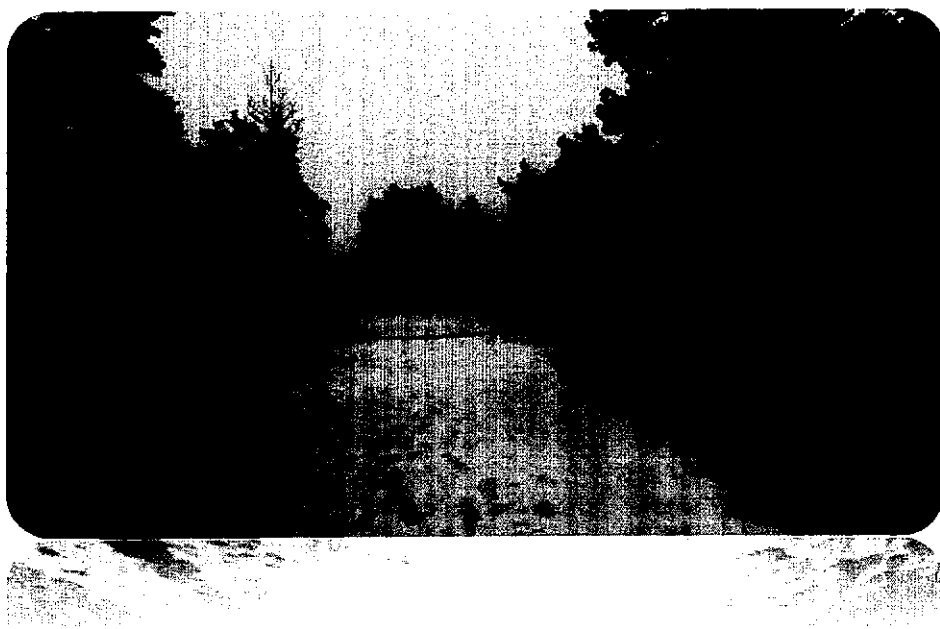


INGATLANVAGYON-ÉRTÉKEKÉLÉS



FÓT,

KÜLTERÜLET

**06/1-3HRSZ hrsz-ú ingatlanokat érintő,
szemétlerakó telepítéséhez szükséges
kialakuló telekingatlanról**

2013. január 23.

ÖSSZEFOGLALÓ JELENTÉS

Tárgy: FÓT, külterületen elhelyezkedő. 06/1-3 hrsz-ú ingatlanokból kialakuló hulladéklerakó telekingatlan értékebecslése

Elvégeztük a szóban forgó ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Vizsgálatunk célja volt, hogy 2013. január 23-i érvénnyel kifejezzük a kialakuló vagyontárgy jelen dokumentum 2.2 -es pont, "Az értékelés célja" pontban megjelölt értékét, a megbízótól kapott megbízásnak megfelelően, a szokásostól eltérő, egyedi megbízásának megfelelően.

Tudomásunk szerint vagyonerőtelésünk üzleti tárgyalások alapjául szolgálhat.

Értékelésünk arra a feltételezésre épül, hogy az ingatlan a meghatározott funkcióra az engedélyt megkapja, azzal bír.

Vagyonerőtelés az alábbi részekből tevődik össze:

Értékelési bizonyítvány tartalmazza: az ingatlanok ingatlanynilvántartási, fő műszaki adatait, funkcióját. A vagyonerőtelés fordulónapja, érvényessége, helyszíni szemle időpontja, az alkalmazott módszer és a megállapított érték/értékek is itt vannak összerendezve.

Kiindulási alapadatok tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

Ingatlan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg.

Az ingatlan ismertetése tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

Az érték definíciója: szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai sztenderdekben felelőtelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

Értékelési módszerek, alkalmazott módszer: a három értékelési módszer valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának indoklását. Végső érték kialakításának módját, indoklását.

Értékelés: a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza.

Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétő függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

Vállalások és korlátozások: minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonerőtelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2013. január 23.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.

Blahó Edit
irodavezető

Kiss Máté

stratégiai és vagyon-nyilvántartási igazgató

Szűcs László
értékelő

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ JELENTÉS	2
1. ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY	5
1.1 Megbízás	5
1.2 Az ingatlan adatai	5
1.3 A megállapított nettó forgalmi érték	5
2. KIINDULÁSI ALAPADATOK	6
2.1 Megbízás, szakértői feladatok, tárgy	6
2.2 Az értékelés célja	6
2.3 Az értékeléshez felhasznált információk	6
2.4 Helyszíni szemle	6
2.5 Tisztázatlan körülmények	6
2.6 Korlátozások	6
3. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE	7
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	8
4.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok	8
4.2 Ingatlan- nyilvántartási adatok	8
4.3 Az Ingatlan ismertetése	9
5. ÉRTÉK	10
5.1 Piaci érték	10
5.2 Speciális feltételezések miatti eltérések	10
5.3 Nem piaci érték	10
5.4 Méltányos érték	10
5.5 Speciális érték	10
5.6 Befektetési érték	10
5.7 Jelzáloghitelezési érték	11
5.8 Biztosítási érték	11
5.9 Értékcsökkent pótlási költség	11
5.10 Felszámolási érték	11
5.11 Előszereteti érték	11
5.12 Könyv szerinti érték	11
5.13 Használati érték	11
5.14 Legértékesebb és legjobb hasznosítás	11
5.15 Kiválasztott érték	11
6. ÉRTÉKELESI MÓDSZEREK, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK	12
6.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	12
6.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés	13
6.3 Nettó pótlási költség számítás	13
7. ÉRTÉKELES	14

7.1	SWOT analízis.....	14
7.2	Piaci összehasonlító módszer	14
7.3	Hozamszámítás	14
7.4	Nettó pótlási költség számítás	14
7.5	Kombináció, egyszerűsítés	15
7.6	Végső érték kialakítása.....	16
8.	FÖLD ÉS FELÉPÍTMÉNY ÉRTÉKÉNEK SZÉTVÁLASZTÁSA	17
9.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	18
9.1	Felhasználás	18
9.2	Jogi körülmények	18
9.3	Kompetencia	18
9.4	Megbízástól való függés	18
9.5	Szakmai szabályozások, sztemderdek.....	18
9.6	Felhasznált adatok	19
9.7	Felelősség kizárása.....	19
9.8	Rejtett hibák	19
9.9	Szakértői függetlenség, objektivitás	19
9.10	Érvényesség.....	19
	MELLÉKLETEK.....	20
	Tulajdoni lap.....	21
	Térképmásolat.....	27
	Szerződések, Megállapodások, Engedélyek.....	28
	Számítások	29
	Képek.....	31
	Egyéb.....	33

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1.1 Megbízás

Megbízó:	Budapest Főváros Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztály
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2013. január 23.
A szakvélemény érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása
Helyszíni szemle időpontja:	2013. január 21.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer – 7.2. pont maradványérték számítás – 7.5. pont

1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	06/1 - kivett homokbánya 06/2 – kivett út 06/3 – kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	Fót, külterület
Az ingatlan helyrajzi száma:	06/1-3
Telek területe:	83709 m ² ; 3293 m ² ; 77647 m ²
Felépítmény/albatét területe:	felépítmény nincs
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Lamron Kft. – 1/1

1.3 A megállapított nettó forgalmi érték

452.800.000,- Ft,

azaz

Négyszázötvenkettőmillió-nyolcszázezer forint

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

Budapest, 2013. január 23.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.

Blahó Edit
irodavezető

Kiss Máté
stratégiai és vagyon-nyilvántartási igazgató

Szűcs László
értékelő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 Megbízás, szakértői feladatok, tárgy

Budapest Főváros Önkormányzatának Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztály megbízta társaságunkat a Fót külterület 06/-3 hrsz ingatlanok forgalmi értékelésével.

2.2 Az értékelés célja

Megbízásban foglalt ingatlan forgalmi értékének meghatározása a megbízásban foglaltak figyelembevételével. Azaz a három ingatlan egy értékelésben, egy telephelyként való értékelése, az érték megbontása nélkül.

KEOP pályázathoz szükséges projekt elbírálásához, döntés előkészítéshez.

Értékelésünk arra a feltételezésre épül, hogy az ingatlan a meghatározott funkcióra –hulladéklerakó - az engedélyt megkapja, azzal bír.

2.3 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátott:

- a hulladéklerakó tanulmányterv
- tulajdoni lap (2013.01.16.)
- térképmásolat

Bánó László rendelkezésünkre bocsátott:

- geodéziai felmérés

Beszereztük FKF-től:

- Dunakeszi hulladéklerakó adatait

2.4 Helyszíni szemle

2013. január 21-én havas körülmények között, Bánó László – UTILIS Kft. vezetésével vettünk részt a bejárásen Fábíán Zsuzsával – BFVK Zrt. és Endródi Józseffel – FKF Zrt..

2.5 Tisztázatlan körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

2.6 Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Hulladékkezelés és terület rekultiváció speciális ismereteket igényel. Munkánk során ezen szakterületeket érintő kérdésekben csak a szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

3. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

Fót város Pest megyében, a Dunakeszi kistérségben, a budapesti agglomerációban helyezkedik el. A Gödöllői-dombság peremén, Budapesttől északra 17 km-re található. A fóti dombok az Északi-középhegység nyugati nyúlványai. Nyugaton Dunakeszi, északkeleten Csomád és Veresegyház, keleten Mogoród, délen pedig Budapest a legközelebbi település. Legmagasabb pontja a Somlyó-hegyen található, ami 287 m-rel fekszik a tenger felett.

Fót három legszerveesebb városrésze Fótújfalú, Régifót és Kisalag. A város részét képezi továbbá Fótiiget, Fót Déli Vállalkozási terület, illetve Sikátorpuszta.

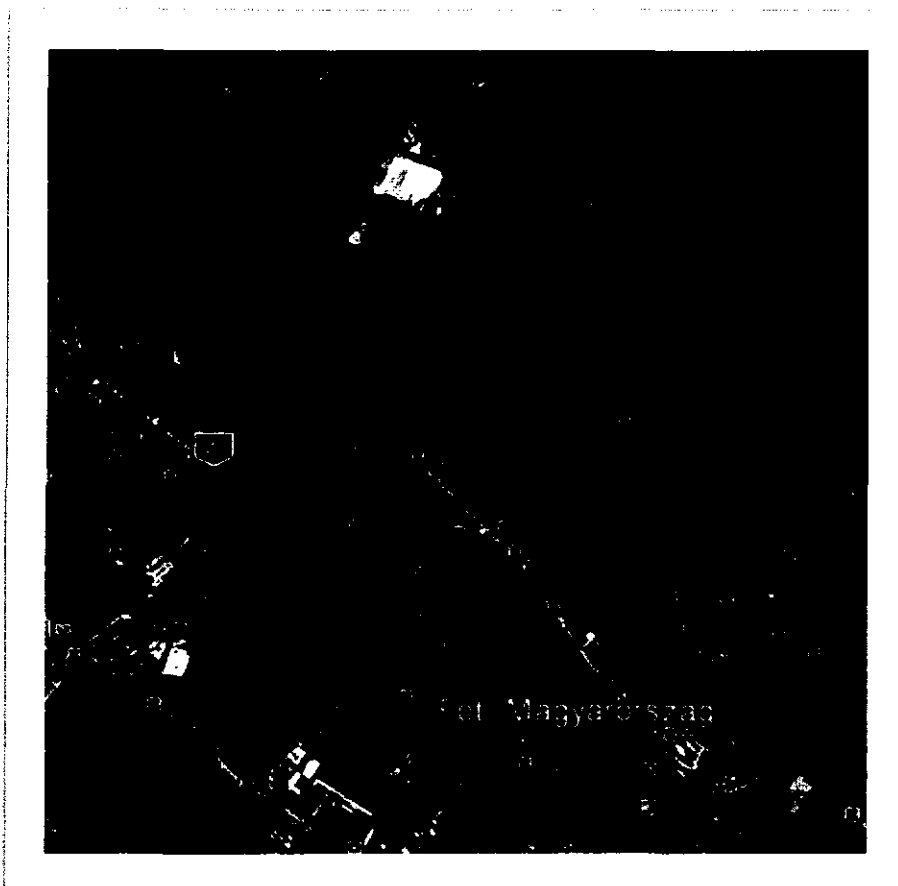
Fóton belül három különféle tömegközlekedési eszközt vehetünk igénybe. Az első kettő a MÁV és a Volánbusz járatai, a harmadik pedig a helyi járat buszok.

A legfontosabb fejlesztési terület a történelmi városközpont rendezése, amely már nagyon időszerű. Emellett Fótnak szüksége lenne elkerülő utakra is a Csomád és Mogoród felől Budapest irányába tartó átmenő forgalom eltereléséhez.

Ország	Magyarország
Régió	Közép-Magyarország
Megye	Pest
Kistérség 2012-ig	Dunakeszi
Jogállás	város
Polgármester	Csokótei Erzsébet Mária (FIDESZ) ¹⁾
Irányítószám	2151
Körzetívószám	27
Teljes népesség	18 968 fő (2012. jan. 1.) ²⁾ +/-
Népsűrűség	502,85 fő/km²
Terület	37,40 km²
Időzóna	CET, UTC+1
	
Fót a közép-Magyarországi térképén	

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok



Fót külterületén helyezkedik el. Dunakeszi és Fót közigazgatási határán húzódó, az M2-es autópályával párhuzamos aszfaltozott autót út keleti oldalán. Tőle nyugatra, az út másik oldalán, a bejáratától 150 m-re található az FKF Zrt. által használt 19ha-os hulladéklerakó telep. Fót lakott területének határa légvonalban valamivel több mint 500m.

A szomszédos ingatlanok mezőgazdasági ingatlanok.

4.2 Ingatlan- nyilvántartási adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Fót külterület
Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:	Fót külterület
Helyrajzi száma:	06/1-3
Tulajdonos:	Lamron Kft.
Tulajdoni hányad:	1/1
Megnevezése:	06/1 - kivett homokbánya 06/2 – kivett út 06/3 – kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	használaton kívüli, rekultivációra váró homokbánya aszfaltozott útcsatlakozással
Telek területe:	rendre: 83709 m ² ; 3293 m ² , 77647 m ² összesen: 164649 m ²

Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek:	06/1 hrsz – vezetékjog 1804 m ² -re – ELMŰ
	06/2 hrsz – vezetékjog 741 m ² - ELMŰ
	– bányaszolgalmi jog 560 m ² -re – FGSZ Zrt.
	06/3 hrsz – bejegyzést nem tartalmaz

4.3 Az Ingatlan ismertetése

Megközelítés:	megközelíthetősége kiváló – mind helyben, mind országos viszonylatban
Beépítettség:	felépítmény a területen nem található építmény – 06/2 hrsz-ú kivett úton kb. 500m ² területű aszfaltozott bekötőút található
Telek alakja:	négyszög alakú
Domborzat:	az út sík, a bánya rész felszíni bánya jellegű
Kert, növényzet:	körben védő fasor telepítve, illetve belül több 1-3 éves öntermő magoncok található
Kerítés:	töltéssel körbekerített
Egyéb:	A bánya jelenleg 150.000 m ³ kitermelhető homokot még tartalmaz. A tanulmányban foglaltak alapján befogadó képessége: 1.200.000m³. Számos tulajdonsággal bír, mely a szomszédos hulladéklerakóra is jellemző.

5. ÉRTÉK

5.1 *Piaci érték*

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

5.2 *Speciális feltételezések miatti eltérések*

5.2.1 *Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték*

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

5.2.2 *Alternatív hasznosítási érték*

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értéket jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

5.2.3 *Kényszereladási érték*

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

5.3 *Nem piaci érték*

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a cél, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

5.4 *Méltányos érték*

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényrt teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében.

Ugyan ez számviteli célok esetén:

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

5.5 *Speciális érték*

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

5.6 *Befektetési érték*

A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

5.7 Jelzáloghitelezési érték

A jelzáloghitelezési érték alatt az ingatlan azon értéke értendő, amelyet az ingatlan jövőbeni értékesíthetőségének gondos értékelésével állapítanak meg, amelyben számításba veszik az ingatlan hosszú távú fenntarthatósági szempontjait, a rendes és helyi piaci viszonyokat, az ingatlan jelenlegi használatát, valamint megfelelő alternatív felhasználási módjait. Spekulatív elemeket nem lehet számításba venni a jelzáloghitelezési érték megállapítása során.

5.8 Biztosítási érték

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettséget abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

5.9 Értékcsökkentett pótlási költség

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

5.10 Felszámolási érték

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg.

5.11 Előszereteti érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

5.12 Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyonértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

5.13 Használati érték

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

5.14 Legértékesebb és legjobb hasznosítás

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

5.15 Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelés során a piaci érték meghatározása a legcélszerűbb. Egy piaci megállapodás során ez a legalkalmasabb alapérték, mely alapján ingatlanok összevethetők, összehasonlíthatók.

6. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (EVS 2012.) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

6.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben,

amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

6.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés 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. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

6.3 Nettó pótlási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása.
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- Avulások számítása.
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.
Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

7. ÉRTÉKELÉS

7.1 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
• kiváló közlekedés • kész csatlakozás • szomszédos hulladéklerakó közelsége	• lakott terület közelsége
lehetőségek	félelmek
• bányaként hasznosítható • hulladéklerakóként hasznosítható • rekultiváció esetén erdősítés	• lakossági ellenállás • engedélyek beszerzése

7.2 Piaci összehasonlító módszer

Az összehasonlító módszer az ingatlanok többségénél jól használható.

Jelen ingatlannál is találtunk számos összehasonlító adatot. Azonos funkcióval, hasonló méretekkel, eladásra kínált, külterületen elhelyezkedő – szeméttlerakóként hasznosítható ingatlanok.

Ezek a következők:

- Pest megyei homokbánya, 13ha 6653m², teljes térfogat 1.050.000 m³, 31-es útról 2,5 km-es földúton közelíthető meg
 elhelyezkedés: hasonló; megközelítés: rosszabb (+5%); **ára 350 millió Ft**
fajlagos ár 2561,- Ft/m²
- Vásárosnamény homokbánya, 24ha 2320m², teljes térfogat 1.000.000 m³, főútról 4-5 km-es földúton közelíthető meg
 elhelyezkedés: rosszabb (+25%); megközelítés: rosszabb (+10%); **ára 200 millió Ft**
fajlagos ár 825,- Ft/m²
- Gyöngyöspata kovaföldbánya, 27ha 0000m², főútról közvetlen behajtással közelíthető meg
 elhelyezkedés: rosszabb (+25%); megközelítés: hasonló ; **ára 140 millió Ft**
fajlagos ár 520,- Ft/m²

Az adatokat a mellékletben lévő **1. számoló tábla** tartalmazza. Ebben találhatók a korrekciós tényezők is, melyeket összevontunk. A korrekciók együtt hatása miatt azokat szorzással összesítettük.

A kalkuláció alapján az ingatlan-együttes nettó értéke:

267.300.000,- Ft, azaz Kettőszázhatvanhétmillió-háromszázezer forint

7.3 Hozamszámítás

Beruházás és felépítmény nélkül magában nem értelmezhető, csak a 7.5 –ös pontban foglalt maradványérték számításban.

7.4 Nettó pótlási költség számítás

Beruházás és felépítmény nélkül nem értelmezhető módszer.

7.5 Kombináció, egyszerűsítés

Az értékmeghatározás során legpontosabb értéket tényadatokra támaszkodva, hasonló, a közelben működő hulladéklerakóra felállított cash flow-val tudjuk meghatározni.

A **maradványérték módszer** alapját tárgyi ingatlannál az alábbi jogszabályhelyek teszik ki:

20/2006. (IV. 5.) KvVM rendelet a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről ... 6. § A hulladéklerakás díját az üzemeltetőnek úgy kell megállapítania, hogy az fedezze a hulladéklerakó létesítésének, üzembe helyezésének és üzemeltetésének teljes költségét, továbbá a hulladéklerakó lezárásának és utógondozásának legalább 30 évig történő becsült költségét. ...

2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról

Ez alapján könnyen azonosíthatók a cash flow felállításához szükséges költségnemek.

- ✓ létesítés költsége $\approx$ ingatlan ára – ezt keressük
- ✓ üzembe helyezés és üzemeltetés teljes költsége (éves bontásban)
- ✓ rekultiváció és monitoring becsült költsége

Dunakeszi külterületén, tárgyi ingatlan szomszédságában működő bányaingatlanból indulunk ki.

Teljes befogadó képessége 2.766.000 m³, ami 3,3 millió tonna tömör hulladékot, és salakot jelent.

1 m³ salak tömege 1,2 tonna, míg 1 m³ szilárd kommunális hulladék tömege 0,125 tonna. A kommunális hulladék természetesen átvételkor ilyen laza szerkezetű. Tömörítés, elhelyezés után a sűrűsége közel nyolc-kilencszerese lesz, azaz 1 tonna szemétből 1,1-1,2 m³ szemét válik.

Az évi átlagos lerakás csökkenő tendenciát mutat, vagyis a kezdeti időszakban 200-220.000 t-ról mára 130-140.000 t-ra változott. A továbbiakban ez az adat nem fog változni.

Ez alapján az 140.000 t/évvel számolunk.

Az FKF telephelyén az üzemeltetés a legfrissebb adatok (2012.) 800 mFt/év.

Az átmeneti és a végső rekultiváció és monitoring becsült költsége - melyre a tartalékképzés folyamatos - összesen 2013. december 31-én 4.080 mFt.

Minden adat jelenértéken számítható és számítandó.

A nyitástól a zárásig számítandó idő 15 év. Vagyis a működés idő, mely alatt bevétellel lehet számolni 15 év.

A bevételek az alábbiak szerint alakulnak.

- ✓ Bevétel salak lerakásból
- ✓ Bevétel kommunális hulladék lerakásból

A könnyebb számítás érdekében az átlag adatokkal számolunk, vagyis 1 tonna szemét (tömörítés után salak és kommunális hulladék sűrűsége is 1,2 tonna/m³)

Ahhoz, hogy a bevételi adatok a valóságot tükrözzék, nem csak az FKF adataival számolunk, hanem a piac-konformitás, a spekulációs árképzésből adódó eltérítő hatás minimálisra csökkentése érdekében hasonló telepek átvételi adatait is figyelembe vesszük.

Szarvas	3.000,- Ft/tonna
FKF Dunakeszi	17.000,- Ft/tonna
Kotyházapuszta	5.400, Ft/tonna
Bihari Hulladékgazd. Kft.	3.000,- Ft/tonna
FKF Pusztazámor:	10.900,- Ft/tonna
Hajdusági Hulladékgazd. Kft.	10.240,- Ft/tonna
Átlagosan:	8.256,- Ft/tonna

A fenti adatokat a mellékletben található - **2. számoló tábla** - maradványérték táblában összerendezve találjuk meg. A tábla, és a számítás metodikája, hogy a költségeket, és bevételeket – mivel a non profit jellegű a törvény előírja, ezért nyereség nem szerepel – jelenértéken (2013-as árszint) vesszük figyelembe, azaz a múltbéli adatokat valorizáljuk.

Összesítés után a maradványérték a működő lerakó ingatlanértékét adja meg, melyet befogadóképességre vetítve kapjuk meg a fajlagos értéket (,- Ft/m³). Ezt az értéket a vizsgált ingatlan-együttes befogadóképességével felszorozva megkapjuk annak forgalmi értékét.

A fent leírt, és mellékletben foglalt táblázat eredményei alapján az ingatlan-együttes nettó forgalmi értéke:

545.600.000,- Ft, azaz Ötszáznegyvenötmillió-hatszázézer forint

7.6 Végső érték kialakítása

A fent kiszámított két adat jelentősen eltérnek egymástól. Ahhoz, hogy a végső nettó forgalmi érték a lehető legpontosabb legyen, a kevesebb bizonytalanságot magába foglaló információval számított – maradványérték számítás – értéket kétszeres, míg a bizonytalanabb, kínálati adatokat tartalmazó adatokkal kalkuláló – piaci összehasonlító – módszerrel kapott értéket, egyszeres súllyal vesszük figyelembe.

Ezek alapján a végső forgalmi érték:

	érték (Ft)	súlyozás
Maradványérték módszerrel kapott érték:	545 600 000	2
Piaci összehasonlító módszerrel kapott érték:	267 300 000	1
Végső érték:	452800000,- Ft	

Végső nettó forgalmi érték:

452.800.000,- Ft, azaz Négyszázötvenkettőmillió-nyolcszázézer forint

8. FÖLD ÉS FELÉPÍTMÉNY ÉRTÉKÉNEK SZÉTVÁLASZTÁSA

Tárgyi ingatlannál nem értelmezhető és nem szükséges.

9. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

9.1 Felhasználás

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

A vagyonerőtelkelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

9.2 Jogi körülmények

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

9.3 Kompetencia

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

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

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

9.4 Megbízástól való függés

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

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

9.5 Szakmai szabályozások, szttenderdek

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

9.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

9.7 Felelősség kizárása

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

9.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

9.9 Szakértői függetlenség, objektivitás

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

9.10 Érvényesség

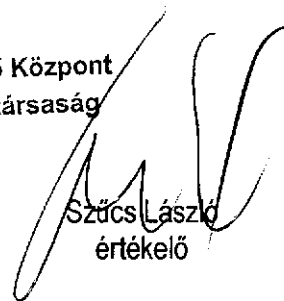
A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2013. január 23.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.


Blahó Edit
irodavezető


Szűcs László
értékelő


Kiss Máté

stratégiai és vagyon-nyilvántartási igazgató

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Duna-menti Járási Hivatal Járási Földhivatala
Duna-menti Város u. 11.

Oldal: 1/2

Nem birtokos tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30065/1839/2013

2013.01.16

FÓT

Szektor : 3

Külterület: 06/1 helyrajzi szám

2151 FÓT - 6/1 HRSZ.

LEÍRÉS

Földrészlet területe változás előtt: 93709 (m2) törölés határozat: 64997/1999.06.14

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mívelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület: kat.t.jöv.

ha m2 k.fíll.

terület: kat.jöv.

ha m2 k.fíll.

Kivett homokbánya

0

9.3709

2. bejegyző határozat: 61198/1997.02.24 törölés határozat: 44599/2006.07.20
Eljárás megújírtatás.3. bejegyző határozat: 64997/1999.06.14 törölés határozat: 44213/2006.02.08
Bányatelek

H. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölés határozat: 66754/2001.07.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 53260/1989.05.26

törölés határozat: 66754/2001.07.26

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

5. hányad: 0/1 törölés határozat: 64997/1999.06.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 53260/1989.05.26

törölés határozat: 64997/1999.06.14

jogcím: kezelésbeadás

jogállás: kezelő

név: PILISI FARKASDÓ RT.

cím: 2025 VISEGRÁD Mátyás király utca 4.

törzsszám: 10901816

6. hányad: 1/1 törölés határozat: 66754/2001.07.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 64997/1999.06.14

törölés határozat: 66754/2001.07.26

eredeti határozat: 53260/1989.05.26

jogcím: kezelésbeadás

jogállás: kezelő

név: PILISI FARKASDÓ RT.

cím: 2025 VISEGRÁD Mátyás király utca 4.

törzsszám: 10901816

Folytatás a következő lapon

Dunaújvárosi Járási Hivatal Járási Főközhatalm
Dunaújvárosi Város u. 11.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1833/2013

2013.01.16

FÓT

Szektor : 3

Külterület 06/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 44598/2006.11.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 66754/2001.07.26

törölő határozat: 44598/2006.11.30

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: ÜTILIS KFT.
cím: 2025 VISEGRÁD Fő utca 67/a.

6. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 51821/2008.12.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 44598/2006.11.30

törölő határozat: 51821/2008.12.30

jogcím: átalakulás tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: kiválás tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név: LAMSON KFT.
cím: 2025 VISEGRÁD Fő utca 67/a.
törzsszám: 12466359

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 51821/2008.12.30
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: LAMSON KFT.
cím: 2025 VISEGRÁD Fő utca 67/a.
törzsszám: 12466359

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44598/2010.07.06
Vezetéki jog
1804/n2 nagyságú területre.
jogosult:
név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804981
cím: 1132 BUDAPEST V. 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Duna-ecsi Járási Hivatal Járási Főldhivatala
Duna-ecsi Város u. 11.

Oldal: 1/2

Nem birtékes tulajdoni lap - Teljes másolat

Közigazgatási szám: 30005/1834/2013

2013.01.16

FÓT

Szektor: 3

Külterület: 06/2 helyrajzi szám

2151 FÓT - 6/2 HRSS.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai:

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv.

ha.m2 k.f.ill.

terület adatok

ha.m2 kat.jöv

ha.m2 k.f.ill

Kivett út

0

3293

Bejegyző határozat: 61198/1997.02.24 törölő határozat: 44598/2006.11.30

Eljárás megszüntetés.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 66754/2001.07.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 53260/1989.05.26

törölő határozat: 66754/2001.07.26

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 66754/2001.07.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 53260/1989.05.26

törölő határozat: 66754/2001.07.26

jogcím: kezelésbeadás

jogállás: kezelés

név: PILISI PARKERŐ ZRT.

cím: 2025 VISEGRÁD Mátyás király utca

törzsszám: 10901816

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 44598/2006.11.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 66754/2001.07.26

törölő határozat: 44598/2006.11.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: UTILIS KFT.

cím: 2025 VISEGRÁD Fő utca 67/a.

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 51821/2008.12.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 44598/2006.11.30

törölő határozat: 51821/2008.12.30

jogcím: Átalakuló tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kiváltság tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: LAMRON KFT.

cím: 2025 VISEGRÁD Fő utca 67/a.

törzsszám: 1268359

Folytatás a következő lapon

Dunakeszi Járási Hivatal Járási Földhivatala
Dunakeszi Város u. 11.

Oldal: 2/2

Nem birtékes tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1834/2013

2013.01.16

FÓT

Szektor: 3

Külterület 06/2 helyrajzi szám

Felvezetés az első lapról
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzéshatározat, érkezési idő: 51821/2008.12.30
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: LAMSON KFT
cím: 2025 VISEGRÁD Fő utca 67/a.
törzsszám: 12466359

III. RÉSZ

1. bejegyzéshatározat, érkezési idő: 51845/1990.05.12

2. bejegyzéshatározat: 33969/2012.02.24

Bányászati jog
560 m2 nagyságú területre
jogosult:
név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT. törzsszám: 1462790
cím: 1117 BUDAPEST XI. KER. Október 23-a utca 18.

2. bejegyzéshatározat, érkezési idő: 40535/2010.06.22

Vezetékgazdálkodási jog
74 m2 nagyságú területre
jogosult:
név: ELNŐ BÉLŐZATI KFT. törzsszám: 11804983
cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyzéshatározat, érkezési idő: 33969/2012.02.24

Bányászati jog
560 m2 nagyságú területre az 51845/1990.05.12. számú bejegyzés ranghelyén.
jogosult:
név: FGSZ FŐLŐGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. törzsszám: 12583331
cím: 8600 BÉLŐZATI Tanácskút 25.

TULAJDONI LAP VÉGE

Dunaközti Járási Hivatal Járási Földhivatala
Dunaközti Város u. 11.

Oldal: 1/2

Nem birtokos tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1835/2013

2013.01.16

Fót

Szektor : 2

Külterület 06/3 helyrajzi szám

2151 Fót - 6/3 HRSZ:

LEÍRÁS

Földrészlet területe változás előtt: 77647 (m2) törzshatározat: 64997/1999.06.14
Földrészlet területe változás előtt: 77647 (m2) törzshatározat: 40570/2/2001.07.26

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet-adatak	terület	kat. t. jöv.	terület	kat. t. jöv.
számlázási ág/kivett megnevezés/	ha m2	k. fillé	ha m2	k. fillé

Kivett beépítetlen terület	0	7.7647	0.00	0.00
----------------------------	---	--------	------	------

bejegyző határozat: 61199/1997.02.24 törzshatározat: 44598/2006.11.30
Eljárás megszüntetés.

bejegyző határozat: 64997/1999.06.14 törzshatározat: 442/2/2001.07.26
Bányatelek

H.R.E.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzshatározat: 66754/2001.07.26
bejegyző határozat, árkezesi idő: 53260/1989.05.26 törzshatározat: 66754/2001.07.26

jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: -

2. hányad: 0/1 törzshatározat: 64997/1999.06.14
bejegyző határozat, árkezesi idő: 53260/1989.05.26 törzshatározat: 64997/1999.06.14

jogcím: kezelésbe adás
jogállás: kezelés
név: PILISI PARKERŐ ZRT.
cím: 2025 VISEGRÁD Mátyás király utca 4.
törzsszám: 10901816

3. hányad: 1/1 törzshatározat: 66754/2001.07.26
bejegyző határozat, árkezesi idő: 64997/1999.06.14 törzshatározat: 66754/2001.07.26

eredeti határozat: 53260/1989.05.26
jogcím: kezelésbe adás 53260/1989.05.26
jogállás: kezelés
név: PILISI PARKERŐ ZRT.
cím: 2025 VISEGRÁD Mátyás király utca 4.
törzsszám: 10901816

Folytatás a következő lapra

Nem birtokos tulajdoni lap

2013.01.16

Dunakeszi Járási Hivatal Járási Földhivatala
Dunakeszi Város u. 11.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1835/2013

2013.01.16

Fót

Szektor : 3

Külterület 06/3 helyrajzi szám

2151 FÓT - 6/3 HRSZ.

IRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 77647 (m2) törzsi határozat: 64997/1999.06.14
Földrészlet területe változás előtt: 77647 (m2) törzsi határozat: 40570/2/2001.07.26

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet- adatok	terület, kat. t. jöv.	terület, kat. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	ha m2

Kivett beépítetlen terület

0

7.7647

0.00

Bejegyző határozat: 61198/1997.02.24 törzsi határozat: 44598/2006.11.30
Eljárás megszüntetés.

Bejegyző határozat: 64997/1999.06.14 törzsi határozat: 44217/2001.12.09
Bányatelek

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 66754/2001.07.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 53260/1989.05.26 törzsi határozat: 66754/2001.07.26

jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: -

2. hányad: 0/1 törzsi határozat: 64997/1999.06.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 53260/1989.05.26 törzsi határozat: 64997/1999.06.14

jogcím: kezelésbe adás
jogállás: kezelés
név: PILISI PARKADÓ ZRT.
cím: 2025 VISEGRÁD-NÁTYÁN király utca 4.
törzsszám: 10901816

3. hányad: 1/1 törzsi határozat: 66754/2001.07.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 64997/1999.06.14 törzsi határozat: 66754/2001.07.26

eredeti határozat: 53260/1989.05.26
jogcím: kezelésbe adás
jogállás: kezelés
név: PILISI PARKADÓ ZRT.
cím: 2025 VISEGRÁD-NÁTYÁN király utca 4.
törzsszám: 10901816

Felvitás a Művelődési lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

2013.01.16. 11:11:11

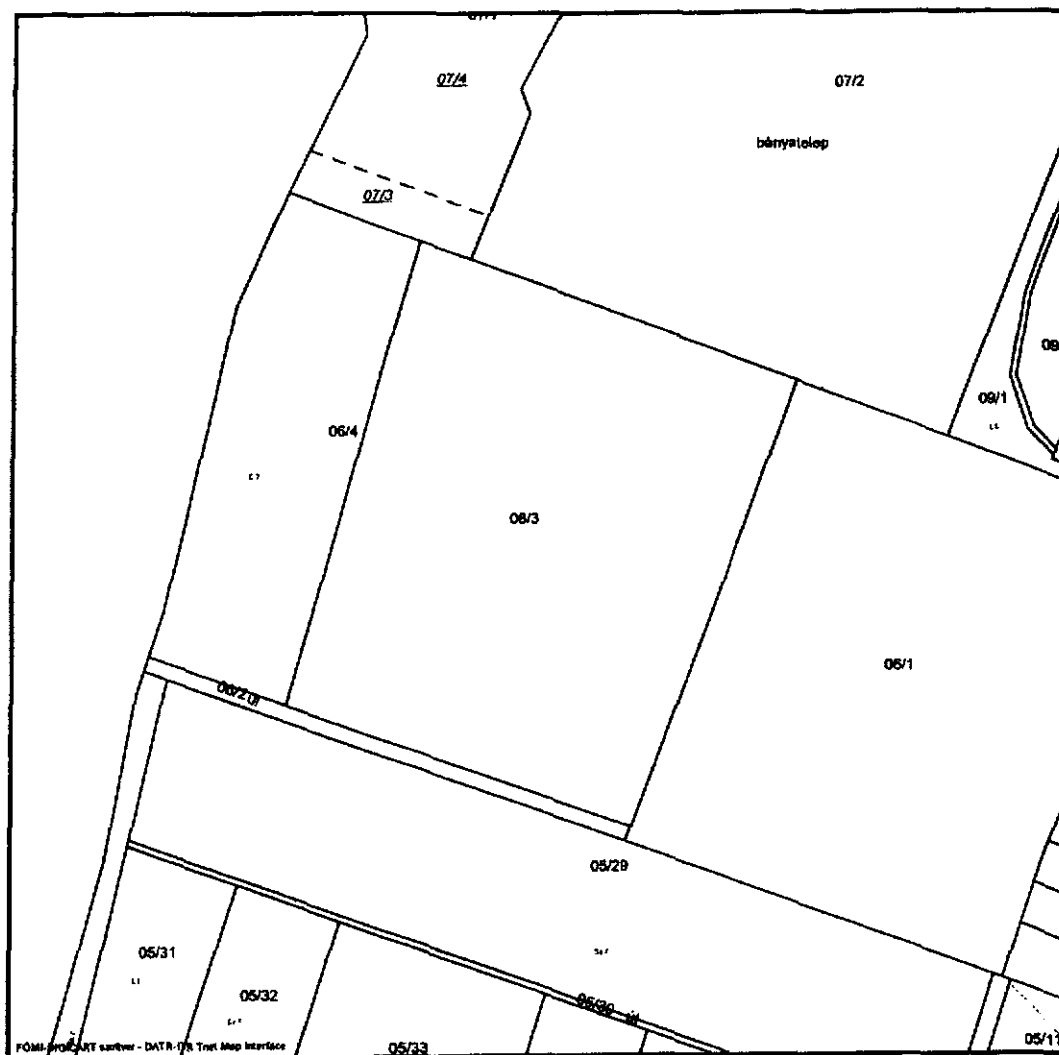
Térképmásolat

Dunakeszi Körzeti Földhivatal
Dunakeszi Vasút u. 11.

Térképmásolat

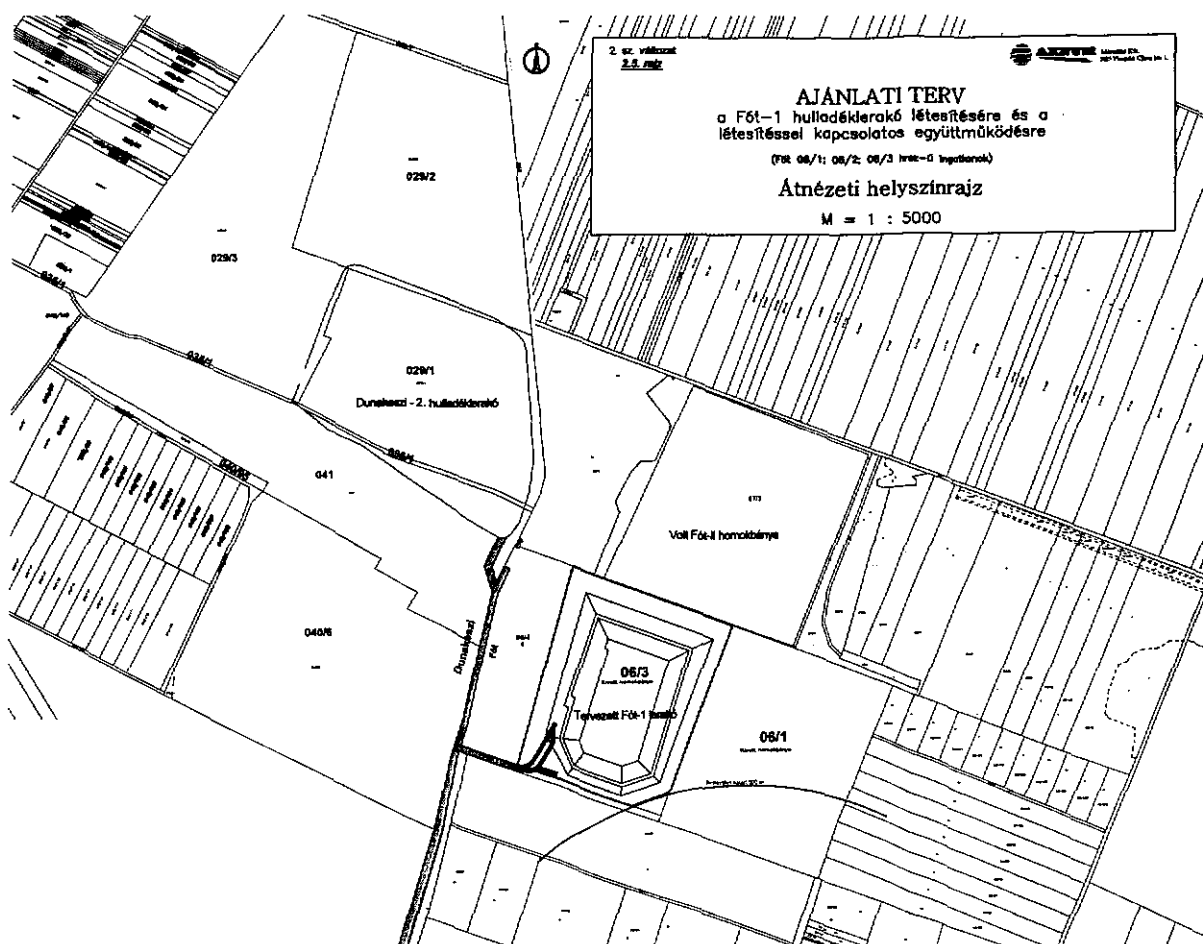
Helyrajzi szám: FÓT külterület 6/3
Méretarány: 1 : 4000

Megrendelés szám: 12/511/2011



2011.05.30 12:58:49

Szerződések, Megállapodások, Engedélyek



Számítások

1. számoló tábla
Összehasonlító piaci adatok

elhelyezkedés	kínálati nettó ár	terület	tulajdonságok	fajlagos kínálati nettó ár
Regénytelep	220 000 000	164 649	szilárd burkolatú úton	1 336
Választott terület	267 347 616	164 649	szilárd burkolatú úton	1 624
Összehasonlító Átlag	240 150 000	164 649	szilárd burkolatú úton	1 459

korrekció:	kínálat	-10,0%
	méret (kisebb)	10,0%
	elhelyezkedés (kiváló)	20,0%
	megközelítés (szilárd burkolatú úton)	5,0%
	-	0,0%
teljes korrekció:		24,7%

Vizsgált alapterület:	164 649
Korrigált fajlagos érték:	1 624
Forgalmi érték összehasonlító adatokból:	267 347 616
Forgalmi érték kerekítve:	267 300 000

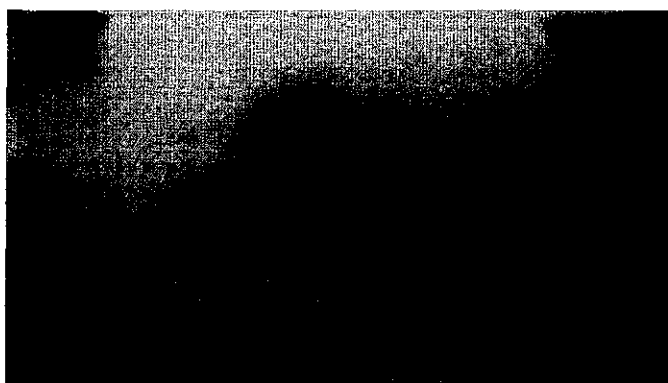
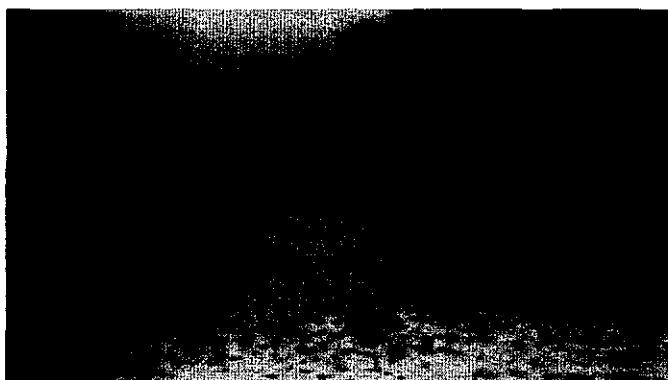
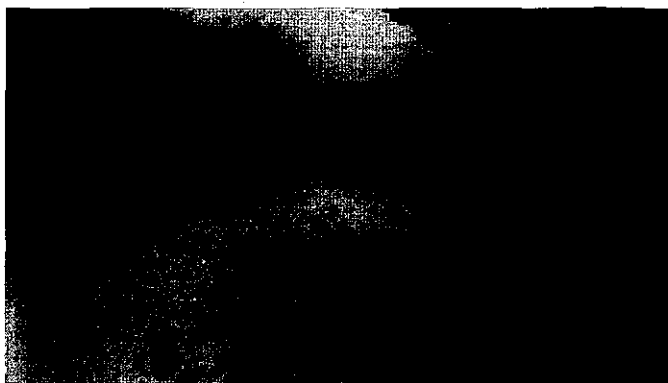
2. számoló tábla
Maradványérték számítás

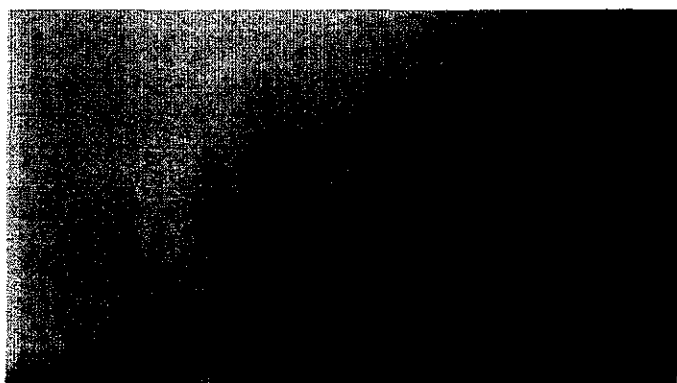
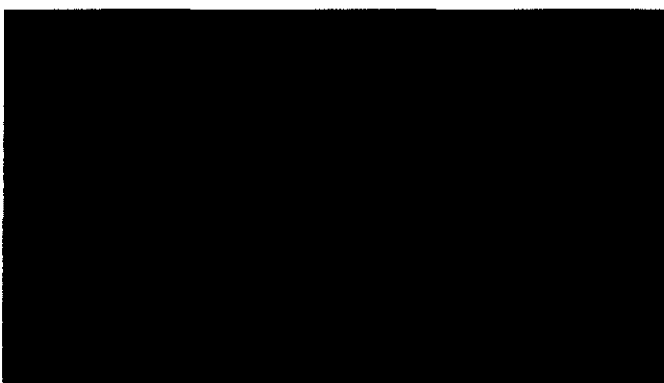
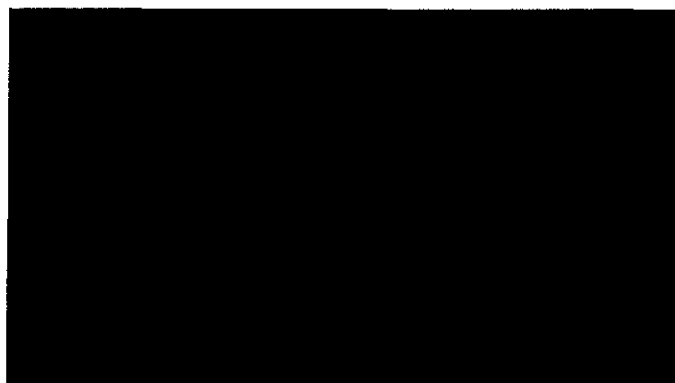
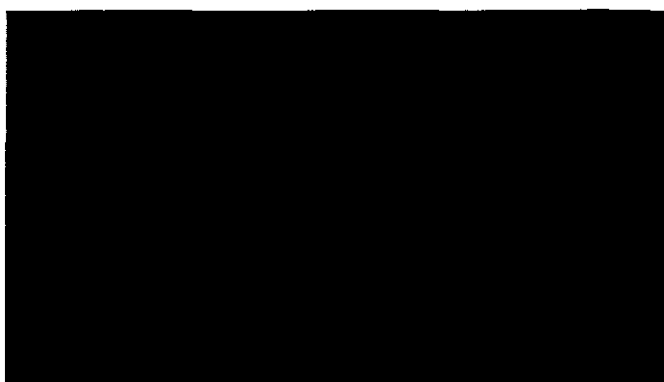
KIADÁS		
		Ft/év
üzemeltetés		800 000 000
		Ft
rekultiváció		4 080 000 000
üzemidő alatt összesen	15 év	16 080 000 000

BEVÉTEL			
	mennyiség	átvételi ár	
	(t)	(Ft/tonna)	Ft/év
salakelhelyezés	100000	8256	
hulaldék elhelyezés	40000	8256	
összes bevétel			1 155 840 000
üzemidő alatt összesen		15 év	17 337 600 000

Különbözet = maradványérték	12 576 600 000,- Ft
Bánya befogadóképessége	2766000 m3
Fajlagos ár a befogadó képességre:	454,6638,- Ft/m3
Tárgyi ingatlan befogadóképessége:	1200000 m3
Ingatlan értéke maradványérték számítással:	545596529,3,- Ft

Képek





Egyéb