

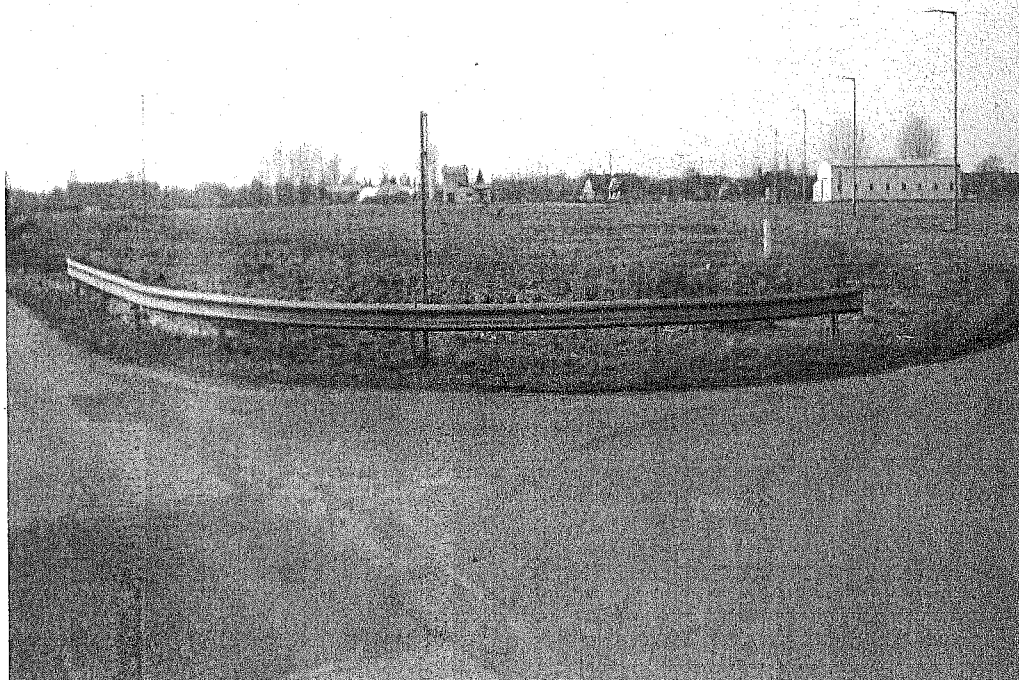
Credit- House Közvetítő iroda

Rakovszky Zsolt

Ingatlan és vagyon értékbecslő, szakértő

6100 Kiskunfélegyháza Szalai u 2

Tel.: 70/ 247- 47-36 moderatoragent@gmail.com



INGATLAN FORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Kiskunmajsa Ipari Park 0296/17

kivett ipari park

értékének megállapításáról

RAKOVSKY ZSOLT
INGATLAN ÉRTÉKBECSLŐ
ÉS VAGYON ÉRTÉKBECSLŐ
Kiskunfélegyháza, 6100 Szalai u. 2.



Készítette:

Rakovszky Zsolt

Első Magyar Szervezeti Ellátó és Beszerző Nonprofit KFT

Okl értékbecslő ingatlanforgalmi szakértő

Szakmai és NAV nyilv szám:173/2001

ÉRTÉK BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása érdekében a helyszíni szemlét a fent nevezett időpontban, a fentiek jelenlétében, a megjelölt helyszínen szemrevételezéses módszerrel állapítom meg.

A forgalmi érték megállapítása során a megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A forgalmi érték megállapítása szemrevételezéssel, illetve a megbízó adatszolgáltatása alapján készül. A forgalmi érték megállapítása során tudomásomra jutott adatokat, szakmai üzleti titokként megőrzöm.

A vagyon értéket a szakértői szempontok alapján részletezve, több lényeges tényező együttes hatásának mérlegelésével, értékbecsléssel határozom meg.

Vagyonérték megállapításánál a **25/1997.(VII.1.)PM rendelete és annak Irányelvek című mellékletére** voltam figyelemmel, valamint 32/2000.(VIII.29), 26/2005.(VIII.1.) PM rendelettel módosítottaknak megfelelően készítettük el,

Szakértő feladata:

Elemzésével, vizsgálatával és megállapításaival olyan reális vagyoni értéket kell megállapítania, mely gazdasági döntés alapjául szolgálhat.

Az épület vagyonnál olyan értéket kell meg állapítania, amely tartalmazza az épület alul és felül építményeit, épületgépészeti felszereltségét, komfortját, közműellátottságát, környezetét. Meg kell határozni az adott épülethez közvetlenül tartozó telek és föld ingatlan értékét.

A tanulmány nem foglalkozik az ingatlan tulajdonosainak nyilatkozatának, vagy a csatolt iratok, tervek hitelesítésével. Ezen adatok- a vizsgálat határait meg nem haladóan – ellenőrzésre nem kerülnek. A téves, vagy hiányos adatszolgáltatás a nyilatkozó, megbízó terhe.

A vizsgálat nem foglalkozik a becslési eljárás viszonylag tág, a hibahatárokon belüli részleteivel. A dolog természetéből adódóan másik becslés más, eltérő eredményt adhat. Az értékelés hatályának ésszerű és időbeli korlátai vannak. Értékbecslésem 90 napig érvényes, figyelembe véve a piaci viszonyok, infláció, avulás, stb. esetleges változása miatt.

A vizsgálat módszerei:

TEGOVOFA irányelvei és útmutatásai alapján a becslés a legkedvezőbb és legjobb kihasználás elvét feltételezi. A környezetből elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésemre.

Az ingatlan vagyon jelenlegi értékét kétféle megközelítéssel, a jelenlegi műszaki állapotra alapozott, forgalmi érték elemzéssel, valamint hozamszámításon alapuló, egyedi felméréssel és vizsgálattal állapítom meg.

Tekintettel arra, hogy a megbízó az ingatlan teljes egészére kérte a vizsgálatot, az értékelést arra alapozom, hogy a továbbiakban az ingatlant egységes eszként fogják hasznosítani.

Kiskunmajsa 0296/17 ipark terület

21.700.000 Ft

azaz

huszonegymillió hétszázezer forint értékben állapítjuk meg

A megállapított érték áfát tartalmaz.

Kiskunfélegyháza, 2016 január 28



Rakócsy Zsolt

Ingyen és ingóság értékbécselő ökl szakértő

173/2001

Kiskunfélegyháza, 2016. január 28.

TARTALOM**ÖSZEFoglaló Értékelési Bizonyítvány****I. Szakértő feladata, vizsgálat módszerei**

1. Előzmények
2. Szakértő feladata
3. Vizsgálat módszerei
4. Ingatlan telekkönyvi adatai
5. Ingatlan jogi viszonyai
6. Bejegyző határozatok
7. Rendelkezésre álló iratok

II. Ingatlan elhelyezkedése, környezete ismertetése

1. A település elhelyezkedése, megközelíthetősége
2. Az ingatlan településen belüli fekvése
3. Az ingatlan pontos leírása

III. Értékbecslési adatlap

1. Telek leírása
2. Településen kiépített közművek
3. Az ingatlan közmű ellátottsága
4. Épület diagnosztika
5. Általános megállapítások

IV. Végkiértékelés, érték meghatározás

1. Értéknövelő és értécsökkentő tényezők
2. Forgalmi érték megállapítása
3. Hozamszámításon alapuló érték megállapítása

V. Mellékletek

Tulajdoni lap

1. Fotók

Az értékelési bizonyítvány: 15 számozott oldalt

2 db fűzött mellékletet tartalmaz

Az értékelési bizonyítvány 2 eredeti példányban készült

I. Szakértő feladata, vizsgálat módszerei

1. Előzmények:

- * Megbízó: Ben- Car KFT Kiskunmajsa Zárda u 7
- * Értékelést végző: Rakovszky Zsolt, 2001/173;
Credit House Közvetítő Iroda
Kiskunfélegyháza Szalai u 2
- * Helyszíni szemle időpontja: 2016.01.29
- * Jelen vannak: Rakovszky Zsolt
- * Az ingatlan címe: Kiskunmajsa Ipari Park
- * ingatlan értékelés tárgya: fedezeti értékbecslés
- * Az ingatlan értékelés célja: Vagyonhasznosítási érték megállapítás

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása érdekében a helyszíni szemlét a fent nevezett időpontban, a fentiek jelenlétében, a megjelölt helyszínen szemrevételezéses módszerrel állapítom meg.

A forgalmi érték megállapítása során a megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A forgalmi érték megállapítása szemrevételezéssel, illetve a megbízó adatszolgáltatása alapján készül. A forgalmi érték megállapítása során tudomásomra jutott adatokat, szakmai üzleti titokként megőrzöm.

A vagyon értéket a szakértői szempontok alapján részletezve, több lényeges tényező együttes hatásának mérlegelésével, értékbecsléssel határozom meg.

- Vagyonérték megállapításánál a **25/1997.(VII.1.)PM rendelete és annak Irányelvek című mellékletére** voltam figyelemmel.

Vizsgálat számítási és elemző módszere; hozam számításon alapuló értékelés

piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló

Szakértő feladata:

Elemzésével, vizsgálatával és megállapításaival olyan reális vagyoni értéket kell megállapítania, mely gazdasági döntés alapjául szolgálhat.

Az épület vagyonnál olyan értéket kell meg állapítania, amely tartalmazza az épület alul és felül építményeit, épületgépeszeti felszereltségét, komfortját, közműellátottságát, környezetét.

Meg kell határozni az adott épülethez közvetlenül tartozó telek és föld ingatlan értékét.

A tanulmány nem foglalkozik az ingatlan tulajdonosainak nyilatkozatának, vagy a csatolt iratok, tervek hitelesítésével. Ezen adatok- a vizsgálat határait meg nem haladóan – ellenőrzésre nem kerülnek. A téves, vagy hiányos adatszolgáltatás a nyilatkozó, megbízó terhe.

A vizsgálat nem foglalkozik a becslési eljárás viszonylag tág , a hibahatárokon belüli részleteivel. A dolog természetéből adódóan másik becslés más, eltérő eredményt adhat. Az értékelés hatályának ésszerű és időbeli korlátai vannak. Értékbecslésem 90 napig érvényes, figyelembe véve a piaci viszonyok, infláció, avulás, stb. esetleges változása miatt.

2. A vizsgálat módszerei:

TEGOVOFA irányelvei és útmutatásai alapján a becslés a legkedvezőbb és legjobb kihasználás elvét feltételezi. A környezetből elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésemre.

Az ingatlan vagyon jelenlegi értékét kétféle megközelítéssel, a jelenlegi műszaki állapotra alapozott, forgalmi érték elemzéssel, valamint hozamszámításon alapuló, egyedi felméréssel és vizsgálattal állapítom meg.

Tekintettel arra, hogy a megbízó az ingatlan teljes egészére kérte a vizsgálatot, az értékelést arra alapozom, hogy a továbbiakban az ingatlant egységes egészként fogják hasznosítani.

2.1 Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az értékelés folyamán felhasználtam az eddig általam elkészített, értékelések, hasonló típusú ingatlanok figyelembe vételével, nyilvántartásba vett adatait, ingatlan környezetében lévő ingatlanközvetítő irodák paramétereit KSH adatokat.

Különös tekintettel arra a tényre, hogy az összehasonlítás alapjait képező ingatlanok több fő jellemző tényezője összevethető. Az alábbi szempontok alapján:

- A vizsgált ingatlan rendeltetése
- A forgalomképesség
- A hely, település jellege, az ingatlan földrajzi és településen belüli elhelyezkedése
- Az ingatlan műszaki állapota, erkölcsi, fizikai elhasználtsága, korszerűsége, vagy elavultsága, környezeti szempontok.
- Infrastrukturális ellátottság
- A helyi és országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását

Az ingatlan értékének megállapítása arra a célra irányul, hogy az ingatlan szabadpiacon igen nagy valószínűséggel mekkora értéken értékesíthető.

Piaci értéknek azt nevezzük, mely összesen a vagyontárgy az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve az alábbiakat.

- Az eladó eladási szándéka
- Az értékesítésre rendelkezésre álló idő megfelelő, figyelembe véve a piaci helyzetet
- A vagyontárgy értéke az értékesítés folyamán nem változik
- Az értékesítés megfelelő nyilvánossággal történik
- Szubjektív vevői ajánlat figyelembe vételére nem kerül sor

3.2 Hozamszámításon alapuló értékelés

Ezen eljárás feltételezi hogy a (jövőbeni) tulajdonos az ingatlant befektetési , jövedelem szerzési céllal vásárolja. Célja, a banki kamatoknál magasabb hozam elérése.

A hozamszámításon alapuló értékelés szintén összehasonlító adatok alapján készül, viszont ebben az esetben nem a becsült értékesítési ár képezi az összehasonlítás alapját, hanem az ingatlan hasznosításából, bérbeadásából várható tiszta adózás utáni érték (bevétel). Az értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzésére irányuló költségek különbözetéből vezeti le az értéket.

A hozam alapú értékelés feltétele az, hogy az értékelt ingatlan alternatív hasznosítási lehetőségekre alkalmas, vagy nem. További feltétel, hogy a piaci viszonyok lehetővé tegyék a vagyontárgy jelenlegi funkciójának jelentős megváltoztatása nélküli hasznosítását.

A hozam alapú értékelés feltétele, hogy normál piaci viszonyok közötti hasznosítás esetén keletkezzen. Az ingatlan hasznosítása esetén bevétel.

Jelzálog hitelintézmények részére készülő hitelbiztosíték érték meghatározásánál a **25/1997. (VIII.1.) PM** rendelet alapján az ingatlan leggazdaságosabb hasznosítását elvét kell figyelembe venni, függetlenül a jelenlegi tényleges hasznosítástól.

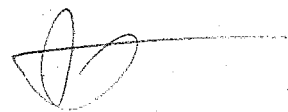
A hozadéki értékelés fontos eleme az alkalmazott tőkésítési kamatláb, mely az óvatos becslés elvét és gyakorlatát követi. A számítás figyelmen kívül hagyja az átlagos felújítás valamint a rezsi terheit, mivel azok a bérlőt terhelik.

A számítás alapja adózatlan nyereség.

Megtérülési idő általában függ az ingatlan település helyétől, azon belül elfoglalt környezetétől, funkciójától, de nem utolsó sorban állagától.

Bérbeadás hasznosításának lehetőségei .

- horgászat haltelepítés nevelés funkció (átalakítás nélkül)
- szabadidőpark (átalakítás nélkül)
- gazdasági funkció (pl . jövedelemszerző funkció)
- egyéb funkció (igény szerint)



3. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

A rendelkezésemre bocsátott	2016.01.28.-i keltezésű tulajdoni lap szerint:
Földhivatal megnevezése:	BkM-i járáshivatal
Az ingatlan címe:	Kiskunmajsa Ipari park
HRSZ:	0296/17
Terület:	1.3225 m ²
Megjelölés:	kivett ipari park
	2. közösségi mintatér legelő 2.D
	3. legelő ipari parkká változott

4. Ingatlan jogi Viszonyai

Tulajdonos	Pálmonostora Község Önkormányzata
Tulajdoni Hányad	1/1
6 bejegyző határozatok	
Bejegyzés	EDF Démász Vezetékjog 36928/3/2010.05.31
	EDF Démász Vezetékjog 43028/2011.07.21

7. Rendelkezésre álló iratok

- * Tulajdoni lap,
- * műholdas térkép
- * térképmásolat

Tulajdoni lap aktuális adatait és a III. részre bejegyzett jogokat, tényeket minden esetben a 30 napnál nem régebbi és hiteles tulajdoni lap másolat alapján lehet elfogadni, melynek biztosítása a megbízó kötelezettsége.

II Ingatlan elhelyezkedése környezete ismertetése

1/ Település elhelyezkedése, környezete, ismertetése:

Kiskunmajsa alföldi mezőváros, Jelentős idegenforgalma de Ipari tevékenysége is. Járási jogú város, 11.000 fő lakossal melynél az egy főre eső népsűrűség cca 52.91 m² és 221.99 m² en terül el.

2. Az ingatlan településen belüli fekvése:

A vizsgált ingatlan közvetlenül a település részéről kialakított közművesített ipari parkban helyezkedik el a település határában cca 500 m-re a legközelebbi lakóövezettől

- | | |
|-----------------|---------|
| - útburkolat: | aszfalt |
| - járda: | nincs |
| - közvilágítás: | van |
| - szabályozott: | igen |
| - Kiepített: | igen |



Infrastruktúra:

- élelmiszerbolt: 1500 m en belül
- gyógyszerár: 1500 m en belül
- közigazgatás : városi szintű

Az ingatlan infrastrukturális adottsága városi szint alapján jónak mondható mivel az alapvető kereskedelmi és közigazgatási, oktatási és egészségügyi intézmények 1500 m található könnyen megközelíthetően fenti részletezés szerint, viszont mint ipari park kiváló.

3 Ingatlan pontos leírása

A vizsgált ingatlan egy kialakítás alatt levő terület ahol jelenleg őszyep található, Az aszfalt mellett villany vezetés és tűzvíz hálózat illetve ebből eredően vízvezeték rendszer biztosított.

III Értébecslési Adatlap

1 A telek leírása:

- beépített terület: 13225 m²
- beépítettség: nincs
- gépkocsi beállási lehetőség : nincs
- tér beton, belső járda: nincs
- külső világítás: kiépítve
- telkek alakja: szabályos
- telkek tájolása: déli
- telkek talaja: kötött talaj
- telkek jellege: telek építési terület
- telek növényzete: természetes , őszyep
- belvíz: nincs
- kerítés: nincs

2 Településen kiépített közművek

A településen melyen az értékelendő ingatlan található az alábbi közmű hálózatok vannak, melyek közül a 5. pontban részletezettek szerint kerültek bekötésre vizsgált ingatlan esetében.

3 Az ingatlan általános közmű ellátottsága:

Villany	220 V 380 V 16 A ipari áram
Világítás	kialakítva
Víz	kiallva
Vízvezeték	nincs kialakítva
Gáz	nincs kialakítva
Csatorna	kiépítve
Szennyvíz	
Fűtés	
Melegvíz	
Telefon	

4 diagnosztika:

Szemrevételezési eljárás alapján készül . Az értékecsllő statikai vizsgálat végzésére nem jogosult.

Felújítás ideje:

5. Általános megállapítások:

A vizsgált ipari parkon már a beruházáson túl látható kialakult üzemek elkészülte. Jó fekvéssel illetve adott ingatlan becsüs véleményezése szerint kiemelt mivel sarki és aszfalt kereszteződésben található.

IV Végkiértékelés érték meghatározás1Értékcsökkentő és értéknövelő tényezők

Az értékelés a megbízó kérésére állapotí érték hasznosításhoz való feléréshez készült.

A forgalmi érték az a piaci érték, amely összegért a vagyontárgy az értékelés időpontjában várhatóan eladható.

Értékecsllés módszere forgalmi értékecsllés, az alábbiak szerint. A megbízottnak rendelkezésére áll az ingatlan, ahol a helyszíni szemlélt és a felmérést végezte, illetve a tulajdoni lap melyet a megbízó bocsátott rendelkezésére, melynek adatai az értékelés során felhasználásra kerültek. A forgalmi érték megállapítása során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon érték megállapítása szemrevételezéssel, illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékelés során a tudomásomra jutott adatokat harmadik személynek nem szolgáltatom ki, illetve szakmai üzleti titokként megőrzöm.

Az ingatlan forgalmi értékbecslés a becslő szellemi terméke, ezáltal a szellemi termékekre vonatkozó törvény védi, ezek szerint a becslés a tudomásom és beleegyezésem nélkül harmadik személynek nem szolgáltatható ki, a jelen becslésben meghatározott célon kívül másra nem használható.

A vagyonértékelés során figyelembe vett szempontok:

Műszaki szempontok:

- Építhetőségi terület, hasznos alapterület
- Szakipari és épületgépészeti munkák
- Esetleges kivitelezési hibák, károsodások

Használati szempontok

- Felújítás éve
- Káresemények
- Karbantartottság helyzete
- Üzemeltetés gondossága, rendeltetésszerű használat
- Benapolás

Infrastruktúra

- Szűkebb értelemben vett infrastruktúra (villany, víz, gáz Telekommunikáció stb.)
- Tömegközlekedés, megállók, útburkolat
- Távolság alap- és középszintű ellátottságtól
- Oktatási, szórakozási és sport létesítmények

Környezeti szempontok


- Szomszédos létesítmények
- Zöldövezet nagysága, kilátás panoráma
- Környezeti ártalmak
- Rendezési terv, építési előírások

Alternatív hasznosítás szempontjai

- Funkcióváltásra alkalmasság
- Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség

Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Tulajdonviszonyok
- Kapcsolód jogok
- Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb jogok
- OÉSZ építési szabályozás (ART.PRT)



Telek adottságok

- Telek alakja
- Tájolás, lejtés, talajviszonyok
- Építési lehetőség, beépítési százalék, további beépítési lehetőség
- Növényzet, telek tartozékai

3. Forgalmi érték megállapítása

Az ipari park értékesítési m² értéke 1650 Ft/ m² az Önkormányzati határozat értelmében

A figyelembe vett szempontok alapján, javaslatom az piaci (forgalmi) értékre a jelenlegi s nem újértéki számolás alapján (Újraelőállítási érték- használati romlás % arány = nettó pótlási érték)

Megnevezés	Alapterület m ²	Ft/m ²	Érték Ft
terület	13225	1650 m ²	21.821.250
		100	
Összesen			21.821.250

21.800.000 Ft Ft

azaz

huszonegymillió nyolcszázezer Ft

3 Hozamszámításon alapuló értékének megállapítására:

Ezen eljárás azt feltételezi, hogy az ingatlan befektetési célra, jövedelemszerzés céljából vásárolta.

Célja a bankinál nagyobb hozam „kamat” elérése. A hozadéki értékelés lényege, az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

a./ A hozadéki értékelés lényege, fajtái:

Az ingatlanból származó jövőbeni hasznok (pl. bérleti díjak – költségek) jelenértéke az ingatlan forgalmi értékével egyenlő.

Számítása alapvetően a beruházások gazdaságossági számításain alapul

Statikus módszer

- nem veszi figyelembe a pénz időértékét
- időben állandónak tekinti a hozamot

Dinamikus módszerek

- diszkontált hozadékösszeg
- belső kamatláb keresés módszere
- annuitás

b./ A módszer lépései:

- hasznosítási alternatívák számbavétele, kiválasztása
- jövedelmek és kiadások prognosztizálása
- tőkésítési kamatláb meghatározása
- nettó jelenérték számítása kiválasztott alternatívákra
- a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítás kiválasztása amely alternatívához tartozó nettó jelenérték az ingatlan forgalmi értéke

c./ Hasznosítási alternatívák számbavétele, kiválasztása:

- a jelenlegi használat vizsgálata abból a szempontból, hogy ez-e a legjobb, leggazdaságosabb hasznosítás
- alternatív hasznosítási lehetőségek, fejlesztési lehetőségek vizsgálata

d. Jövedelmek és kiadások prognosztizálása:

- jövedelmek (bevételek): bérbeadás, kölcsön, maradvány érték alternatíva költségek
- kiadások: befektetés jellegű (tervezési díj, szakértői díj, ingatlan ára, építési – kivitelezési klt., közreműködők profitja, beruházást terhelő adók,illetékek, egyéb ktg. Pl. közműfejlesztési hozzájárulás) üzemeltetési jellegű(rendszeresen felmerülő, közel azonos költségek – általában a bevétel 2 %-a)felújítási költségek (kampányszerű, fedezetére felújítási alapot szoktak képezni)felszámolási (szanálási) költség (a gazdaságilag hasznos élettartam végén –ez fokozottan bizonytalan és hosszú hasznos élettartam esetén elhanyagolható)

e./ Tőkésítési kamatláb meghatározása:

közvetlen tőkésítési ráta, hozam : minden kockázatot tartalmazó diszkontáláshoz használt kamatláb: a beruházástól minimálisan elvárt megtérülési ráta

- piaci tényezőkből levezetve
- jelzálog bankok (pl. FHB) v. nagy ingatlanfejlesztő cégek adatai alapján
- más befektetési piacok kamatlábait módosítva
- fejlett országok elvárt hozamát alapul véve, a kockázatokkal növelve

f./ Nettó jelenérték számítása kiválasztott alternatívákra:

közvetlen tőkésítési ráta, hozam (Yield-Y) : minden kockázat az egyben

- nettó tiszta bevétel (Net Operating Income – NOI): az ingatlan éves tiszta bevétele, az értékelés fordulónapján érvényes szerződések és kötelezettségek figyelembevételével
- konkrét piaci adás – vételekből (azok ismert árából és hozamából) vezetik le módosító tényezőkkel az értékelte ingatlan hozamát
- az ingatlan értéke = $NOI_c / c\%$
- feltételezések: végtelen időtartam, időben állandónak tekinthető hozam diszkontált pénzfolyamok modellje (Discounted Cash Flow – DCF)

g./ A leggazdaságosabb és legjobb hasznosítás kiválasztása:

- vizsgált alternatívák összehasonlítása
- érzékenységvizsgálat: az egyes változóknak a forgalmi értékre gyakorolt hatását vizsgálják

Az adott ingatlan befektetés hasznosítási lehetőségei

- funkció
- bérbeadás funkció (átalakítással)
- üzleti tevékenység
- megbontás
- szezonális használat egyéni árszabással

Bérlet díj:

180.000 FT/Hó br

belső megtérülési ráta :

10 %

Követve az óvatos becslés elvét és gyakorlatát valamint a piaci viszonyokat = 10 %.

A számítás figyelmen kívül hagyja az átlagos felújítási költséget, valamint a rezsit, mivel az a bérő terhe.

A megtérülési ingatlan esetében optimális körülmények esetében **10 év**.

Kiszámolás :

Évi tiszta bevétel	2.160.000 Ft	
-----		= 21.600.000 Ft
hozamráta %	10%	

21.600.000 Ft

azaz

huszonegymillió hatszázezer Ft -ban javaslom megállapítani.

Érték működő termelő ingatlanra értendő így azt mindössze hasonlító mérlegelési módszerhez tudjuk viszonyítani mint értékbefolyásoló tényező.

A fenti értékeket elemezve az értékelés tárgyát képező ingatlan hasznosítási értékeket kerekítés szabályait a 21.700.000 értékre piaci viszony a kötelező adóteher jelenlegi felhasználás alapján .

21.700.00.000 Ft

azaz

huszonegymillió- hétszázezer értékben javaslom megállapítani.

A fenti érték az ingatlan bruttó ára, mely ÁFÁ-t tartalmaz.

Az értékbecslést aláírással igazolom

Kiskunfélegyháza 2016. január 29

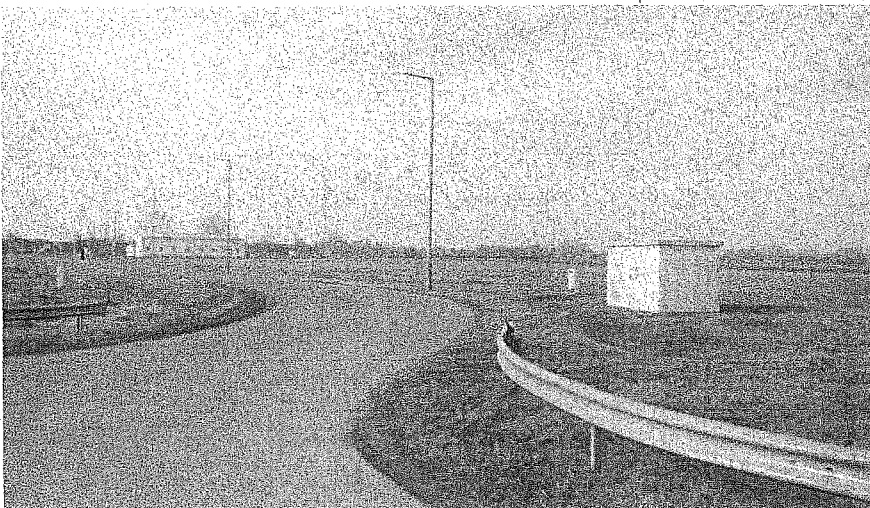
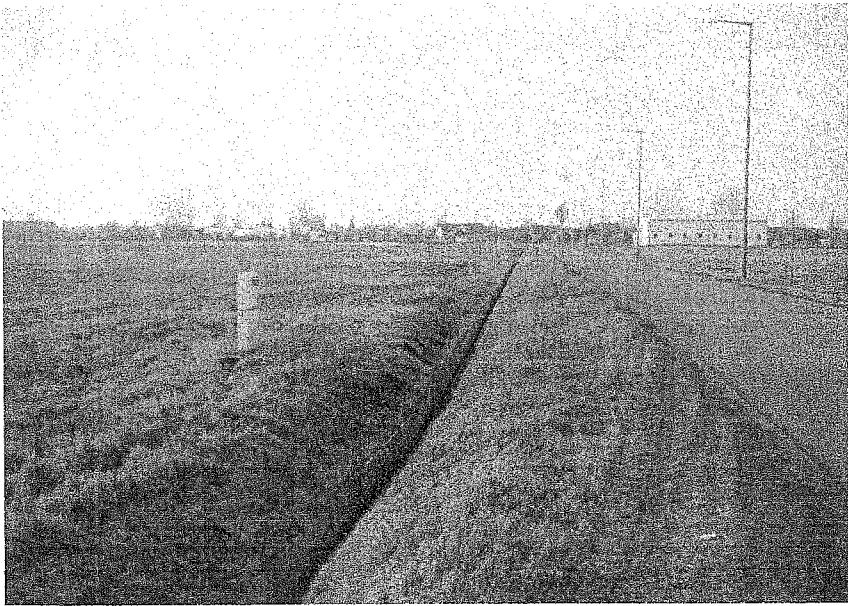
RAKOVSKY ZSOLT
INGATLAN ÉRTÉKBECSLŐ
ÉS VAGYON BECSLŐ
FELMÉRŐI SZAKMAI SZÖVETSÉG

Rakovszky Zsolt

Rakovszky Zsolt

Ingatlan és vagyon értékbecslő, 173/2001







KARNET v5.2

Felhasználó:

562HAK (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kiskunhalasi Járási Hivatala
Kiskunhalas 6401 Kiskunhalas, Kossuth L. u. 29. Pf.:33

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2594/2016

2016.01.28

Szektor : 53

KISKUNMAJSA

Külterület 0296/17 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	--

Kivett ipari park

0

1.3225

0.00

2. bejegyző határozat: 46201/2005.10.27
Községi mintatér a legelő 2 tábla D-i részén.

3. bejegyző határozat: 47493/2005.11.29
a legelő-ipari parkra változott.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 46201/2005.10.27
eredeti határozat: 7497/1994.09.06
jogcím: részarány kiadás tulajdoni hányad: 1/1 7497/1994.09.06
jogcím: átadás tulajdoni hányad: 1/1 40936/1999.
jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 1/1 42861/2001
jogállás: tulajdonos
név: KISKUNMAJSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6120 KISKUNMAJSA Fő utca 82
törzsszám: 15724928

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 46201/2005.10.27

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan 0296/4-8 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából
keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36928/3/2010.05.31

Vezetékjog

az ingatlan területéből 1 m²-re.

jogosult:

név: EDF DÉMÁSZ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13792679

cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 43028/2011.07.21

Vezetékjog

az ingatlan területéből 763 m² nagyságú területre, a SZEMMBH/00455-1/2011/MU sz. határozat
alapján.

jogosult:

név: EDF DÉMÁSZ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13792679

cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66

TULAJDONI LAP VÉGE

Kiskun Megyei Kormányhivatal Kiskunhalasi Járási Hivatala
Kiskunhalas 6401 Kiskunhalas, Kossuth L. u. 29. Pf.:33

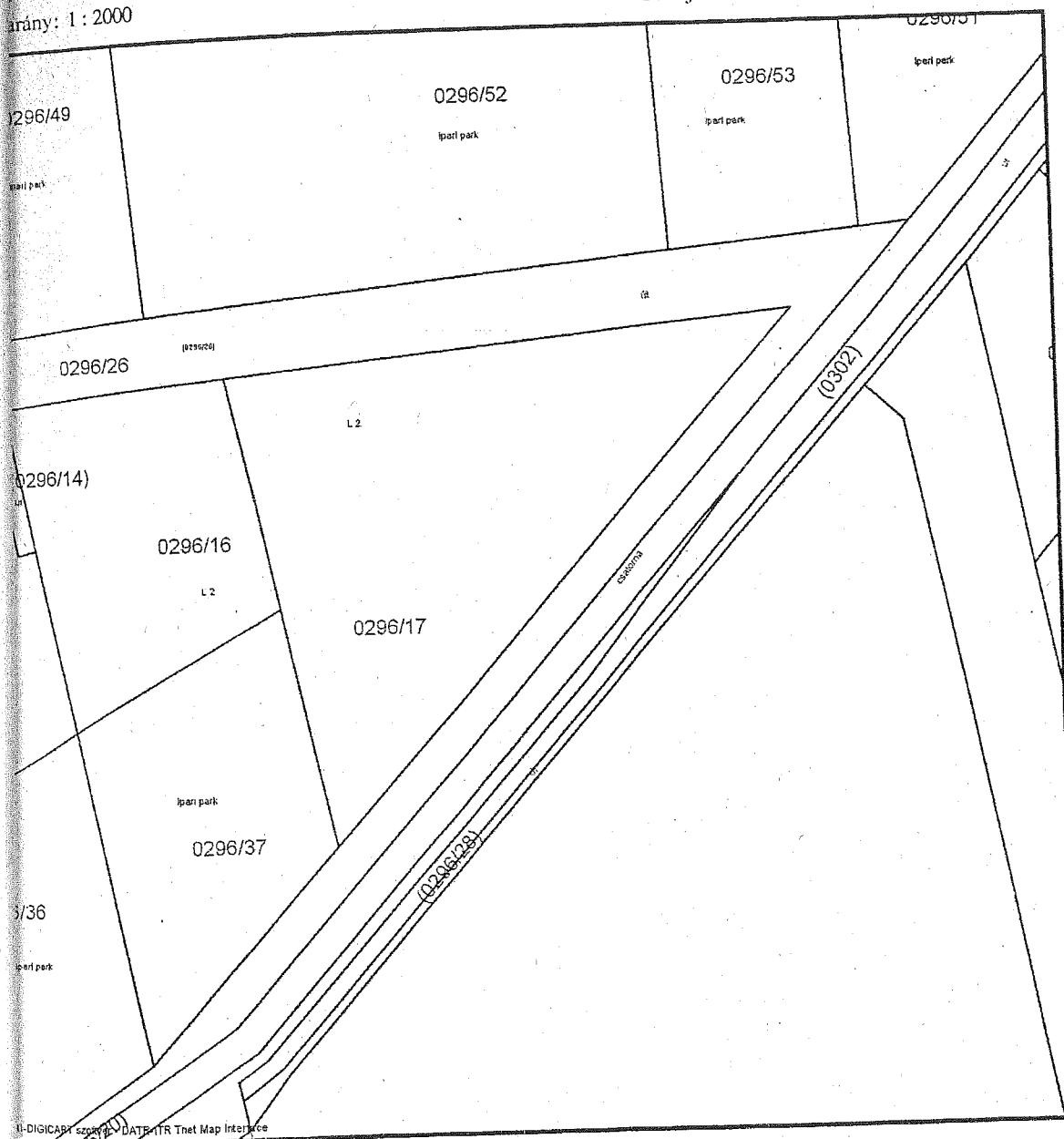
E-hiteles térképmásolat

2016.01.28 10:12:29

Megrendelés szám: 7/65/2016

Jzi szám: KISKUNMAJSA külterület 296/17
arány: 1 : 2000

Térrajzsám: 17158600002016



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