító vizsgálat jellegét és terjedelmét, továbbá bemutatja az értékről alkotott következtetéseinket;
- Vállalások és korlátozó feltételek;
- Beszámoló jelentés, amely ismerteti a vagyonértékelés célját és az érték-megállapítás tárgyát képező ingatlanok körét, az ingatlan leírását, bemutatja az alkalmazott értékelési módszereket és az értékkel kapcsolatos következtetéseinket;
- Mellékletek:
 - Ingatlanértékelésre vonatkozó számítások;
 - Tulajdoni lap; térképmásolat;
 - Helyi építési szabályzat vonatkozó részei;
 - Fényképek;
 - Vagyonértékelő tanúsítvány.

Mielőtt az értékkel kapcsolatos véleményünket kialakítottuk volna, 2016. október 6-án személyesen vizsgáltuk meg a fent nevezett ingatlant. A kapott adatszolgáltatás és a helyszíni szemle során gyűjtött információk mellett az értékeléshez felhasználtuk az aktuális ingatlanpiaci jelentéseket, építési szabályzatot, piaci adatokat és információkat tartalmazó nyilvános adatbázisokat, és a Grant Thornton Valuation Kft. saját adatbázisait, valamint az értékelés során tekintetbe vettük:

- a földterület elhelyezkedését, méretét, és hasznosíthatóságát;
- az ingatlan legértékesebb és legjobb hasznosítását;
- környéken fellelhető hasonló ingatlanok eladási és kínálati árait, bérleti díjak tekintetében is.

Az értékeléshez a Megbízó az alábbi adatszolgáltatást bocsátotta rendelkezésünkre:

- Nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolat (2016.10.6.);
- Térképmásolat kivonata (2016.10.6.).

Az értékeléshez a Megbízott értékbecslő által beszerzett dokumentumok:

- Helyi építési szabályzat – önkormányzati rendelet.

A szemle alkalmával a szemrevételezés módszerét alkalmaztuk, az ingatlanról fotókat készítettünk.

A tárgybani ingatlan értékelését a piaci összehasonlító és hozam alapú (maradványérték-számítás) megközelítéssel végeztük el. Végso értéknek a piac-megközelítés és a maradványérték számítás eredményét fogadtuk el 70-30%-os arányban. (Piac-megközelítés eredménye véleményünk szerint megbízhatóbb, ezért ezt vettük nagyobb súllyal figyelembe).

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményünk szerint az értékelt ingatlan 2016. október 6-án érvényes

piaci értéke 72.000.000 Ft,
azaz HETVENKÉTMILLIÓ FORINT.

A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték. Az értékelés során alkalmazott HUF/EUR árfolyam 2016. október 6-án számított MNB 3 havi átlagárfolyamán került meghatározásra, amely 311,00 HUF/EUR volt.

Az értékelő jelentés a mellékletekkel, valamint a vállalások és korlátozó feltételekkel együttesen alkotják cégünk teljes véleményét a szóban forgó vagyontárgy piaci értékéről.

Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt vagyonnal szemben fennálló kötelezettségekre vonatkozóan és ezekért felelősséget nem vállalunk.

Vizsgálatainkat a nemzetközi vagyoneértékelő szervezetek által ajánlott és általánosan elfogadott értékelési standardok alapján végeztük. Ennek megfelelően értékelésünk azokat a módszereket tartalmazza, amelyeket a körülmények figyelembevételével szükségesnek tartottunk.

A jelentésben szereplő piaci érték az itt vázolt értékelési szempontokon és felhasználási célon alapul. A meghatározott értékek semmilyen más egyéb célra nem érvényesek.

Tekintettel az értékelt vagyon jellegére, az általunk meghatározott értékek érvényességét, feltételezve, hogy az értékeket befolyásoló tényezők az érvényesség ideje alatt nem változnak, az értékelés fordulónapjától számított 180 napig fenntartjuk.

Tisztelettel

Grant Thornton Valuation Kft.

Jakab Ágoston
ügyvezető igazgató

A felmérést végezték és a jelentést készítette:
Marcin László, MRICS, EUFIM

A JELENTŐSEBB ADATOK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS VÉGKÖVETKEZTETÉS

Értékelt ingatlan címe:	2451, Ercsi, Ercsény fasor
Helyrajzi szám, megnevezés:	Hrsz: 2851, kivett ipartelep (9.045 m ²) Hrsz: 2852, kivett ipartelep (9.047 m ²) Hrsz: 2853, kivett ipartelep (9.044 m ²)
Bejegyzés alatt álló tulajdonos:	Ercsi város önkormányzata (mindhárom telek esetében)
Művelési ág	Kivett ipartelep (mindhárom telek esetében)
Közművek	Valamennyi közmű telekhatáron rendelkezésre áll
Elhelyezkedés településen belül	Ercsi, belterület, déli ipari körzet, Bajcsi Zsilinszky u - Ercsény fasor közötti terület. A Duna-holtág felől gáttal védett terület.
Közművek	Telekhatáron az összes közmű (víz, gáz, villany, csatorna, tűzvíz hálózat) rendelkezésre áll.
Övezeti besorolások	GIP-2
A tulajdoni lap dátuma	2016.10.06
A tulajdoni lapon lévő széljegyek: (tulajdoni lapon részletezve):	Mindhárom telken: - Keretbiztosítéki jelzálogjog 95.000.000 Ft keretösszeg erejéig (MKB) - Vezetékjog - 20 kV (E-ON)
Térképmásolat dátuma	2016.10.06
Értékelt jog megnevezése:	1/1 tulajdonjog
Értékelés célja:	Piaci érték megállapítása
Értékelési szempont	Nyílt piaci értékesítés
Értékelés fordulónapja:	2016. október 6.
Helyszíni szemle dátuma:	2016. október 6.
Az értékelt ingatlan piaci értéke:	72 000 000 Ft

A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték, per- teher- és igénymentes állapotot feltételeznek.

Az értékelés során alkalmazott értékmegközelítési módszerek és következtetések:

- A piaci érték megállapítására a piaci összehasonlító érték megközelítést fő módszerként használtuk.
- Az értékelt fejlesztési területre tervezett konkrét fejlesztés nincs. Maradványérték-számításunkban a legértékesebb és legjobb hasznosításnak megfelelő ipari jellegű ingatlanfejlesztést (csarnok+iroda) feltételeztünk.

Értékegyeztetés:

Piaci összehasonlító megközelítés	70.300.000 Ft	70%
Maradványelvű megközelítés	75.000.000 Ft	30%
Egyeztetett érték	72.000.000 Ft	

VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A jelen szolgáltatást az alább felsorolt vállalások és korlátozó feltételek mellett teljesítettük:

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, beleértve a múltbeli pénzügyi adatokat is, ha voltak egyáltalán, amelyeket felhasználtunk a véleményünk vagy végkövetkeztetésünk kialakítása során, és amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket általunk megbízhatónak vélt forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak a jelentés másként nem említi.
3. A jelentésben közzétett érték vagy értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak.
4. Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A jelentésben kifejezett vélemény a gazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és a jelentésben feltüntetett valuta akkor érvényes vásárlóerején alapul.
5. Ez a jelentés kizárólag a feltüntetett célra vagy célokra készült és más egyéb szándékkal nem használható fel, illetve más egyéb célú használata érvénytelen.
6. A jelentés vagy annak másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Grant Thornton Valuation Kft. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.
7. Ezen elemzésben felhasznált, a vagyontárgy területére, méretére és leírására vonatkozó adatokat (ha vannak egyáltalán) elfogadtuk, és nem ellenőriztük, hacsak a jelentés az ellenkezőjét nem állítja. A jelentésben felhasznált, a vagyontárgy területére, méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat kizárólag azonosítási célra szolgálnak, és senki nem használhatja fel ezt az információt tulajdonátruházási okiratban vagy egyéb hiteles okmányban. A jelentéshez mellékelte helyszínrajzokat, ha vannak egyáltalán, kizárólag segédeszközként szolgálnak ahhoz, hogy bemutassuk a vagyontárgyat és környezetét. Bár ez az anyag a rendelkezésre álló legjobb adatok felhasználásával készült, nem tekinthető hiteles felmérésnek vagy méretarányosnak.

8. Nem rendeltek, ezért nem végeztünk környezeti hatást vizsgáló tanulmányt, hacsak a jelentés az ellenkezőjét nem állítja. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő állami szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották, hacsak a jelentésben másként nem állítjuk, írjuk le és vesszük figyelembe. Továbbá felelős tulajdonviszonyt feltételeztünk, valamint azt is, hogy az állami hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatók mindazon felhasználási célokra, amelyek ezen elemzés szempontjából fontosak.
9. A jelentésben megadott érték nem tartalmazza az olyan anyagok, mint az azbeszt, karbamid-formaldehid hab szigetelőanyag, egyéb vegyszerek, toxikus hulladékok vagy egyéb potenciálisan veszélyes anyagok, illetve szerkezeti károsodás, vagy földrengések, vagy egyéb okok miatt bekövetkezett környezetszennyeződések hatásait, hacsak a jelentés az ellenkezőjét nem állítja. Ilyen esetben konzultálni kell képesített építőmérnökkel és/vagy ipari egészségügyi szakemberrel a lehetséges szerkezeti/környezeti hibák felmérése érdekében, amelyek létezése ténylegesen hatással lehet értékre.
10. Amennyiben a vagyontárgy személyes megtekintésére sor került, a helyszíni szemlét olyan személyek végezték, akik általában járatosak az ingatlanszakmában és építés kivitelezés területén. Azonban nem formálunk véleményt, és nem vállalunk felelősséget a vagyontárgy szerkezeti integritását illetően, illetve a tekintetben, hogy a vagyontárgy mennyiben felel meg a specifikus hatósági előírásoknak, úgymint tűzvédelmi, épület és biztonsági, földrengés, és használati előírásoknak, vagy bármilyen fizikai hiányosság tekintetében, amelyek nem voltak láthatóak a vagyoneértékelők által végzett helyszínelés során.
11. Feltételeztük, hogy az értékelt vagyontárgy megfelel valamennyi alkalmazandó, övezetre és használatra vonatkozó előírásnak és korlátozásnak, hacsak a jelentés másként nem állítja és vesszi figyelembe az előírásoktól való eltérést. Feltételeztük továbbá, hogy a földterület és az építmények hasznosítása a megnevezett vagyontárgy határain belül történik és nem áll fenn jogsértés vagy birtokháborítás esete, hacsak a jelentés másként nem említi.
12. Nem rendeltek, így nem végeztünk talajelemzést, illetve geológiai vizsgálatokat e jelentéssel kapcsolatban, továbbá nem vizsgáltunk semmiféle vízre, olajra, gázra, szénre, vagy más felszín alatti ásványkincsre, vagy ezek felhasználására vonatkozó jogokat, vagy feltételeket.
13. Nem vállalunk felelősséget a különleges gazdasági helyzetekben gyakori, a gondosan végzett értékbéslés folyamatában fel nem deríthető, előre nem jelezhető gazdasági folyamatokból eredő, az ingatlan értékét befolyásoló, hatások okozta értékváltozások miatt.

LEÍRÓ INFORMÁCIÓK

Bevezetés

A vizsgálatunk célja az volt, hogy 2016. május 4-i érvénnyel kifejezzük a nyilvántartásban **2451 Ercsi, Ercsény fasor, hrsz: 2851, 2852, 2853** alatti tiszta tulajdonjogú ipari ingatlanok **piaci értékét**. Tudomásunk szerint véleményünk értékesítés előkészítésének alapjául szolgál.

A **piaci érték** „az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

A **tiszta tulajdonjogú** ingatlan meghatározható, mint az az abszolút vagyon, amely mentes minden vagyonértékű jogtól, de alárendelt az állami kisajátítási jog korlátozásainak és adózásnak.

Adatszolgáltatás:

Az értékeléshez a Megbízó az alábbi adatszolgáltatást bocsátotta rendelkezésünkre:

- Nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolat (2016.10.6.);
- Térképmásolat kivonata (2016.10.6.).

Az értékeléshez a Megbízott értékbecslő által beszerzett dokumentumok:

- Helyi építési szabályzat – önkormányzati rendelet.

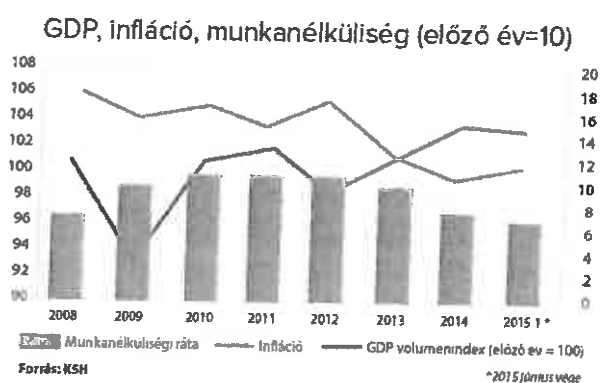
Értékelési szempont:

Nyílt piaci értékesítés

- A fejlesztési terület ingatlant jelenlegi állapotában, az általános és helyi piaci viszonyok alapján piaci érték meghatározása.

A fejlesztési telekingatlanok piaci szegmensének rövid bemutatása

A magyar GDP-bővülés 2,7% volt 2015. közepén az egy évvel korábbihoz viszonyítva, ezzel a hazai gazdaság teljesítménynövekedése továbbra is az EU 28 országának átlaga felett maradt (1,6%). Az erősödés háttérében az ipari termelés és a háztartások fogyasztásának erősödése állt. A beruházások volumene júniusban az egy évvel korábbihoz mérten 5,7%-kal nőtt, kiemelkedő volt az építési beruházások növekedése (10,1%). A feldolgozóipari beruházások 7,1%-kal mérséklődtek, így az egy évvel ezelőtti nagy mértékű volumennövekedés nem ismétlődött meg.



A kiskereskedelmi forgalom bővülése az év első hat hónapjában tovább folytatódott: a naptárhatástól megtisztított volumennövekedés az adott időszakban 6,1% volt az egy évvel korábbihoz képest. A kiskereskedelmet érintő törvényi szabályozás változásának hatása (ld. vasárnapi nyitva tartás korlátozása) várhatóan csak a törvény életbelépését követő egy év után lesz kiértékelhető, de forgalomcsökkenés egyelőre nem mutatkozik. 2015. január-június időszakában a fogyasztói árak enyhe mértékben csökkentek (0,4%-kal), de az egy évvel korábban mérthez képest június végén 0,6%-os ár-emelkedés volt tapasztalható. Az árak stagnálásához a háztartási energiaárak és az üzemanyagárak csökkenése is hozzájárult (az utóbbi egy év alatt több mint 7%-kal lett olcsóbb).

A munkanélküliek aránya 2004. óta először csökkent 7% alá (6,9%), mindeközben a foglalkoztatási arány a tavalyi év végi 54,8%-ról 55,7%-ra emelkedett. A Nemzeti Bank folytatta az irányadó kamatláb fokozatos csökkentését; az alapkamat 2016. első negyedévére 1,2%-ra mérséklődött, jelenleg 1,05%.

Az Otthon Centrum tapasztalata alapján az építési, saját célú építkezésre alkalmas telkek piaca 2013-ról 2014-re bővült jelentősen, 2015 első kilenc hónapjában már csak 15-20 százalékos forgalomnövekedést regisztráltunk. A saját célú építkezésre alkalmas telkek kereslete az általános piaci fellendülésre vezethető vissza, a kiadott építési engedélyek számának emelkedése is ezt a trendet tükrözi.

Ingatlanfejlesztésre alkalmas nagyobb területű telkek forgalma az idei első kilenc hónapban jelentősen emelkedett, a tavalyi évhez képest a forgalom 50 százalékkal magasabb. A növekedés üteme jelentős, de komoly bázishatás húzódik meg mögötte, hiszen a lakásépítések szinte teljesen leálltak a válság éveitől.

A sajátcélú építkezésekre alkalmas telkek egy négyzetméterre vetített ára a fővárosban 28-30.000 forint körül alakult 2015 első három negyedévében. Ez nagyjából 10 százalékos növekedést jelent a tavalyi azonos időszakhoz képest. A keleti megyékben 10-12 ezer forintba került egy négyzetméternyi építési telek, míg a nyugati megyékben valamivel olcsóbb, 8-10 ezer forint közötti áron cserélt gazdát egy négyzetméternyi építési telek. A telek árak a vidéki területeken is emelkedtek a tavalyiéhoz képest.

A fejlesztési telkek esetében is nagyon dinamikus az áremelkedés, a keresletbővülési ütemnek megfelelő. A korábbi években a kereslet és kínálat árelképzései nagyon távol voltak egymástól, ami kevés tranzakciót eredményezett, ahol az eladónak jelentős engedményeket kellett tennie. A fellendüléssel az eladói és vevői árelképzések jóval közelebb kerültek egymáshoz. A fejlesztési célú telkek esetében az újépítésű lakások ÁFA tartalmának tervezett csökkenése pedig tovább emelheti a telekárakat.

Az értékelt ingatlan bemutatása

Elhelyezkedésének és környezete

Ercsi város Fejér megyében található, területe 65,31 km², lakosainak száma cca. 8.000 fő a 2015-ös adatok szerint.

Ercsi a Budapest–Pusztaszabolcs-vasútvonal mellett fekszik, Ercsi vasútállomáson az elővárosi vonatok állnak meg. A város a 6-os elsőrendű főút mentén terül el, amelyre az M7-es autópályáról; Martonvásár és az azt kettészelő 7-es elsőrendű főútról, Ráckeresztúr érintésével, az M6-os keresztezésével egy mellékút kapcsolódik. Az 1120-as, 1121-es, 1125-ös, 8185-ös, 8189-es, 8238-as és 8240-es járatok által sűrű autóbusz összeköttetésben áll Budapesttel, Martonvásárral, Százhalombattával és Dunaújvárossal[6].

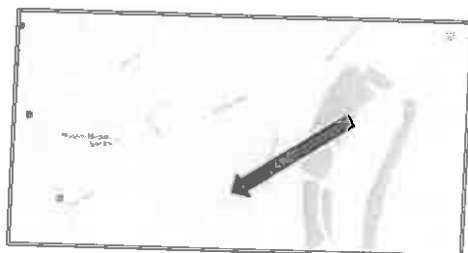
A településnél komp is működik a Dunán, amely Szigetújfaluval köti össze a várost.

Az értékelt ingatlanok a 6-os számú főúton közelíthetők meg, az ipari park bekötőútján, majd az Ercsény fasoron keresztül a Duna felé haladva. A három értékelt telek egymással szomszédos, északról és délről beépítetlen ipari telkek, nyugatról az ipari park bekötőútja, keletről a gátként is funkcionáló – ezért 1,5-2 méterrel terepszint felett futó – Bajcsy-Zsilinszky út határolja. Összességében az infrastruktúrális ellátottság a környéken jó, az összes közmű beköthető az Ercsény fasor felől - habár a telekre jelenleg nincsenek bevezetve.

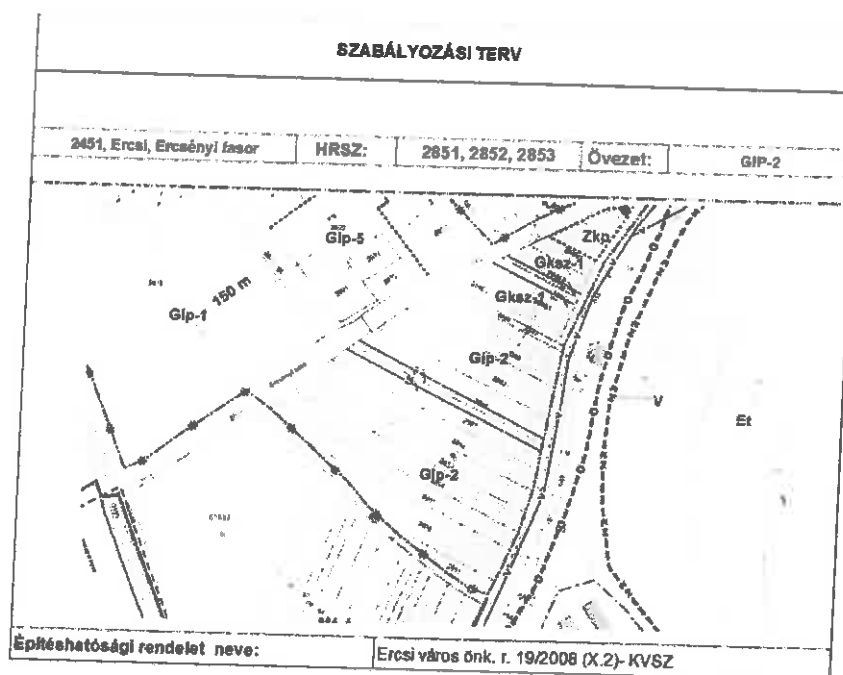
Az ingatlan környezetében egyéb üres és beépített ipari telkek találhatók (Musashi, vagy a Biopont üzeme), valamint a gát túloldalán, az ártéren halastavak. A település központja, illetve a 6-os út vagy az M6 autópálya gépkocsival 5 percen belül elérhető.

Az alábbi térképrészletek az értékelt ingatlan elhelyezkedését mutatják be:

(forrás: www.google.hu/maps)



Az ingatlan földhivatali nyilvántartási adatai:



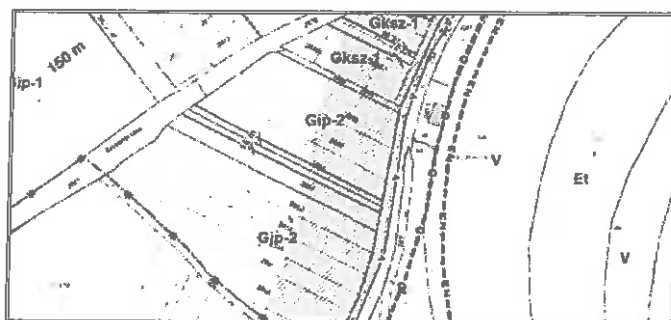
Szabadonálló beépítésű telepszerű lakóterület	
	GIP-2
Épület elhelyezése	Szabadon álló
Legkisebb telekméret	1 000 m ²
Legkisebb telekszélesség	20 m ²
Legkisebb telekmélység	40 m ²
Maximális beépíthetőség	50%
Maximális beépíthetőség terepszint alatt	50%
Szintterületi mutató	2,4
Legkisebb zöld terület	40%
Legalacsonyabb építmény-magasság	3,0 m
Legmagasabb építmény-magasság	7,5 m

Földterület

A három értékelt szomszédos telek közel szabályos téglalap alakú. Területük sorrendben: $9.045 + 9.047 + 9.044 = 27.136 \text{ m}^2$.

Hossztengelyének tájolása: ÉNY-DK. A telkek beépítetlenek, kerítetlenek, utcafrontjuk – összesen – mindkét oldalon kb. 80 m-es. Felszíne növényzettel borított, elhanyagolt.

A telkek az árvízvédelmi gát mögött helyezkednek el. Az alábbi térképmásolaton lilával sraffozott rész „Fakadóvizek által veszélyeztetett terület határa”.



Megvizsgáltuk a zóna hatását a piaci értékre, de az alábbi okok miatt végül nem tartottuk indokoltnak értékcsökkenés alkalmazását:

- A zóna nem jelent építési korlátozást
- Az Önkormányzat szakemberétől, Nagy Gábor úrtól kapott információk alapján a zóna nem jelent beépíthetőségi korlátozást, belvíz nem szokott a jelölt területeken sem megjelenni.
- Fenti információt alátámasztja a Biopont üzem, valamint számos belvárosi ingatlan léte, melyek részben vagy egészben ebben a sávban helyezkednek el, és nem fedezhető fel statikai, vagy egyéb belvízből fakadó problémára utaló jel.
- A zóna az ingatlanok területének kb. 30-35%-át érinti, így az 50%-os beépíthetőség megvalósulhat a fennmaradó területen.

A területre a közművek nincsenek bekötve, de a közterületen, a telek környékén elérhetőek.

A 2851 hrsz-ú telek északi szélé a szabályozási terv szerint útnak van jelölve, így ez alapja lehet egy későbbi kisajátításnak, melyért a mindenkorai tulajdonosnak kártérítés járhat. Ugyan az esetleges ingatlanfejlesztésnél a tervezett utat figyelembe kell venni az épület(ek) elhelyezkedésének megválasztása során, azok a fennmaradó területen elhelyezhetők, így emiatt értékcsökkenéssel szintén nem számoltunk.

"LEGÉRTÉKESEBB ÉS LEGJOBB HASZNOSÍTÁS" ELEMZÉS

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség. (The Dictionary of Real Estate, 3rd Edition, 1993 (Ingatlan Szótár, 3. kiadás, 1993.))

Egy beépítetlen és alternatív hasznosításra alkalmas földterület legértékesebb és legjobb használata eltérhet a beépített vagyontárgy legértékesebb és legjobb hasznosításától. Ez abban az esetben igaz, amikor a földterületen végrehajtott fejlesztés nem a megfelelő használatot biztosítja. A meglévő használat tovább folytatódik, hacsak, vagy amíg (a legértékesebb és legjobb használat mellett) a telek értéke meg nem haladja - a jelenlegi használatában - a vagyontárgy egészének az összértéke és a meglévő építmények lebontási költségének az összegét.

Véleményünk szerint a teleknek egy ipari ingatlan fejlesztés lenne a legértékesebb és legjobb hasznosítása.

ÉRTÉKELÉS

Bevezetés/Értékelési módszerek

Vizsgálatunk célja volt, hogy 2016. október 6-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú ingatlan **piaci értékét**, amelyért az a nyílt piacon értékesíthető. Tudomásunk szerint véleményünk pénzügyi- és gazdasági döntés előkészítésének alapjául szolgál.

Az ingatlant úgy értékeltük, amint az a nyílt piacon eladható lehet, egy ésszerű időtartamot engedve a tranzakció lebonyolítására. A piaci érték megállapításánál, feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan alkalmas a legértékesebb és legjobb hasznosításra irányuló fejlesztések megvalósítására és, ha csak a jelentés másként nem említi, per-, teher- és igénymentes.

A piaci érték valamint az értékelés premisszáinak definíciója jelentésünk 'Leíró Információk' című fejezetének bevezető részében található. Az értékelés során személyesen megtekintettük az megnevezett vagyontárgyakat, és konzultációt folytattunk Megbízó szakembereivel.

Egy ingatlan értékének meghatározására három nemzetközileg elfogadott értékelési módszer, - a **költség alapú megközelítés**, a **piaci összehasonlító alapú megközelítés** és a **jövedelem alapú megközelítés** - alkalmazható, vagy fejlesztési területek esetén az ún. maradványelvű értékelés.

A jelentés jelen fejezete áttekinti az értékelési módszereket és összefoglalja azokat a megfontolásokat, amelyek az alkalmazott értékelési módszer kiválasztásához vezettek. Az alábbiakban ismertetjük a fent felsorolt értékelési módszereket, nevezetesen a költség-, a piac-, és jövedelem alapú megközelítéseket.

- **A költség alapú megközelítés:** Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve pótlásának költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. A költség alapú megközelítés azon a feltételezésen nyugszik, hogy a körülmektől vásárló nem fizet többet az ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a kérdéses tulajdon hasznosságával. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket az építmények, új vagy különleges célú épületek, különleges szerkezetek, rendszerek és berendezések esetében.

A költség megközelítés módszerében elfogadott avulási tényezők az alábbiak:

Fizikai avulás: A működés során fellépő kopás és elhasználódás, valamint a természet elemeinek hatása következtében fellépő értékcsökkenés.

Funkcionális avulás: Ez az értékcsökkenés általában a módszerek, tervezés, helyszínrajz, anyagfelhasználás, illetve technológia fejlődése következtében lép fel, és az adott vagyontárgy esetében elégtelenséget, többletkapacitást, felesleges építményeket, hiányos közműellátottságot, vagy többlet működési költségeket eredményez.

Gazdasági avulás: A gazdasági elavulás a vagyontárgyon kívülálló befolyásoló tényezőkben bekövetkezett változások. Az okok között szerepelhetnek a vagyontárgy iránti csökkent kereslet; a nyersanyagok, munkaerő, közmű vagy szállítási költségek növekedése; valamint törvényhozási és környezetvédelmi szempontok.

- **A piaci összehasonlító alapú megközelítés:** A vagyontárgy értékét a piac összehasonlító megközelítési módszer az összehasonlításra alkalmas, közelmúltban értékesített vagy értékesítés alatt álló ingatlanok elemzése alapján határozza meg. Az ingatlanvagyon értékelésénél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanokat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező ingatlannal és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a fejlesztések típusa, kora és állapota, valamint a jövőben várható hasznosítás.
- **A jövedelem alapú megközelítés:** A jövedelem alapú megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a ingatlan bérbeadásakor/működtetésekor keletkeznének, illetve egy vállalat esetében, az adott üzlet hozna.
- **A maradványelvű elvű megközelítés:** Az üres telkek, vagy telkek, vagy az átépítésre, fejlesztésre megérett épületek értékelésére szokták használni. Ez azt feltételezi, hogy a fejlesztés vagy az átalakítás folyamata egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a telket, vagy a telket és a hozzátartozó épületeket a jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A maradványértékelési módszer a telek vagy az épület fejlesztett vagy átalakított formájában való értékeléséből áll (vagy összehasonlítással, vagy a hozamszámítási módszerrel), és ebből a "bruttó fejlesztési értékből" le kell vonni az összes olyan költséget, ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé átalakíthassák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telekért, vagy a telek átalakításáért.

Az egyes értékeléseknél lehetőség szerint általában az összes megközelítési módszert figyelembe kell venni, miután ezekből egy vagy több alkalmazható lehet a kérdéses ingatlan esetében.

A tárgybani ingatlan értékelését a piaci összehasonlító és hozam alapú (maradványérték-számítás) megközelítéssel végeztük el. Végső értéknek a piac-megközelítés és a maradványérték számítás eredményét fogadtuk el 70-30%-os arányban. (Piac-megközelítés eredménye véleményünk szerint megbízhatóbb, ezért ezt vettük nagyobb súllyal figyelembe).

Piaci összehasonlító megközelítés

A beépítetlen- vagy beépített ingatlanok értékelésére is szolgáló piaci összehasonlító módszer alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanokat elemezzük, és összehasonlítjuk az értékmegállapítás tárgyát képező ingatlannal.

Kiigazításokat végeztünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; az elhelyezkedés; a méret; beépíthetőség, infrastruktúra, közművesítettség, jövőbeni hasznosíthatóság; valamint a finanszírozási lehetőségek.

Földterület, vagy beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piac összehasonlító alapú megközelítésnek van a legnagyobb szerepe. Ekkor bizonyos körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas értékesítések hiányában egyéb ingatlanokat veszünk figyelembe. Ily módon kapunk egy olyan egységártartományt, amelyen belül a jelenlegi ingatlanpiac működik, és amelyen belül a szóban forgó ingatlan várhatóan értékesíthető lesz a nyílt piacon.

Ezen technika megbízhatósága az egyes értékesítéseknek a szóban forgó ingatlannal való hasonlósági fokától, az értékelés és az értékesítés időpontjának viszonyától függ, figyelembe véve az időközben bekövetkezett piaci változásokat, valamint az árat, vagy az értékesítés feltételeit befolyásoló bármilyen szokatlan körülményt.

Vizsgáltuk a környéken hasonló ingatlanok értékesítésére és kínálatára vonatkozó adatokat. A módszer alkalmazásához elegendő számú összehasonlító adat állt rendelkezésünkre, ezáltal a piaci összehasonlító megközelítéssel reális piaci értéket tudtunk megállapítani.

A vizsgált ingatlan értékének becslésénél összehasonlítás alapjául 5 db leginkább hasonló, rendelkezésre álló adatot vettünk figyelembe.

Az ingatlan értékét a piaci összehasonlító alapú megközelítéssel mindezek alapján

70.600.000 Ft-ra,

azaz **HETVENMILLIÓ HATSZÁZEZER FORINTRA** értékeltük.

Az értékbecslésre vonatkozó részletes számításokat a melléklet tartalmazza.

Jövedelem alapú megközelítés – maradványérték számítás

A jövedelem-megközelítés alkalmazásánál a vagyontárgyat, mint befektetés típusú vagyontárgyat vetjük figyelembe.

A telek maradványérték számítása azon a koncepción alapszik, hogy a telek piaci értéke a rajta megvalósítható projekt függvénye. A számítás figyelembe veszi, hogy piaci információk alapján meghatározható a beruházás során létesülő ipari létesítmény fajlagos bérbeadási-, illetve értékesítési árait. A piaci információk alapján, az értékbecslés tárgyát képező telken létesíthető épület paramétereiből ki számítható a projekt értékesítési árbevétele.

Diszkontált cash flow módszere

A diszkontált cash flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy által, a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük; ezen összegek és a záróérték összegét diszkontáljuk egy megfelelő diszkontrátával jelen értékre.

A diszkontálás a tőkésítés egyik formája, amelynek során a várható jövőbeni jövedelem jelen értékét becsüljük meg. Ez a módszer arra való, hogy meghatározzuk a pénz értékének időfüggését - a jövőbeni cash flow-t a jelen értékre diszkontálva - figyelembe véve azt is, hogy a jövőbeni jövedelem értéke néha alacsonyabb is lehet a jelenlegi hozamnál.

Abban az esetben, amikor szükségessé válik a jelenlegi használat megváltoztatása, a diszkontált cash flow elemzés „fejlesztési megközelítésnek” is nevezhető. A legértékesebb és legjobb hasznosítás megváltozása esetében, az üzleti vállalkozás értéke egyenlő az ingatlanvagyon és az ingatlanvagyonon kívüli egyéb eszközök értékének összegével.

Az értékelt vagyontárgy diszkontált cash flow elemzéssel történő értékelésénél egy hatéves vagyonkezelői időszakot vettünk figyelembe. A vagyonkezelői időszak egy tipikus befektető által mérhető átlagos időtartam, amely alatt a befektetésének megtérülése várható. Ezen időtartam alatt az ingatlan tulajdonosa elvégezheti a szükséges felújításokat, bevezethet egy erős marketing tevékenységet és stabilizálni képes a cash flow-ját.

A nettó cash flow értéket egy megfelelő diszkontráta alkalmazásával jelenértékre diszkontáltuk. Annak érdekében, hogy megkapjuk a záróértéket, az utolsó év nettó cash flow-ját tőkésítettük (osztottuk) a záróév tőkésítési rátájával (angol rövidítése OAR), amelyen kiigazítást végeztünk a vagyontárgy értéknövekményének kifejezésére. A jövőbeni záróértéket diszkontáltuk az utolsó év diszkonttényezőjével.

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az elmúlt néhány év bevételi és költség adatait tartalmazó ki-mutatásokat, amelyeket felhasználtunk a diszkontált cash flow modell összeállításakor. Szintén figye-lembe vettük a helyszíni szemlén kapott információkat.

Az építési költséget az alábbiakra becsültük:

Iroda	180 000 Ft/m ²	x	5 428 m ²	=	977 040 000
Csarnok	120 000 Ft/m ²	x	10 854 m ²	=	1 302 480 000
Aszfaltozott burkolat	12 000 Ft/m ²	x	2 714 m ²	=	32 563 200
Fűvesített terület	4 000 Ft/m ²	x	10 854 m ²	=	43 417 600
Egyéb (közművek bekötése, kerítés, stb.)					
Költségek összesen			+10%	=	2 591 050 880

Az átlagos bérleti díjakat az irodai blokk esetében 2.500 Ft/hó/m²-ben, a csarnok esetében 1.300 Ft/hó/m²-ben határoztuk meg, majd ennek segítségével becsültük a potenciális bevételeket.

Az ingatlanhoz kapcsolódó potenciális bevételeket a kihasználatlansággal csökkentettük. Az építés évében a kihasználtság 0%, mely a következő 3 év alatt éri el a maximális 85%-ot.

A költségek számításakor figyelembe vettük a következőket: építményadó, biztosítás, menedzsment, marketing, felújítási költségalap. Mind a bevételek, mind a költségek tekintetében évi 1,5%-os növe-kedést feltételeztünk.

Az értékelést az alábbi feltételekkel végeztük el:

- A jelenérték számítás időtényezőjét az értékbecslés fordulónapjától az egyes időszakok közepéig számoltuk.
- Az építményadó az önkormányzat rendelete alapján 900 Ft/m²/év.
- A vagyonbiztosítás díja 150 Ft/m²/év.
- Felújítási költségalap 500 Ft/m²/év.
- Diszkontráta és tőkésítési ráta egységesen 9%. A tőkésítés a 6. évben történik meg.
- Mind a bevételek (az átlagos szobaár), mind a költségek tekintetében évi 1,5%-os növekedést feltételeztünk.

Az ingatlan értékét a piaci összehasonlító alapú megközelítéssel mindezek alapján

75.000.000 Ft-ra,
azaz **HETVENÖTMILLIÓ FORINTRA** értékeltük.

Az értékbecslésre vonatkozó részletes számításokat a melléklet tartalmazza.

VÉGKÖVETKEZTETÉS

A vizsgálat tárgyát jelentő **2451 Ercsi, Ercsény fasor, hrsz: 2851, 2852, 2853** alatti ipari ingatlanok értékelését a piac-megközelítés és a maradványérték számítás segítségével végeztük el. Az elfogadott végső piaci érték esetében 70-30%-os arányban súlyoztuk amódszereket. (Piac-megközelítés eredménye véleményünk szerint megbízhatóbb, ezért ezt vettük nagyobb súllyal figyelembe).

A számítási módszerrel kapott értékek az alábbiak szerint alakultak:

	Piaci érték (Ft)		%
Piaci összehasonlító megközelítés	70 600 000	Ft	70%
Jövedelem alapú megközelítés	75 000 000	Ft	30%
Egyeztetett érték	72 000 000	Ft	

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményünk szerint az értékelt ingatlan 2016. október 6-án érvényes

piaci értéke 71.900.000 Ft,
azaz HETVENKÉTMILLIÓ FORINT.

Az egyes telkek kerekített piaci értéke:

Helyrajzi szám	Alapterület (m ²)	Piaci érték (Ft)	
2851	9.045	24 000 000	Ft
2852	9.047	24 000 000	Ft
2853	9.044	24 000 000	Ft
Összesen	27.136	72 000 000	Ft

A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték.

Az értékelés során alkalmazott HUF/EUR árfolyam 2016. október 6-án számított MNB 3 havi átlagárfolyamán került meghatározásra, amely 311,00 HUF/EUR volt.

Az értékelő jelentés a mellékletekkel, valamint a vállalások és korlátozó feltételezések együttesen alkotják cégünk teljes véleményét a szóban forgó vagyontárgy valós piaci és kényszerértékesítési/fel-számolási (likvidációs) értékéről.

Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettsé-gekre vonatkozóan.

MELLÉKLETEK

SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZAT

Értékelés tárgya:

2451, Ercsi, Ercsényi fasor

Hrsz: 2851, 2852, 2853

Hrsz:

2851

9 045

2852

9 047

2853

9 044

Összesen:

27 136

Értékelés fordulónapja:

2018. október 6.

FÖLTERÜLET ÉRTÉKELÉSE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
Cím	Ercsi Trestyánszky u. 89	Ercsi Ipari (Hrsz 2848, 2849)	Ercsi Ipari	Ercsi Ipari	Ercsi Ipari	Százhalombatta
Gazdasági tényezők						
Ár (Ft)	—	53 900 000	728 500 000	48 000 000	76 500 000	117 000 000
Bontási/Kompenz. Költség	—	—	—	1 000 000	—	—
Korrigált Ár (Ft)	—	53 900 000	728 500 000	48 000 000	76 500 000	117 000 000
Leírás		GIP-2, (50% beép, 2,4 sz.m.), két szomszédos telek, az érintett közveben környezetében. Sík felszínű, Dunától 800 méterre helyezkedik el, nagy teherbírási és aszfaltozott úton megközelíthető, közutaknak telekhatáron.	GIP-6, (30% beép, 1,0 sz.m.) összközműves, tehermentes Ipari telek. Sík felszínű, Nagy teherbírási és aszfaltozott úton megközelíthető, Iparvágány van.	39,128 m2-ből csak a 18,128 m2 belterület figyelembe véve. -80% külterület (redukálva 14-re), 50% GKSZ-1, (50% beép, 2,4 sz.m.) összközműves, tehermentes Ipari telek a település szélén. Sík felszínű, aszfaltozott úton megközelíthető.	Ercsihez tartozó, öres, növényzettel borított telek. 4 km betonozott bekötőúton megközelíthető. Áram, víz bevezetve.	Százhalombatta belterületén 50%-ban beépíthető Ipari telek az olajfinomító közelében.
Adatforrás	—	Deák Ferencz 0620-320-2938 ingatlan.com	Rácz Imre 0620-0188921 Agroinform	Ruff János OTP IF ingatlan.com	0630-918-2121 ingatlan.com	Varró Éva 0630-340-2636 ingatlan.com
Ajánlat közzétételének helye	—	—	—	—	—	—
Hivatkozási szám	—	2052878	6634668	21546187	21048039	21641934
Telekméret (m2)	27 136	18 200	235 000	19 128	45 000	21 393
Szinterületi mutató (m2/m2)	2,40	2,4	1,2	2,4	0,8	n.a.
Bruttó beépíthető terület (m2)	85 126	43 680	282 000	45 907	33 750	n.a.
Fajlagos ár (Ft/m2)	—	2 912	3 100	2 509	1 700	5 469
Tulajdonátvitel viszonyai típusa	—	Ajánlat/Tul	Ajánlat/Tul	Ajánlat/Tul	Ajánlat/Tul	Ajánlat/Tul
Korrektúra tényező	—	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Tulajdon/ajánlat viszony	Tiszta tulajdon	Tiszta tul.	Tiszta tul.	Tiszta tul.	Tiszta tul.	Tiszta tul.
Korrektúra tényező	—	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Eladás/ajánlat időpontja	—	2018. október	2018. október	2016. október	2016. október	2016. október
Korrektúra tényező	—	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált ár	—	45 050 000	819 225 000	41 880 000	85 025 000	89 450 000
Korrigált egységár (Ft/m2)	—	2 476	2 635	2 133	1 445	4 649
Elhelyezkedés/megközelíthetőség	Átlagos	Hasonló	Hasonló	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb	Kedvezőbb
Korr. az elhely./megköz. miatt	—	1,00	1,00	1,10	1,10	0,75
Szinterületi mutató	2,4	50% beép, 2,4 sz.m.	30% beép, 1,0 sz.m.	50% beép, 2,4 sz.m.	30% beép, 1,0 sz.m.	50% beép,
Korr. a beépíthetőség korlátozása miatt	50% beép.	1,00	1,15	1,00	1,15	1,00
Telekméret (m2)	27 136	18 200	235 000	19 128	45 000	21 393
Korr. a méret miatt	—	1,00	1,10	1,05	1,05	1,00
Övezeti besorolás	GIP-2	GIP-2	IKG (40%, 1,2 sz.m.)	GKSZ-1	GIP-4	Ipari
Korr. az övezeti besorolás miatt	—	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infrastruktúra	Átlagos	Hasonló	Iparvágány van	Hasonló	Gáz, csatorna távolabb	Kedvezőbb
Korr. infrastruktúra miatt	—	1,00	0,80	1,00	1,20	0,80
		2 475	3 000	2 484	2 303	2 789

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

KORRIGÁLT EGYSÉGÁR (Ft/m2)

2 600

BECSÜLT PIACI ÉRTÉK (Ft)

70 553 800

KEREKÍTVE

70 500 000

Maradványértékelés - Ipari ingatlan fejlesztés üres telkekre - INPUT ADATOK

1. Projekt

Cím	2451, Ercsi, Ercsényi fasor	
HRSZ	2851	9 045 m ²
	2852	9 047 m ²
	2853	9 044 m ²
		27 136 m²

Tervezett beruházás	Ipari csarnok (zöldmezős beruházás)
Telek területe	27 136 m ²
Beépíthető telek területe (hrsz 1357/10)	27 136 m ²

2. Szabályozás

Övezeti besorolás	GIP-2 - ipari-gazdasági
Beépíthetőség max. (szint felett)	50 %
Beépíthetőség max. (szint alatt)	50 %
Építménymagasság max.	7,5 m
Szintterületi mutató	2,4 m ² /m ²
Minimális zöldfelület	40 %
Minimális telekméret	1 000 m ²
Minimális telekszélesség	20 m
Előkert védőtávolság	n/a m
Hátsókerti védőtávolság	n/a m
Oldalkerti védőtávolság	n/a m
Legnagyobb homlokzat	n/a m ²
Maximális beépíthető telekterület	13 568 m ²
Jelenleg beépített telekterület	0 m ²
Maximális beépíthető szintterület	65 126 m ²
Jelenleg beépített szintterület	0 m ²

3. Megvalósítható Ipari ingatlan beépítés

Üres telekrész területe, melyre ingatlan fejleszthető	27 136 m ²	
Fejleszthető ingatlan mérete:	13 568 m ²	(Beépíthetőségi % alapján)
Ebből iroda - földszinti alapterület - 15%	2 714 m ²	(Becsült, átlagosnak tekinthető arány - 15%)
Ebből iroda - 2 szint	5 428 m ²	(Földszint + emelet)
Ebből csarnok - 1 szint, ~7 m belmagasság	10 854 m ²	(Becsült, átlagosnak tekinthető arány - 85%)
Tervezett összes nettó terület iroda	4 935 m ²	
Tervezett összes nettó terület csarnok	9 867 m ²	
Fennmaradó üres terület	13 568 db	(Beépíthetőségi % alapján)
Füvesített üres terület (összes 40%-a)	10 854 m ²	HÉSZ szerint a terület 40%-a
Aszfaltozott üres terület (összes 10%-a)	2 714 m ²	Fennmaradó terület
Kerítés hossza	900 fm	

4. Bérbeadható nettó alapterületek

Iroda	4 885	(Bruttó ter. 90%-a)
Csarnok	9 769	(Bruttó ter. 90%-a)

5. Építési árak

	Építési költség		Mérték		
Iroda	180 000 Ft/m ²	x	5 428 m ²	=	977 040 000
Csarnok	120 000 Ft/m ²	x	10 854 m ²	=	1 302 480 000
Aszfaltozott burkolat	12 000 Ft/m ²	x	2 714 m ²	=	32 563 200
Füvesített terület	4 000 Ft/m ²	x	10 854 m ²	=	43 417 600
Egyéb (közmvégek bekötése, kerítés, stb.)			+10%	=	235 550 080
Költségek összesen					2 591 050 880

DCF - maradványérték számítás

Értékelés tárgya:
2451, Ercsi, Ercsényi fasor
Hrsz: 2851, 2852, 2853

Értékelés fordulónapja:
2016. október 6.

JÖVEDELEM ALAPÚ (DCF) MEGKÖZELÍTÉS

Funkció	Kiadható terület (m ²)	Bérelti díj (Ft/m ² /hó)	Lejárát	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Maradvány-érték
Év - középérték				0. év	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	
				0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	
Bevételek											
Bérelti díj - iroda	4 885	2 500		146 556 000	149 865 845	152 113 833	154 395 540	156 711 473	159 062 145	161 448 077	
Bérelti díj - csarnok	9 769	1 300		152 390 160	155 831 765	158 169 241	160 541 780	162 949 906	165 394 155	167 875 067	
Összesen	14 654										
Potenciális bevétel összesen				298 946 160	305 697 609	310 283 074	314 937 320	319 661 380	324 456 300	329 323 145	
Költségek											
BEVÉTEL ÖSSZESEN (Ft)				0%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	
Beruházási költségek				0	213 988 327	248 226 459	267 686 722	271 712 173	275 787 855	279 924 673	
				2 591 050 880							
Mérték											
Felújítási költség				0	0	0	0	0	0	0	
Építésmunkák (Ft/m ² /év)				0	13 486 269	13 688 563	13 893 892	14 102 300	14 313 835	14 528 542	
Vagyongarózkodás díja				2 214 494	2 247 712	2 281 427	2 315 649	2 350 383	2 385 639	2 421 424	
Menedzsési, marketing költségek				0	4 279 767	4 964 529	5 353 934	5 434 243	5 515 757	5 598 493	
Felújítási költség				0	7 492 372	7 604 757	7 718 829	7 834 611	7 952 130	8 071 412	
Bérlőkre és nem hárított üzemeltetési költségek				0	0	0	0	0	0	0	
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN				2 214 494	27 506 119	28 539 277	29 282 304	29 721 538	30 167 362	30 619 872	
Éves egyenleg				-2 593 265 374	186 482 207	219 687 181	238 414 418	241 990 634	245 620 494	249 304 801	
Diszkontíra				9,00%							
Tőkésítési ráta				9,00%							
Diszkontírozó				0,958	0,879	0,806	0,740	0,679	0,623	0,571	
Cash flow jelenértéke				-2 483 897 740	163 869 321	177 108 120	176 335 508	164 202 331	152 904 005	142 383 087	
Összegezt éves cash flow				-2 483 897 740	-2 320 028 419	-2 142 920 299	-1 966 584 792	-1 802 382 461	-1 649 478 456	-1 507 095 369	
Cash flow-k jelenértéke											1 582 034 303
Befektetési érték, korrekció	HUF			74 938 934							74 938 934
	HUF			75 000 000							

EUR HICP

1,5%

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levélcím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/93996/2016

2016.10.06

ERCSI

Szektor : 5

Belterület 2851 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

osztály adatok

kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett ipartelep

0

9045

2. bejegyző határozat: 43171/2/2004.07.29

Terheli a ERCSI Költérület 05 HRSZ-t illető Vízzvezetési szolgalmi
468/3/1981. (1980.12.20.).

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43171/2/2004.07.29

eredeti határozat: 41482/3/2002.08.09

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek. 36060/1992.

jogállás: tulajdonos

név: ERCSI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2451 ERCSI Fő utca 20

törzsszám: 15361765

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43171/2/2004.07.29

Önálló szöveges bejegyzés az ercsi 030/1 hrsz: 2845, a 030/2 hrsz: 2846, a 031/3 hrsz: 2847, a 031/9 hrsz: 2856, a 031/10 hrsz: 2847, a 031/11 hrsz: 2848, a 031/12 hrsz: 2849, a 031/13 hrsz: 2850, a 031/14 hrsz: 2851, a 031/15 hrsz: 2852, a 031/16 hrsz: 2853, a 031/17 hrsz: 2854 és a 031/18 hrsz: 2855 helyrajzi szám alatt belterületbe csatolva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 27009/2006.04.24

Keretbiztosítási jelzálog 95 000 000 FT, azaz kilencvenötmillió FT keretösszeg erejéig.

utalás: II /1.

jogosult:

név: MKB BANK ZRT., törzsszám: 10011922

cím: 1056 BUDAPEST, Váci utca 38

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30712/3/2013.01.10

Vezeték jog az okmányban foglalt tartalommal..

Baracska-Ercsi Dölgelnevezésű (15/39 jelzőszámú) 20 kV-os légvezetékes és földkábeles közcélú hálózatra., Hálózati VII-S-001/04453-3/2012.

jogosult:

név: E.ON ÉS KÖZDÖNTŐI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.

cím: 9000 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levélczési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/93996/2016

2016.10.06

ERCSI

Szektor :

Belterület 2851 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 69416/2013.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékszáma területeinek megnevezéséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Székesfehérvári Járási Földhivataltól a Székesfehérvári Járási Földhivatalhoz.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levélcím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/94009/2016

2016.10.06

ERCSI

Szektor : 5

Belterület 2852 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

os. ly adatok

kat.jöv

ha m2 k.Fill

. Kivett ipartelep

0

9047

2. bejegyző határozat: 43171/2/2004.07.29

Terheli a ERCSI Költérület 05 HRSZ-t illető Vízügyi szolgalmi
468/3/1981. (1980.12.22.).

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43171/2/2004.07.29

eredeti határozat: 41492/3/2002.08.09

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek. 36060/1992.

jogállás: tulajdonos

név: ERCSI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2451 ERCSI Fő utca 20

törzsszám: 15361765

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43171/2/2004.07.29

Önálló szöveges bejegyzés az ercsi 031/1 hrsz: 2845, a 030/2 hrsz: 2846, a 031/3 hrsz: 2847, a 031/9 hrsz: 2856, a 031/10 hrsz: 2847, a 031/11 hrsz: 2848, a 031/12 hrsz: 2849, a 031/13 hrsz: 2850, a 031/14 hrsz: 2851, a 031/15 hrsz: 2852, a 031/16 hrsz: 2853, a 031/17 hrsz: 2854 és a 031/18 hrsz: 2855 helyrajzi szám alatt belterületbe csatolva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 2708/2006.04.24

Keretbiztosítási jelzálog jog 95 000 000 FT, azaz kilencvenötmillió FT keretösszeg erejéig.

utalás: II /1.

jogosult:

név: MKB BANK ZRT. törzsszám: 10011922

cím: 1056 BUDAPEST V. Váci utca 38

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30711/3/2013.01.10

Vezeték jog az okirattal foglalt tartalommal..

Baracska-Ercsi D. elvezetésű (15/39 jelzőszámú) 20 kV-os légvezetékes és földkábeles közcélú hálózatra., Hálózati VII-S-001/04453-3/2012.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.

cím: 9002 Győr Kádó Kálmán utca 11-13

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levélezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/94009/2016

2016.10.06

ERCSI

Szektor : 5

Belterület 2852 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 69416/2013.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek megnevezéséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Dunavárosi Járási Földhivaltól a Székesfehérvári Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából készült kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levélcím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/94015/2016

2016.10.06

ERCSI

Szektor :

Belterület 2853 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

osztály adatok

kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett ipartelep

0

9044

2. bejegyző határozat: 43171/2/2004.07.29

Terheli a ERCSI Költőterület 05 HRSZ-t illető Vízfűtési szolgalmi

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43171/2/2004.07.29

eredeti határozat: 41482/3/2002.08.09

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek. 36060/1992.07.20

jogállás: tulajdonos

név: ERCSI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2451 ERCSI Fő utca 20

törzsszám: 15361765

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43171/2/2004.07.29

Önálló szöveges bejegyzés az ercsi 030/1 hrsz: 2845, a 030/2 hrsz: 2846, a 031/3 hrsz: 2847, a 031/9 hrsz: 2856, a 031/10 hrsz: 2857, a 031/11 hrsz: 2848, a 031/12 hrsz: 2849, a 031/13 hrsz: 2850, a 031/14 hrsz: 2851, a 031/15 hrsz: 2852, a 031/16 hrsz: 2853, a 031/17 hrsz: 2854 és a 031/18 hrsz: 2855 helyrajzi szám alatt belterületbe csatolva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 7810/2006.04.24

Keretbiztosítéki jelzálogjog 95 000 000 FT, azaz kilencvenötmillió FT keretösszeg erejéig..

utalás: II /1.

jogosult:

név: MKB BANK ZRT. törzsszám: 10011922

cím: 1056 BUDAPEST, KEN: Váci utca 38

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30710/3/2013.01.10

Vezeték jog az okiratban foglalt tartalommal..

Baracska-Ercsi Dél-Vízvezetés (15/39 jelzőszámú) 20 kV-os légvezetékes és földkábeles közcélú hálózatra., Határozat: VII-S-001/04453-3/2012.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.

cím: 9027 EÖR Kandó Kálmán utca 11-13

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levélczési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/94015/2016

2016.10.06

ERCSI

Szektor : 5

Belterület 2853 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 69416/2013.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékeségi területeinek elöljáról szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a járási Földhivatalról a Székesfehérvári Járási Földhivatalhoz.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

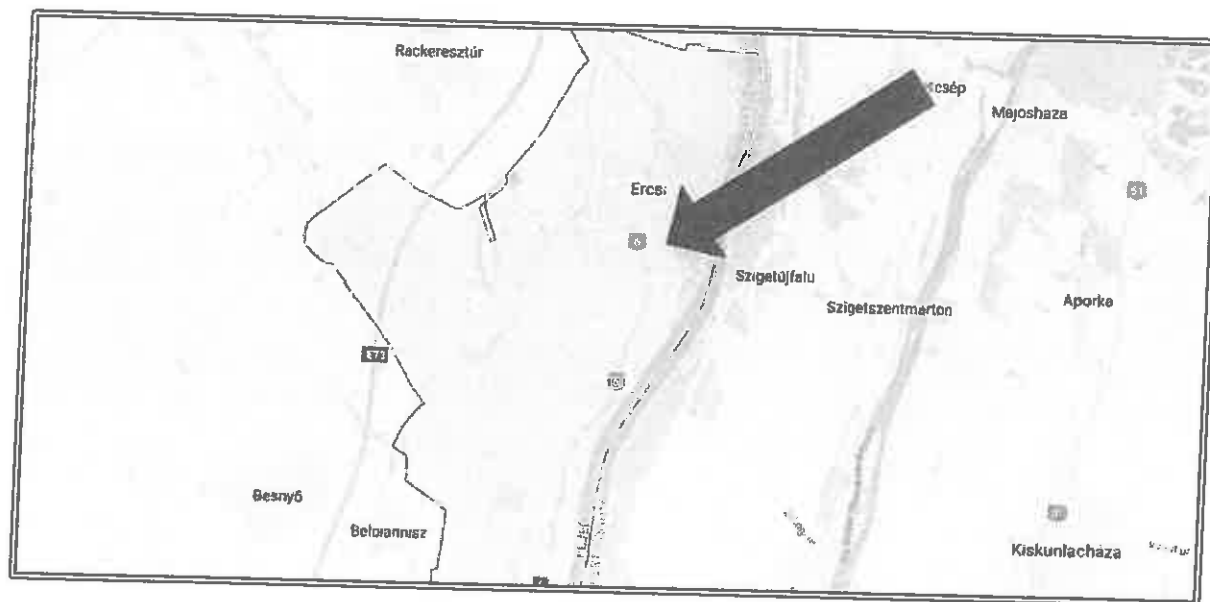
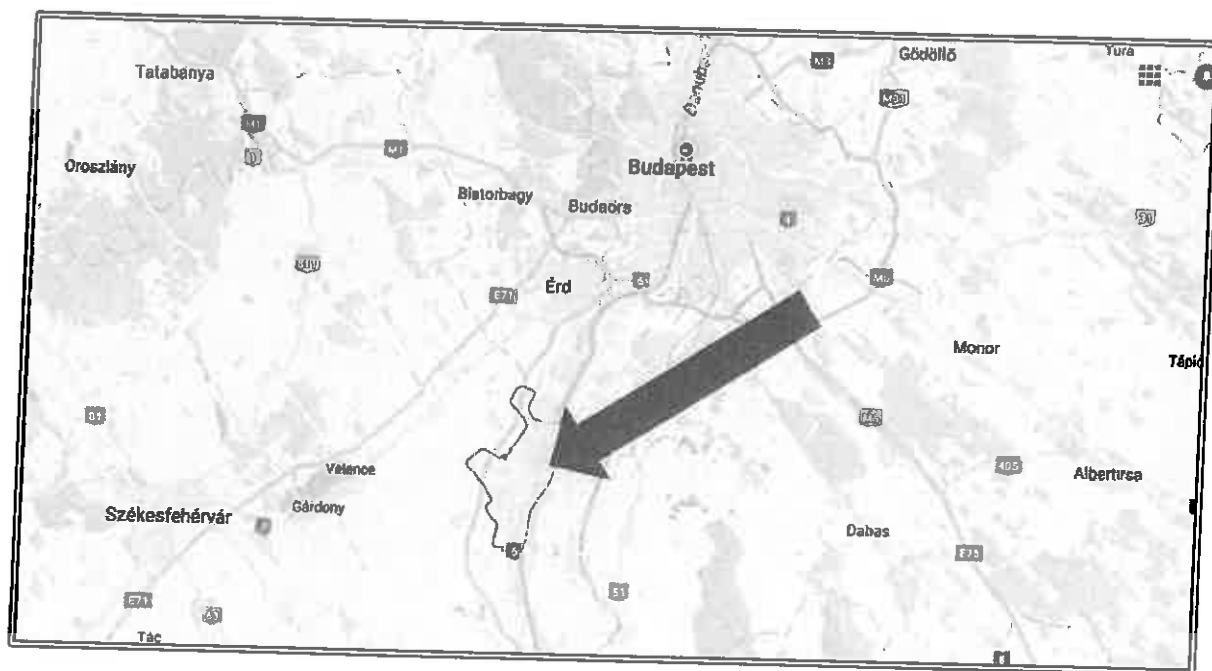
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPMÁSOLAT

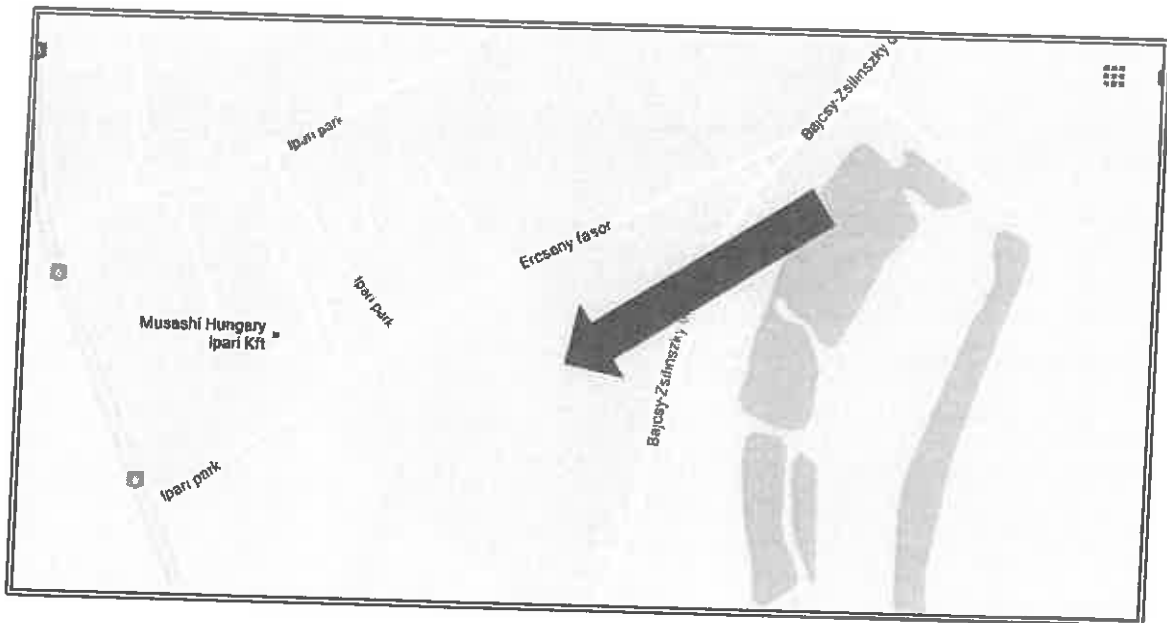
ERCSI – IPARI TELKEK

Ercsi, Ercsényi fasor (hrs.: 2851,2852,2853)



ERCSI – IPARI TELKEK

Ercsi, Ercsényi fasor (hrsz.: 2851,2852,2853)



FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat

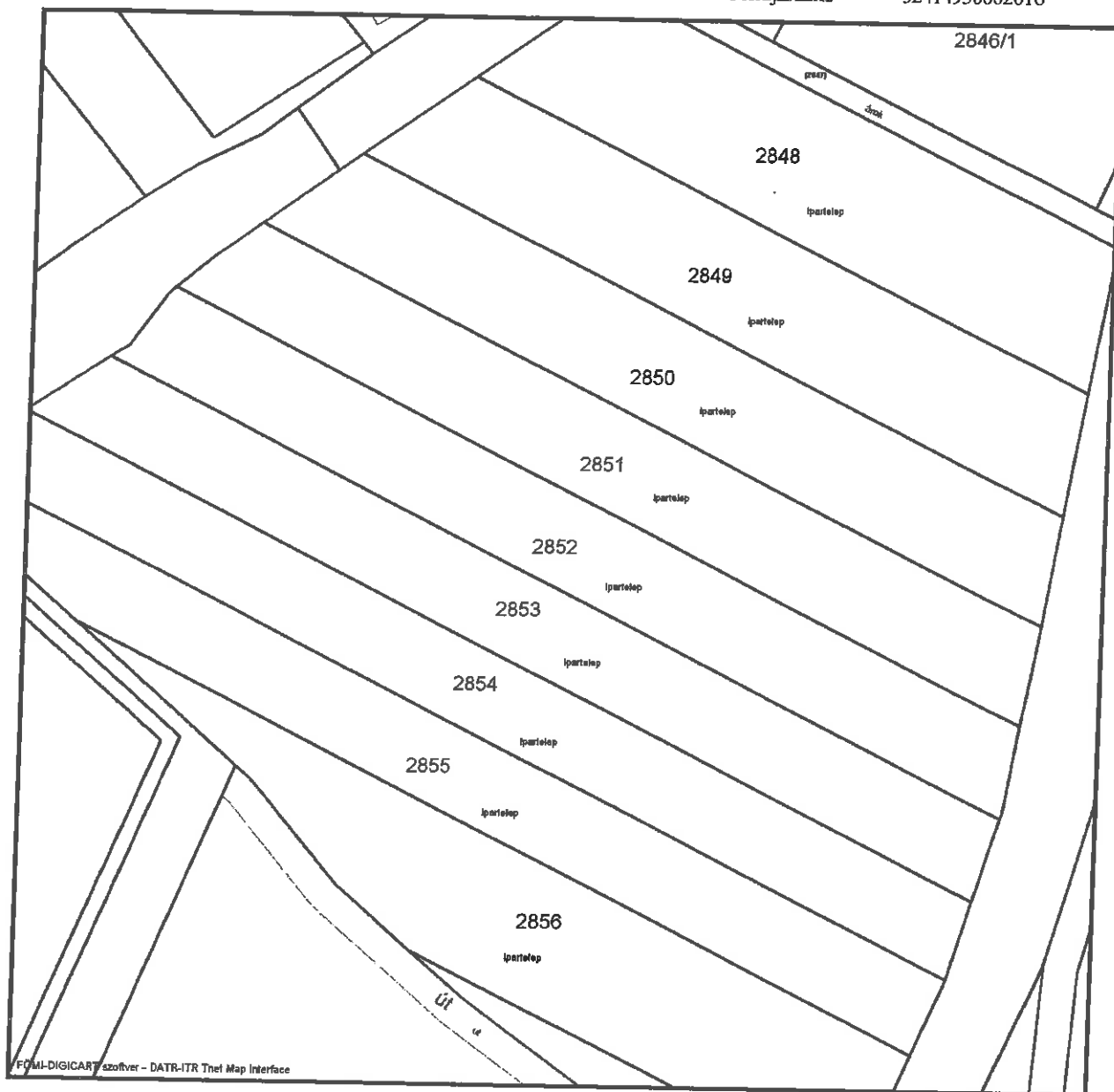
2016.10.06 13:57:08

Helyrajzi szám: ERCSI belterület 2852

Megrendelés szám: 7/3525/2016

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 32414930002016



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.