

**Forgalmi érték aktualizálása**  
**Mád Község Önkormányzata részére**

a Községi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező  
3909 Mád, József Attila utca 11. szám alatti ingatlanról



Készítette:  
Rozman Béla  
ingatlan értékbecslő

Készült 3 példányban.  
2 példány megbízói  
1 példány irattár

**BUDAPEST**  
**2018. március 14.**

## TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
3. <u>A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>9</u>
4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>11</u>
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	12
4.3. Az épületek műszaki jellemzői	17
5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>20</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	20
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	20
5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	20
5.4. Összesítő adatok	21
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>22</u>

## MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Fényképmelléletek
- Tulajdoni Lap
- Térképmásolat
- Épületek alaprajza
- Településtérkép

**ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK**

Megbízó neve:	Mád Községi Önkormányzat
Megbízó címe:	3909 Mád, Rákóczi út 50.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	3909 Mád, József Attila utca 11.
címe természetben:	3909 Mád, József Attila utca 11.
helyrajzi száma:	Mád, 527
típusa:	lakóház, udvar, gazdasági épület

Megbízás célja:	forgalmi érték aktualizálása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	1439 m <sup>2</sup>
Felépítmények nettó alapterülete:	426,4 m <sup>2</sup>
Felépítmények redukált alapterülete:	426,4 m <sup>2</sup>
Értékelés határnapja:	2018. március 14.

Elfogadott végső érték:

Forgalmi érték:	<b>49.000.000 Ft, azaz negyvenkilencmillió forint</b>
-----------------	---

A meghatározott értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

A tulajdoni lap adatai szerint a vizsgált ingatlan „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű. A természetben nagyobb részét évek óta a Községi Önkormányzat telephelyként hasznosítja illetve, egy kisebb tornaterem is üzemel az egyik épületben. Az ingatlan jelenlegi állapotában lakóházként nem használható, azonban a természetbeni használatnak (telephely) megfelel. Az értékebecslésben a számításokat ez utóbbi funkcióra vetítve végeztük el.

A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékét teher, per és igénymentes állapotot feltételezve határoztam meg.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értébecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra.

Jelen értébecslés a Mád Községi Önkormányzat megbízásából és részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén az alábbi értébecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rozman Béla	10/2011 (OKJ 52 3410300015401)
-------------	--------------------------------

**A.N.Z.S.Ó. 2001**  
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2  
Adószám: 12612811-2-41  
BB: 10102244-05684100-01003002



.....  
Rendik Zoltán  
ügyvezető  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

## 1. ELŐZMÉNYEK

A Mád Községi Önkormányzat (3909 Mád, Rákóczi út 50.) 2018. február 28.-án bízott meg, hogy a 3909 Mád, belterület, 527 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 3909 Mád, József Attila utca 11. sz. alatt található ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének aktualizálása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2018. március 05.

A Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre bocsátotta a következő dokumentumokat:

- az ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolata – teljes másolat (2018.02.23.);
- az ingatlan 90 napnál nem régebbi földhivatali térképmásolata (2018.02.23.);
- előzmény értékbecslés (A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft. 2017.03.08.)

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés és az épületek számbavétele alapján.

## 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

### 2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező

kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

## 2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban

lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során-figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.



A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

### 2.3. A költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

## 3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

#### 4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

##### 4.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2018.02.23.
Ingatlan címe:	3909 Mád, József Attila utca 11.
Ingatlan címe valóságban:	3909 Mád, József Attila utca 11.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Mád, 527

##### I. rész

Terület megnevezése	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	1439 m <sup>2</sup>

##### II. rész

<b>II/3</b>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	átadás
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Községi Önkormányzat
Jogosult címe:	3909 Mád, Dózsa György út 50.

##### III. rész

<b>III/2.</b>	
Bejegyző határozat: 45569/2008.05.06.	Önálló szöveges bejegyzés bevet átalakítása során területváltozás.

<b>III/3.</b>	
Bejegyző határozat: 33175/2012.04.20.	Vezetékjog a VMM-76/2012 engedélyszámú (20421) Mád 0,4 kV-os 1. sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 4 m <sup>2</sup> -t érint. jogosult: Émász Hálózati Kft. cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.

## 4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

### *A település elhelyezkedése*

Az ingatlan a közel 2700 lakosú Mád község belterületén helyezkednek el. A település a Világörökség részét képező Tokaj -Hegyaljai Borvidék egyik meghatározó települése. Gazdaságát alapvetően a szőlő és bortermelés határozza meg.

A község a megyeszékhely felől a legkönnyebben a 37. sz. fkl. úton közelíthető meg, a mezőzombori körforgalmi csomóponton keresztül. Miskolctól mintegy 45 km-re van, a legközelebbi város Szerencs azonban alig 10 km-re található. Szerencsről Rátkán keresztül is könnyen elérhető.

Az ingatlan országon belüli elhelyezkedését a következő térképrészletek szemléltetik:



*Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése*

Az értékelt ingatlan a település ÉNy-i szélén , a Tállya-Abaújszántó felé vezető útból nyíló mellékutca mentén terül el. Megközelíthetősége szilárd burkolattal ellátott úton elsősorban gépkocsival, de a vidéki települések fő közlekedési eszközével, a kerékpárral is lehetséges. Tömegközlekedési kapcsolata nincs, helyközi autóbusz nyomvonala a kb. 200 m távolságra lévő Kossuth Lajos utcán (fő utca) vezet. A vasútállomás kb. 1,5 km távolságra érhető el. Közvetlen környezetében csak lakóházak találhatók.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő térképrészletek szemléltetik:



### *Gazdasági környezet*

**Borsod-Abaúj-Zemplén megye** Magyarország északkeleti részében található. Északról Szlovákia, nyugatról Heves és Nógrád megyék határolják. Délről és keletről pedig a Tisza, amely Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyéktől választja el.

Megyeszékhely: Miskolc

Borsod-Abaúj-Zemplén megye földrajzi adottságai tekintetében az ország egyik legváltozatosabb megyéje. Itt található az Alföld az Északi-középhegységgel és a közé ékelődő medencesorral. A megye déli része ezért síkság, északi területe pedig hegyes, dombos. A településszerkezetére egyrészt Miskolc és az agglomeráció túlsúlya, másrészt az aprófalvak sokasága jellemző (az ország legtöbb településsel rendelkező megyéje). A miskolci agglomeráció Magyarország második legnagyobb népességtömrőlése. A lakosság több mint fele városokban él, a megye lakosságának egynegyede Miskolcon. A megyének 23 városa van.

A kb. 2700 lakosú **Mád község** a szerencsi kistérség része. A kistérség a Zemplén hegység és a tiszai ártér taktaközi része mentén helyezkedik el. A kistérség 18 települést foglal magába. Ez a vidék nem egységes sem földrajzát, sem gazdaságát, sem kulturális örökségét tekintve. Ezt azért fontos megemlíteni, mert e tagozódás sajnos a fejlettségi szintet is befolyásolja.

A községben a 20. század második felében az ásványi anyag bányászat és feldolgozás központja alakult ki. Újabb kutatások szerint a méltán világhírű mádi bor ízét, zamatát a magas nyomelem tartalmú, különleges ásványokból, vulkáni kőzetekből nyeri. Borászati és pincekultúrája világhírű, itt található Tokaj- Hegyalja szőlőterületének 1/5 része (kb. 900 ha). Jelenleg több olyan vállalkozás működik a településen, ahol különösen fontosnak tartják a Tokaji bor, így a Mádi bor hírnevének öregbítését a világban. Az idelátogatók a vállalkozók híres pincéiben, kulturált körülmények között, kiváló minőségű mádi borokat kóstolhatnak. Hosszú évtizedeken keresztül munkát biztosítottak a falu lakosságának ásványbányái, ahol bentonitot, kaolint, zeolitot, kvarcot, kvarcföldet bányásztak a környék hegyeiből. Ezekből az ásványi anyagokból állattenyésztéshez, talajjavításhoz, építkezésekhez gyártanak kiváló minőségű termékeket. Ezen kívül gyógyító ásványok előállítására és forgalmazására is nagyon jelentős. Ezek a termékek nemcsak a hazai piacokon népszerűek, hanem egyre több országba exportálnak belőle. Ásványbányászattal és ásványi termékek előállításával is több vállalkozás foglalkozik (köztük az értékelt ingatlanon működő vállalkozás is). Az említett vállalkozások elsősorban magyar tulajdonúak de megtalálhatók angol, amerikai, osztrák, német, izraeli tulajdonú vegyes vállalkozások is.

Az ingatlan az *észak-magyarországi régió központjában*, a mintegy 156.000 lakosú **Miskolc** városban helyezkedik el. Budapeستől 180 km-re van. A közlekedési kapcsolatot nagymértékben javította, hogy 2004. végére kiépült az M30-as autópálya két miskolci csomóponttal.

A város korábban a borsodi nehézipar központja volt, de az 1990-es rendszerváltás a várost hátrányosan érintették. Az acélipar jelentősen vesztett súlyából és a város környékén lévő bányüzemeket is bezárták.

Az ipari szerkezet átalakítása csak lassan indult be, de a '90-es évek végétől már vannak eredmények. Ide tartozik a BOSCH üzeme, a Remy Automatic, a Ross Mould, a Shinwa és legutóbb a TAKATA letelepedése. Néhány, a tradíciókra épülő helyi vállalkozás is megerősödött. Megalakult a Mechatronikai Ipari Park az ÉK-i gazdasági övezetben, és a Déli Ipari Park is.

Emellett a kereskedelmi funkció látványosan erősödött. A déli, a keleti és az északi városkapu mezőgazdasági területből kereskedelmi negyedévé vált és két belvárosi (*Miskolc Pláza, Szinvapark*), ill. három külvárosi üzletközpont (*volt CORA, most Auchan-Praktiker-Möbelix-ParkCenter-Lidl-Aldi, METRO-v.Bricostore, most Kinai Nagyáruház-Auchan-Baumax-Decatlon és TESCO-OBI-StopShop*) is megépült.

Az utóbbi 10 év városfejlesztési súlypontja a belvárosra tolódott át. Ennek keretében a főutcai épületek részben megújultak, és a belvárosi gyalogoszónát kiterjesztették a csatlakozó utcákra is. A belváros eddigi fejlesztési eredményeit Európa Díjjal is elismerték.

A kultúra területén országos, sőt nemzetközi hírnévre tett szert a Miskolci Operafesztivál és a téli Kocsonya Farsang, az őszi Sörfesztivál. Látványos a Diósgyőri Vár és környékének fejlesztése.

A 2008-2009. évi gazdasági válság hatását követően 2013-ig a GDP hektikusan alakult, a nemzetgazdasági eredmények még a 2018-as szintet sem érték el. A 2014-2017 évi folyamatokat áttekintve a gazdaságban már pozitív tendencia mutatható ki. Az időszak végére a GDP már közelítette a 4%-os szintet. A növekedés tartósnak tűnik, de ez nagy részben az EU-s támogatásoknak köszönhető. Az ágazatok közül a gépjármű ipar és a lakásépítések révén fellendülő építőipar teljesítménye emelhető ki. Árnyalja azonban a képet a szinte minden ágazatra jellemző minőségi munkaerőhiány.

A válság az ingatlanpiacot is érzékenyen érintette, ami fejlesztésekre is negatívan hatott. A nemzetgazdaságban jelentkező 2015-2017. évi kedvező tendenciák (*folyamatos GDP*

növekedés) az ingatlanpiacon is érzékelhetők, ami az „alvó” piacot – legalábbis a lakóingatlanok szegmensében – megmozdította. Vannak kivételes térségek, Budapest és a központi régió, valamint a Balaton környéke, a dunántúli és egyes alföldi nagyvárosok, ahol a forgalom és az árak határozott 20-40%-os növekedése tapasztalható, ugyanakkor az elmaradottabb térségek településeire most is a stagnálás a jellemző.

A jövedelem termelő üzleti ingatlanok forgalom- és árnövekedése mérsékeltebb még a központi régióban is. A nagy értékű ingatlanok iránti keresletben és az árban csak a fejlett térségekben észlelhető előre lépés, de ez jóval elmarad a lakáságazat szárnyalásához képest.

A borsodi térségben pl. a kereskedelmi ingatlanok forgalmáról csak a városokban beszélhetünk. A kedvező helyen lévő, jó minőségű és korszerű ingatlanok forgalomképesek, de az értékesíthetőség e szegmensben nehéz. A kínálati árakat a kereslet nem támasztja alá, a potenciális vevők alkuképessége érezhetően megnőtt.

Az ingatlant a városrészen belüli jó helyzete és a vendéglátási jellegű ingatlanok koncentrációja miatt *forgalomképesnek* tartjuk. Eladás esetén a potenciális vevő várhatóan a szűkebb régióban (*a város, kistérség, megye*) működő vállalkozói esetleg lakossági köréből kerülhet ki.

### ***Infrastrukturális ellátottság***

Az ingatlan környezetében az utcák burkolt úttesttel kiépítettek. Infrastrukturális ellátottsága elhelyezkedéséből adódóan jó. A kereskedelmi, egészségügyi, oktatási, kulturális és közigazgatási létesítmények könnyen elérhetők a település központjában.

### ***Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai***


Az értékelt ingatlan közbenső kialakítású telken helyezkedik el, mely a közterületről közvetlenül megközelíthető. A telek szabálytalan sokszög alakú, a hátsó telekhatár felé enyhén emelkedik, NY-K-i hossz tengelyű. Az utcafront felől épületekkel és autóbejáróval, míg az oldalhatárokon épületekkel és falazott kerítéssel határolt. Az udvar átlagosan rendezett képet mutat.

### ***Közműellátottság***

A település ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes gáz, vezetékes ivóvíz, telefon, központi csatorna) rendelkezik. Az érintett ingatlant valamennyi közműhöz csatlakoztatták.




**4.3. Az épületek műszaki jellemzői**


1. sz. épület		
Építés éve:	1900-as évek	
Felépítmény bruttó területe:	248,1 m <sup>2</sup>	
Felépítmény nettó alapterülete:	248,1 m <sup>2</sup>	
Szintek:	földszint	
Funkció:	műhely, tornaterem	

Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Alapozás módja:	kőbeton sávalapok
Talajnedvesség elleni szig.	feltételezve
Szerkezeti rendszer	hosszfőfalas
Födém anyaga:	fa gerenda
Határoló falak:	kő falazat
Belső válaszfalak:	kő és téglá
Tető és fedése:	fa kontyolt nyeregtető, síkpala fedéssel
Nyílászárók:	faszerkezetű ablakok 2 rtg. üvegezéssel, fa bejárati és belső ajtók
Padlóburkolatok:	a műhely részben beton, tornateremben parketta
Falfelületek:	festett
Külső felület:	vakolt, festett
Vízellátás:	közüzemi vízellátás
Csatornázás:	közüzemi csatornahálózat
Gázellátás:	közüzemi gázellátás
Fűtés és melegvízellátás:	gázkazán+ radiátor
Elektromos áramellátás:	közüzemi áramellátás 230/380 V
Állapot:	átlagos
Megjegyzés:	Az épületet korábban is (családi vállalkozás keretében) gazdasági célra hasznosították, melynek jelenleg is megfelel. Az utcafronti épületrészben (ideiglenesen) az általános iskola használatában lévő tornatermet alakították ki.

2. számú épület	
Építés éve:	1900-as évek
Felépítmény nettó területe:	121,5 m <sup>2</sup>
Felépítmény redukált alapter.	121,5 m <sup>2</sup>
Szintek:	földszint
Funkció:	raktár



Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Alapozás módja:	kőbeton sávalapok
Talajnedvesség elleni szig.	feltételezve
Szerkezeti rendszer	hosszfőfalas
Födém anyaga:	fa gerenda
Határoló falak:	kő falazat
Belső válaszfalak:	kő falazat
Tető és fedése:	fa nyeregtető, cserépfedéssel
Nyílászárók:	faszerkezetű ablakok 2 rtg. üvegezéssel, fa bejárati és belső ajtók
Padlóburkolatok:	beton
Falfelületek:	festett
Külső felület:	vakolt, színezett
Vízellátás:	közüzemi vízellátás
Csatornázás:	közüzemi csatornahálózat
Gázellátás:	közüzemi gázellátás
Fűtés és melegvízellátás:	egyedi berendezések
Elektromos áramellátás:	közüzemi áramellátás 230/380 V
Állapot:	átlagos
Megjegyzés:	Az épület lakóházként épült, csak később kapta jelenlegi funkcióját.

3. számú épület		
Építés éve:	1900-as évek	
Felépítmény nettó területe:	56,8 m <sup>2</sup>	
Felépítmény redukált alapter.	56,8 m <sup>2</sup>	
Szintek:	földszint	
Funkció:	raktár	

Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Alapozás módja:	kőbeton sávalapok
Talajnedvesség elleni szig.	feltételezve
Szerkezeti rendszer	hosszfőfalas
Födém anyaga:	fa gerenda
Határoló falak:	kő falazat
Belső válaszfalak:	kő falazat
Tető és fedése:	fa nyeregtető, cserépfedéssel
Nyílászárók:	faszerkezetű ablakok 2 rtg. üvegezéssel, fa bejárati és belső ajtók
Padlóburkolatok:	beton
Falfelületek:	festett
Külső felület:	vakolt, színezett
Vízellátás:	közüzemi vízellátás
Csatornázás:	közüzemi csatornahálózat
Gázellátás:	közüzemi gázellátás
Fűtés és melegvízellátás:	-
Elektromos áramellátás:	közüzemi áramellátás 230/380 V
Állapot:	átlagos
Megjegyzés:	Az épület eredetileg is gazdasági épületként épült, jelenlegi funkciója hasonló, tárolóként hasznosítják.

## 5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

### 5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A forgalmi érték meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Az értékelés során csak az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett, jogilag rendezett épületeket vettem figyelembe. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

49.000 eFt-ban, azaz negyvenkilencmillió Ft-ban

határoztam meg.

### 5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan hozamszámításon alapuló forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciójú ingatlanok realizált és kínálati bérleti díjait vettem figyelembe. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozom meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, amely a mellékletek között elhelyezett, valamint az alábbi táblázat szerint alakul.

Fentiek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

49.000 eFt-ban, azaz negyvenkilencmillió Ft-ban

határoztam meg.

### 5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel

A költség alapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló telkek ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt táblázatok tartalmazzák. Ennek eredményeképpen a telekingatlanok együttes forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

4.500 eFt-ban, azaz négymillió-ötszázezer forintban

határoztam meg.

épület, építmény, építményrész stb.	1	1. sz.épület	2	2. sz. épület	3	3. sz. épület
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	180 000 Ft/m <sup>2</sup>		180 000 Ft/m <sup>2</sup>		140 000 Ft/m <sup>2</sup>	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	248 m <sup>2</sup>		122 m <sup>2</sup>		57 m <sup>2</sup>	
fizikai avultság	25%		25%		25%	
funkcionális avultság szorzószáma	10%		10%		10%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma						
piaci helyzet miatt módosító tényező						
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	30 142 eFt		14 765 eFt		5 369 eFt	

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 50 300 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

telek értéke 4 500 eFt + felépítmény értéke 50 300 eFt = 54 800 eFt

azaz ötvennégymillió-nyolcszázezer Ft.

#### 5.4. Összesítő adatok

**Végső érték meghatározása:**

Piaci alapú (forgalmi) érték:	49,0 MFt	súly:	100%	49,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	49,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Költség alapú érték:	54,8 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **49,0 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása: az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja.

A meghatározott becsült értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák!

Az ingatlan forgalomképessége: **forgalomképes**

Tekintettel az értékelt ingatlan funkciójára, földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére, valamint méretére, a közeljövőben az ingatlan értékének stagnálása várható.

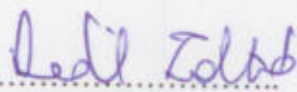
## 6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával, térképmásolattal együtt érvényes.

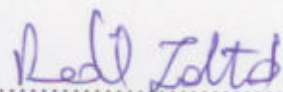
Budapest, 2018. március 14.

**A.N.Z.S.Ó. 2001**

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
H-1134 Budapest, Angyalöklői út 30-32. fsz.2.  
Adószám: 12612811-2-41  
BB: 10102244-05684100-01003002



Rozman Béla  
ingatlan értékbecslő



Rendik Zoltán  
ügyvezető  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

**Ingtalan címe:** 3909 Mád, József Attila utca 11.

**Helyrajzi szám:** 527

**Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:**

**Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]** 1439

**Értékelt tul. hányad:** 1 / 1

**Albetét esetén értékelt terület [m2]** 0

**Értékbecslés dátuma:** 2018. március 14.

**Telekből értékelt terület [m2]** 1439

### TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
műhely	földszint	31,1	átlagos	1	1. épület
műhely	földszint	19,0	átlagos	1	1. épület
vizesblokk	földszint	13,2	átlagos	1	1. épület
műhely	földszint	59,4	átlagos	1	1. épület
öltöző	földszint	18,4	átlagos	1	1. épület
előtér	földszint	12,1	átlagos	1	1. épület
tornaterem	földszint	94,8	átlagos	1	1. épület
tároló	földszint	13,9	átlagos	2	2. épület
tároló	földszint	15,8	átlagos	2	2. épület
előtér	földszint	4,2	átlagos	2	2. épület
tároló	földszint	4,9	átlagos	2	2. épület
tároló	földszint	21,0	átlagos	2	2. épület
tároló	földszint	24,5	átlagos	2	2. épület
előtér	földszint	8,3	átlagos	2	2. épület
tároló	földszint	5,0	átlagos	2	2. épület
tároló	földszint	23,9	átlagos	2	2. épület
tároló	földszint	13,7	átlagos	3	3. épület
tároló	földszint	12,8	átlagos	3	3. épület
tároló	földszint	8,4	átlagos	3	3. épület
tároló	földszint	6,6	átlagos	3	3. épület
előtér	földszint	15,4	átlagos	3	3. épület
Összesen:		426,4			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló	redukált terület
		m <sup>2</sup>	tényező	m <sup>2</sup>
K=1	1. sz.épület	248,1	1,0	248,1
K=2	2. sz. épület	121,5	1,0	121,5
K=3	3. sz. épület	56,8	1,0	56,8
	összesen:	426,4		426,4

## Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3
Ingtalan címe:		Cigánd, Vasút utca 86.	Nyékkládháza	Mezőcsát
Tagolása:	földszint	földszint	2 szintes	földszintes
Környezete:	vegyes	ipari	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	telephely	műhely, telephely	raktár, telephely	telephely
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	település központjában, jó infrastruktúrával, jól megközelíthető helyen, vegyes környezetben	település szélén, jó infrastruktúrával, jól megközelíthető helyen, gazdasági környezet	falusias környezetben, átlagos infrastruktúrával, jól megközelíthető helyen	település szélén, átlagos infrastruktúrával, jól megközelíthető helyen
Építés éve:	1900-as évek	2014	1970	1970
Műszaki állapot:	közepes állapotú	jó	felújítandó	átlagos
Megjegyzés:		hagyományos építésű, korábban péküzemként hasznosított	hagyományos építésű, több funkcióra alkalmas, felújítandó	korábban gázpalack csere telepként üzemelt, hagyományos építésű
Adat forrása:		ingatlan.com	jofogas.hu	jofogas.hu
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		99 000 000	57 000 000	17 500 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	1 439	6 500	1 500	2 000
redukált alapterület (m2)	426,4	730,0	540,0	152,0
fajlagos ár (Ft/m2)		135 616	105 556	115 132
kinálat/adásvétel		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2018. március	2018. március	2018. március
kinálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		122 055	95 000	103 618

## ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
telekméret	1,00	1,00	1,10
alapterület	nagyobb	hasonló	hasonló
műszaki állapot	1,10	1,00	kisebb
építési mód	kedvezőbb	kedvezőtlenebb	hasonló
megközelíthetőség	0,90	1,10	1,00
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
közművesítettség	1,00	1,00	1,00
tájegységi elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
földrajzi elhelyezkedés	0,90	0,95	0,95
	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,10	1,10
	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,10

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE  
SÚLYOZÁS

115 952	109 250	119 161
33%	33%	34%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	
helyszíni szemlén mért terület alapján	426,41
fajlagos átlagár (Ft/m2)	114 831
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	114 800
becsült érték (Ft)	48 951 868
becsült érték kerekítve (Ft)	49 000 000



## Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingotlan címe:		Szerencs	Cserépfalu	Emőd, Kodály Zoltán utca
Tagolása:	földszint	földszint	földszint+emelet	szuterén+földszint+1 emelet
Környezete:	vegyes	vegyes	ipari	vegyes
Jelleg, funkció:	telephely	raktár, iroda, szociális blokk	csarnok,telephely	raktár
Infrastrukturális adottságok (közmuvek, utak, kerítettség, stb.):	település központjában, jó infrastruktúrával, jól megközelíthető helyen, vegyes környezetben	jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	1900-as évek	1960	1970	1970
Műszaki állapot:	közepes állapotú	jó	jó	közepes
Megjegyzés:		több funkcióra alkalmas, hagyományos építésű	több funkcióra alkalmas csarnok szociális blokkal	korábban vendéglátó egység volt, mára megüresedett, raktár vagy telephelyként hasznosítható
Adat forrása:		jofogas.hu	jofogas.hu	jofogas.hu
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérleti díj (Ft/hó)		54 990	450 000	160 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	1 439	0	0	3 244
nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	426,4	55,0	380,0	160,0
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 000	1 184	1 000
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2018. március	2018. március	2018. március
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		900	1 066	900

## ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés

	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
telekméret	1,00	1,05	1,05
alapterület	kisebb	kisebb	nagyobb
műszaki állapot	1,05	1,05	0,95
építési mód	kisebb	hasonló	kisebb
építés éve	1,10	1,00	1,05
közművek	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
tájegységi elhelyezkedés	0,90	0,85	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
földrajzi elhelyezkedés	1,00	1,00	1,00
	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,95	0,95
	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,10	1,10
	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,10	1,10

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE  
SÚLYOZÁS

994	1 172	1 080
33%	33%	34%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m <sup>2</sup> )	426,41
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	1 082
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	1 080
becsült bérleti díj (Ft/hó)	460 523
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	460 500

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

Ingatlan adatai I.

3909 Mád, József Attila utca 11.

Tulajdonos:	Községi Onkormányzat	
Helyrajzi szám:	527	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:
Teleknagyság [m <sup>2</sup> ]:	1 439	Ingatlan jelenlegi funkciója:
		kievtt lakóház, udvar, gazdasági épület
		telephely

Ingatlan adatai II.

Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m <sup>2</sup> ]	Összes béreadható terület [nap] [szoba]	Bérleti díj		Bérleti szerződés lejárata [év]	Kihasz-náltság [%]	Bevételek	
			[€/m <sup>2</sup> /hó]	[Ft/m <sup>2</sup> /hó]			Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
telephely	426	426		1 080		80%	368 418 Ft	4 421 019 Ft
							0 Ft	0 Ft
							0 Ft	0 Ft
							0 Ft	0 Ft
							0 Ft	0 Ft
							0 Ft	0 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>426</b>	<b>426</b>					<b>368 418 Ft</b>	<b>4 421 019 Ft</b>

Input adatok II.

MNB aktuális deviza árfolyama	
Vizsgált periódus hossza	5 év
EURO HICP évi %	1,00%
Diszkont tényező	9,00%
Exit kamatláb	8,00%
	0,090

RENDSZERES KIADÁSOK

	Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Behajtási veszteség	3 684 Ft	44 210 Ft
Fenntartási alap	3 684 Ft	44 210 Ft
Egyéb költség	3 684 Ft	44 210 Ft
Íparüzési adó	7 368 Ft	88 420 Ft
Ingatlanadó	0 Ft	0 Ft
<b>ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS</b>	<b>18 421 Ft</b>	<b>221 051 Ft</b>

IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSEGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE

Atmeneti periódikus üresedés	Időszakos kiadás	Annuitás [Ft/év]
Beruházások	368 418 Ft	61 560 Ft
Ingatlanügynöki díjak	852 820 Ft	142 500 Ft
	368 418 Ft	61 560 Ft
<b>IDŐSZAKOS KÖLTSEGEK ÖSSZESEN</b>		<b>265 620 Ft</b>

KÖLTSEGEK ÖSSZESEN

		<b>486 671 Ft</b>
--	--	-------------------

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

CASH-FLOW

	1. év 2018	2. év 2019	3. év 2020	4. év 2021	5. év 2022
<b>BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTSÁG FÜGGVÉNYÉBEN</b>					
telephely	4 421 019 Ft	4 465 229 Ft	4 509 881 Ft	4 554 980 Ft	4 600 530 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
<b>ÖSSZES BEVÉTEL</b>	<b>4 421 019 Ft</b>	<b>4 465 229 Ft</b>	<b>4 509 881 Ft</b>	<b>4 554 980 Ft</b>	<b>4 600 530 Ft</b>
<b>RENDSZERES KIADÁSOK</b>					
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	44 210 Ft	44 652 Ft	45 099 Ft	45 550 Ft	46 005 Ft
Fenntartási alap	44 210 Ft	44 652 Ft	45 099 Ft	45 550 Ft	46 005 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség	44 210 Ft	44 652 Ft	45 099 Ft	45 550 Ft	46 005 Ft
Bérbeadót terhelő iparüzési adó	88 420 Ft	89 305 Ft	90 198 Ft	91 100 Ft	92 011 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
<b>ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS</b>	<b>221 051 Ft</b>	<b>223 261 Ft</b>	<b>225 494 Ft</b>	<b>227 749 Ft</b>	<b>230 026 Ft</b>
<b>MŰKÖDÉSI BEVÉTEL</b>	<b>4 199 968 Ft</b>	<b>4 241 968 Ft</b>	<b>4 284 387 Ft</b>	<b>4 327 231 Ft</b>	<b>4 370 503 Ft</b>
<b>IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE</b>					
Atmeneti periódikus üresedés	61 560 Ft	61 560 Ft	61 560 Ft	61 560 Ft	61 560 Ft
Beruházások	142 500 Ft	142 500 Ft	142 500 Ft	142 500 Ft	142 500 Ft
Ingatlanügynöki díjak	61 560 Ft	61 560 Ft	61 560 Ft	61 560 Ft	61 560 Ft
<b>IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN</b>	<b>265 620 Ft</b>	<b>265 620 Ft</b>	<b>265 620 Ft</b>	<b>265 620 Ft</b>	<b>265 620 Ft</b>
<b>CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT</b>	<b>3 934 348 Ft</b>	<b>3 976 348 Ft</b>	<b>4 018 768 Ft</b>	<b>4 061 612 Ft</b>	<b>4 104 884 Ft</b>
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
	0,91743	0,84168	0,77218	0,70843	0,64993
	3 609 494 Ft	3 346 813 Ft	3 103 226 Ft	2 877 348 Ft	2 667 893 Ft
				maradvány:	33 348 661 Ft
<b>Hozamszámításon alapuló érték:</b>		<b>49 000 000 Ft</b>			

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Tokaj	Sárospatak, Országút 3.	Tarcal, Kölcsény utca 14.
Környezete:	vegyes	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	vegyes	beépítetlen terület	beépítetlen telek	beépítetlen telek
Övezeti besorolás:	vegyes	lakó	lakó	lakó
Infrastrukturális adottságok (közútvégek, utak, kerítettség, stb.):	település központjában, jó infrastruktúrával, jól megközelíthető helyen, vegyes környezetben	lakó környezetben, jól megközelíthető helyen,	lakó környezetben, jól megközelíthető helyen,	lakó környezetben, jól megközelíthető helyen,
Megjegyzés:		közművesített terület	közművesített terület	közművesített terület
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		6 900 000	7 500 000	2 500 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	1 439	1 941	2 013	640
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		3 555	3 726	3 906
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2018. március	2018. március	2018. március
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		3 199	3 353	3 516

## ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
terület	hasonló	hasonló	kisebb
	1,00	1,00	0,95
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,95	0,95
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kialakítás, esztétikai megjelenés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
tájegységi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE  
SÚLYOZÁS

3 039	3 186	3 164
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 439,0
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	3 129
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	3 130
becsült érték (Ft)	4 504 070
becsült érték kerekítve (Ft)	4 500 000

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	3909 Mád		
		József Attila utca 11.		
	Dátum	2018.03.05	HRSZ.:	527



1.

Utcakép



2.

1. számú épület utcai nézete



3.

1. számú épület udvari nézete



4.

1. számú épület udvari nézete



5.

1. számú épület udvari nézete



6.

Tornaterem

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	3909 Mád		
		József Attila utca 11.		
	Dátum	2018.03.05	HRSZ.:	527



7.

szertár



8.

közlekedő



9.

közlekedő



10.

raktár



11.

műhely



12.

raktár

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	3909 Mád		
		József Attila utca 11.		
	Dátum	2018.03.05	HRSZ.:	527



13.

műhely



14.

gázkazán



15.

gázóra



16.

2. számú épület utcai nézete



17.

2. számú épület udvari nézete



18.

raktár

# fényképek

INGATLAN CÍME:

3909 Mád

József Attila utca 11.

Dátum

2018.03.05

HRSZ.:

527



19.

raktár



20.

raktár



21.

raktár



22.

közlekedő



23.

raktár



24.

előtér



# fényképek

INGATLAN CÍME:

3909 Mád

József Attila utca 11.

Dátum

2018.03.05

HRSZ.:

527



25.

fűtési lehetőség



26.

villanyóra



27.

3. számú épület udvari nézete



28.

raktár



29.

raktár



30.

raktár

# fényképek

INGATLAN CÍME:

3909 Mád

József Attila utca 11.

Dátum

2018.03.05

HRSZ.:

527



31.

raktár



32.

raktár

Szerencsi Járási Hivatali Földhivatali Osztály  
Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4437/2018

2018.02.23

Szektor : 53

MÁD

Belterület 527 helyrajzi szám

3909 MÁD József Attila utca 11. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2

kat.t.jöv.  
k.fill

aloroszály adatok  
ter kat.jöv  
ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

1439

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32058/1991.04.26

jogcím: átadás

jogállás: tulajdonos

név: KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3909 MÁD Rákóczi út 50

törzsszám: 15726339

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45569/2008.05.06

Ónálló szöveges bejegyzés BEVET átalakítás során területváltozás.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33175/2012.04.20

Vezetékjog

A VMN-76/2012 engedélyszámú (20421) Mád 0,4 kV-os 1. sz. vezetékhálózata az ingatlan területéből 4 m<sup>2</sup>-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dézsa György utca 13.

Er 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

Szerencsi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

## E-hiteles térképmásolat

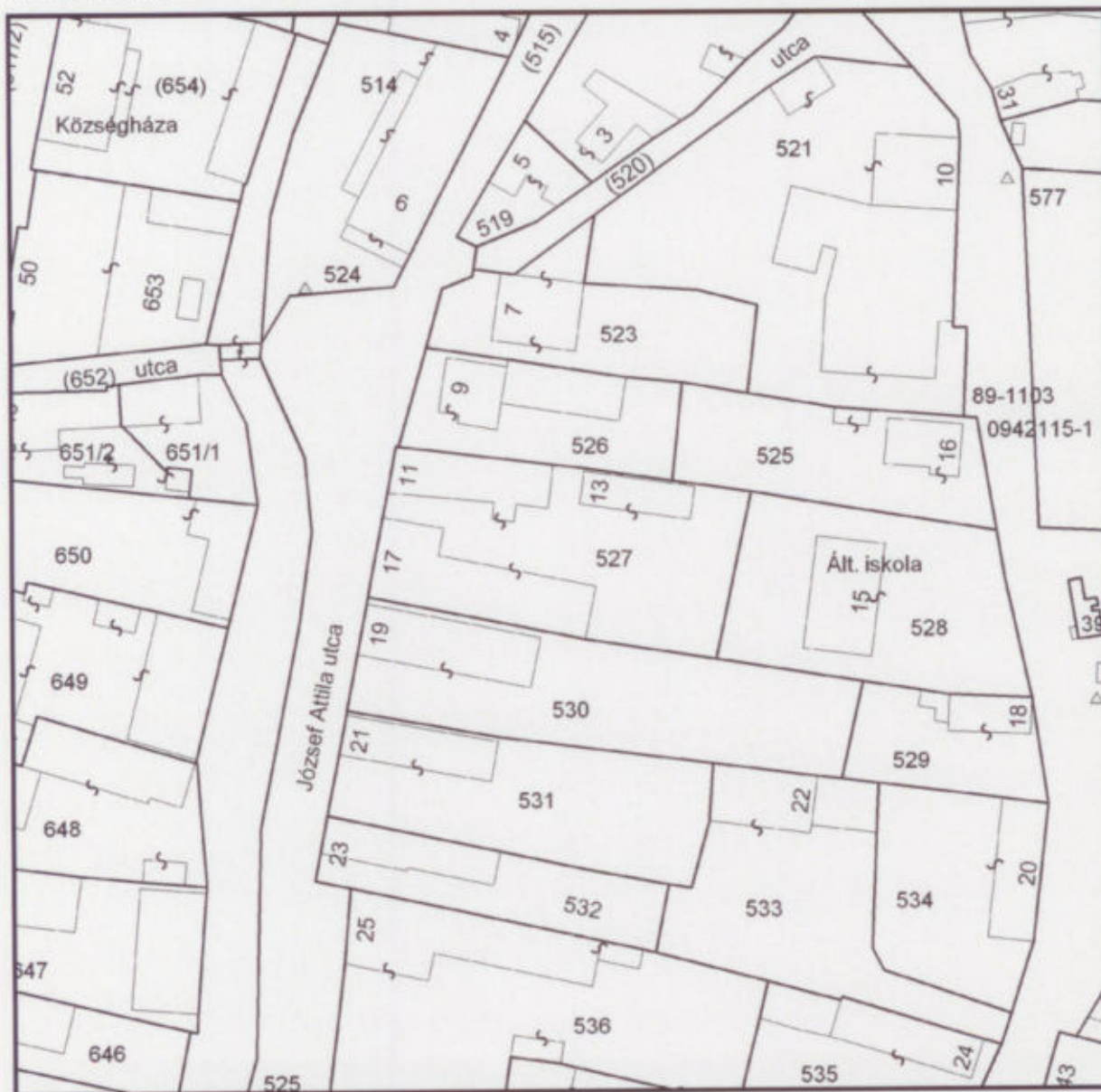
2018.02.23 11:19:42

Helyrajzi szám: MÁD belterület 527

Megrendelés szám: 7/213/2018

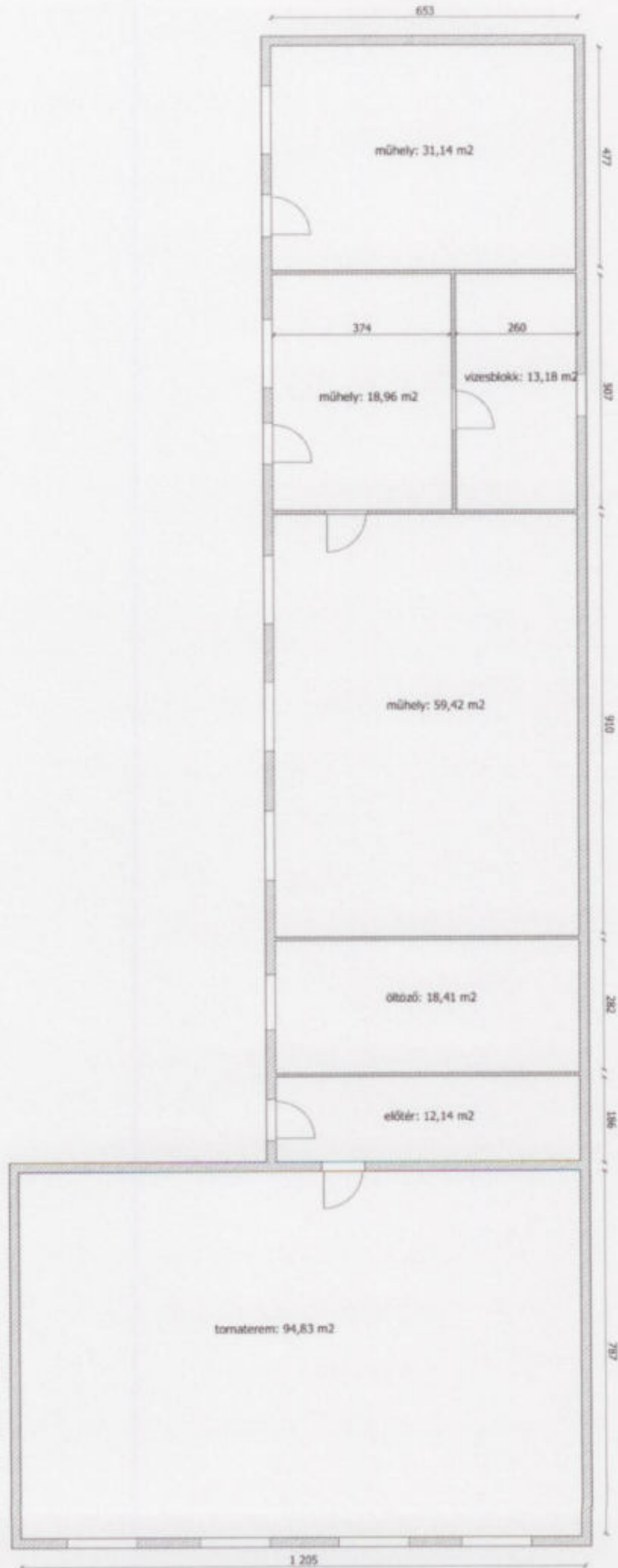
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 11613060002018

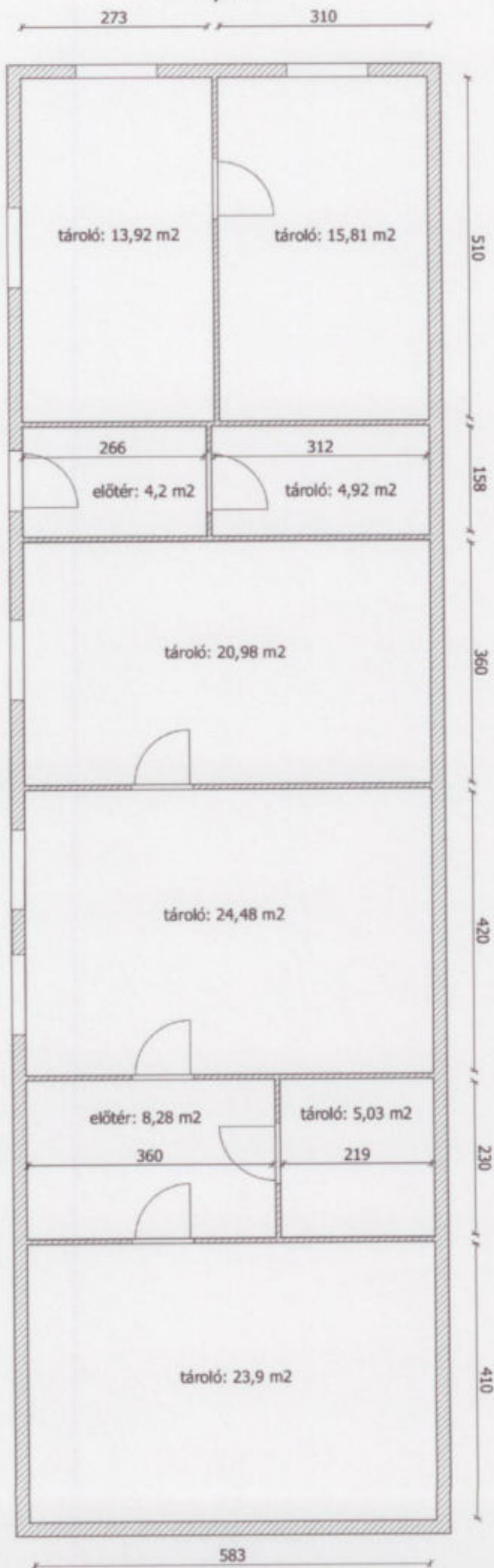


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

1. épület



## 2. épület



### 3. épület



### ÁTNÉZETI TÉRKÉP



Mád község  
elhelyezkedése  
Magyarország területén



Mád, József Attila utca 11.

Az ingatlan településen belüli helyzete



## MÚHOLDAS TÉRKÉP

1/2. sz. melléklet



Mád, József Attila utca 11.

Forrás: [www.google.hu](http://www.google.hu)