

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Tápiógyörgye,

KÜLTERÜLET

045/6 HRSZ

*legelő, legelő, szántó megnevezésű részekből álló
mezőgazdasági művelés alatt álló telekingatlan*

2013. július 18.

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY.....	4
1.1	Megbízás.....	4
1.2	Az ingatlan adatai.....	4
1.3	A megállapított forgalmi érték.....	4
2.	KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	5
2.1	Megbízás, szakértői feladatok.....	5
2.2	Az értékelés célja.....	5
2.3	Az értékeléshez felhasznált információk.....	5
3.	AZ INGATLAN KÖRNYEZETE.....	6
3.1	Település leírás.....	6
4.	AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	7
4.1	Az ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatása.....	7
4.2	A telek általános jellemzői.....	7
4.3	SWOT analízis.....	8
5.	AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE.....	9
5.1	Az értékelés módszere.....	9
5.2	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	9
5.3	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	11
5.4	Ingatlan specifikus számítás.....	12
5.5	Kapcsolódó kikötések.....	12
6.	HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKBECSLÉS.....	14
6.1	Hozam alapú értékszámítás legelőre.....	15
6.2	Hozam alapú értékszámítás a szántóra.....	15
7.	INGATLAN SPECIFIKUS SZÁMÍTÁS.....	16
8.	AZ INGATLAN ÉRTÉKE A KÉT MÓDSZER EREDMÉNYEI ALAPJÁN.....	16
9.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	17
9.1	Felhasználás.....	17
9.2	Jogi körülmények.....	17
9.3	Kompetencia.....	17
9.4	Megbízástól való függés.....	17
9.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek.....	18
9.6	Felhasznált adatok.....	18
9.7	Felelősség kizárása.....	18
9.8	Rejtett hibák.....	18
9.9	Szakértői függetlenség, objektivitás.....	18
9.10	Érvényesség.....	18
	MELLÉKLETEK.....	19

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

legelő, legelő, szántó

Tápiógyörgye, KÜLTERÜLET 045/6 HRSZ

1.1 Megbízás

Megbízó:	Tápiógyörgye Községi Önkormányzat
Az értékelő neve:	Szűcs László – Kuckó 2008 Bt.
Az értékelés fordulónapja:	2013. július 18.
A szakvélemény érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	érték meghatározása ingatlancseréhez
Helyszíni szemle időpontja:	2013. július 13.

1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	legelő, legelő, szántó
Az ingatlan címe:	Tápiógyörgye, KÜLTERÜLET 045/6 HRSZ
Az ingatlan helyrajzi száma:	045/6 HRSZ
A telek területe:	6ha 5337 m ²
Tiszta kataszteri jövedelem:	66,63 Ak

1.3 A megállapított forgalmi érték

Forgalmi érték: (piaci, tehermentes)

4.350.000,- Ft, azaz

Négymillió-háromszázötvenezer forint

Nagykátá, 2013. július 18.



Szűcs László
értékbecslő
1946/2010.

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 *Megbízás, szakértői feladatok*

Varró István, Tápiógyörgye Község Önkormányzatának polgármestere felkeresett minket azzal, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló tápiógyörgyei 045/6 HRSZ – ú mezőgazdasági ingatlan tulajdonjogát egy ajánlattevő meg kívánja szerezni, akképpen, hogy az ellenszolgáltatás, egy az ajánlattevő tulajdonában álló tápiógyörgyei mezőgazdasági ingatlan, melynek helyrajzszáma 0109/7. A csere, melynek egyik tárgya a nemzeti vagyonról szóló törvény hatálya alá esik, kizárólag az ingatlanok független szakértő által készített értékbecslés alapján lehetséges.

A fenti két ingatlan értékelésére kaptunk tehát felkérést.

2.2 *Az értékelés célja*

A cél a csere tárgyat képező ingatlanok értékegyeztetése. Piaci potenciáljuk felmérése, minden körülmény mérlegelésével.

2.3 *Az értékeléshez felhasznált információk*

A szakértői vizsgálatot az iratok tanulmányozásával kezdtük. Az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2013. július 13.** napján helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készítetünk, az ingatlan állapotát fényképfelvételeken rögzítettük.

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

3.1 Település leírás

Tápiógyörgye község Pest megyében, a Nagykátai kistérségben. Budapesttől kb. 80 km-re, Szolnoktól félórányi autópályára fekszik. A Tápiószelén áthaladó 311-es főútra a Györgyei úton keresztül csatlakozik.

...1977-ben létrejött az Öregek Napközi Otthona a Györgyey kastély helyén, 2 évre rá pedig egy 30 gyermek számára foglalkozást biztosító bölcsődét hoztak létre. Ugyanebben az évben átadták a Faluházat, melyben helyet kapott a községi könyvtár és egy színházterem.

Napjainkban: 1993-ban bevezették a földgázt. 1996-ban kiépítették a telefonhálózatot. 2005-ben 1. helyezést ért el a község a Magyarországi Falumegújítási versenyen. 2006-ban 2. helyezést ért el az Európai Falumegújítási megmérettetésen. 2007-ben a legvirágosabb magyar falu lett és hazánkat képviselve az Entent Floral európai környezet szépítési versenyen, 2. helyezést ért el.



Tápiógyörgye címere

Közigazgatás

Ország	Magyarország
Régió	Közép-Magyarország
Megye	Pest
Kistérség 2012-ig	Nagykátai
Jogállás	község
Polgármester	Varró István ⁽¹⁾
Irányítószám	2767
Körzethívószám	53

Népesség

Teljes népesség	3679 fő (2010. jan 1.) ⁽²⁾ +/-
Népsűrűség	69,01 fő/km ²

Földrajzi adatok

Terület	53,31 km ²
---------	-----------------------

Elhelyezkedése



Pozíció Magyarország térképén



Pozíció Pest megye térképén

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1 Az ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatása

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Tápiógyörgye, KÜLTERÜLET 045/6 HRSZ	
Helyrajzi száma:	045/6	
Megnevezése és terület:	a, legelő	6832m ²
	b, legelő	4045m ²
	c, legelő	5ha 4460m ²
Terület:	összesen	6 ha 5337 m ²
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Tápiógyörgye Község Önkormányzat	
Tiszta kataszteri jövedelem:	66,63 Ak	
Egyéb bejegyzések, terhek:	-	

4.2 A telek általános jellemzői

Elhelyezkedés:	A telek a település belterületi határánál helyezkedik el a Tápiószele felől bevezető aszfalt úttól jobbra. Környezetében mezőgazdasági művelésű ingatlanok, valamint lakóingatlanok találhatóak.
Megközelíthetőség:	Aszfaltútról
Közműellátottság:	-
Övezeti besorolása:	Lf/0,5, a település rendezési terven a belterület tervezett határvonalán belül található, jelenleg még külterület
Telek alakja:	négyszög
Domborzat:	sík
Növények:	jelenleg kukoricával és búzával beültetett
Egyéb:	A gazdálkodást segítő telepített technika, - olyan mint öntöző rendszer, vagy vízelvezetés – nincs telepítve. Mezőgazdasági géppel jól megközelíthető. A gazdálkodáshoz minden adottsága kiváló. Az ingatlan elhelyezkedése, és a rendezési terv egyszerűvé teszi a mezőgazdasági művelés alól kivonást, lakótelkek parcellázását. Az értékképzés során ez a tény nem hagyható figyelmen kívül.

4.3 SWOT analízis

Erőségek	Gyengeségek
mezőgazdasági gépekkel könnyen megközelíthető környezetének vízelvezetése jó belterület közelsége	jelenlegi mezőgazdasági művelés
Lehetőségek	Félelmek
lakó telkek kialakítása, parcellázás - tervezett	önkormányzati tulajdon

5. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

5.1 *Az értékelés módszere*

A termőföld értékelése a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2012) az előírásai alapján kerül ismertetésre.

A föld értékelésében többféle értékelési eljárás is ismert. Szűcs I. (1998.) a Föld ára és bére című könyvében az alábbi földár típusokat ismerteti:

- a földjáradék tőkésítésével becsült földár,
- a helyettesítési költség alapján becsült földár,
- a járadékgyűjtéssel becsült földár,
- az árnyékárak segítségével becsült földár,
- a bérleti díjakból levezetett földár,
- a különféle információk segítségével becsült földár,
- a földjövedelem és a bérleti díj kombinálásával készült komplett-becslési módszer.

Mivel a termőföld a termelés során nem amortizálódik és nem reprodukálható, ezért forgalmi értékének megállapításához a költségalapú értékelés nem alkalmazható. Így a termőföld értékének meghatározása alapvetően két módszerrel történhet:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésével,
- hozamszámításon alapuló módszerrel.

5.2 *Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés*

Piaci összehasonlítás esetén az értékelés már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci érték az az ár, amelyért az ingatlan méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve az alábbiakat:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- az értékesítés megfelelő nyilvánossággal történik

- az átlagostól lényegesen eltérő, különlegesen érdekelt vevői ajánlatokat nem vesszük figyelembe.

Az értékelés lépései a következők:

- az *alaphalmaz kiválasztása*. Az alaphalmazban lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanokhoz hasonló, míg művelési ága a vizsgált ingatlannal azonos kell legyen. Az alaphalmaz átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.
- az *összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása*. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog, stb.) szabad összehasonlítani. A különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
- a *fajlagos alapérték meghatározása*. A fajlagos alapértéket általában hektárra kell vetíteni.
- az *értékmódosító tényezők elemzése*. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, az értéket valóban befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az alábbi tényezők vizsgálata mindig célszerű:

- alak, forma, táblamére,
- fekvés, elhelyezkedés,
- megközelíthetőség, útviszonyok,
- domborzati és lejtési viszonyok,
- vízjárás rendezettsége, melioráció,
- öntözés feltételei,
- művelést gátló tereptárgyak,
- demográfiai viszonyok,
- gazdálkodási tradíciók, lakossági fogékonyság a mezőgazdasági munkára,
- szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége,
- kerítettség,
- esztétikai benyomás,
- környezeti állapot, szennyezettség,
- gazdasági környezet,
- infrastruktúra, közműellátottság,
- a földterület természeti védettsége,
- kultúrállapot,

- egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci realizálási stb. viszonyok).
- *a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.* Az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat számszerűsíteni kell (százalékosan, vagy nominálisan forintban) és ennek alapján térítjük el az alapértéket. Az így kapott érték lesz az ingatlan fajlagos értéke.
- *a végleges (piaci) érték számítása.* Az ingatlanpiaci értéket a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzatával kapjuk.

A módszer alkalmazásának korlátját az jelenti, hogy jelenleg nincs kellően intenzív földforgalom, és a megtörtént tranzakciók adatai sem kerülnek nyilvánosságra, így sok esetben nehézséget jelent a megfelelő alaphalmaz felvétele, a forgalmi érték megállapításánál.

5.3 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A Magyar Agrárgazdasági Kutató Intézet kidolgozott egy gyakorlati módszert, melyben a jövedelmet a jelenlegi földértékelési rendszerre (AK) alapozva határozza meg és bevonja a számításba a bérleti díj értékét is.

Komplett termőföld értékelési módszer a földjövedelem és a bérleti díj kombinálásával. A módszer a jelenlegi földértékelési rendszerből indul ki. A korrelációs számítások azt igazolják, hogy az AK ma is megközelítőleg kifejezi a földek minőségi különbségét, ezért alkalmas arra, hogy bizonyos korrekciók után egy pénzbeli értékelési rendszernek az alapját képezze. A hozam alapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét.

A földbérleti díjak az AK-ért fizetett búza kg-ban vannak meghatározva. Az átfogó vizsgálat eredményeként, az 1980 és 1990 közötti évek átlagában elemezte a földjövödelmek alakulását Magyarországon és megyénként és földminőségi csoportonként meghatározta az 1 AK-ra jutó búza egyenértéket kg-ban.

Számítási alapadatok

- a= az értékelendő földrészlet 1 ha-ra jutó AK értéke AK/ha
- n_j = a termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg/AK)
- b = a környezetben kialakult földbérleti díj (étk. Búza kg/AK)
- p = a búza intervenció ára (Ft/tonna)
- p₁₀₀ = (Ft/100 kg)
- i = tőkésítési kamatláb (%)
- t= az értékelt földrészlet területe (ha)
- k = korrekciós tényező (%)

Számítások

$P_j = n_j * a$	termőföld járadék jellegű jövedelme (búza kb/ha)
$B = b * a$	haszonbérleti díj
$F_{té} = (P_j + B) * p_{100} / (2 * i)$	termőföld fajlagos értéke (Ft/ha)
$F_{ték} = F_{té} * (1+k/100)$	termőföld korr.fajl.forgalmi értéke (Ft/ha)

Számítási alapadatok

Művelési ág

Má = Művelési ág szerinti szorzótényező

Végleges érték számítása $F_{tm} = F_{ték} * Má$ termőföld fajl. értéke Má szorzóval (Ft/ha) $FT_é = F_{tm} * t$ termőföld értéke (Ft)**5.4 Ingatlan specifikus számítás**

Mint azt az ingatlanleírásban feltűntettük, a településrendezési tervben az ingatlan belterületbe vonása tervezett, az övezeti besorolása lakó falusi övezet, szintterületi mutatója 0,5 m²/m².

Ezt az információt nem hagyhatjuk figyelmen kívül, és ezt a lehetőséget számszerűsíteniünk kell.

Modelleznünk kell egy folyamatot, melyben a területet belterületbe vonjuk, megosztjuk, közművesítjük, és a kialakult telkeket értékesítjük.

Feltételezzük, hogy minden engedély és szándék megvan.

5.5 Kapcsolódó kikötések

Az előzőekben részletesen ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlanok jelenlegi forgalmi értékének meghatározásához alapelvként a következőket rögzítjük:

- Szakvéleményünkben az értékelendő ingatlanokat forgalomképes, tehermentes vagyonelemként értékeltük
- A Termőföldről szóló törvény : ..."*termőföld*: az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított területművelési ágban, vagy halastóként tartanak nyilván".
- Tárgyi ingatlanok forgalmi értékét a termőföldről szóló törvényben meghatározottak alapján, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett külterületi ingatlanokként vettük figyelembe.
- Az étkezési búza intervenciós áránál a legfrissebb jegyzési adatokat is figyelembe vesszük és a 101,31 Euro/tonna szabott árat korigáljuk. Ez a legfrissebb adat 65 és 68 ezer Ft/tonna körül alakul. Így a szabott ár és a piaci ár átlagát használjuk. Ami:
- A leírtakon túlmenően egyéb jogi természetű vizsgálatot nem végeztünk, ezek tisztázatlanságából származó következményekért felelősséget nem vállalunk;
- A rendelkezésre bocsátott és általunk az értékeléshez felhasznált adatok, dokumentációk, információk valódiságát és helyességét az adatszolgáltató szavatolja;

- Feltételezzük, hogy az ingatlan hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetekből, személyektől, valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- Műszaki méréseket, talajszennyezettségi és más egyéb vizsgálatokat nem végeztünk, azok nem képezték feladatunkat, elfogadtuk az adatszolgáltatók által adott információkat, adatokat;
- Az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak és csakis a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

6. HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKBECSLÉS

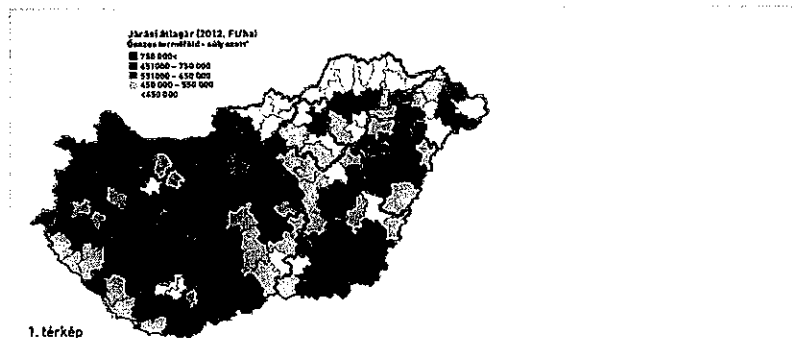
A piaci összehasonlító módszer alkalmazásának korlátját jelenti, hogy jelenleg nincs kellően intenzív földforgalom, és a megtörtént tranzakciók adatai sem kerülnek nyilvánosságra, így jelen esetünkben nehézséget jelent a megfelelő alaphalmaz felvétele.

A vizsgált ingatlanok környezetében nem tapasztaltam kiegyensúlyozott piaci viszonyokat, azaz a területek keresletének és kínálatának megfelelő arányát. Konkrét, publikus, az értékeléshez is használható adásvételek adataival

nem rendelkezek, ezért keresésünket kiterjeszttem az Internet weboldalán található ingatlan.com mezőgazdasági ingatlanok kínálati adataira is, azonban Pest megye ezen területrészen, ahol jelen ingatlanok is találhatóak nincsenek megfelelő mennyiségű és minőségű kínálati adatok.

Az összehasonlító adatok helyett azonban az OTP publikáció nagy vonalakban képet ad a hasonló ingatlanokról.

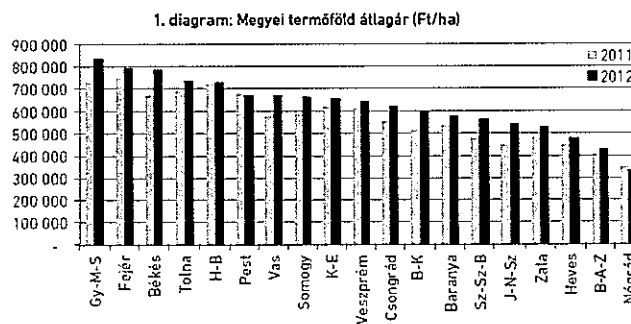
Fentiekre figyelemmel a forgalmi érték meghatározása a hozam alapú módszerrel történik. A számításokat alrészletenként tesszük meg.



1. térkép

* A művelési ágakra jellemző átlagárak járásokként súlyozva az eladott hektárterületekkel

A megyék képzetbeli hektárár-toplistáján 2011 és 2012 között jelentős átrendeződést nem látunk (ld. 1. diagram). Leginkább Békés és Vas megye 3-3 helyet való előre lépése említésre méltó.



6.1 Hozam alapú értékszámítás legelőre

terület		1,0877	ha		
Ak érték		8,26	Ak		
a	földrészet 1ha-ra jutó AK értéke	7,6	Ak/ha		
nj	a termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedel	23,3	búza kg/Ak		
b	a környezetben kialakult földbérleti díj	35,0	búza kg/Ak		
p	búza intervenció ára (korrigált)	48 770	Ft/tonna		
p100	Ft/100kg	4 877	Ft/100kg		
i	tőkésítési kamatláb	6%			
t	értékelt földrészet területe	1,0877	ha		
k	korrekciós tényező	5%			
				megközelítés	10%
Pj	nj x a termőföld járadék jellegű jövedelme	176,9	búza kg/ha	felszín	0%
B	b x a haszonbérleti díj	265,8	búza kg/ha	egyéb növényzet	0%
Fté	(Pj+B) x p100/(2 x i) termőföld fajlagos értéke	180 837	Ft/ha	belterülettől való távolság	-5%
Fté _k	Fté x (1+k) termőföld korrekciós fajlagos forgalmi érté	189 879	Ft/ha	vízvezetés	0%
m	művelési ág	legelő		összesen:	5%
Má	művelési ás szerinti szorzótényező	0,4			
	VÉGLEGES ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA				
Ftm	Fté _k x Má termőföld fajlagos értéke Má szorzóval	75 952	Ft/ha		
Fté	Ftm x t termőföld értéke	82 613	, - Ft		

6.2 Hozam alapú értékszámítás a szántóra

terület		5,4460	ha		
Ak érték		58,37	Ak		
a	földrészet 1ha-ra jutó AK értéke	10,7	Ak/ha		
nj	a termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedel	23,3	búza kg/Ak		
b	a környezetben kialakult földbérleti díj	35,0	búza kg/Ak		
p	búza intervenció ára (korrigált)	48 770	Ft/tonna		
p100	Ft/100kg	4 877	Ft/100kg		
i	tőkésítési kamatláb	6%			
t	értékelt földrészet területe	5,4460	ha		
k	korrekciós tényező	5%			
				megközelítés	10%
Pj	nj x a termőföld járadék jellegű jövedelme	249,7	búza kg/ha	felszín	0%
B	b x a haszonbérleti díj	375,1	búza kg/ha	egyéb növényzet	0%
Fté	(Pj+B) x p100/(2 x i) termőföld fajlagos értéke	255 228	Ft/ha	belterülettől való távolság	-5%
Fté _k	Fté x (1+k) termőföld korrekciós fajlagos forgalmi érté	267 990	Ft/ha	vízvezetés	0%
m	művelési ág	szántó		összesen:	5%
Má	művelési ás szerinti szorzótényező	1,0			
	VÉGLEGES ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA				
Ftm	Fté _k x Má termőföld fajlagos értéke Má szorzóval	267 990	Ft/ha		
Fté	Ftm x t termőföld értéke	1 459 473	, - Ft		

Együttesen:
1.542.086,- Ft

7. INGATLAN SPECIFIKUS SZÁMÍTÁS

A maradványérték számítás lényege, hogy egy modellben szemléltetjük az ingatlan fejlesztését, lépéseit. Minden lépésnél a költségeket és az időt szerepeltetjük. A várható bevételt is kalkuláljuk. A bevétel és a kiadások különbözete fogja megadni a telek számított értékét.

1.	belterületbe vonás		
	legelő 3. min. oszt. (32.000Ft/Ak - 8,26)	0,5	264 320
	szántó 5. min. oszt. (23.000Ft/Ak - 4,29)	0,5	120 120
	szántó 6. min. oszt. (20.000Ft/Ak - 54,03)	0,5	1 081 600
5.	megosztás becsült költsége (kb. 50 telekre)	1	3 000 000
6.	közművesztés	1,5	65 000 000
7.	értékesítés (20 telek) -bevétel	2	35 600 000
8.	értékesítés (20 telek) -bevétel	3	33 600 000
9.	értékesítés (10 telek) -bevétel	4	15 900 000
	pénzfolyam a négy év alatt jelenértéken		15 633 960

Az ingatlan értéke a maradványérték számítás módszerével a belterületbe vonás, és lakó telkeként való eladást prognosztizálva:

15.600.000,- Ft

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKE A KÉT MÓDSZER EREDMÉNYEI ALAPJÁN

A fenti számításokkal kapott két érték súlyozott átlagát fogadjuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként:

a súlyozásnál a jelen állapotot tükröző értéket négyszeres, míg a kialakítható állapotot egyszeres súllyal vesszük

$$(1.542.086,- Ft * 4 + 15.600.000,- Ft) / 5 = 4.353.669,- Ft,$$

kerekítve:

4.350.000,- Ft

azaz Négymillió-háromszázötvenezer forint

9. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

9.1 Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy 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 az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

9.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

9.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett, de felhívta figyelmünket a szennyezés fennállásának lehetőségére, ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt csak szemrevételezéssel, szakértő bevonása nélkül vettük figyelembe.

9.4 Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

9.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

9.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

9.7 Felelősség kizárása

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

9.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

9.9 Szakértői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

9.10 Érvényesség

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Nagykátá, 2013. július 18.


Szűcs László
értékbecslő
1946/2010.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nagydéri Járási Hivatal Járási Földhivatala
Nagykúta 2760 Dózsa Gy. u. 9. Pf. 36.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/14414/2013

2013.07.18

TÁPIÓGYÖRGE

Szektor : 53

Külterület 045/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alórtékly adatok	
			kat.jöv. ha m2	kat.jöv. k.Fill
a legelő	3	6932	5.19	
b legelő	3	4045	3.00	
c szántó	5	5.4460	56.02	
	6		2464	4.29
A Földrészlet összes területe:		6.5337	66.63	5.1996

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34916/2008.2007.11.07

eredeti határozat: 32128/1997.02.24

jogcím: részarány kiadás 32128/1997.02.24

jogállás: tulajdonos

név: TÁPIÓGYÖRGE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2767 TÁPIÓGYÖRGE Szent István tér 1

törzsszám: 15392653

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34916/2008.2007.11.07

Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve 045/4. sz. szöveg magoztatásából.

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

JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVO

TERVEZETT

----- KÖZIGAZGATÁSI HATÁR

----- BELTERÜLETI HATÁR

KÖZLEKEDÉS

- TELEPÜLÉSI FŐÚT
- ELKERÜLŐ ÚT
- GYÜJTŐ ÚT
- VASÚTVONAL
- o o KERÉKPÁRÚT
- ==== HÍD
- ==== TERVEZETT HÍD GYALOGOSFORGALOMNAK

BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

LAKÓTERÜLET Lf/0,5
 FALUSIAS LAKÓTERÜLET Lf/0,5 (SZINTTERÜLET - SŰRŰSÉG)

VEGYESTERÜLET TV/1,2
 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET (SZINTTERÜLET- SŰRŰSÉG)

GAZDASÁGI TERÜLET

- Gksz/1,2 KERESKEDELMI - SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET (SZINTTERÜLET- SŰRŰSÉG)
- Gip/1,2 IPARI - GAZDASÁGI TERÜLET (SZINTTERÜLET- SŰRŰSÉG)
- Gip-m/1,2 IPARI - MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - MAJOR. NAGYÜZEMI ÁLLATTAF. MEZŐGAZDASÁGI TERMELÉSI TEVÉKENYSÉG (SZINTTERÜLET- SŰRŰSÉG)

KÜLÖNLEGES TERÜLET

- Kst STRANDTERÜLET (SZINTTERÜLET- SŰRŰSÉG)
- Kszo SZOCIÁLIS OTTHON (SZINTTERÜLET - SŰRŰSÉG)
- Kv VÁSÁRTÉR (SZINTTERÜLET - SŰRŰSÉG)
- Ksp SPORTPÁLYA (SZINTTERÜLET - SŰRŰSÉG)
- Kt TEMETŐ (SZINTTERÜLET - SŰRŰSÉG)
- Kb BANYATERÜLET (SZINTTERÜLET - SŰRŰSÉG)
- Kh HULLADÉK ÁRTALMATLANÍTÓ HELY (SZINTTERÜLET - SŰRŰSÉG)

