



KEREPES VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2. ☎ (28) 561-050 📠 (28) 561-060

@ polgarmester@kerepes.hu

Előterjesztés

az Önkormányzat és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló
40/2012. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás
alapján

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testületének **2018. november 29.-i** ülésére

17. napirendi pont: *453 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan vásárlása iránti kérelem*

Előterjesztő: Franka Tibor polgármester

Az előterjesztés készítésében közreműködött: Szothené Farkas Ildikó

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi Bizottság, TKK Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Horváth István 2143 Kistarcsa, Fenyves út 22 szám alatti lakos kérelmet nyújtott be, mely az előterjesztés mellékletét képezi, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 453 hrsz.-ú ingatlant szeretné megvásárolni. A Képviselő-Testület az augusztusi ülésen tárgyalta a kérelmet. A 259/2018.(IX.27.) Kt. határozat alapján az értébecslés elkészült, mely szerint az értébecslő az ingatlan nettó forgalmi vagyoneértékét **18.800.000 Ft**-ban állapította meg. Amennyiben a Képviselő-testület a jelenleg elhanyagolt telek eladását támogatja, abban az esetben a befolyt összeggel a 2019.évi költségvetésben a Bajcsy Zsilinszky utca aszfaltozását kívánja támogatni, erre a célra elkülönített összeggel

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az előterjesztésben említett ingatlan értékesítésére vonatkozóan.

.../2018.(XI.29.) Kt. határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja az Önkormányzat tulajdonában lévő 453 hrsz.-ú ingatlan értékesítését, és a pályázati felhívás megjelentetését. A képviselő Testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a telek eladására vonatkozó pályázati anyagot jelentesse meg: a helyi újságban, egy országos napilapban, valamint kerüljön fel a város honlapjára is.

A polgármester a beérkező pályázatokat a beérkezési határidőt követő testületi ülésre terjessze elő. A Képviselő-testület támogatja, hogy az értékesítésből befolyt összeget, a Bajcsy Zsilinszky utca aszfaltozására különítse el a 2019.évi költségvetésben.

Határidő: 2019. április 28.

Felelős: Franka Tibor polgármester

Kerepes, 2018. november 14.

Franka Tibor
polgármester



Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek.

dr. Ferencz Dóra
jegyző



809

IRATTÁRBA HELYEZÉS

Pülpő A.

2018 NOV 06.

11. 06.

34
Snee!

Nyáry Zsuzsanna

építőmérnök
ingatlan vagyon értékelő
(PMIK 1841/2009)

Postacím / Iroda:

2111 Szada

Szőlőhegyi u. 17.

Telefon: +3620-539-1719

nyary.zsuzsi@gmail.com

€ 10546

Kerepesi Polgármesteri Hivatal

IKTATVA 2018 NOV 06.

6641-8 szub



FORGALMI ÉRTÉK VIZSGÁLAT SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Tárgy: 2144 Kerepes, Hrsz: 453
telekingatlan forgalmi értékbecslése

Nyáry Zsuzsanna

építőmérnök
Ingatlan vagyon értékelő
(PMIK 1841/2009)

Postacím / Iroda:

2111 Szada

Szőlőhegyi u. 17.

Telefon: +3620-539-1719

nyary.zsuzsi@gmail.com

VAGYONÉRTÉKELŐ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ÖSSZESÍTŐJE (ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY)

Tárgy: 2144, Kerepes Hrsz: 453 alatti telek-ingatlan for-
galmi értékbecslése

A tárgy szerinti ingatlan **nettó forgalmi vagyonértékét** a jelenlegi,
megtekintett állapotban, per-igény- és tehermentes viszonyokat
feltételezve:

18'800'000 Ft-ra
azaz tizennyolcmillió nyolcszázezer forintra
értékelem

- A meghatározott érték nettó érték.
- Az érték a tehermentes és igénybe vehető állapotot tételezi fel.
- Az érték az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figye-
lembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletik.
- Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

B u d a p e s t, 2018. október 30.


Nyáry Zsuzsanna
Építőmérnök
Ingatlan vagyon értékelő
(PMIK 1841/2009)

Nyáry Zsuzsanna

épfőmérnök
Ingatlan vagyron értékelő
(PMIK 1841/2009)

Postacím / Iroda:

2111 Szada

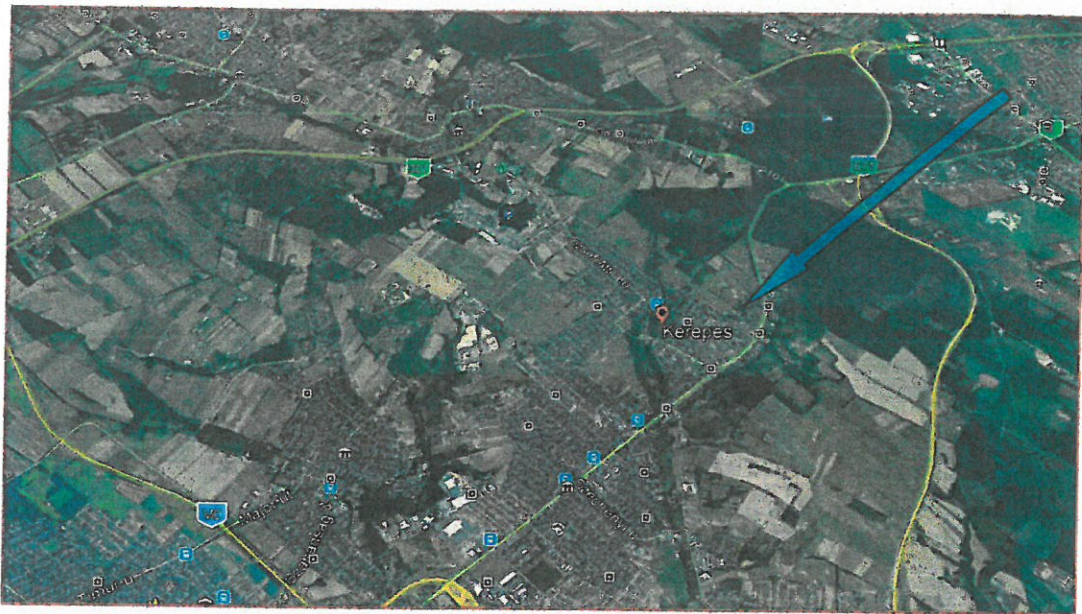
Szőlőhegyi u. 17.

Telefon: +3620-539-1719

nyary.zsuzsi@gmail.com

FORGALMI ÉRTÉK VIZSGÁLAT SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

- Alapadatok:**
A vizsgálat tárgya: 2144, Kerepes Hrsz: 453 alatti telek ingatlan forgalmi értékbecslése
Megbízó: Kerepes Város Önkormányzata
A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése.
- A vizsgálat során az alábbi kérdésre vár választ a megbízó:**
Mekkora az ingatlan forgalmi értéke?
A vizsgálat lefolytatása érdekében megbízó
 - biztosította a helyszín megtekintését;
- Helyszíni szemle:**
A megbízás tárgyát képező ingatlan helyszíni szemlét 2018. október 12-én tartottam meg.
A helyszíni szemlén az ingatlant jól be tudtam határolni, a környezetben elhelyezni, valamint módom volt a szűkebb és távolabbi környezetet is tanulmányozni.
- Releváns előzmények, környezet:**
A vizsgálat tárgyát képező belterületi telekingatlan Kerepes város észak-keleti szélén található.
A szűkebb környezetre családi házak jellemzőek.



Az ingatlan helye a térképszelvényen



5. Az ingatlan azonosítása:

Az ingatlan azonosítása:	
Helység:	Kerepes
Közterületi címe:	-
Helyrajzi száma:	453
Telek területe:	1697 m ²
Jellege (tul. lap szerint):	Lke-1 kivett beépítési terület
Tulajdonosai:	Kerepes Város Önkormányzata
Terhelések:	-

6. Ismertetés:



45. §
Az Lke jelű építési övezetek egyedi előírásai

(1) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

1	2	A kialakítandó telek		Az építési övezetben				
		legkiseb b terület	legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m ²)	(m)	elővidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4	Lke-1	700		O	30	(3,0) 6,0	50	-
5	Lke-1t	550	14/-	O	30	(3,0) 6,0	50	-
6	Lke-1sz	700		SZ	30	(3,0) 6,0	50	-
7	Lke-2	400		Z	30	(3,0) 6,0	50	-
8	Lke-3	700	16/30	SZ	25	(3,0) 5,0	50	-
9	Lke-3*	700		SZ	25	(3,0) 5,0	50	-
10	Lke-4	700		SZ	30	(3,0) 5,5	50	0,6
11	Lke-5	700		O	20	(3,0) 5,5	50	-
12	Lke-6	700	12/-	O	30	(3,0) 6,0	50	-

- (4) Az Lke-1 jelű építési övezetben jelölt "egyedi előírás 2." szabályozási elemmel érintett telkek megközelítésére a V-2 övezettel érintett telek legfeljebb 2,5 szélességben lefedhető, a lefedés nem gátolhatja a vízlevezető rendeltetészerű használatát. *
- (5) Az Lke-1sz építési övezetben lévő építési telken - a szabályzat rendelkezéseinek nem megfelelő kialakult lakásszám megtartható, ebben az esetben további új lakás sem építéssel, sem rendeltet módosítással nem hozható létre.
- (6) Az Lke-2 építési övezetben az épület oldalhatáron állóan is elhelyezhető, ha a telek legkisebb szélessége nagyobb 16,0 méternél.
- (7) Az Lke-3* övezet területén amennyiben közhasználatra átadott zöldfelület valósul meg, a zöldfelület területi mértékével egyenlő területű építési telken - településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,0 méter, 700 m²-nél nagyobb telken, a telken kialakítható rendeltetés szám legfeljebb négy önálló rendeltetési egység lehet.
- (8) Az Lke-4 jelű építési övezetben épület kizárólag lakó önálló rendeltetési egységet tartalmazhat. Az Lke-4 jelű építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek száma:
a) az 550 m² és annál kisebb telken legfeljebb egy önálló rendeltetési egység, 550 m²-700 m² méretű építési telteken legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
b) a 700 m²-1000 m² méretű építési telken egy épületen belül maximum 4 önálló rendeltetési egység.
c) az 1000 m² -nél nagyobb építési telken telkenként maximum 2 épületben, épületenként max. 3 rendeltetési egység az OTÉK 30. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.
- (9) Az Lke-5 építési övezetben lévő telken egy épület, az épületen belül egy lakó önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (10) Az Lke-6 építési övezetben az előírt meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerthi határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkerthjei által meghatározott sávba kerüljön, de a 15 métert nem haladhatja meg.
- (11) Az Lke-6 építési övezet telkei tömbönkénti belterületbe vonás után építhetők be.
- (12) Az Lke-6 építési övezetben a fésűs beépítés megengedett amennyiben az a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.
- (13) Az Lke-6 építési övezetben a 12,0 méternél kisebb szélességű építési telken önálló lakó rendeltetés nem helyezhető el, lakó rendeltetés rendeltetésváltással sem valósítható meg.

J. J. J.

A vizsgált telekingatlan egy fejlesztés előtt álló lakóparkban, több kialakítandó építési telek között található. A közművek hozzáférése a szomszédos utcában elérhető. A telek jelenleg sűrű növényzettel, bozóttal, fákkal terhelt.

7. **Értékelés:**

7.1. **Módszertani megfontolások:**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világ-szervezet a Nemzetközi Vagyonértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetőek.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuations Standards - EVS) elkészítéséhez ösztönzést nyújtott a "TEGoVA"-nak az európai jogrendszer részét képező, az Európa Tanács - 1978. július 25-én megalkotott - Direktívája (78/660/EEC). Ezen direktíva egyik pontja (7. fejezet 35. pont) az állóeszközök értékelési szabályaival foglalkozik. A 91/647/EEC számú Európa Tanácsi Direktíva (irányelv) már a piaci- vagy aktuális érték alkalmazását kötelezettségként rögzíti, még akkor is, ha "előzményes számadatok" is rendelkezésre állnak.

Az EVS nem jogszabály, hanem a TEGoVA - és tagszervezetei - által elkötelezetten alkalmazott szabvány. Ha az EVS bármely része ellentétben áll a nemzeti jogszabályokban meghatározottakkal, vagy az Európai Unió jogszabályokban - nagyszámú Európa Tanácsi Direktíva - foglaltakkal, ott az EVS vonatkozó része nem tekintendő irányadónak.

Az EVS-2003 három fő részből áll, úgymint Szabványok, Útmutatók és Függelék. A "piaci érték" fogalmával az értékelés alapjairól szóló 4. szabvány (S4.) foglalkozik.

Az EVS 2003 4. szabványa S4.07. alatt deklarálja a piaci érték, és a piaci bérleti díj fogalmát.

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) tulajdonjog és bérletét értékesítendő hajlandóságot mutató eladó (bérbeadó) és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő (bérbevevő) között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítés, bérbe adást, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre a tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)

Az EVS-2003 ".....a hajlandóságot mutató vevő..." fogalmát is definiálja. Ez a meghatározás olyan személyre utal, aki a vásárlás/bérlés iránt motivált, de arra senki nem kényszeríti. Ez a vevő/bérlő nem túlbuzgó, nem vásárol/bérel bármilyen áron. Ez a vevő/bérlő olyan, aki sokkal inkább az aktuális piac realitásainak és várakozásainak megfelelően vásárol/bérel, mint egy képzeletbeli vagy feltételezett piac szerint, amelynek tulajdonságai előre nem láthatóak. Ez a vevő/bérlő nem fizetne ki magasabb árat/díjat, mint amit a piac megkíván.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk,

- a) *piaci összehasonlító elemzése,*
 - b) *költségalapú értékelés,*
 - c) *hozamszámításon alapuló értékelés,*
- módszereinek lehetséges kombinációjaként.

Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk:

- a) *az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára,*
- b) *a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*

- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott **EVS 2003** szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az EVS 2003 alábbi előírásait és irányelveit:

- S4.07. Piaci érték
S4.11. Piaci bérleti érték
S4.63. Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót **A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)**

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint:

A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Az ingatlanok értékelemeit az alábbi csoportosításban vizsgáljuk:

MŰSZAKI	KÖZGAZDASÁGI (JOGI)	ESZTÉTIKAI / KÖRNYEZETI
építési övezet	használati jog	környezetbiztonság
közművesítettség	közös tulajdon	léggöri adottság
beépítettség	szolgalmi jog vagy kötelezettség	légszennyezés
beépítési mód	egyéb kötelezettség	zajhatások
építési mód	hatósági kötelmek	megközelíthetőség
alakíthatóság	újra előállítási költség	környezeti szomszédság
korszerűsíthetőség	avultság	erkölcsi kopás
felszereltség	egy- vagy többcélúság	funkcionalitás
funkciók	átalakíthatóság	bevezetettség
biztonsági előírások	megközelíthetőség	
tájékozás	szolgáltatási hálózat	
élettartam	parkolási lehetőség	
műemlék (jelleg) védettség	jövedelemtermelő képesség	
üzemeltetési feltételek	fenntartási költség	
környezeti hatás	korszerűsítési költség	
talajadottságok (terepviszony)	vagyonvédelem	

A piaci adatok elemzésén alapuló módszer során használt értékmódosító tényezőket az alábbi szempontok szerint alkalmazom:

MŰSZAKI SZEMPONTOK	ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK	HASZNÁLATI SZEMPONTOK
károsodások	felépítmény célja	építés, felújítás éve
kivitelezési hibák	helyiségek száma	komolyabb káresemények
alapterületek megszokottól eltérő nagysága	belső elrendezés	karbantartás helyzete
alapozás módja	komfortfokozat	üzemeltetés
fő teherhordó szerkezetek megoldásai	műemléki védettség	rendeltetészerű használata
födémek megoldásai	vízbazisvédelmi védőövezet	JOGI, HATÓSÁGI SZEMPONT
tetőszerkezet kialakítása	egyéb építészeti előírások	tulajdonviszonyok rendezettsége
határoló szerk., nyílászárók		osztott tulajdon, résztulajdon
burkolatok minősége, értéke	ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.	kapcsolódó jogok (zálog, haszn.)
szakipari munkák	funkcióváltásra való alkalmasság	telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok

épületgépészet, felszereltség, minőség	átépíthetőség, megoszthatóság	jegyzett jogok és kötelmek
épülettartozékok	bővíthetőség	OÉSZ és helyi szabályozás

KÖRNYEZETI SZEMPONTOK	TELEKADOTTSÁGOK	INFRASTRUKTÚRA
szomszédok (létesítmények)	telek alakja	villany
övezet	tájolás	víz
kilátás, panoráma	lejtés	gázellátás
szennyező források, környezeti ártalmak	építési lehetőség (megengedett)	csatorna (csapadék és szennyv.)
	talajtani viszonyok	szemétszállítás
		közlekedés (útburkolat)
		megközelíthetőség
		ellátás (alap, középszintű)
		oktatási intézmények
		szabadidős létesítmények
		telekommunikáció

Az ingatlan értébecslésénél a piaci összehasonlító, és a beruházás-megtérülés vizsgálatot alkalmazom.

7.2. Az ingatlanpiaci környezet bemutatása:

A pénzügyi és gazdasági válság kiheverése után első ízben 2017-ben érte el a piac a válság előtti árszintet, de 2018-ra meghaladva azt, jelentős ingatlanpiaci boom állt be.

Mindez úgy jelenik meg az ingatlanpiacon, hogy a kínálat ugyan még mindig nagyobb, de a kiegyenlítődés irányába halad. A vizsgált ingatlan környezete enyhe fellendülő, értéktartó pozícióban van.

7.3. Telek ingatlan forgalmi értékelés a piaci adatok alapján:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait vettem figyelembe.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, ill. értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értébecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, az ingatlan típusa, paraméterei, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

Az ingatlan jellemző értékeleit az alábbi SWOT mátrix diagramban is vizsgálom. Az elemzés során a hasonló fekvést, megközelíthetőséget veszem alapul.

A tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú, Kerepes és környéke telekingatlanjai összehasonlító adatai, bruttó értékben:

Fekvés	Jellemzők	Fajlagos ár Ft/ m ²
Kerepes	768 m ² -es, építési telek, közművek elérhetőek, 14 Millió Ft	18'229
Kerepes, Panoráma lakópark	724 m ² -es, építési telek, 30% beépíthetőséggel 12,5 Millió Ft.	17'265
Kerepes, Széphegy	800 m ² -es építési telek, közműves,30% beépíthetőséggel, 14,9 Millió Ft.	18'625
Kerepes, Panoráma u.	950 m ² -es, építési telek, közműves, 30% beépíthetőséggel 11 Millió Ft.	11'579
Kerepes	900 m ² -es, építési telek, közműves,30% beépíthetőséggel 9 Millió Ft.	10'000

Forrás: ingatlan.com, saját adatbázisunk

A hasznos alapterületre vetített fajlagos ár átlaga **15'140 Ft/m²**.
 A tárgybéli ingatlan értébecslése során alkalmazott **értéknövelő és csökkentő tényezők:**

SWOT mátrix	Segítő tényezők		Gátló tényezők	
Belső tényezők	kedvező elhelyezkedés	+5%	tereprendezés	-15%
Külső tényezők	jó megközelítés (M0)	+5%	ingatlanpiaci túlkinálat,	-10%
Összegzés:				-10%

$$1697 \text{ m}^2 \times 15'140 \text{ Ft/m}^2 - 15\% = 21'838'693 \text{ Ft.}$$

Vagyis **17'195'821 Ft +27%ÁFA** nettó értékben kifejezve.

7.4. Költség alapú (eszköz) értékelés:

Ezt a módszert jelen értékeléskor nem veszem figyelembe.

7.5. Beruházás vizsgálat, megtérülés módszer

Ebben a modellben azt vizsgálom, hogy az adott építési övezetben milyen felépítmény építhető, mert a TEGoVA irányelvei alapján a telekérték visszavezethető a rajta lévő értékéhez.

Építési övezet:	Lk1	
Telek terület	1 697	m2
Beépíthetőség (terepszint alatt és felett egyaránt)	30	%
Beépíthetőség	509	m2
legmagasabb építmény magasság	6	m
Építhető szintek száma (fsz+1 em)	2	szint
Bruttó alapterület beépíthetőség szerint	1 018	m2
Építhető bruttó szintterület 2,0 szinttel számolva	2 800	m2
Mértékadó építhető nettó terület (levonva lépcsőház, falak után 18%)	835	m2
Értékesítési árbevétel nettó 380'000 Ft/m2 esetén	300 572 640	Ft
Ebből telekvásárlásra jut reálisan: 0,07 %	21 040 085	Ft

8. Végleges forgalmi érték:

2144, Kerepes Hrsz: 453 alatti telek-ingatlan forgalmi értéke a következők szerint alakul:

Módszerek súlyozása	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított átlagos érték	
Piaci össz.has. adatokkal becsült érték	17 195 821	60	10 317 493	Ft
Költség-alapú, eszközérték	0	0	0	Ft
Beruházás vizsaálat	21 040 085	40	8 416 034	Ft
Az ingatlan forgalmi értéke		100	18 733 527	Ft

8.1. Válaszom a feltett kérdésre:

A tárgy szerinti ingatlan 2018. III. negyedéves időszakra megállapított, tehermentes, szabadpiaci, **nettó** forgalmi vagyon jelenértékét kerekén

18'800'000 Ft-ra
azaz tizennyolcmillió nyolcszázezer forint
értékem

Fontos megjegyzéseink:

- Az érték az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletik,
- Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

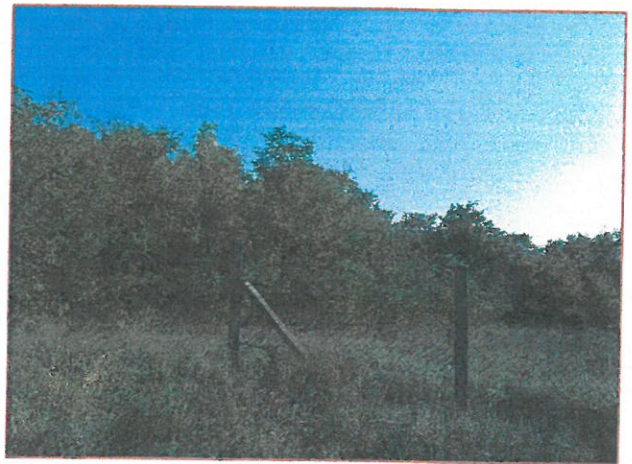
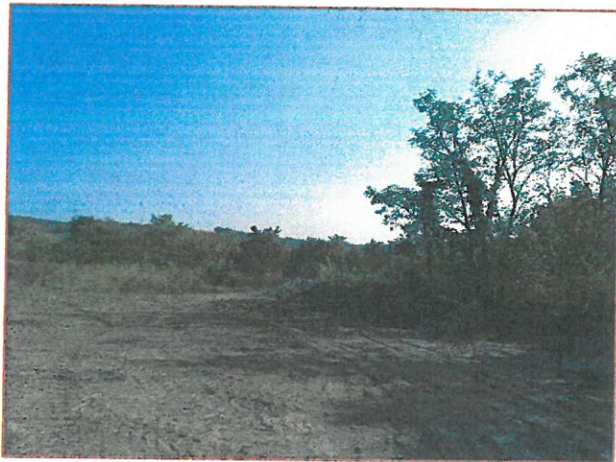
B u d a p e s t, 2018. október 30.


Nyáry Zsuzsanna
Építőmérnök
Ingatlan vagyon értékelő
(PMIK 1841/2009)

9. Mellékletek:

1. sz. melléklet fényképek
2. sz. melléklet tulajdoni lap

Fényképmelléklet:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gedőlői József Hivatali Felhatalmazás
 Gedőllő Ady Endre sétány 60 Pf 390

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 30005/95028/2018
 2018. 10. 09

Szektor : 53

KEREPES
 Balterület 453 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

HERSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k fill	alrészlet adatak kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	1687	0.00	

HERSZ

6. tulajdoni hányad: 1/2
 bejegyzé határozat, érkezési idő: 37770/1995.03.31
 jogcím: 1990. évi LKV. tv.
 jogállás: tulajdonos
 név: KEREPES VÁROS ÖNKORMÉNYEZATA
 cím: 2144 KEREPES Városmarty utca 2.
 törzesszám: 15736118

HERSZ

3. bejegyzé határozat, érkezési idő: 48243/2018.07.02
 Önálló önállóan bejegyzés telekalkitás, területenkénti kerékesi 456 és 460/28 hrsz javára.

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

TULAJDONILAP 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

