

## 11. NAPIREND

Ikt.szám: 5653-13/2021.

### ELŐTERJESZTÉS

**Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének  
2021. július 28-án 17<sup>00</sup> órai kezdettel tartandó nyilvános ülésére**

- Tárgy:** **Döntés az önkormányzat és a Hóvirág Investments Kft. „felszámolás alatt” között létrejövő megállapodás tervezetének elfogadásáról**
- Előterjesztő:** dr. Gál Imre polgármester
- Előterjesztés készítője:** dr. Göndör Ákos jegyző
- Előterjesztés tartalma:** Határozati javaslat
- Szavazás módja:** egyszerű többség
- Megtárgyalja:** Integrált Hatáskörű Bizottság, Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

dr. Göndör Ákos  
jegyző



## Göndör Ákos

---

**Feladó:** "Ujváry Zoltán" <zoltan.ujvary@valsagmenedzser.eu>  
**Dátum:** 2021. július 14. 9:54  
**Címzett:** <jegyzo@inarcs.hu>  
**Melléklet:** inarcs\_értékbecslés.pdf; Pályázat\_Inarcs.pdf; inárcsi önkormányzat értékesítési megállapodás.docx; eer-hirdetmeny-2325774\_inarcs.doc

Tisztelt Polgármester, Tisztelt Jegyző Úr,

Korábbi tárgyalásainknak megfelelően összefoglalom az Inárcs Önkormányzata és a Hóvirág Kft fa közötti jogi helyzetet.

1. A Hóvirág Kft fa megvásárolta az Inárcs 1901 hrsz alatti telket. A telekből a vevő a vételárból vételár részlet összege 1.998.750 Ft-ot nem fizetett meg. Ez a vételár 16,7 %-a.
2. A **Budapest Környéki Törvényszék 16.Fpk.22/2019/9.** sz. végzésével elrendelte el a **Hóvirág Investments Kft. f.a.** (felszámolását. A Törvényszék a Válságmenedzser Kft-t (1039 Budapest, Petőfi u. 3.) jelölte ki felszámolónak. A felszámolás kezdő időpontja: **2019. március 22.**
3. A felszámolás során a felszámoló elkészítette az ingatlan vagyoneértékelését. A telekre az igazságügyi szakértő 25.041.000 Ft. A Cstv szerint szabályok szerint a felszámoló a II. pályázat keretében meghirdette az ingatlant, melyre érvényes ajánlat érkezett. A pályázati vételár 50.500.000 Ft.
4. Előzetesen elküldtem a megállapodás tervezetét, amelyben a sikeres pályázat esetén a telket közösen értékesíti az Önkormányzat és a Hóvirág Kft fa. Az Önkormányzatra eső vételár 4.182.847 Ft.

A fentiek figyelembevételével kérem az Önkormányzatot a mellékelt megállapodás elfogadására.

Válaszukat várva

Ujváry Zoltán  
ügyvezető

**Válságmenedzser**

**Felszámoló és Vagyongazdálkodó Kft.**



1039 Budapest, Petőfi u. 3. E-mail: info@valsagmenedzser.eu www.valsagmenedzser.eu  
Telefon: 240-0622 Fax: 240-0138



# Válságmenedzser

## Felszámoló és Vagyonkezelő Kft.

1039 Budapest, Petőfi utca 3. E-mail: info@valsagmenedzser.eu www.valsagmenedzser.eu

Telefon: 240-0624

Fax: 240-0138

### Megállapodás

amely létrejött egyrészről a **Hóvirág Investments Kft. „felszámolás alatt”** (székhely: 2365 Inárcs, 1901. hrsz., cégjegyzékszám: 13-09-156512, adószám: 22703031-2-13), képviseli Válságmenedzser Kft. (1039 Budapest, Petőfi u. 3., Ujváry Zoltán felszámolóbiztos) másrészről **INÁRCRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (2365 Inárcs, Rákóczi út 4. képviseli dr. Gál Imre László polgármester)** (a továbbiakban: Önkormányzat) (a továbbiakban együttesen: felek) között az alábbiak szerint:

Előzmények:

1. A **Budapest Környéki Törvényszék 16.Fpk.22/2019/9.** sz. végzésével rendelte el a **Hóvirág Investments Kft. f.a.** (székhely: 2365 Inárcs, 1901. hrsz., cégjegyzékszám: 13-09-156512, adószám: 22703031-2-13) felszámolását. A Törvényszék a Válságmenedzser Kft-t (1039 Budapest, Petőfi u. 3.) jelölte ki felszámolónak. A felszámolás kezdő időpontja: **2019. március 22.**
2. A Hóvirág Investments Kft f.a. 2011. március 21.-én kelt szerződéssel megvásárolta az Önkormányzattól az Inárcs belterület 1901 hrsz alatti telket 11.997.500 Ft-os vételért. A vételárból 9.998.750,- Ft. kifizetésre került. Az utolsó részlet megfizetése 2016.08.10-én történt. A fennmaradó vételár részlet összege 1.998.750 Ft.
3. A felek tudomással bírnak arról, hogy a 2. pontban megjelölt telken a Hóvirág Investments Kft. által építtetett és tulajdonolt 611 m<sup>2</sup>-es csarnoképület található.
4. A Dabasi Járási Földhivatalnál a tulajdoni lapon tulajdonosként az Önkormányzat szerepel, széljegyként a Hóvirág Investment Kft fa szerepel.
5. A Ptk. 5:70. § (2) bekezdése szerint: *„A ráépítő szerzi meg a földnek vagy a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek vagy a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja.”*

Megállapodás:

6. Felek a 2. pontban megjelölt adásvételi szerződést hatályosnak fogadják el.
7. A felszámoló az ingatlanról vagyonértékelést készített, amelyben a telek és a felépítmény értéke külön kerül meghatározásra.
8. A felszámoló az ingatlant a Cstv szabályai szerint értékesíti az EER felületén keresztül pályázaton.
9. A felek megállapodnak, hogy a befolyó vételár telekre eső részét megosztják egymás között olyan arányban, hogy a Hóvirág Investments Kft fa -ra eső rész 83,3 %, az Önkormányzatot megillető hányad pedig 16,7 % .

10. A felek a vevővel kötendő adásvételi szerződésben eladóként közösen szerepelnek. Az adásvételi szerződés tervezete a megállapodás mellékletét képezi.
11. A felek közösen együttműködnek, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
12. A felszámoló nyilatkozik, hogy a vételár beérkezése után 5 napon belül az Önkormányzatot megillető részt átutalja az Önkormányzat részére.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései irányadóak.

Budapest, 2021. május

# PÁLYÁZAT

A Válságmenedzser Kft. (Cg.: 01-09-164088) székhely: 1039 Budapest, Petőfi utca 3., mint a Hóvirág Investments Kft. „f.a.” (Cg.: 13-09-156512) székhely: 2365 Inárcs, hrsz 1901. alatti adós gazdasági társaság kijelölt felszámolója részére.

A nyilvános pályázati kiírás keretében vételi ajánlatot teszek a felszámolás alatt álló gazdasági társaság tulajdonát képező alábbi vagyonelemeire.

## Tárgy:

A Hóvirág Investments Kft. „f.a.” (Cg.: 13-09-156512) székhely: 2365 Inárcs, hrsz 1901.adós alábbi vagyoneleme:

- Inárcs belterület 1901 hrszú, 9.598 m2 területű, telek megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
- Inárcs belterület 1901 hrsz. alatti 610,77 m2 területű csarnok megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada

## Ajánlati ár:

**nettó 50.500.000,- Ft, azaz**  
**Ötvenmillió-ötszázezer forint**

Áfa fizetés a hatályos jogszabályok alapján

Az ingatlant az GM Elektro-Mechanika Kft., mint pályázó megtekintette, pályázati ajánlatát az EÉR P2325774 ügyszámú, valamint a Céglőny (2021. május 27.) 21. számában megjelent pályázati kiírásban foglaltak szerint teszi.

## Pályázó (ajánlattevő) adatai:

<b>Név: GM Elektro-Mechanika Korlátolt Felelősségű Társaság</b>
<b>Székhely és postai cím: 1191 Budapest, Üllői út 200.</b>
<b>Cégyjegyzékszám: 01-09-065875</b>
<b>Adószám: 10330140-2-43</b>
<b>Ügyvezető: Nagylaki Kálmán Zsolt adóazonosító száma: 8373083308</b>
<b>tel.: +36/ 20 384 7615 e-mail: k.nagylaki@hotmail.com</b>
<b><u>Sikertelen pályázat esetén a bánatpénzt GM Elektro-Mechanika Kft. nevére az OTP Bank 11719001-20218845 számú számlára visszautalni szíveskedjenek.</u></b>

GM Elektro-Mechanika Kft.  
1191 Budapest, Üllői út 200.  
Adószám: 10330140-2-43  
Cégl.szám: 01-09-065875

*Nagylaki Kálmán*  
GM Elektro-Mechanika Kft.  
pályázó

**Nyilatkozatok**

A **GM Elektro-Mechanika Kft.** (Cg.: 01-09-065875) székhely:1191 Budapest, Üllői út 200., mint pályázó nyilatkozik a **Válságmenedzser Kft.** (Cg.: 01-09-164088) székhely: 1039 Budapest, Petőfi utca 3., mint felszámolónak:

1. A **GM Elektro-Mechanika Kft.**, mint pályázó, nyilatkozik arról, hogy a pályázati feltételeket teljes körűen elfogadja, azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.
2. A **GM Elektro-Mechanika Kft.**, mint pályázó, nyilatkozik arról, hogy, mint ajánlattevő, a pályázatban a benyújtási határidőt követő 60 napos ajánlati kötelezettséget vállal.
3. A **GM Elektro-Mechanika Kft.**, mint pályázó nyilatkozik, hogy sikeres pályázat esetén az adásvételi szerződést a sikeres pályázatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül megkötí, és a teljes vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 15 napon belül banki átutalással megfizeti.
4. A **GM Elektro-Mechanika Kft.**, mint pályázó nyilatkozik, hogy vele szemben nem állnak fenn a Cstv. 49. § (3) és (3b) bekezdésben meghatározott kizáró feltételek.
5. A pályázati kiírás nem tartalmazza egyértelműen, hogy sikeres pályázat esetén, az adásvételi szerződés megkötése és a vételi ár kifizetése után az 1/1 tulajdoni hányadot szerez a pályázó, hisz a tulajdoni lap tanúsága szerint (4. melléklet) Inárcs Nagyközség Önkormányzat az ingatlan tulajdonosa. Így a **GM Elektro-Mechanika Kft.**, mint pályázó kizárólag csak abban az esetben tartja fenn ajánlatát, ha sikeres pályázat és adásvétel esetén tulajdonjogot tud szerezni és nem a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye kerül bejegyzésre a tulajdoni lapon. Amennyibe ezt a felszámoló, mint értékesítő az 1/1 tulajdonjogszerzést nem tudja garantálni, úgy ajánlatunkat nem tartjuk fenn és kérjük a bánatpénz visszautalását.
6. A **GM Elektro-Mechanika Kft.**, mint pályázó pályázati ajánlatában fenntartja magának a jogot arra vonatkozóan, hogy sikeres pályázat esetén alkalmazza a vevőkijelölés, szerződés átruházás jogát és a Felszámoló Irodával kötendő végleges adásvételi szerződésben rögzítve jelölhesse ki a tényleges vevőt, természetesen kizárólag a Felszámoló engedélyével és annak hozzájárulásával. Amennyiben a szerződés átruházására, vevőkijelölésre nem ad engedélyt az értékesítő, úgy a pályázatát abban az esetben is változatlanul fenntartja a GM Elektro-Mechanika Kft. és vállalja a szerződéskötést.
7. **Sikertelen pályázat esetén kérjük, hogy a befizetett 1.515.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázötvenötezer forint bánatpénzt (ajánlati biztosítékot) GM Elektro-Mechanika Kft. nevére az OTP Bank 11719001-20218845 számú számlára szíveskedjenek visszautalni.**

**Melléletek:**

1. cégkivonat (30 napnál nem régebbi)
2. aláírási címpéldány
3. bánatpénz befizetését igazoló bizonylat
4. tulajdoni lap

Budapest, 2021. június 28.

GM Elektro-Mechanika Kft.  
1191 Budapest, Üllői út 200.  
Adószám: 10330140-2-43  
Céj.szám: 01-09-065875

*Ugoyóli Alpari*

GM Elektro-Mechanika Kft.  
pályázó

## Pályázati Hirdetmény

A(z) Válságmenedzser Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-164088, székhely: 1039 Budapest, Petőfi utca 3., levelezési cím: 1039 Budapest, Petőfi utca 3.), mint a(z) Hóvirág Investments Kft „f.a” (cégjegyzékszám: 13-09-156512, székhely: 2365 Inárcs, hrsz. 1901) Budapest Környéki Törvényszék **16.Fpk.22/2019/9.** sz. végzése által kijelölt felszámolója, a Céglőnyben 2021. május 27. napján meghirdetett pályázati felhívásnak megfelelően

### nyilvános pályázati felhívás

útján, az alábbi feltételekkel értékesíti az adós **ingatlanát**.

#### A pályázat adatai:

A pályázatok kizárólag az Elektronikus Értékesítési Rendszeren (EÉR) keresztül nyújthatók be: <https://eer.gov.hu/palyazat/P2325774>

A pályázatok benyújtásának kezdő időpontja: 2021. június 11. 08 óra 00 perc

A pályázatok benyújtásának határideje: 2021. június 28. 11 óra 00 perc

Ajánlati biztosíték összege: 1 515 000 forint.

Ajánlati biztosíték formája, megfizetésének módja és határideje: A pályázóknak ajánlati biztosítékként a bánatpénzt a pályázat benyújtási határidejének lejártát megelőzően letétbe kell helyezni a VÁLSÁGMENEDZSER Kft felszámoló, Raiffeisen Banknál vezetett 12010501-01674153-00100004 számú bankszámlájára „Hóvirág Investment pályázat bánatpénz” megjelöléssel. A bánatpénz akkor tekinthető megfizetettnek, ha azt a megadott bankszámlán legkésőbb a pályázat lejáratási időpontjáig jóváírták. Ezt a kiíró a pályázat lejártakor ellenőrzi.

Az ajánlati biztosítékkal kapcsolatos egyéb közlemény: A pályázaton való részvétel és az érvényes vételi ajánlat feltétele az ajánlati biztosíték előírt határidőben és módon történő megfizetése. A bánatpénz akkor tekinthető megfizetettnek, ha azt a megadott bankszámlán, a megadott időpontig jóváírták, e körben a pályázati felhívást kiíró felszámoló az esetleges felmerülő bankköltségekkel, árfolyamkülönbségekből adódó veszteségekkel, hiányokkal kapcsolatos hivatkozásokat nem fogad el. A bánatpénz a vételárba beszámításra kerül, eredménytelen pályázat esetén az elbírálástól számított 10 napon belül a pályázó részére visszautalásra kerül. A felszámoló a bánatpénzre kamatot nem fizet. A pályázathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolást.

**A felszámolónak – a vagyonfelmérés, valamint az adós vagyonára vonatkozó adatok**

**alapján - elővásárlásra jogosultról nincs tudomása.**

**A pályázatban szereplő vagyontárgy(ak):**

Inárcs belterület 1901 hrsz-ú telek és azon található felépítmény

A pályázatban szereplő vagyontárgy(ak) becsértéke összesen: 50 500 000 forint.

A pályázatban szereplő vagyontárgy(ak) minimálára összesen: 50 500 000 forint.

**1. tétel:** A pályázatban szereplő vagyontárgy(ak) megnevezése: telek

Típus: telek

Területe: 9 598 m<sup>2</sup>

Állapota: átlagos

Közművesítettség foka: részlegesen közművesített

Tehermentes: nem

Árverésre bocsátott tulajdoni hányad: 1/1

Becsérték: 20 225 000 forint

**Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai:**

A tulajdoni lap I. részében feltüntetett adatok:

Település neve (ahol az ingatlan fekszik): Inárcs

Ingatlan fekvése: belterület

Helyrajzi szám: 1901

Ingatlan postai címe: 2365 Inárcs, hrsz. 1901

Művelési ág: kivett

Művelés alól kivett terület esetén annak elnevezése: beépítetlen terület

Területnagyság: 9 598 m<sup>2</sup>

Az épület fő rendeltetés szerinti jellege (lakóház, üdülő, gazdasági épület stb.): telek

Ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adatok: tulajdonjog fenntartással történő eladás a Hóvirág Investments Kft részére (34929/2011.04.06)

A tulajdoni lap II. részében feltüntetett adatok:

Tulajdonos neve, címe: Inárcs Nagyközség Önkormányzata 2365 Inárcs, Rákóczi u. 4.

A felszámolási eljárás és a végelszámolás környezet- és természetvédelmi követelményeiről szóló 106/1995. (IX. 8.) Korm. rendelet 8. § (7) bekezdés alapján: Környezeti teher nincs/felszámolónak nincs tudomása.



Az ingatlan terhei (tulajdoni lap III. rész): tulajdonjog fenntartással történő eladás a Hóvirág Investments Kft részére (34929/2011.04.06)

Ingatlan állapota: átlagos

**2. tétel:** A pályázatban szereplő vagyontárgy(ak) megnevezése: csarnok

Típus: ipari ingatlan

Területe: 610,77 m<sup>2</sup>

Állapota: befejezetlen

Közművesítettség foka: részlegesen közművesített

Tehermentes: igen

Árverésre bocsátott tulajdoni hányad: 1/1

Becsérték: 30 275 000 forint

### **Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai:**

A tulajdoni lap I. részében feltüntetett adatok:

Település neve (ahol az ingatlan fekszik): Inárcs

Ingatlan fekvése: belterület

Ingatlan postai címe: 2365 Inárcs, hrsz. 1901

Területnagyság: 610,77 m<sup>2</sup>

Az épület fő rendeltetés szerinti jellege (lakóház, üdülő, gazdasági épület stb.): csarnok

A tulajdoni lap II. részében feltüntetett adatok:

A felszámolási eljárás és a végelszámolás környezet- és természetvédelmi követelményeiről szóló 106/1995. (IX. 8.) Korm. rendelet 8. § (7) bekezdés alapján: Környezeti teher nincs/felszámolónak nincs tudomása.

Ingatlan állapota: befejezetlen

Az ingatlan(ok) megtekinthetőségének helye, ideje, egyéb közlemény: Az értékesítésre felkínált vagyontárgy megtekintésének időpontját és helyszínét az EÉR felületén a hozzászólások között tesszük közzé ilyen irányú kérés esetén. Az értékesítésre felkínált ingatlant a felszámoló a kellékszavatosság kizárásával megtekintett állapotban értékesíti. A jelen hirdetés a felszámoló számára nem jelent értékesítési kötelezettséget. A 237/2009. (X.20.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint önálló termelő egységként, vagy az adós vagyontárgyai egészeként történő értékesítés esetén, ha nem érkezik a pályázati feltételeknek megfelelő érvényes ajánlat, az értékesítési eljárást a felszámoló eredménytelennek nyilvánítja, vagy egyéb, az értékesítést befolyásoló ok felmerülése esetén

azt visszavonhatja/érvénytelenítheti. Az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével a szerződő felek a felszámoló által kijelölt ügyvédet bízzák meg. Az ügyvédi munkadíjat (nyertes ár 1%-a + áfa) a vevő köteles megfizetni.

ÁFA fizetésre vonatkozó szabályok: Az értékesítésnél a hatályos áfatörvény 142. § (1) bekezdés g) pontja alapján az általános forgalmiadó-alanyok között a fordított adófizetés szabályait kell alkalmazni, amely szerint az adót a vevő fizeti meg. Magánszemély pályázó esetében a vételárat az ÁFA törvény szerinti adómérték terheli.

**17/2014 (II.3.) Kormányrendelet 12. § (5) bekezdés szerinti pályázati elbírálás módja:** A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, hogy mivel az ingatlan első alkalommal kerül értékesítésre, ezért az eredményes értékesítési eljárás feltételeként a minimálár (becsérték) 100 %-át kitevő, vagy azt meghaladó összegű ajánlatot tartja elfogadhatónak legalacsonyabb összegű ellenértékként (minimálárként). Érvénytelen az a pályázat, amely beszámítási kikötést tartalmaz, vagy amelyben a vételár nem kerül egyértelműen megjelölésre, vagy amelyben a vételár más pályázó ajánlatától függően kerül meghatározásra, vagy amelyben nem kerül minden kért irat feltöltésre. Ha több közel azonos értékű (a vételár vonatkozásában legfeljebb 10%-kal eltérő) ajánlat érkezik, a felszámoló az említett pályázók között nyilvános ártárgyalást tart. Az ártárgyalásra meghívottakat az EÉR rendszer üzenet útján értesíti. Az addig megtett pályázati ajánlatok automatikusan érvényben maradnak, az ártárgyaláson azoknál magasabb vételárat tartalmazó ajánlatot lehet tenni.

**Vételár megfizetésének módja, határideje:** A vételárat egy összegben, banki átutalással kell megfizetni legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 15 napon belül. Tulajdonjogot vagy más vagyoni értékű jogot szerző fél a nyilvános értékesítésen az adóssal szemben beszámítással nem élhet, kivéve a Cstv. 49. § (4) bekezdésében foglaltakat.

**Részletfizetési lehetőség:** nincs

**A szerződéskötés határideje:** Az adásvételi szerződés megkötésének előfeltétele az EÉR üzemeltetője számára történő 1%-os jutalék megfizetése és ennek a kiíró felé történő igazolása. A pályázó a nyertes pályázati értesítést követően haladéktalanul köteles az EÉR felé az 1 %-os jutalékot megfizetni, továbbá a nyertes pályázati értesítést követő 15 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni az értékesítővel.

**A vagyontárgy elszállításának, átvételének módja, határideje:** A teljes vételár kiegyenlítése az ingatlan birtokbavételének feltétele. Az Eladó legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő 10 munkanapon belül birtokba adja az ingatlant.

**17/2014 (II.3.) Kormányrendelet 12. § (5) bekezdés szerinti részletes feltételek:** A

felszámoló csak a kiírásnak megfelelően, hiánytalanul feltöltött pályázati anyagokat bírálja el. A Kiíró vételi ajánlatokat kizárólag az ÁFA nélkül értelmezett nettó vételár alapján bírálja el. A vevőnek a vételár határidőn belüli, hiánytalan megfizetésén felül további kötelezettségek átvállalására vagy teljesítésére kötelezettséget nem kell vállalnia. A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a hirdetményben és a részletes értékesítési tájékoztatóban meghatározott feltételeket elfogadja és magára nézve kötelezőnek elismeri. Nyilatkozni kell arról, hogy a pályázat benyújtásának határidejétől számított minimum 60 napos ajánlati kötöttséget vállal, nyilatkozni kell arról, hogy a befizetett ajánlati biztosítékot – az ajánlatának el nem fogadása esetén – milyen számlára kéri visszautalni, továbbá nyilatkozni arról, hogy vele szemben nem állnak fenn a Cstv. 49. § (3) és (3b) bekezdésében meghatározott kizáró feltételek. Valamennyi nyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével a szerződő felek a felszámoló által kijelölt ügyvédet bízzák meg. Az ügyvédi munkadíjat (nyertes ár 1%-a) a vevő köteles megfizetni.

**A felszámoló hirdetménnyel kapcsolatos egyéb közleménye:** Tájékoztatásul közöljük, hogy a kiírásban található ingatlan első alkalommal kerül meghirdetésre. A 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése szerinti értesítési feltétel nem áll fenn. A minimálár megállapítása a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 4. § (2a) bekezdése alapján történt. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó szerződéskötéshez szükséges minden adatát. Szervezet, vagy gazdasági társaság pályázó esetén az ajánlathoz csatolni kell a pályázó egy hónapnál nem régebbi hiteles cégkivonatát vagy hatósági nyilvántartásba vételének igazolását, a rendelkezésre jogosult képviselő aláírási címpéldányát, az ajánlati biztosíték megfizetésének igazolását, továbbá amennyiben a pályázó képviselője meghatalmazással jár el, a meghatalmazás teljes bizonyító erejű okiratát. Magánszemély pályázó esetén az ajánlathoz csatolni kell a pályázó személyi igazolványának, lakcímkártyájának és adóigazolványának a pályázó aláírásával hitelesített másolatát, az ajánlati biztosíték megfizetésének igazolását. Külföldi ajánlattevő köteles belföldi lakcímmel vagy székhellyel rendelkező kézbesítési megbízottat megnevezni és a pályázathoz csatolni a kézbesítési megbízás teljes bizonyító erejű okiratát.

A fenti vagyontárgyról készített tender füzet az alábbi linken érhető el:

<https://eer.gov.hu/palyazat/P2325774/tetelek.pdf>



**Mladoniczki László**

okl. építészmérnök , biztosítási , - ingatlan-és építész  
igazságügyi szakmérnök, építési szakértő  
ingatlanforgalmi-és építész igazságügyi szakértő, IM:1779

H - 1174 Budapest, Nyár utca 40/B.

Tel.: +36 1 261-0216 mobil: +36 30 9458 457 e-mail: mlado.szakerto@gmail.com

**Megbízó:**

Hóvirág Investments Kft f.a.

2365 Inárcs, 1901. hrsz.

képviselésében eljár:

Válságmenedzser Felszámoló és Vagyonkezelő Kft

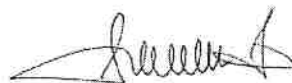
Ujváry Zoltán felszámolóbiztos

1039 Budapest, Petőfi u. 3.

**IGAZSÁGÜGYI****MŰSZAKI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

az Inárcs belterület 1901 hrsz. alatti telek és azon található felépítmény  
becsült forgalmi értékének megállapítására

Készítette:



**MLADONICZKI LÁSZLÓ**  
okl. építészmérnök, igazságügyi szakmérnök  
Ingatlanforgalmi-és építész igazságügyi szakértő  
Adószám: 70142047-1-02 Nyár utca 40/B  
1174 Budapest, Nyár u. 40/B  
e-mail: mlado.szakerto@gmail.com  
Tel: +36 1 261-0216 mobil: +36 30 9458-457

Mladoniczki László  
okl.építészmérnök, igazságügyi szakmérnök,  
ingatlanforgalmi- és építész igazságügyi szakértő  
eng. szám: IM 1779

Készült: 2 pl-ban

Budapest, 2019.09.16.

## TARTALOMJEGYZÉK

az Inárcs belterület 1901 hrsz. alatti telek és azon található felépítmény  
becsült forgalmi értékét megállapító szakvéleményhez

ALÁIRÓLAP.....	3
ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY.....	4
1. MEGBÍZÁS TÁRGYA.....	5
2. ELŐZMÉNYEK.....	5
3. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	5
4. SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	9
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS .....	11
6. ÖSSZEFOGLALÁS.....	13
MELLÉKLETEK.....	14

Fényképfelvételek

Tulajdoni lap

## ALÁÍRÓLAP

az Inárcs belterület 1901 hrsz. alatti telek és azon található felépítmény  
becsült forgalmi értékét megállapító szakvéleményhez



**MLADONICZKI LÁSZLÓ**  
okl. építészmérnök, igazságügyi szakmérnök,  
ingatlanforgalmi- és építész igazságügyi szakértő  
Adószám: 12345678-1-42; Adószám: 001779  
1124 Budapest, Nyíri u. 40/B  
e-mail: mladon@szekertor.com  
Tel: +36 1 261-0218; mobil: +36 20 3450-457

**Mladoniczki László**  
okl. építészmérnök,  
igazságügyi szakmérnök,  
ingatlanforgalmi- és építész  
igazságügyi szakértő  
eng. szám: IM 1779

Budapest, 2019. 09. 16.

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Inárcs belterület 1901 hrsz. alatti telek és azon található felépítmény  
becsült forgalmi értékét megállapító szakvéleményhez

Az 1-6.pontokban részletezettek – általános adatok, ingatlanjellemzők, övezeti előírások, értékbecsülő tényezők, kereslet és a kínálat viszonyai, stb - alapján a vizsgált

**Inárcs belterület 1901 hrsz. alatti telek jelenlegi forgalmi értéke tehermentes és beköltözhető állapotban**

**25.041.000.- Ft (ÁFA nélkül).**

**Inárcs belterület 1901 hrsz. alatti telken található felépítmény (csarnok épület) jelenlegi forgalmi értéke tehermentes és beköltözhető állapotban**

**37.484.000.- Ft (ÁFA nélkül).**

Az értékbecsülés tételes részletezését (az értéknövelő- és csökkentő tényezők felsorolását, a helyszíni szemle tapasztalatait, stb...) a részletes értékelő leírás tartalmazza. Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg a reálisan becsült nyílt piaci forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan jelenlegi állapotát, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piacon ténylegesen realizálódó értékesítések adatait. Az értéktanúsítványban szereplő értékadatok reálisan felhasználhatók bármilyen üzleti-célú megállapodás lefolytatásához, azonban a tényleges forgalmi értéket csak piaci versenyztetéssel lehet megállapítani.

Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg – figyelemmel a gazdasági recesszióra is – 180 napig érvényes, ezen időszak elteltével aktualizálni kell. Egy éven túl az ingatlanpiacon bekövetkezett változásokat is figyelembevevő új szakvéleménnyel módosítható.



**MLADONICZKI LÁSZLÓ**  
okl. építészmérnök, igazságügyi szakmérnök  
 Ingatlanforgalmi és értékelési iroda  
 Adószám: 25042042-1-02 Nyilvántart. szám: 031779  
 1174 Budapest, Nyir u. 80/B  
 email: mladoniczki@mladoniczki.com  
 Tel.: +36 1 261-0211, mobil: +36 20 9453-107

**Mladoniczki László**  
 okl. építészmérnök,  
 igazságügyi szakmérnök,  
 ingatlanforgalmi- és építész  
 igazságügyi szakértő  
 eng. szám: IM 1779

Budapest, 2019. 09. 16.



# IGAZSÁGÜGYI

## MŰSZAKI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

### 1. A megbízás tárgya, szakértői feladat

A Hóvirág Investments Kft felszámolás alatt (székhely: 2365 Inárcs, 1901. hrsz., cégjegyzékszám: 13-09-156512, adószám: 22703031-2-13) képviseletében a Válságmenedzser Felszámoló és Vagyonkezelő Kft felszámoló (1039 Budapest, Petőfi utca 3., képviseli Ujváry Zoltán felszámolóbiztos), mint Megbízó adott megbízást Mladoniczki László okl.építészmérnök, okl. igazságügyi szakmérnök, ingatlanforgalmi-és építész igazságügyi szakértő (1174 Budapest, Nyár u. 40/B., eng. szám: IM 1779) mint Megbízott részére ingatlanforgalmi szakértői feladat elvégzésére.

A Szakértő feladata

**az Inárcs belterület 1901 hrsz. alatti telek és azon található felépítmény (csarnok) becsült forgalmi értékét megállapító szakértői vélemény elkészítése.**

A szakvéleményre a telek és csarnok épület értékesítése céljából van szükség. A becsléses értékmegállapítás tehermentes és ún. beköltözhető állapotra vonatkozik

A megbízás szerinti egyéb kikötések:

- Megbízott a bejárásokon szerzett adatokat és információkat harmadik személy részére nem adhatja át.

A szakvélemény ennek megfelelően készült 2 (kettő) példányban.

### 2. Előzmények

A Megbízó értékesítés céljából szeretné tudni a vizsgált ingatlan és felépítmény forgalmi értékét. Az értékesítést megelőzően volt szükség a vizsgált ingatlan értékbecslésére.

A vizsgálat tárgya az Inárcs belterület 1901 hrsz alatti, kivett beépítetlen terület, valamint az azon található felépítmény (csarnok épület) forgalmi értékét megállapító szakértői vélemény elkészítése.

### 3. A szakértői vizsgálat módszere

Szakértő a tulajdonos előzetes értesítését követően 2019 szeptember 5-én helyszíni szemlét tartott, melyen Megbízó képviseletében Ujváry Zoltán, felszámolóbiztos is jelen volt.

Megbízó részéről átadásra került az ingatlan nem hiteles tulajdoni lap másolata, ill. egyéb földhivatali dokumentumok (csarnok építési engedélye stb.) Szakértő a rendelkezésre bocsátott iratanyagot áttanulmányozta.

A bejárás során tanulmányozásra került a vizsgált ingatlan fekvése, megközelíthetősége, közvetlen és távolabbi környezete, közmű helyzete, közintézmény-ellátottsága, műszaki jellemzői és egyéb értékbefolyásoló tényezői. Szakértő tanulmányozott néhány összehasonlításra alkalmas ingatlant is.

Szakértő kijelenti, hogy a bejárás során sem talajmechanikai, sem környezetvédelmi, sem geodéziai felülvizsgálatokat nem végzett, a részére átadott dokumentumok valóságát nem vizsgálta. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget nem vállal és nem is visel. (Megjegyzés: a csarnok épület felépítése előtt 2011 januárjában a Petik és Társai Mérnöki Iroda az érintett területről talajvizsgálati jelentést készített)

Figyelembevételre kerültek az EVS legfrissebb útmutatásai, előírásai is. Ingatlanoknál a hazánkban legismertebb 3 féle ingatlanértékelési módszer (összehasonlító adatok felhasználásával készült, a hozamalapú és a költségalapú) közül esetünkben a nem termőföld jellegű hasznosítású, övezetileg átsorolt, kivett (mezőgazdasági művelésből kivont) **üres telek (föld) ingatlanoknál az összehasonlító adatok módszerén alapuló** a legkézenfekvőbb, mivel erre áll rendelkezésre a legtöbb információt tartalmazó adatbázis. A hozamszámításos módszer minden adata feltételezésen alapszik, sokkal nagyobb a bizonytalanság a számításokban.

A megállapodás szerint a forgalmi érték megállapítása a szakmagyakorlás általános szabályai szerint, szemrevételezés alapján történik. Szakértő kijelenti, hogy a feladat elvégzéséhez szükséges képesítésekkel és engedélyekkel rendelkezik.

A szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok, a begyűjtött információk, valamint Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége által kiadott módszertani útmutatóra tekintettel a forgalmi érték meghatározása az óvatosság elvét követve **az összehasonlító módszer alapján** készült el, figyelembe véve a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényt, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.01.) valamint az ezt módosító 32/2000. (VIII.29.) PM rendeletet.

**Természetesen itt nem a hitelbiztosítéki érték, hanem a hitelbiztosítéki érték alapjául szolgáló forgalmi érték kerül meghatározásra.**

A forgalmi érték egy olyan átlagos érték, amennyiért nagy valószínűséggel az ingatlan belátható időn belül a felek szabad akaratából cserélhet gazdát.

A három leggyakrabban alkalmazott módszer:

### **a., A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK alapján :**

Először is meg kell határozni azt az alaphalmazt, amelybe azok az ingatlanok tartoznak, amelyek földrajzilag közel esnek az értékelendőhöz és a típusuk is többé-kevésbé azonos. Ebből a halmazból kell kiválasztani az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, illetve elemezni azok adatait. Az összehasonlító adásvételi árakat mindig áfa nélkül kell figyelembe venni. Az elemzett összehasonlító adatokból születik meg az alapérték, amely nem más, mint egy fajlagos, azaz forint/négyszetméterérték.

A következő lépés az értékmódosító tényezők elemzése. Ezek a tényezők nyolc csoportra oszthatók, de mi csak a fontosabbakat emeljük ki. A műszaki szempontoknál kell figyelembe venni az épület károsodásait, a kivitelezési hibákat, az alapozás módját, a teherhordó szerkezetet, a földemekeket, a tetőszerkezetet, a gépészetet és egyáltalán mindent, ami műszakilag releváns. Az építészeti szempontoknál is csak mérhető elemeket lehet értékelni, ilyen például a helyiségek száma, a komfortfokozat, a műemléki védettség (ha van ilyen), illetve az építészeti előírások. A használati szempontok közül kiemelkedik az, hogy mikor épült a ház, illetve mikor volt az utolsó felújítása. A telekadottságok közül egyebek mellett annak alakja, tájolása, lejtése és talajtani viszonyai a fontosak. Az infrastruktúra kategória akkor ér a legtöbbet, ha valamennyi megtalálható, vagyis az energiaellátás mellett a szemétszállítás, a tömegközlekedés, az oktatási intézmények, illetve a telekommunikáció is.

A környezeti szempontoknál figyelembe kell venni a szomszédos létesítményeket, a kilátást, az esetleges szennyező forrásokat és környezeti ártalmakat is. Végül két szempont maradt: az alternatív hasznosítás például arra utal, hogy más célra lehet-e használni a ingatlant, a jogi szempontok közül pedig nem mindegy, hogy rendezettek-e az adott ingatlan tulajdonviszonyai, illetve hogy "tisztá"-e a tulajdoni lapja.

### **b., HOZAMSZÁMÍTÁSOS módszerrel:**

A másik értékelési szempont a hozamszámításon alapul. Ennek az a lényege, hogy mennyi tiszta jövedelemhez jut a tulajdonos a jövőben, vagyis a hasznokat egybe kell vetni a felmerülő kiadásokkal, az így keletkező tiszta jövedelmet pedig jelen értékre kell átszámítani. (A jelenérték-számítás leegyszerűsítve a kamatos kamatszámítás reciprokát jelenti.) Ez a fajta értékelés úgy is felfogható, hogy annak, aki tisztán befektetési céllal vásárol egy ingatlant, megéri-e ezt tennie. A bevételek nyilván a bérleti díjakból származnak, így először azt kell meghatározni. A kiadásokon belül pedig el kell különíteni a befektetési és az üzemeltetési jellegű kiadásokat. Az előbbi azt a költséget jelenti, amellyel valaki hozzájut az ingatlanhoz, míg az utóbbi a felújításokat is magában foglalja. A tiszta jövedelem számításakor a bevételeknél és a kiadásoknál egyaránt figyelmen kívül kell hagyni az áfát, viszont minden adót figyelembe kell venni. Előfordulhat olyan eset, hogy a jelenlegi használati mód - például ha a lakást valóban lakásnak használják -

kevesebb bérleti díjat hoz, mintha más funkcióra - például irodának - adják bérbe a lakást. Ilyenkor az értékelő mindig a jelenlegi használatot kell, hogy figyelembe vegye.

### **c., NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS alapján:**

Az értékbecslő itt abból az értékből indul ki, amely az épület újraelőállításával jár, vagyis az építési költséget kalkulálja. Az idő függvényében ezt amortizáltatja, majd az avult értékhez hozzáadja a telek értékét. A telekárat mindig üres állapotban kell meghatározni. A telken lévő újraépítési vagy pótlási költségek az értékelés időpontjában meglévő funkciókhoz kell igazítani, de más szerkezeteket és műszaki megoldásokat már figyelembe vehet az értékbecslő, hiszen előfordulhat, hogy a ház építéséhez használt téglák már nem is kaphatók, illetve a fűdém szerkezetek is mások ma már, mint voltak akár 20-30 évvel ezelőtt. Az újraelőállítási költségbe az épületgépészet és a belsőépítészet is beletartozik, viszont a berendezési tárgyak nem tartoznak ide. Az avulás három fő eleme a következő: a fizikai romlás, illetve a funkcionális, valamint a környezeti avulás.

### **AZ ÓVATOSSÁG ELVE:**

Miután elkészült az értékelés, az értékbecslő az eltéréseket elemzi, majd az óvatosság elvét követve tesz javaslatot a végső értékre.

Szakértő információkat szerzett be helyi és környékbeli ingatlanforgalmazóktól, ingatlanközvetítőktől. A telekértékeknél összehasonlító adatokból került a napi jellemző fajlagos átlagérték (Ft/m<sup>2</sup>) meghatározásra, melyet az ingatlanpiacon kialakult trendek alapján szakértői módszerekkel korrigálni, azaz egyéniesíteni kell.

A szemléket követően szakértő a tények és a beszerzett információk, összehasonlító adatok összevetése céljából ismételten áttanulmányozta a rendelkezésre bocsátott iratanyagot és a készített fényképfelvételeket.

A szakértői vélemény a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok és a begyűjtött információk áttanulmányozása valamint a szakma előírásai-gyakorlata alapján került összeállításra.

Az ingatlanok értékelése minden esetben tehermentes és ún. beköltözhető állapotra vonatkozik.

**Az értékbecslés nem egzakt tudomány**, annak elemei a korabeli összehasonlító ingatlanadatokból más-más módszer szerint számíthatók és természetesen nem nélkülözik az értékelő szakértők szubjektív véleményét sem az egyes értékcsökkentő-értéknövelő tényezők megállapításánál.

Az értékelésnél megállapított forgalmi érték a szakértő által becsült középérték, melytől az üzleti tárgyalások során realizálódó vételár (ingatlanérték) lefelé és felfelé max.15 %-al való esetleges eltérése a szakma által még elfogadott.

A készített fényképfelvételek egy része a szakvélemény mellékletét képezik

#### **4. Szakértői megállapítások az Inárcs belterület 1901 hrsz alatti telekre és csarnokra vonatkozóan**

##### **4.1. Adatok a 2019.09.16-án kelt nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján**

Ingtalan címe:	Inárcs belterület 1901 hrsz
A telek területe:	9 598 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	Inárcs Nagyközség Önkormányzata 2365 Inárcs, Rákóczi u. 4.
Jogi jelleg:	kivett beépítetlen terület
Egyéb jogi tények, terhelések	tulajdonjog fenntartással történő eladás a Hóvirág Investments Kft részére (34929/2011.04.06)

##### **4.2. Az ingatlan és csarnok tulajdonjogának ismertetése**

Az Inárcsi Önkormányzat mint eladó és a Hóvirág Investments Kft mint vevő között az Inárcs belterület 1901 hrsz alatti ingatlanra 2011.03.21-én adásvételi szerződés került megkötésre, amelyben az önkormányzat eladta, a Kft megvásárolta tárgyi ingatlan. Az adásvételi szerződésben tulajdonjog fenntartással történt eladás került rögzítésre, amelynek értelmében a vételár maradéktalan teljesítéséig az eladó marad az ingatlan tulajdonosa. A tulajdonjog fenntartással történt eladás az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében mai napig be van jegyezve.

A felszámoló tájékoztatása alapján a Hóvirág Kft a vételár 83 %-át egyenlítette ki, ezért nem került még a tulajdonába a telek. Az önkormányzat és a felszámoló egyeztetéseket folytat a tulajdonjog rendezése érdekében, aminek több kimenetele is lehet, ezért szükséges a Megbízó részére az Inárcs belterület 1901 hrsz alatti telek értékbecslését is elkészíteni.

A fentebb említett adásvételben rögzítésre került, hogy a vevő által a telken kialakított ingatlanon 1/1 arányú tulajdonrészt szerez, így a csarnok épület tulajdonjoga egyértelműen a Hóvirág Investments Kft birtokában van.

##### **4.3. A telek és ingatlan fekvése megközelíthetősége, főbb jellemzőinek ismertetése**

Inárcs nagyközség Pest megyében, a Dabasi járásban található.

Az Ócsai Tájvédelmi Körzettől keletre, Ócsa és Kakucs között található az M5 autópálya közelében. Vasúton a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét-vasútvonalon érhető el (Inárcs-Kakucs vasútállomás). A település északkeleti része a kiskunsági

homokhátság buckáira, déli része a Pesti-síksághoz tartozó ócsai lapterület határára terjed ki. A községterület jelentős részét borítják erdők.

Teljes népesség mintegy 4600 fő, területe 22,53 km<sup>2</sup>

A vizsgált telek Inárcs határában található, lakóházak közvetlen szomszédságában. Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival föld úton lehetséges a Barackos vagy az Akácfa utcából. A két utca találkozásánál fekszik az ingatlan. A terület jelenleg magas fűvel benőtt. Tágabb környezet gyakorlatilag síknak tekinthető. A telek drótkerítéssel körülkerített.

A telek besorolás GKSZ-s jelű – Szőlő telepi kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetben található. Ezen övezet beépítési lehetőségei a következők a helyi önkormányzat építési szabályzata szerint:

### **Gksz-s Szőlő telepi kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezete**

(1) A Gksz-s jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület építési övezete elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

1. Az építési övezet területén elhelyezhető épületek:

- a.) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági (ipari, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó) tevékenységi célú épület
- b.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de azok összes szintterülete telkenként nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át
- c.) igazgatási, egyéb irodaépület,
- d.) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e.) sportcélú építmény.

2. A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:

- a.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- b.) egyéb közösségi szórakoztató épület.

3. Az építési övezetben a beépítés közművesítési feltétele a teljes közművesítettség.

4. Az építési övezet beépítési paramétereit:

<b>Az építési övezet jele</b>	<b>A telek megengedett</b>			<b>Az épület megengedett</b>	
	Legkisebb kialakítható	legnagyobb	legkisebb b	legkisebb b	legnagyobb bb

	terület	szélessége	Beépítési mértéke	Bruttó szintterületi mutatója	Terepszint alatti beépítés mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
<b>Gksz -s</b>	1 500	25	50	2,0	50	25	4,0	12,5

5. Az építési övezetben:

- a.) az előkert mérete legalább 6,0 méter,
- b.) az oldalkert legalább mérete 6,0 méter,
- c.) a hátsókert legalább mérete 12,0 m.

A telken egy felépítmény található, ami jellegét tekintve csarnok épület, **610,77 m<sup>2</sup>** területű. A csarnok kb 70 %-os készütséggű. Az építési engedélyben feltüntetett vizesblokk, kazánház nem került kialakításra, ahogy a tervezett parkolók sem. A csarnokban jelenleg ismeretlen tulajdonú berendezések, eszközök találhatóak.

A csarnok 2001 után épült, vegyes funkciójú épület, betonlapokra épült, betonvázás épület. Egy szintes, kitöltő falazata gázszilikát. A belmagassága kb. 7,0 méter. Tetőszerkezete acélvázszerkezet, alutrapéz lemezhéjalással. Nyílászárói szintén acélszerkezetek. Félkész voltából adódóan használatba vételi engedéllyel nem rendelkezik.

A csarnok épület jó állapotúnak tekinthető, biztonsági kapuval rendelkezik, emellett kamera rendszer is kiépítésre került benne.

## 5. Értékmegállapítás

2008.év vége és 2014. közötti gazdasági recesszió az ingatlanforgalmat is döntően befolyásolta. 2015-re ez elmúlt, a lakások, bérletek jelentősen megemelkedtek. jelentősen megnőtt a beruházási kedv. Ezt mutatja a kiadott építési engedélyek számának egyértelmű és erőteljes növekedése.

Viszonylag reális képet kapunk az ingatlanforgalmazók-ingatlanközvetítők jelenlegi internetes adatbázisából, melyek megfelelő szakértői korrekciót követően (kínálati árak mintegy 5-15 %-al magasabbak a majdani vételárnál, így ezeket ennek megfelelően szükséges korrigálni) alkalmassá tehetők az összehasonlításához.

Véleményem szerint -20 %-os értékcsökkentés indokolt a telekárak esetében az összehasonlító kínálati hiány miatt.

**Az internetes adatbázisból származó összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait az alábbi táblázat tartalmazza.**

**a., Üres telek adatok**

település	kínálati ár Ft	telek mérete m <sup>2</sup>	fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
1. Inárcs	10 000 000	1 689	5 920
2. Inárcs	4 900 000	5 139	953
3. Inárcs	50 000 000	14 604	3 423
4. Inárcs	24 900 000	6 103	4 080
5. Inárcs	6 000 000	1 989	3 016

Az ezekből számítható átlagos fajlagos négyzetméterár (kínálati ár / telekterület) a fenti táblázat alapján: **3.479,- Ft/m<sup>2</sup>**

**b., Ipari jellegű összehasonlító ingatlanok**

település	kínálati ár Ft	épület mérete m <sup>2</sup>	telek mérete m <sup>2</sup>	fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
1. Inárcs	75 000 000	700	8 000	107 143
2. Inárcs	99 900 000	1 200	7 918	83 250
3. Inárcs	165 000 000	3 000	13 000	55 000

Az ezekből számítható átlagos fajlagos négyzetméterár (kínálati ár / épület alapterület) a fenti táblázat szerint: **81.797.-Ft/m<sup>2</sup>**

A vizsgált telek és ingatlan fajlagos értéke az összehasonlító adatok átlagárának egyéniesítésével képezhető.

**Értéknövelő tényezők:**

- Településhez és autópályához való viszonylagos közelség
- Budapest vonzáskörzetében fekszik
- Közepes szintű megközelíthetőség
- Jelentős nagyságú telek

**Értékcsökkenő tényezők:**

- Telek tulajdonjoga nem tisztázott
- Befejezetlen épület
- Közművesítetlenség
- Kínálati jelleg



Az értékcsökkentő és növelő tényezők súlyozását követően azok figyelembe vételével javasolt korrekciós tényező az ingatlan és a telek esetében is - 25 %.

**Az üres telek fentiek alapján ezekből számítható korrigált fajlagos négyzetméter ára:  $3.479 \text{ Ft/m}^2 \times 0,75 = 2.609,- \text{ Ft/m}^2$**

**A csarnok korrigált fajlagos négyzetméterára:  $81.797,-\text{Ft/m}^2 \times 0,75 = 61.348,-\text{Ft/m}^2$**

## **6. Összefoglalás**

Az összes értékbefolyásoló tényezőt figyelembe véve (pl. az ingatlan jó fekvését, megközelíthetőségét és infrastruktúráját, a telek méretét, valamint a kissé távolabbi környéken kialakult értékviszonyokat, a jelenlegi kereslet-kínálat mértékét, stb.) a

- **vizsgált telek jelenlegi forgalmi értéke tehermentes és beköltözhető állapotban**

**$9\,598 \text{ m}^2 \times 2\,609,-\text{Ft/m}^2 = 25.041.182,-\text{Ft}$  (+ 27 % ÁFA)  
kerekítve: 25.041.000 Ft**

- **vizsgált felépítmény jelenlegi forgalmi értéke tehermentes és beköltözhető állapotban**

**$611 \text{ m}^2 \times 61.348,-\text{Ft/m}^2 = 37.483.628,-\text{Ft}$  (+ 27 % ÁFA)  
kerekítve: 37.484.000 Ft**

Budapest, 2019.09.16

