

Az értékelés azonosítója: B22A102

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



2463 Tordas, Sajnovics tér 5., 252 hrsz.-ú kastélyról

Budapest, 2022.06.07.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 12 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 2463 Tordas, Sajnovics tér 5. 252 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt
Az értékelő neve:	Pálfi Péter (külső értékbecslő) Pálfi Ingatlanértékbecslő Bt.
Az értékelés kiadásának napja:	2022.06.07.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2022.06.02.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és költség alapú módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	a) kivett szociális otthon b) erdő (3. min.o. 23,59 AK) c) kivett udvar
Az ingatlan fizikai megjelenése:	kastély
Az ingatlan nyilvántartási címe:	2463 Tordas, Sajnovics tér 5.
Az ingatlan helyrajzi száma:	252 hrsz.
Telek területe:	a) 19 610 m ² b) 33 702 m ² c) 833 m ² összesen: 54 145 m ²
Felépítmény alapterülete:	2 493 m ² (nettó alapterület) 2 089 m ² (redukált alapterület)
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlan:	Értékelt: 2 493 m ² (a teljes ingatlan)

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:

**237 000 000 Ft + áfa,
azaz Kétszázharminchétmillió forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve (az épület 2 089 m² redukált alapterületére vetítve):

**113 400 Ft/m² + áfa,
azaz Száztizenháromezer-négyszáz forint/m² + áfa**

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelés tárgya az 54 145 m² területű telken jellemzően a 1800-as évek végén épült Sajnovics, később Batthyány-Dreher-kastély, mely barokk eredetű, romantikus-eklektikus stílusban 19. sz. második felében került átalakításra. Az évek során több funkciót is kiszolgált, a II. világháború után szociális otthonná építették át a kastélyt, ami 2006-ig működött az épületben. Az ingatlan műemléki védett.

A kastély részben alapincézett, földszintes, részben tetőteres, jellemzően magastetős, hagyományos építési móddal megépített épület.

Az épület állékonysága szemrevételezés alapján nem tűnik veszélyeztetettnek, de teljeskörűen felújítandó, több helyen megrongált, hiányos, beázik, állagomlása folyamatos.

Az épület közvetlen közelében álló koros fenyőfák állapotát indokolt megvizsgálni, több nagy méretű fa is láthatóan az épület felé dől, ami kárt okozhat az épületben.

Budapest, 2022.06.07.

Pálfi Péter
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 3062/2020

Ellenőrizte:

Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011

Fekésházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

ÉRTÉKBECSLÉS

2463 Tordas, Sajnovics tér 5.
(hrsz.: 252) alatti ingatlanra

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. megbízásából



Budapest, 2022.06.07.



PÁLFI Péter, MRICS



Pálfi Ingatlanértékelő Bt.



palfi@palfivaluation.hu



Cg. 01-06-795491



+36 30 417 8904



1136 Budapest, Tátra utca 5/a

Budapesti Üzletszerű ingatlanvagyon-értékelői névjegyzék sorszám: C02078

Az értékelés megrendelője	Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. 1013 Budapest, Attila út 13/a.
Az értékbecslő státusza, megjelölése	Pálfi Péter (külső értékbecslő) Pálfi Ingatlanértékbecslő Bt.
Az értékelés célja	A Megrendelő az ingatlan aktuális Piaci értékét az ingatlannal kapcsolatos döntéshez kívánja megismerni. Ennek érdekében a tárgyi ingatlan aktuális Piaci értékének meghatározására adott megbízást
Az értékelt ingatlan azonosítói és jellege	
ország	Magyarország
régió	Közép-Dunántúl
megye	Fejér
település	Tordas
irányítószám	2463
cím	Sajnovics tér 5.
helyrajzi szám	252
tulajdoni lap szerinti megnevezés	a) kivett szociális otthon b) erdő c) kivett udvar
hasznosítás módja	jelenleg nem hasznosított
telek területe	a) 19 610 m ² b) 33 702 m ² c) 833 m ² összesen: 54 145 m²
A telken található épületek	
száma	1 db kastély épület <i>a telken található egy ~180 m² alapterületű gázfogadó épület, mely állapota/elhelyezkedése/kialakítása miatt is bontandó, és egy ~6 m² alapterületű bontandó állapotú portásfülke, melyeket nem értékeltük</i>
összes nettó alapterülete	2 493 m ²
összes redukált alapterülete	2 089 m ²
építési éve	a mai kastély elődjének tekinthető kúria 1692-ben épült, 1875-ben Dreher Antal vette meg és közvetlenül megvásárlása után építtette át a ma is látható romantikus és eklektikus stílusra
jellemző állapota	teljeskörűen felújítandó, több helyen megrongált, hiányos, beázik, állagomlása folyamatos
Az értékelt jog és hányad	
jog	tulajdonjog
hányad	1/1
Jogi helyzet	Az ingatlan önállóan forgalomképes
Az értékelés során figyelembe vett és figyelmen kívül hagyott	Műemlék (értékesítésekor vizsgálendő, hogy állami elővásárlási jog fennáll-e <i>(véleményünk szerint igen, mivel 1998 előtt védetté nyilvánított)</i>), de ez a piaci értéket nem befolyásolja.

terhek, bejegyzések (összefoglalva)	Az ingatlant gázvezetési szolgálmi jog terheli, mely a piaci értéket nem befolyásolja.
Az értékelés fordulónapja	2022.06.02.
Az értékelés érvényességi ideje	Az értékelés a fordulónaptól számított 180 napig érvényes.
Az értékelési alap (értékforma)	
Piaci érték	237 000 000 Ft, azaz kétszázharminchétmillió Forint
ÁFA	A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.
Értékesíthetőség	az átlagosnál nehezebb
Alkalmazott módszertan, szabványok	RICS Red Book, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, 11/2018. (II. 27.) számú MNB ajánlás
A helyszíni szemle ideje	2022.06.02.
részvevői	BFVK megbízottja Turda Sándor, Pálfi Péter
Az ingatlan azonosításnak módja	Az értékelt ingatlan az ingatlan-nyilvántartási adatok (tulajdoni lap, térképmásolat), és természetbeni elhelyezkedés alapján egyértelműen beazonosítható.
A felhasznált adatok jellege, forrása	Megbízó az értékbecsléshez az ingatlan tulajdoni lapját, földhivatali térképmásolatát, alaprajzait és helyiséglistáját a rendelkezésünkre bocsátotta, illetve tájékoztatott az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésére álló információkról.
Speciális feltételezések	-
Az elvégzett vizsgálatok köre	Az ingatlan méreteit ellenőrző mérésekkel ellenőriztük, hogy egyezik-e a számunkra a Megbízó által nyújtott információval, azaz a tulajdoni lappal és a térképmásolattal. A helyszíni szemle során statikai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb szemrevételezéssel nem végezhető vizsgálatokat nem végeztünk. A szemrevételezéssel is megállapítható esetleges műszaki problémákról, környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.
Az értékbecslés szokásosnál nagyobb mértékű bizonytalansága	-
Jelentős korlátozó tényezők	Az értékbecslés időpontjában nincs tudomásunk jelentős korlátozó tényezőről.

Budapest, 2022. június 7.



PÁLFI Péter, MRICS
ingatlanvagyon-értékelő, registered valuer
 regisztrációs szám: 3062/2020 (Pest Megye)
 RICS membership number: 1287353



PÁLFI Péter, MRICS



Pálfi Ingatlanértékelő Bt.



palfi@palfivaluation.hu



Cg. 01-06-795491



+36 30 417 8904



1136 Budapest, Tátra utca 5/a

Budapesti Üzletszerű ingatlanvagyon-értékelői névjegyzék sorszám: C02078

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATOK, JOGI HELYZET

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti

címe	2463 Tordas, Sajnovics tér 5.
helyrajzi száma	252
fekvése	belterület
megnevezése	a) kivett szociális otthon b) erdő (3. min.o. 23,59 AK) c) kivett udvar
területe	a) 19 610 m ² b) 33 702 m ² c) 833 m ² összesen: 54 145 m ²
bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk	Fővárosi Önkormányzat 1/1
széjegy tartalma	-
bejegyzések, szolgálmi jog(ok)	Gázvezetéki szolgálmi jog terheli, jogosult: E-ON Dél-Dunántúli Gázhálózati Zrt.
terhek	-
Ingatlannyilvántartáson kívüli	
terhek	nem ismert
egyéb információk	-
Bérlő	nem ismert

GAZDASÁGI ÉS INGATLANPIACI KÖRNYEZET

Általános gazdasági, piaci helyzet

A bruttó hazai termék volumene Magyarországon 2022 I. negyedévében 8,2%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva. 2022. áprilisban a fogyasztói árak átlagosan 9,5%-kal meghaladták az egy évvel korábbit. Az elmúlt egy évben az élelmiszerek és a tartós fogyasztási cikkek ára emelkedett a leginkább. A fogyasztói árak egy hónap alatt átlagosan 1,6%-kal nőttek. A munkanélküliek száma 2022 áprilisában 176 ezer fő, a munkanélküliségi ráta 3,6% volt. 2022 I. negyedévében folytatódott a beruházások 2021 II. negyedévében kezdődött bővülése. A fejlesztések volumene az előző év azonos időszakához viszonyítva 8,7, az előző negyedévhez képest – szezonálisan kiigazítva – 3,2%-kal emelkedett. A beruházások élénkülését a vállalkozások fejlesztései és a háztartások növekvő aktivitása eredményezte, miközben a költségvetés beruházásai csökkentek.

Releváns ingatlanpiac

A hazai gazdaság 2021-ben az előzetes várakozásokat meghaladó mértékben, 7,1 százalékkal bővült, amivel az európai kilábalási rangsor első harmadában helyezkedik el. Az év végi kedvező gazdasági folyamatok 2022. év elején is folytatódtak, a következő negyedévek kilátásai azonban az orosz-ukrán háború és a kivetett szankciók miatt romlottak. A geopolitikai feszültségek jövőbeli



alakulása bizonytalanság a hazai és a nemzetközi gazdasági teljesítmény vonatkozásában, és már rövid távon negatív hatást gyakorol a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletre, az ingatlanfejlesztési kedvre, a finanszírozási feltételekre, valamint az ingatlanbefektetési döntésekre. Amennyiben az orosz-ukrán háború elhúzódik, középtávon is erősödnek a lefelé mutató növekedési és felfelé mutató inflációs kockázatok.

Forrás: KSH, MNB KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS 2022. április

AZ INGATLAN FÖLDRAJZI KÖRNYEZETE

Régió/megyén belüli elhelyezkedés, demográfia	Az értékelt ingatlan a Közép-Dunántúli régióban, Fejér megye keleti szélén, Tordas településen található. Budapesttől 30 km távolságra fekszik, a környező nagyobb települések közül Székesfehérvár 30 km, Martonvásár 3 km, Érd 17 km, Biatorbágy 18 km, Bicske 26 km, Csákvár 27 km. Teljes népessége 2 083 fő (2015. jan. 1.), a település jogállása község.
Településen belüli elhelyezkedés	Az értékelt ingatlan a település-központ közelében, attól kissé DK-re található, a települést ÉNY-DK-i irányban átszelő Szent László patak K-i oldalán.
Közvetlen környezete (mikro)	Az értékelt ingatlan a Sajnovics tér – Sport utca – Hangya sor – Szent László patak által határolt területen, lakóházas, gazdasági és intézményi övezet határán, alacsony forgalomterhelésű utcában található. Az ingatlant ÉNY-i oldalán gazdasági telephely és templom (Tordasi Gyümölcsoltó Boldogasszony-templom) határolja, ÉK-ről, a Sport utca másik oldalán lakóházak találhatóak, DK-en, a Hangya sor másik oldalán szociális intézmény (Fejér Megyei Gesztenyés Egyesített Szociális Intézmény), míg a DNY-i oldalán a Szent László patak határolja.
Infrastrukturális ellátottság	A terület infrastrukturális ellátottsága a településméretre jellemzően átlagos, minden közműszolgáltatás rendelkezésre áll, kereskedelmi, szolgáltató üzletek, oktatási/egészségügyi/szociális szolgáltatások a településen, illetve 30 km-en belül a környező településeken, Székesfehérváron és Budapesten elérhetőek.
Megközelíthetősége	Aszfaltozott közúton, illetve gyalog kiépített járdán. Az ingatlan közterületről közvetlenül megközelíthető.
Határoló utcák burkolata	aszfaltozott
Parkolási lehetőség	az értékelt területen, közterületen, nem fizető parkolási övezet
Tömegközlekedési kapcsolatai	Helyközi buszjárat megállója ~400 m-re, kötöttpályás közlekedés a településen nincs, a legközelebbi vasúti megállóhely ~4 km-re Martonvásáron található (Budapest–Székesfehérvár-vasútvonal)
Természeti veszélyek	Természeti veszélyt nem azonosítottunk.
Földrajzi környezetből adódó kockázatok	Földrajzi környezetből adódó kockázatot nem azonosítottunk.

AZ INGATLAN ALAPADATAI

Az ingatlan összefoglaló leírása

Az értékelt ingatlan az 54 145 m² területű telken jellemzően a 1800-as évek végén épült Sajnovics, később Batthyány-Dreher-kastély, mely barokk eredetű, romantikus-eklektikus stílusban 19. sz. második felében került átalakításra.

Az évek során több funkciót is kiszolgált, a II. világháború után szociális otthonná építették át a kastélyt, ami 2006-ig működött az épületben.

A kastély épület volt gazdasági épületei között áll (ezek nem tartoznak már az értékelt ingatlanhoz), a nagy méretű terület (korábban park) ÉK- szélén. Az ingatlan műemléki védett.

A telken található egy ~180 m² alapterületű, könnyűszerkezetű (fém) gázfogadó épület, melyben korábban a gázkazánok is üzemeltek. Állapota felújítandó, a kastély épület felújítása esetén a fűtésrendszert a kastélyépületen belül indokolt kialakítani, így a gázfogadó épület funkcióját veszti, illetve a telek utcafronti (Sport utca) részén, a kastély épület fő utcafronti homlokzata mellett 12m-re található, mely szempontok alapján az épület bontandó, ezért nem értékeltük.

A telken a Sajnovics tér felőli bejárat mellett található egy ~ 6 m² alapterületű, közművesítetlen, bontandó állapotú portásfülke, melyet szintén nem értékeltünk.

Használatának ismertetése

Használaton kívül van 2006 óta

Legjobb és leggazdaságosabb hasznosítási forma

Az értékelt ingatlan legjobb és leggazdaságosabb hasznosítása véleményünk szerint a szállodaként, rendezvényközpontként történő hasznosítás lehet, de egyéb, szolgáltatás-jellegű hasznosítása is reális. Az ingatlan műemlék minősítése korlátozhatja a hasznosítási lehetőségek körét, illetve jelentősen emelheti az épület és környezete szükséges felújításának költségét.

A TELEK LEÍRÁSA

Telek mérete	54 145 m ²		
Beépítettsége (terepszint felett)	~ 4 %		~ 2 098 m ² (nettó területből becsült)
Max. lehetséges beépítettsége (terepszint felett)	Vt3 övezeti részén	30 %	5 883 m ²
	Ek övezeti részén	1 %	345 m ²
	összesen:		6 228 m ²
Beépítettsége (terepszint alatt)	~ 1,3%		~ 705 m ² (nettó területből becsült)
Max. lehetséges beépítettsége (terepszint alatt)	Vt3 övezeti részén	30 %	5 883 m ²
	Ek övezeti részén	3 %	1 036 m ²
	összesen:		6 919 m ²

Formája	Közel szabályos téglalap, ÉK-i sarkánál a szomszédos (templom) ingatlan telke négyzet alakban belemetsz, illetve ÉK-i) Sport utcai oldalába szintén négyzetes alakban belemetsz a szintén műemléki védelem alatt álló (egykor a kastélyhoz tartozó) 253 hrsz-ú egykori magtár ingatlan telke.
Utcafronti szélesség	Sajnovics tér felőli utcafronti része ~ 17 m, Sport utcai frontja ~ 280 m, Hangya sor felőli frontja ~ 190 m
Mélység	~ 190 m
Tájolás	hossztengelye ÉNY-DK-i
Panoráma	nincs
Lejtésviszonyok	jellemzően sík, az erdő részen a patak felé kissé lejt
Növényzet	gondozatlan erdős, bozótos, a korábbi angolpark növényzete megsemmisült
Kerítettsége	teljesen kerített, a kerítés fém/beton oszlopokra feszített dróthálós kivitelű, kapuk egyszerű fém szerkezetek, a kerítés 2020-ban a szomszédos templommal közös telekhatár egy szakaszán ki lett szerelve
Környezetszennyezés	nincs arra utaló jel, hogy lenne, illetve nincs ilyen információk

A TELEK KÖZMŰ ELLÁTÁSA, ELLÁTHATÓSÁGA

Elektromos ellátás	kiépített, közműhálózatról ellátott, jelenleg a szolgáltatásból kizárt
Vízellátás	kiépített, közműhálózatról ellátott, jelenleg a szolgáltatásból kizárt
Szennyvízkezelés	kiépített, közműhálózatról ellátott, jelenleg a szolgáltatásból kizárt
Gázellátás	kiépített, közműhálózatról ellátott, jelenleg a szolgáltatásból kizárt
Egyéb	az ingatlanon tűzivíz-rendszer kiépített, állapotáról nincs információ

ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS

Az értékelt ingatlan két építési övezetbe sorolt. A földhivatali térképmásolaton „a” jelű „kivett szociális otthon” megnevezésű, 19 610 m² területű része Vt3 (Településközpont terület) övezetbe, míg a „b” jelű „erdő (3. min.o.)” megnevezésű, 33 702 m² területű része és a „c” jelű „kivett udvar” megnevezésű, 833 m² területű része Ek (közjóléti rendeltetésű erdőterület) övezetbe sorolt.

„a” jelű „kivett szociális otthon” megnevezésű, 19 610 m² területű telekrész

Építési övezet	Vt3 (Településközpont terület) Több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.	
Beépítési mód	szabadon álló	
Maximális beépíthetőség terepszint felett	30 %	5 883 m ²

Maximális beépíthetőség terepszint alatt	30 %	5 883 m ²
Legnagyobb szintterületi mutató/Beépítési sűrűség	1,2 m ² /m ²	<i>A településen a beépítési sűrűség van szabályozva, nem a szintterületi mutató. Ez azt jelenti, hogy a pontos bruttó építhető szintterülethez szükséges pontosan ismerni a környező, a beépítési sűrűség számításnál figyelembe veendő gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak területét. A m²-re pontos beépítési sűrűség hiánya reálisan nem korlátozza az ingatlan hasznosítását.</i>
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	7,5 m	
Minimális zöldfelület	40 %	
Kialakítható legkisebb telekterület	10 000 m ²	
Elhelyezhető funkciók	Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület: a) lakó; b) igazgatási, iroda; c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás; d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; e) kulturális, közösségi szórakoztató; f) sport rendeltetési egységet tartalmazhat	
Korlátozások, védettség	„Az országos védelem alatt álló műemlék építmények: Sajnovics-, később Batthány–Dréher-kastély, hrsz: 252”	
Egyéb lényeges építéshatósági előírások	<ul style="list-style-type: none"> ▪ épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el ▪ önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, lakó rendeltetés csak intézményi rendeltetésű épületen belül, szolgálati lakásként helyezhető el ▪ több épület elhelyezhető ▪ templom építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m 	
Várható változások a vonatkozó szabályozásban	nem ismert	

„b” jelű „erdő (3. min.o.)” megnevezésű, 33 702 m² területű és a „c” jelű „kivett udvar” megnevezésű, 833 m² területű telekrész (összesen 34 535 m²)

Építési övezet	EK (közjóléti rendeltetésű erdőterület) Egészségügyi, szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület	
Beépítési mód	szabadon álló	
Maximális beépíthetőség terepszint felett	1 %	345 m ²
Maximális beépíthetőség terepszint alatt	3 %	1 036 m ²
Legnagyobb szintterületi mutató/Beépítési sűrűség	nincs szabályozva	



Megengedett legnagyobb beépítési magasság	5 m
Minimális zöldfelület	nincs szabályozva
Kialakítható legkisebb telekterület	5 000 m ²
Elhelyezhető funkciók	Az övezetben elhelyezhető épület a) erdőgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó, b) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést tartalmazhat
Korlátozások, védettség	„Az országos védelem alatt álló műemlék építmények: Sajnovics-, később Batthány–Dréher-kastély, hrsz: 252”
Egyéb lényeges építéshatósági előírások	az övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be
Várható változások a vonatkozó szabályozásban	nem ismert

ÉPÜLETEK BEMUTATÁSA

Az épület megnevezése	Kastély épület	
Funkciója	Utolsó funkciója szerint szociális otthon, jelenleg ennek megfelelően kialakítva	
Aktuális használata	Használaton kívül van 2006 óta	
Építés éve	A mai kastély elődjének tekinthető kúria építtetője, 1692-ben, a tordasi Kálozi Sajnovics Mátyás volt. 1875. november 29-én Dreher Antal vette meg az uradalmat. A kastélyt közvetlenül megvásárlása után építette át	
Jelentős felújítás éve	Az 1970-es években volt utoljára jelentősebben felújítva,	
Felújítás főbb műszaki tartalma	ekkor felújításra/megerősítésre került a tetőszerkezet a szükséges mértékben, lecserélték a tetőhéjalást (cserép) és a bádogos szerkezeteket, illetve felújításra kerül a homlokzat (vakolás, festés). 2020 és 2021 ben az épületben lévő hulladék/törmelék takarítása megtörtént, illetve kertrendezés is történt	
Alapterületi adatok	Nettó terület	Belmagasság
Pince	564 m ²	2,5 – 3,16 m
Földszint	1 522 m ²	3,9 – 4,23 m
Tetőtér	407 m ²	2,7 – 2,94 m
Összes nettó terület	2 493 m ²	
Korrigált nettó alapterület	2 089 m ² (mellékletben bemutatva)	
Bruttó alapterület (fszt)	1 903 m ² (nettó területből becsült)	
Épületszerkezet és műszaki állapot	Műszaki tartalom	Állapot
Alapozás	kő alap	felújítandó
Talajnedvesség elleni szigetelés	nem beépített	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezetek	~50-70 cm vastag téglakő falazat	felújítandó

Födémek	pince fölött téglá boltozat, ill. acélgerendák közötti poroszsüveg boltozat, a földszint felett acélgerendás födém és borított gerendafödém	felújítandó
Tetőszerkezet	ácsolt magastető	felújítandó
Héjalás	cserép héjalás	felújítandó
Homlokzatok	vakolt, festett	felújítandó
Külső nyílászáró szerkezetek	fa szerkezetű ablakok és ajtók, hőszigetelés nélküli üvegezéssel	felújítandó, megrongált, hiányos
Belső nyílászáró szerkezetek	fa szerkezetű ablakok és ajtók	felújítandó, megrongált, hiányos
Belső falfelületek	vakolt, festett, vizes helyiségekben csempézett	felújítandó
Padlóburkolatok	kő, mázaskerámia, linóleum, parketta	felújítandó, megrongált, hiányos
Egyéb	Az étkező falazatát és mennyezetét még az eredeti, kazettás faburkolat borítja. A kazettás mennyezet freskókkal díszített.	részben felújítandó
Közművesítettség, gépészet	Műszaki tartalom	Állapot
Víz-, csatornahálózat	kiépített	felújítandó, megrongált, hiányos
Elektromos hálózat	kiépített	felújítandó, megrongált, hiányos
Gázhálózat	kiépített	felújítandó, megrongált, hiányos
Fűtési rendszer	gáz és vegyes tüzelésű kazánról ellátott központi fűtés-rendszer radiátor hőleadókkal	felújítandó, megrongált, hiányos
Hűtési rendszer	20. század közepi technológiának megfelelő szellőzőrendszer	felújítandó, megrongált, hiányos
Használati meleg-víz ellátás	központi kazánról, ill. egyedi elektromos berendezésekkel	felújítandó, megrongált, hiányos
Egyéb		
Az épület funkcionális leírása	<p>A kastély részben alapincézett, földszintes, részben tetőteres, jellemzően magastetős, hagyományos építési móddal megépített épület. Az épület négy szárnyból áll, alakja hasonlít egy kétágú villához, melynek egyik villája szintén kétágú. A kastély eredeti hangulatát idézi az étkező, melynek falazatát és mennyezetét még az eredeti, kazettás faburkolat borítja. A kazettás mennyezet freskókkal díszített.</p> <p>Az épület állékonysága szemrevételezés alapján nem tűnik veszélyeztetettnek, de teljesszűően felújítandó, több helyen megrongált, hiányos, beázik, állagomlása folyamatos.</p>	
Általános fizikai állapot	teljesszűően felújítandó	

ÉRTÉKELÉS

Az ingatlan
forgalomképességének
vizsgálata, lehetséges
potenciális vevőkör

Az értékelt ingatlan szegmense ingatlanpiaci szempontból nem tekinthető átlagosnak, forgalomképessége, értékesíthetősége az átlagosnál nehezebb.

A műemléki ingatlanok felújítása az átlagosnál lényegesen költségesebb, időigényesebb folyamat, és a hasznosítás-, új funkciók kialakítása során szintén figyelemmel kell lenni a műemléki szempontokra.

A műemléki ingatlanok piacát az állam időnként különféle ösztönzőkkel kívánja segíteni, melyek a szokásos piaci szempontok mellett hatnak a műemléki ingatlanpiacra.

Az aktuális műemléki ingatlanokat érintő beruházás-ösztönzőket részletesen vizsgálni nem tárgya jelen értébecslésnek, viszont hatásukat véleményünk szerint úgy indokolt figyelembe venni, hogy a piaci összehasonlító elemzés és során csak műemlék ingatlanokat vontunk be az összehasonlításba, melyeknél az ösztönzők szintén relevánsak lehetnek.

Az ingatlan potenciális vevőköre elsősorban a műemléki ingatlanok felújításban jártas, a régi ingatlanok egyediségét az új üzleti funkciókban kiaknázni képes vállalkozások.

Alkalmazott értékelési
módszer(ek) és indoklása

Az értékelési módszereket részletesen a mellékletben mutatjuk be.

Aktív piaccal rendelkező ingatlanok esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja, ezért az értékelést a piaci összehasonlító módszerrel végeztük. Az ingatlan potenciális vevőköre feltételezhetően szintén ezen az alapon hozna döntést az ingatlan megvételéről.

A módszer alkalmazása során az összehasonlítást elvégeztük az értékelt ingatlannal összehasonlítható, hasonló adottságú ingatlanokkal, melyek a piaci forgalomban részt vesznek és lokációjuk, méretük és adottságaik alapján hasonló igények kiszolgálására alkalmasak lennének.

Az értébecslés során az alábbi összehasonlítási elemeket, módosító tényezőket tekintettük alapvetőnek:

- Kínálati ár (%);
- Lokáció (ország-, településen belül, megközelítés) (%);
- Méret (%);
- Telekadottságok (%);
- Műszaki tartalom, állapot, építészeti stílus (%);
- Közművek (%);
- Egyéb szempontok (alternatív funkciók, védettség, stb.) (%)

	<p>A módosítások (pozitív és negatív irányban) saját szakmai tapasztalatunkon alapulnak.</p> <p>Ellenőrző módszerként elvégeztük az értékelést költség alapú módszerrel is. Nem tartjuk reálisnak, hogy a szegmensben (műemléki kastély) bármelyik potenciális vevő úgy hozna döntést az adott ingatlan megvételéről, hogy hasonló adottságú telket keresne és azon modellezné egy kastély építésének lehetőségét. A különböző beépítési adottságú, műemlékvédett, egyedi településen belüli lokációval és mérettel bíró kastély-telkek piaci összehasonlító telek-értékelése, a jellemzően inhomogén összehasonlító adatok miatt jelentős értékelési bizonytalanságot tartalmaz. Szintén jelentős bizonytalanságot hordoz a műemlékvédelmi elvárások részletes ismerete nélkül becsült újraelőállítási költségből szemrevételezéssel felmért állapot alapján avultságot becsülni.</p> <p>Ezek alapján az elvégzett költség alapú módszert csak ellenőrző módszerként alkalmaztuk, a végső értékképzésben nem vettük figyelembe.</p>
Nem alkalmazott módszer(ek) és indoklása	<p>Az ingatlan hozam alapú értékelése nem reális (bevételek-termelésre jelenleg nem alkalmas teljeskörűen felújítandó, az utolsó (nem üzleti) funkcióra kialakított (szociális otthon) állapot), ezért hozam alapú módszerrel nem lehetne megbízhatóan következtetni az ingatlan piaci értékére. Egy ilyen volumenű fejlesztési projektből levezetve az ingatlan aktuális piaci értékét, részletesen kidolgozott fejlesztési koncepció nélkül, olyan mértékű becslési bizonytalanságokat hordozna akár egyes költségnemeiben, tételeiben is, ami a maradvány elvű értékelési módszer alkalmazását sem teszi reálissá. Ezek alapján ezeket a módszereken nem alkalmaztuk.</p>
A végső piaci érték megállapítása	<p>A Piaci érték meghatározásához 100%-os súllyal az elvégzett Piaci összehasonlító módszer eredményét vettük figyelembe.</p>

A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Értékelési módszer	Módszer eredménye	Súly
Piaci összehasonlító módszer	237 000 000 Ft	100 %
Költség alapú módszer	247 000 000 Ft	0 %
Piaci érték:	237 000 000 Ft	

A Piaci érték, – lakóingatlanokat kivéve – általános forgalmi adót nem tartalmaz. A megállapított Piaci érték, amennyiben az értékelt ingatlan értékesítése ÁFA köteles, nem tartalmazza az ÁFA összegét, azaz nettó összeg.

Piaci érték: Az a becsült összeg, melyen egy ingatlan az értékbecslés napján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független, határozott szándékot mutató vevő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el.



Piaci összehasonlító módszer

Összehasonlító adatok

adat	értékelt ingatlan	piaci összehasonlító 1.	piaci összehasonlító 2.	piaci összehasonlító 3.	piaci összehasonlító 4.
cím	2463 Tordas, Sajnovics tér 5. hrsz.: 252	3000 Hatvan, Boldogi út 1., hrsz.:5331/6	3630 Putnok, Serényi László tér 1. hrsz.:46/4	9512 Ostffyasszonyfa, Bajcsy-Zsilinszky u. 6. hrsz.:509	9771 Balogunyom, Dózsa György utca hrsz.:382
jellemzés	1800-as évek végén épült romantikus/eklektikus stílusú kastély, utolsó funkciója szerint szociális otthon	1906-ban épült a Deutsch bárói család rezidenciájaként, később óvodaként, művelődési házként és hotelként üzemelt	Serényi-kastély, klasszicista, 1834-től épült több ütemben, 1945-től hadirokkantak otthona, 1990-ig szociális otthon	1880 körül épült kora eklektikus stílusú Weöres-Ostffy kastély	1842 körül épült Sényi kastély; klasszicista stílusú kastély, pince (~200nm)+ földszint+emelet szintelosztású, utolsó funkciójában 2006-ig iskolaként működött
redukált alapterület	2 089 m ²	1 550 m ²	1 370 m ²	494 m ²	974 m ²
telekterület	54 145 m ²	7 445 m ²	30 000 m ²	5 792 m ²	12 549 m ²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	https://ingatlan.com/32470571	https://ingatlan.com/27179174	https://ingatlan.com/32183005	https://ingatlan.com/32827125
kínálati ár/vételár	-	189 000 000 Ft	250 000 000 Ft	54 900 000 Ft	125 000 000 Ft
dátum	-	2022. június	2022. június	2022. június	2022. június
fajl. érték redukált területre	-	121 935 Ft/m ²	182 482 Ft/m ²	111 134 Ft/m ²	128 337 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-20%	-30%	-20%	-20%
korr. fajl. ér.	-	97 548 Ft/m ²	127 737 Ft/m ²	88 907 Ft/m ²	102 669 Ft/m ²

Megjegyzés: A felhasznált összehasonlító ingatlanok hirdetési árai ÁFA-t nem tartalmaznak. A szegmens ingatlanpiaca az átlagosnál kevésbé aktív, ezért az átlagosnál magasabb áralkut feltételezünk ami magyarázza a 20%-os kínálati korrekciót. A 2. összehasonlító ingatlan korábbi (2021.10.havi) 200 millió Ft-os kínálati árát jelentősen emelték, így itt a szemensre jellemző mértékűnél magasabb kínálati korrekciót alkalmaztunk.

Értékmódosító tényezők

szempont		korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás
lokáció (országban belül)	Fejér megye, Bp. közelében	0%	Heves megye, Bp. közelében	15%	BAZ megye, Szlovák határ mellett, Miskolctól ~30km-re	5%	Vas megye, Sárvár közelében	5%	Vas megye, Szombathelytől ~6km-re
megközelíthetőség	autópálya közelében	0%	autópálya közelében	10%	autópálya ~30km-re	5%	autópálya ~10km-re	5%	autópálya ~15km-re
elhelyezkedés településen belül	lakó-, gazdasági területtel közvetlenül határos	5%	iparterületen (volt cukorgyár), vasút közelében	0%	lakó-, gazdasági területtel közvetlenül határos	0%	lakóterülettel közvetlenül határos	0%	lakóterülettel közvetlenül határos
méret		-5%	kisebb	-10%	kisebb	-20%	kisebb	-10%	kisebb

telekméret		15%	kisebb	5%	kisebb	20%	kisebb	15%	kisebb
műszaki tartalom	tégla/kő falazat, korszerűtlen: gépészet, nyílászárók, burkolatok	0%	tégla/kő falazat, korszerűtlen: gépészet, nyílászárók, burkolatok	0%	tégla/kő falazat, korszerűtlen: gépészet, nyílászárók, burkolatok	0%	tégla/kő falazat, korszerűtlen: gépészet, nyílászárók, burkolatok	0%	tégla/kő falazat, korszerűtlen: gépészet, nyílászárók, burkolatok
építészeti stílus	kastély jelleg	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	klasszicista stílusú
műszaki állapot	teljeskörűen felújítandó	0%	teljeskörűen felújítandó	-20%	tető 2005-ben felújítva, ezen kívül felújítandó. 2021 mell.ép.tetőfelújítás	0%	teljeskörűen felújítandó	-10%	kedvezőbb
közmű	összközmű	0%	összközmű	0%	összközmű	0%	összközmű	5%	víz, el.áram, gáz
építés éve	1692, 1875-től	0%	1906	0%	1834-től épült	0%	1880 körül épült	0%	1842 körül épült
szintelosztás	pince+fszt+ttér	0%	fszt+emelet+kis részben 2. emelet	-5%	fszt, alatta (részben) szuterén	0%	fszt+emelet	0%	pince+ földszint+emelet
opcionálisan beépíthető padlástér	~640m ²	5%	kisebb	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
alternatív funkciók	hotel kialakítása mérete, adottságai miatt reális	0%	27+4 szobás apartmanhotelhez építési engedély	0%	hotel kialakítása mérete, adottságai miatt reális	5%	kis méretű hotel kialakítása mérete, adottságai miatt elképzelhető	0%	hotel kialakítása mérete, adottságai miatt reális
védettség	műemlék	0%	műemlék	0%	műemlék	0%	műemlék	0%	műemlék
belterület	belterület	0%	belterület	0%	belterület	0%	belterület	0%	belterület
összesen			20%		-5%		15%		10%
korrigált fajlagos érték			117 058 Ft/m ²		121 350 Ft/m ²		102 243 Ft/m ²		112 936 Ft/m ²
Piaci összehasonlításra alapuló fajlagos érték									113 400 Ft/m ²
Megjegyzés									

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

237 000 000 Ft

Piaci összehasonlító módszer

Összehasonlító adatok

"kivett szociális otthon" megnevezésű telekrész

adat	értékelt ingatlan	piaci összehasonlító 1.	piaci összehasonlító 2.	piaci összehasonlító 3.
cím	2463 Tordas, Sajnovics tér 5. hrsz.: 252/a és c (kivett szoc.otthon)	2463 Tordas, Kékfrankos utca	2463 Tordas, Öreghegy alsó utcájában	2473 Vál, hrsz.:5308
jellemzés	Vt övezeti telek	Mg övezeti zártkerti telek	Mg övezeti zártkerti telek	Mg övezeti zártkerti telek
telekerület	19 610 m ²	1 392 m ²	4 427 m ²	2 099 m ²
beépíthetőség	30%	3,0%	3,0%	10%
beépítési sűrűség	1,20 m ² /m ²	nincs szabályozva	nincs szabályozva	nincs szabályozva
építménymag.	7,50 m	nincs szabályozva	nincs szabályozva	nincs szabályozva
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	https://ingatlan.iofogas.hu/fejer/Telek_elado_Tordas_126123782.htm	https://ingatlan.iofogas.hu/fejer/Tordasi_4427_n_m_es_telek_elado_124998274.htm	https://ingatlan.iofogas.hu/fejer/Budapesttol_45_km_re_Vali_telek_128206968.htm
kínálati ár/vételár	-	2 400 000 Ft	24 000 000 Ft	4 200 000 Ft
dátum	-	2022. június	2022. június	2022. június
fajl. érték	-	1 724 Ft/m ²	5 421 Ft/m ²	2 001 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-10%	-10%	-10%
korr. fajl. ér.	-	1 552 Ft/m ²	4 879 Ft/m ²	1 801 Ft/m ²

Megjegyzés: Az összehasonlító adat kínálati ára ÁFA-t nem tartalmaz

Értékmódosító tényezők

szempont		korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás
elhelyezkedés	településközpont	15%	kedvezőtlenebb	5%	kedvezőtlenebb	15%	kedvezőtlenebb
méret		-20%	kisebb	-20%	kisebb	-20%	kisebb
telekadottságok	szabálytalan, jó arányú	20%	hasonló	0%	hasonló	0%	szabálytalan, jó arányú
beépíthetőség		20%	kedvezőtlenebb	20%	kedvezőtlenebb	20%	kedvezőtlenebb
közmű	összközmű	10%	kedvezőtlenebb	5%	kedvezőtlenebb	10%	kedvezőtlenebb
egyéb 1	elsősorban lakó, települési szintű egyéb épület, ami nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre	0%	-	0%	-	0%	-
egyéb 2		0%	üres telek	-20%	felújított pince fedett terasszal	0%	üres telek
egyéb 3	belterület	5%	zártkert	5%	zártkert	5%	zártkert
egyéb 4	műemlék	-20%	nem műemlék	-20%	nem műemlék	-20%	nem műemlék
összesen			30%		-25%		10%
korrigált fajlagos érték			2 017 Ft/m ²		3 659 Ft/m ²		1 981 Ft/m ²
piaci összehasonlításon alapuló fajlagos érték					2 553 Ft/m ²		

Megjegyzés: Az értékelt terület egyedi adottságai miatt az összehasonlító adatok kevésbé homogén mintát képeznek, eltérő adottságaik miatt több esetben jelentős korrekció volt indokolt.

A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

50 000 000 Ft

Piaci összehasonlító módszer

Összehasonlító adatok

Mezőgazdasági (erdő) művelési ágban lévő-, és az "udvar" megnevezésű területrészt

adat	értékelt ingatlan	piaci összehasonlító 1.	piaci összehasonlító 2.	piaci összehasonlító 3.
cím	2463 Tordas, Sajnovics tér 5. hrsz.: 252/b (erdő művelési ágban lévő része és az"udvar")	2463 Tordas, külterület hrsz.: 061/15	2463 Tordas, zártkert hrsz.: 701/11	Alcsútdoboz, Máriaölgy hrsz.: 090/9
jellemzés	33 702 m2 erdő, 833 m2 udvar	1 ha 3381 m2 szántó 1/1 Tulajdoni hányada	4 ha 1297 m2 szántó 1/1 Tulajdoni hányada	erdő, Alcsútdoboz központjától ~1,5 km-re mg-i területek közt
telekterület	34 535 m ²	13 381 m ²	41 297 m ²	10 000 m ²
beépíthetőség	Ek (közjóléti erdő) 1%	mg.-i terület	mg.-i terület	mg.-i terület
info típusa	-	tranzakció	tranzakció	kínálat
info forrása	-	kifüggesztés (hirdetmény.magyarország.hu)	kifüggesztés (hirdetmény.magyarország.hu)	https://ingatlan.com/27498768
kínálati ár/vételár	-	4 014 600 Ft	12 389 000 Ft	2 000 000 Ft
dátum	-	2022. április 25.	2022. március 24.	2022. június
fajl. érték	-	300 Ft/m ²	300 Ft/m ²	200 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-	-	-10%
korr. fajl. ér.	-	300 Ft/m ²	300 Ft/m ²	180 Ft/m ²
<i>Megjegyzés:</i>	A felhasznált összehasonlító adatok eladási-, és kínálati ára ÁFA-t nem tartalmaz			

Értékmódosító tényezők

szempont	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás
elhelyezkedés	20%	kedvezőtlenebb	0%	hasonló	20%	kedvezőtlenebb
méret	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
telekadottságok	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
beépíthetőség	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
közmű	20%	kedvezőtlenebb	20%	kedvezőtlenebb	20%	kedvezőtlenebb
egyéb 1	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
egyéb 2	-20%	földminőség (41,5AK)	0%	hasonló	0%	hasonló
összesen		20%		20%		40%
korrigált fajlagos érték		360 Ft/m ²		360 Ft/m ²		252 Ft/m ²
piaci összehasonlításon alapuló fajlagos érték				324 Ft/m ²		
<i>Megjegyzés</i>	Az értékelt terület egyedi adottságai miatt az összehasonlító adatok kevésbé homogén mintát képeznek, a fajlagos adatok jelentős szórást mutatnak. Egységesen csak az értékelt terület településközponti elhelyezkedése és közműhelyzete miatt végeztünk 20%-os (jelentős) mértékű korrekciókat					

A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

11 000 000 Ft

Költség alapú módszer

Épületek értéke

megnevezés	nettó terület (m ²)	fajlagos pótlási költség (Ft/m ²)	pótlási költség (Ft)	fizikai avulás	funkcionális avulás	környezeti avulás	piaci helyzet miatti korrekció	avult érték (Ft)
pince	564	241 500	136 157 700	75%	25%	0%	0%	25 529 569
földszint	1 522	483 000	735 174 300	75%	25%	0%	0%	137 845 181
tetőtér	407	241 500	98 324 310	75%	25%	0%	0%	18 435 808
összesen	2 493		969 656 310					181 810 558

Megjegyzés ÉKS 2021-es kiadány adatai alapján, figyelemmel az ingatlan sajátosságaira

Közművek, infrastruktúra, egyéb építmények

megnevezés	mennyiség (m ² ; fm ; db ; stb.)	fajlagos pótlási költség	pótlási költség (Ft)	fizikai avulás	funkcionális avulás	környezeti avulás	piaci helyzet miatti korrekció	avult érték (Ft)
határoló kerítés, kapuk	960	5 000	4 800 000	75%	0%	0%	0%	1 200 000
utak, járdák, térburkolatok	teljesen avult							
vízellátás	1	2 000 000	2 000 000	75%	0%	0%	0%	500 000
szennyvízcsatorna	1	6 000 000	6 000 000	75%	0%	0%	0%	1 500 000
gázellátás	1	1 000 000	1 000 000	75%	0%	0%	0%	250 000
elektromos ellátás	1	1 000 000	1 000 000	75%	0%	0%	0%	250 000
egyéb			0				0%	0
összesen			14 800 000					3 700 000

Megjegyzés becült átlagos költség-adatok, közműállapot részletesen nem vizsgált, jelenleg közszolgáltatásból ki van zárva az ingatlan

Telek értéke

megnevezés	telekterület (m ²)	piaci összehasonlításon alapuló fajlagos érték (Ft)	A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve (Ft)
kivett szociális otthon, udvar	19 610	2 553	50 000 000 Ft
erdő művelési ágban lévő rész	34 535	324	11 000 000 Ft
összesen	54 145		61 000 000 Ft

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

247 000 000 Ft

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/48822/2018

2018.05.15

TORDAS

Szektor : 53

Belterület 252 helyrajzi szám

2463 TORDAS Sajnovics tér 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
a Kivett szociális otthon	0	1.9610	0.00		
b erdő	3	3.3702	23.59		
c Kivett udvar	0	833	0.00		
A földrészlet összes területe:		5.4145	23.59		

2. bejegyző határozat: 43007/1990.09.20
Műemlék

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36903/1994
jogcím: 1991.évi XXXIII.tv.3.par.
jogállás: tulajdonos
név: PÖVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1000 BUDAPEST

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38861/1987.05.22
Gázvezetési szolgalmi jog a vázrajz szerinti tartalommal.
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11006725
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles térképmásolat

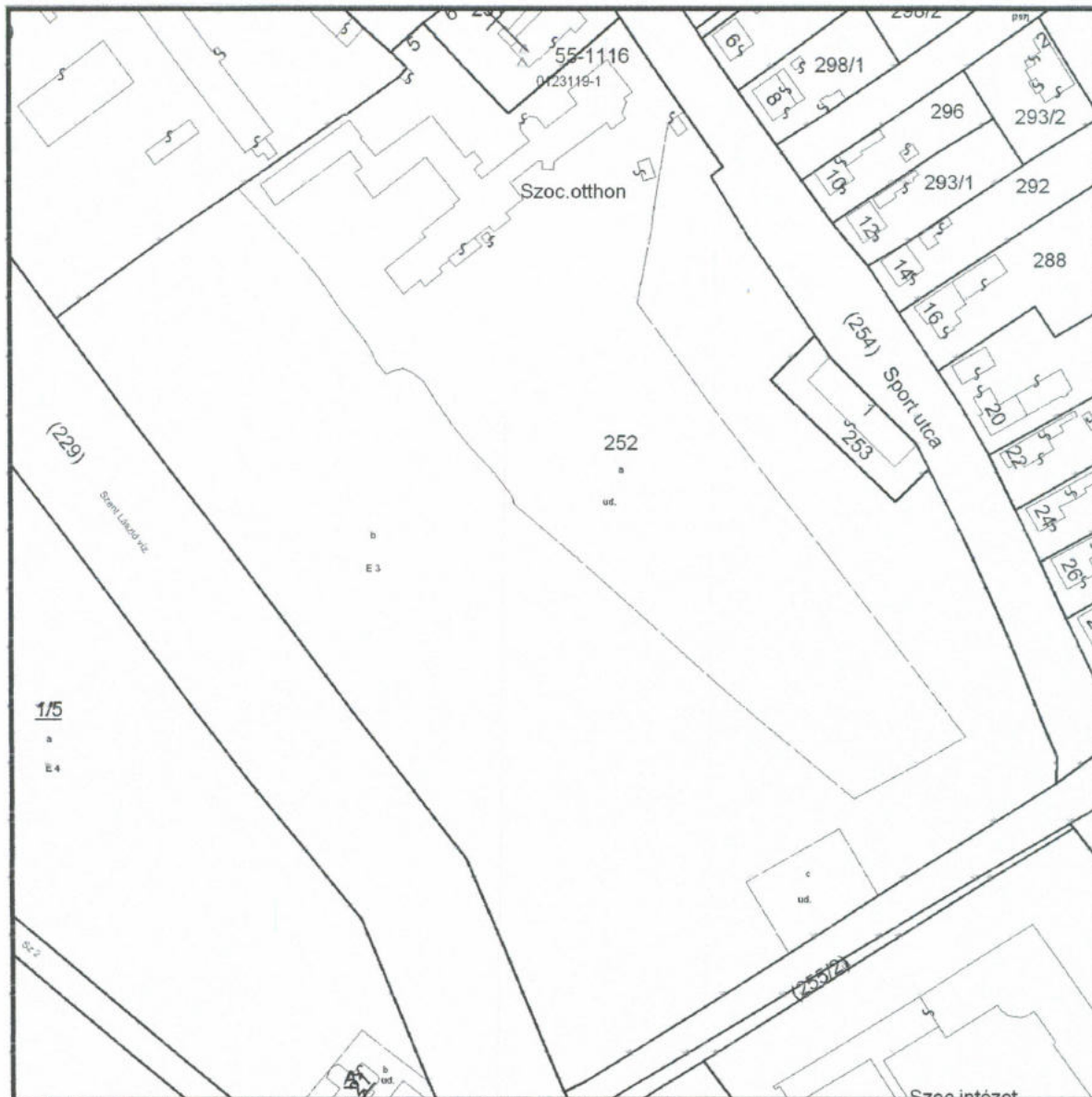
2018.05.15 14:35:59

Helyrajzi szám: TORDAS belterület 252

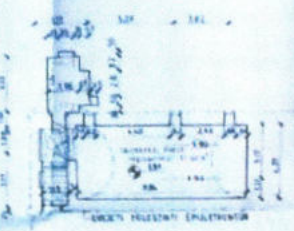
Megrendelés szám: 7/1978/2018

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 36610220002018



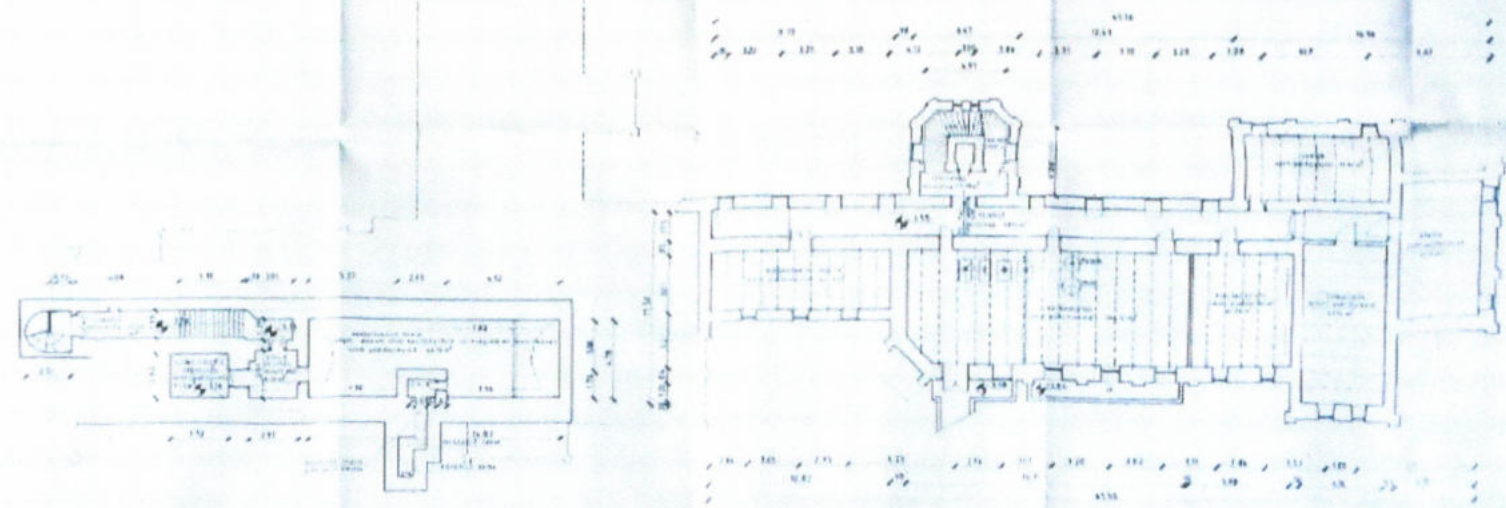
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



PINCE ALAPRAJZ
M=1:100



ALAPRAJZ PINCE



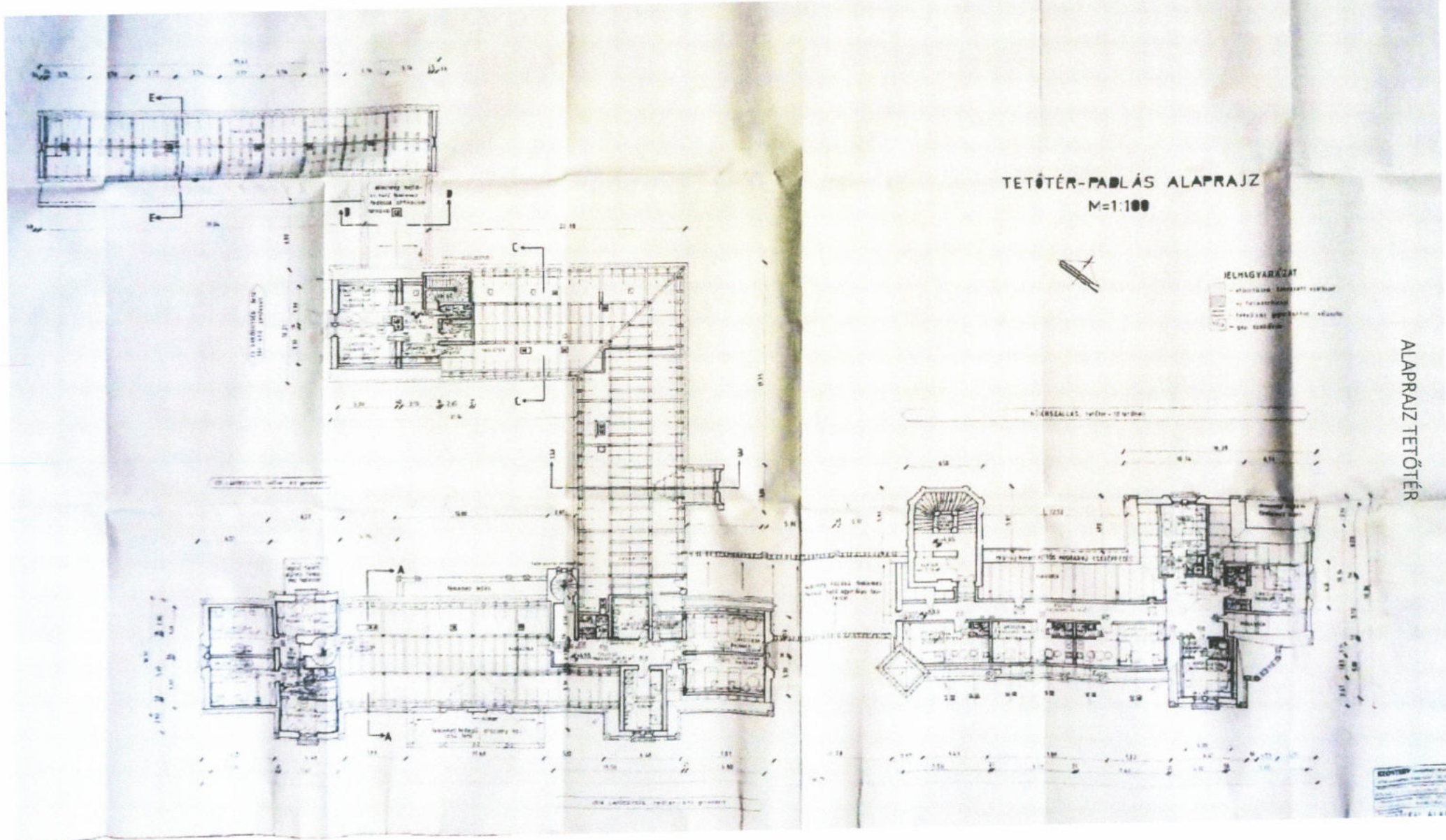
EGYPTIAN
 1911

TETŐTÉR-PABLÁS ALPRAJZ
M=1:100



- JELHAGYARÁZAT
- utastársak számára szolgáló
 - felüljáró
 - tetőtér pablás részlete
 - gép szobák

ALPRAJZ TETŐTÉR

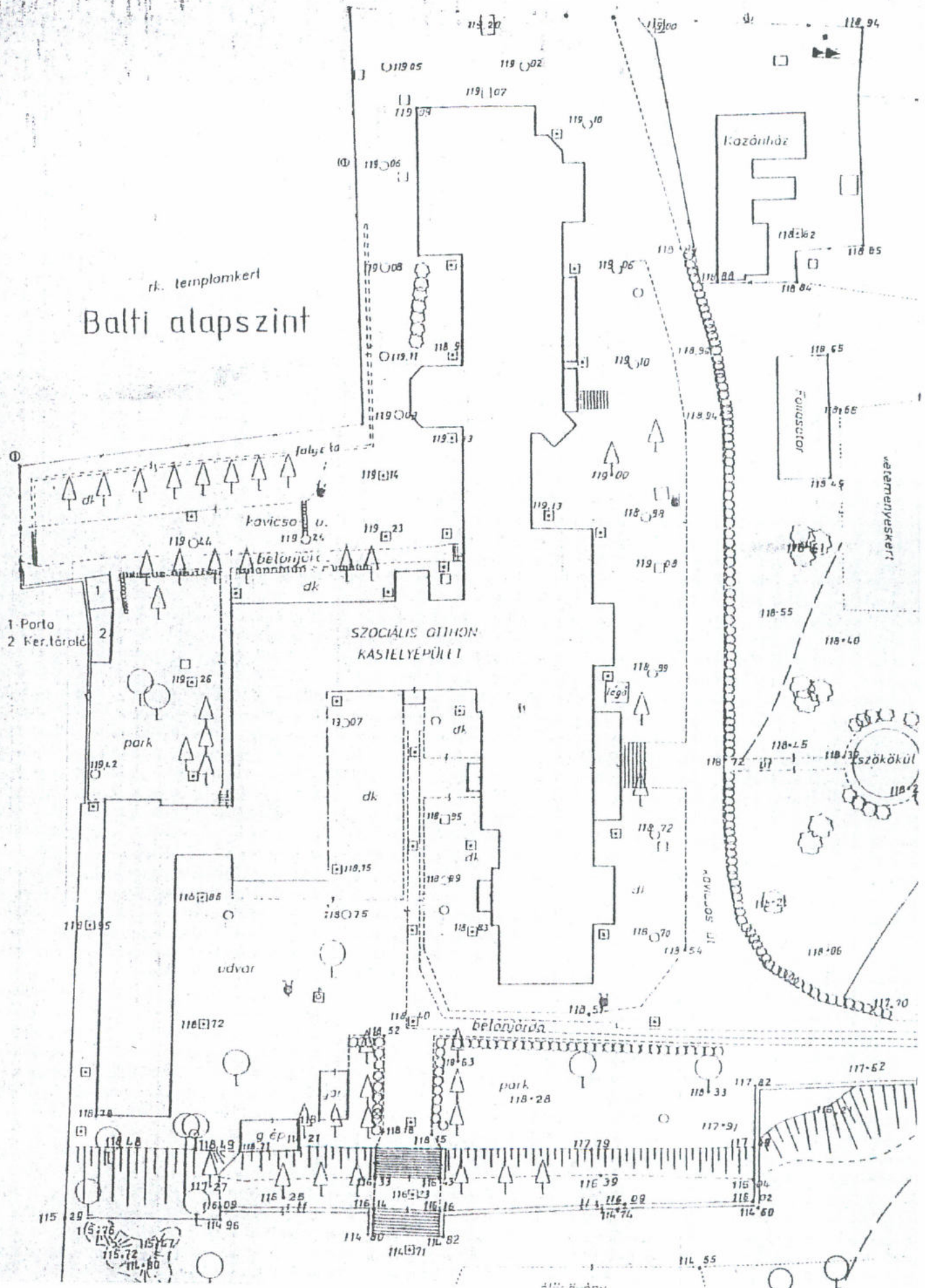


HÉLYSZÍNRAJZ

Sport utca

asztali burkolat

rk. templomkert
Balti alapszint



FOTÓMELLÉKLET

Cím:

2463 Tordas, Sajnovics tér 5.

hrsz:

252

Dátum:

2022.06.02



Kastély Sport utcai (ÉK) front



Kastély Sport utcai (ÉK) front



bejárat Sajnovics tér (ÉNY)



bejárat Sajnovics tér (ÉNY)



bejárat Sajnovics tér (ÉNY), portásfülke



ÉNY-i oldal



ÉNY-i oldal



ÉNY-i oldal

FOTÓMELLÉKLET



közlekedő



közlekedő



terem



leázás



közlekedő



vizesblokk



terem



ttér

FOTÓMELLÉKLET



tető



leázás



leázás



mennyezet



mennyezet



leázás



terem



tető

FOTÓMELLÉKLET



tető



homlokzat



leázás



leázás



közlekedő



közlekedő



ÉNY-i oldal



ÉK-i oldal

FOTÓMELLÉKLET



ÉNY-i oldal



ÉK-i oldal



DK-i oldal



DK-i oldal



DK-i oldal



DK-i oldal



DK-i oldal



ÉNY-i oldal

FOTÓMELLÉKLET



ÉNY-i oldal



ÉNY-i oldal



ÉNY-i oldal



ÉNY-i (gazdasági) szárny



ÉNY-i (gazdasági) szárny



É-i oldal

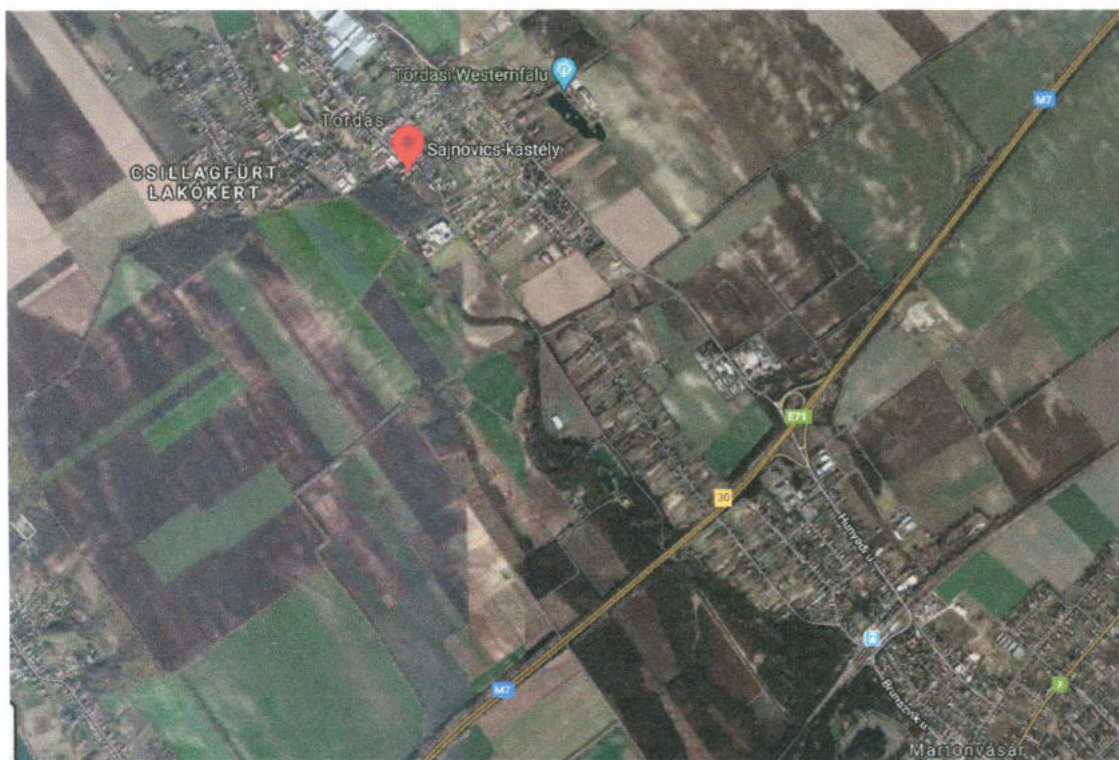
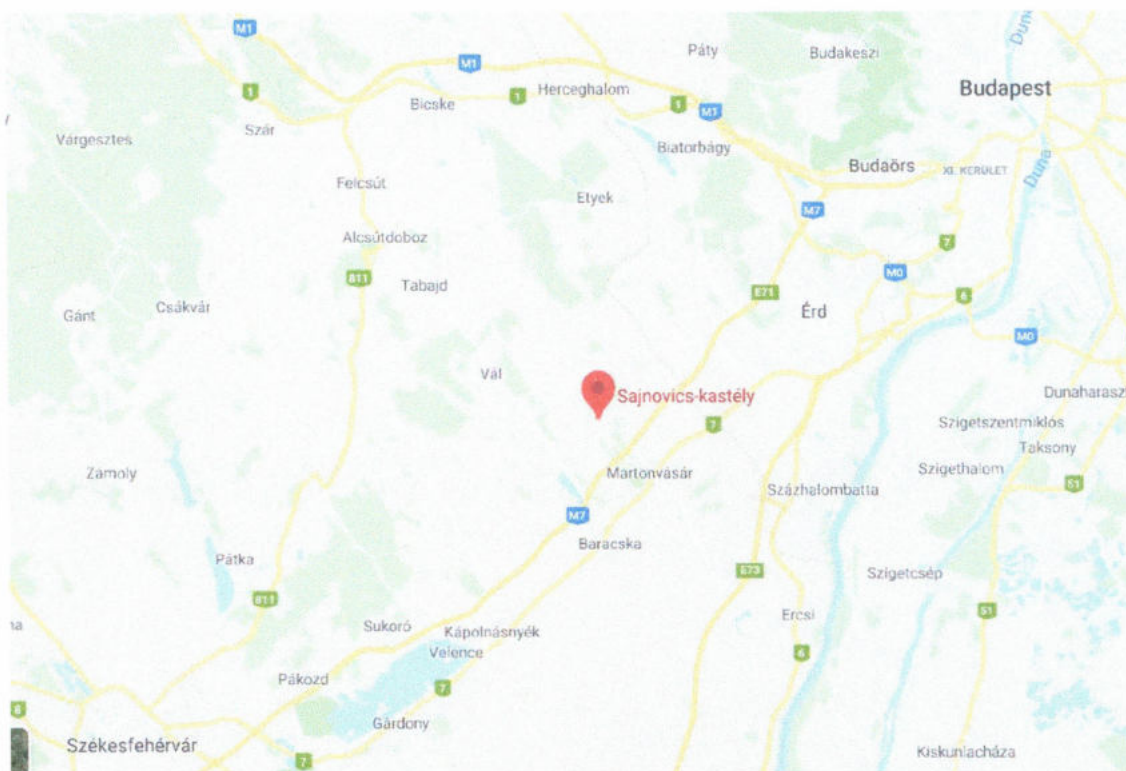


gázfogadó épülete (bontandó)

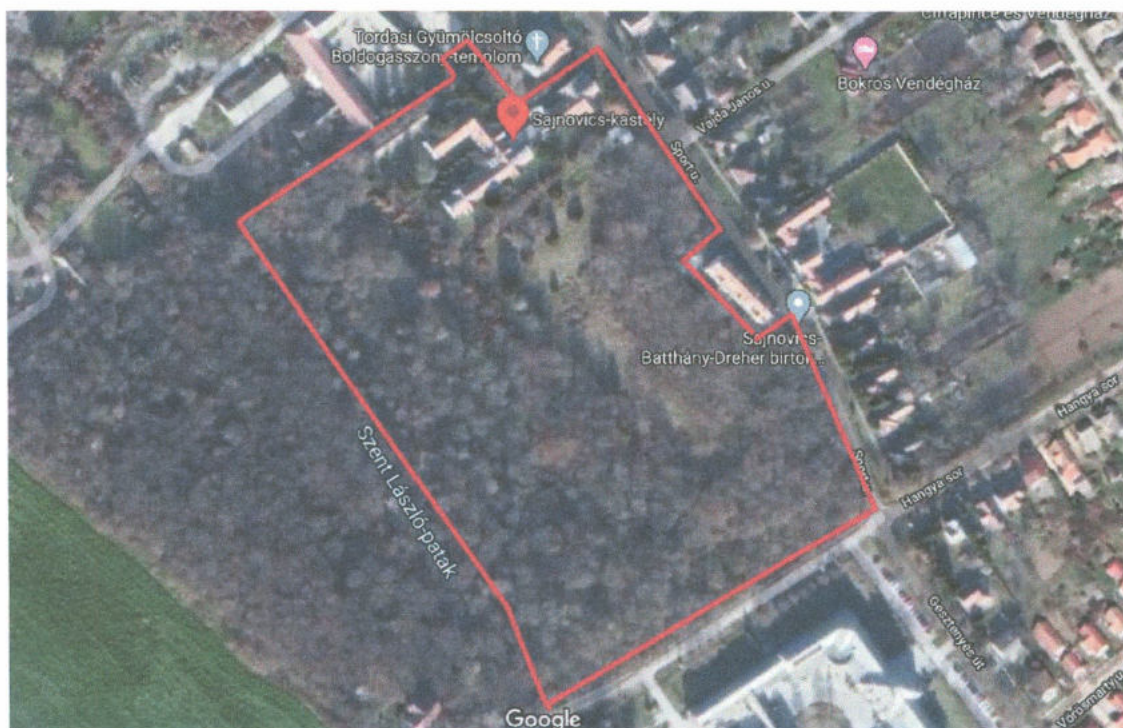
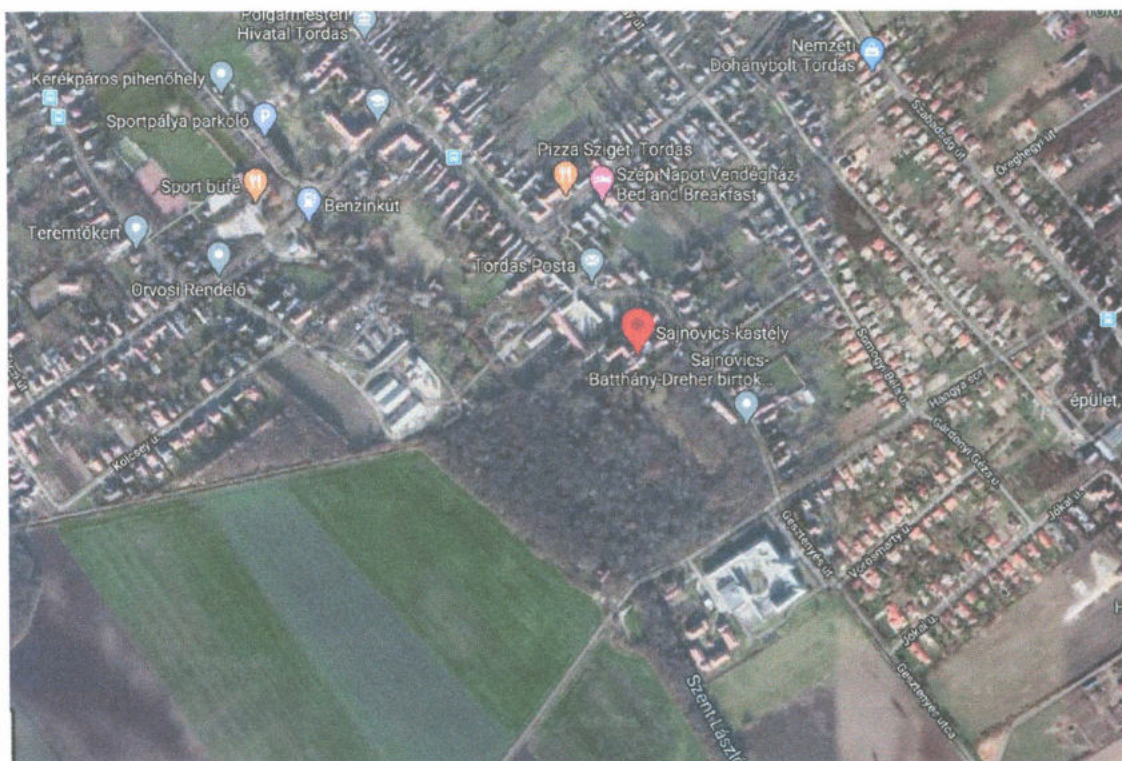


angolakna

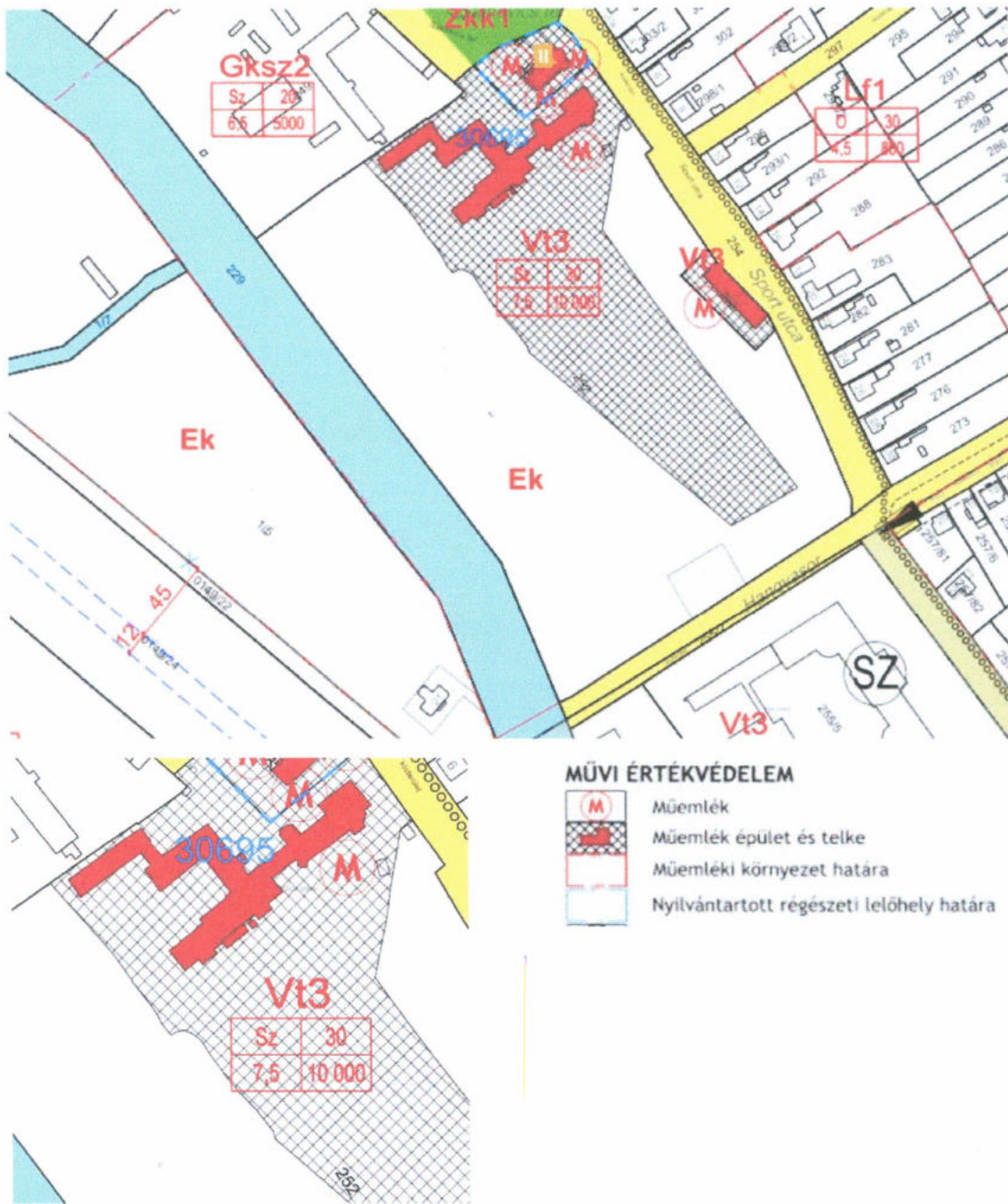
TÉRKÉPMELLÉKLET



TÉRKÉPMELLÉKLET



HÉSZ kivonat



BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
Vegyes terület			
Vt	Településközpont terület	1,2	teljes

HÉSZ kivonat

3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Településközpont terület területfelhasználási egységbe tartozik a település kettős központjában koncentrálódó intézmények környezete:

- a Köztársaság és a Szabadság utca kereszteződésében található általános iskola és az óvoda területe a Szent László-patakig, a könyvtár, az evangélikus templom, az orvosi rendelő és a sportpályával szemben lévő üzemanyagöltő állomás
- a HANGYA Művelődési Ház a Szabadság utca mentén, s tőle délre a Sport utca mentén a katolikus templom, a Sajnovics-Batthány-Dreher-kastély és a Pszichiátriai betegek otthona.

28.5 (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- lakó;
- igazgatási, iroda;
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- kulturális, közösségi szórakoztató;
- sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, lakó rendeltetés csak intézményi rendeltetésű épületen belül, szolgálati lakásként helyezhető el.

(5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el.

(6) Vt1 építési övezetben a hátsókertertelken kialakult állapotnak megfelelő.

(7) Vt2 építési övezetben templom, sportcsarnok építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

(8) Vt2 építési övezetben a hátsókertertel 6,0 m.

(9) Vt3 építési övezetben templom építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt3	SZ	10 000	40	30	30	7,5	40

O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület
----	------------------------------------

3.3.3.2. Közjóléti rendeltetésű erdőterületek (Ek)

Közjóléti rendeltetésű erdőterület egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület, ami a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

- Tordas területén közjóléti rendeltetésű erdőterület a Sajnovics-kastélypark nyugati része, valamint ehhez kapcsolódóan a Szent László-patak túloldalán fekvő erdő.

34. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

- 37.5 (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteiben elhelyezhető épület
- erdőgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó,
 - a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Közjóléti erdőterület övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (4) Ek övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²;
 - a beépítés módja: szabadonálló;
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;
 - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
 - legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 3%.

6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELLEM

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

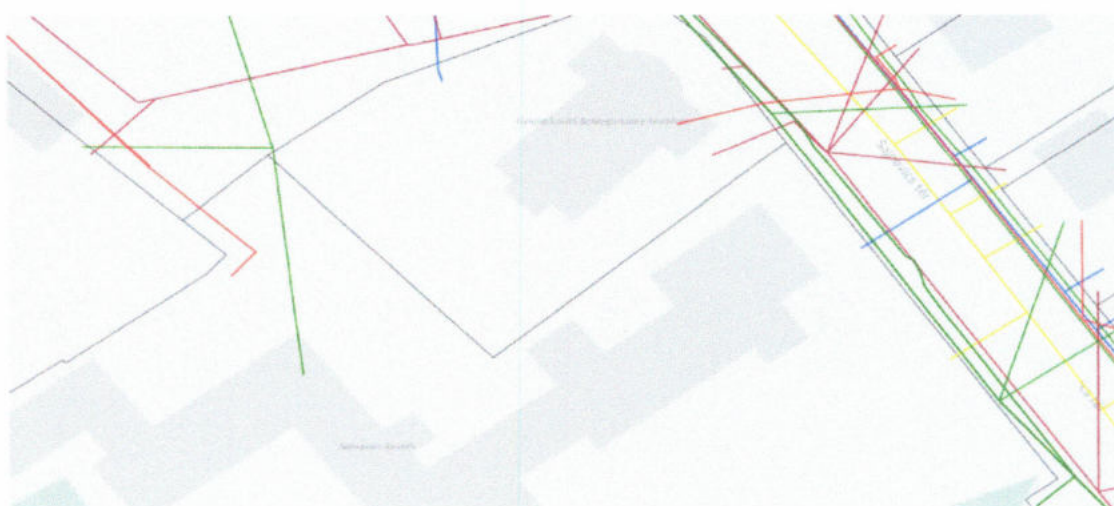
Tordason hat országos védelem alatt álló műemlék építmény található, ezek a település két temploma, a templomkertben lévő szobrok és a kastély épületei.

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció	Azonosító
1.	Sajnovics tér 5.	252	Sajnovics-, később Batthyány-Dréher-kastély	3941

műemléki környezetek

Ssz.	Név	Hrsz	Azonosító
1.	Római katolikus templom, Nepomuki Szent János-szobor és Szent Anna-szobor műemléki környezete	250, 249, 252, 254, 303/2, 308/1, 308/2, 309/6, 311	17429

KÖZMŰTÉRKÉP



HÁLÓZAT ▾

✓ HÍRKÖZLÉS

- > DIGI KFT
- > MAGYAR TELEKOM NY ...
- > MVM NET ZRT.
- > VODAFONE

✓ SZÉNHYDROGÉN

- > E.ON DÉL-DUNÁNTÚL ...



✓ VILLAMOS ENERGIA

- > E.ON ÉSZAK-DUNÁNT ...
- > MAVIR ZRT.



✓ VÍZELLÁTÁS

- > FEJÉRVÍZ ZRT.



✓ VÍZELVEZETÉS

- > FEJÉRVÍZ ZRT.



KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, FELTÉTELEZÉSEK, NYILATKOZATOK

Ez az értékbecslés tartalmában kizárólag a Megbízót illeti és csak az értékelés céljaként megjelölt célra használható fel.

Az értékbecslés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért (pl. gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb.) melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Az értékbecslést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.

Az ingatlan méreteit ellenőriztük, hogy egyezik-e a számunkra a Megbízó által nyújtott információkkal, illetve a tulajdoni lappal és térképmásolattal.

Nem garantálhatjuk, hogy az ingatlan hiányosságoktól mentes. A helyszíni szemle során statikai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. A szemrevételezéssel is megállapítható esetleges műszaki problémákról, környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk. Amennyiben az adatszolgáltatás részeként, a helyszíni szemle során, vagy más, az értékbecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál fény derül bármely környezeti hatásra, akkor annak esetleges hatásaira a jelentésben kitérünk.

Munkánk során annyiban bízunk a Megbízó által számunkra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltük.

Feltételezzük, hogy az ingatlan jó és piacképes jogcímmel rendelkezik, hogy minden dokumentumot megfelelően állítottak ki, és ugyanígy feltételezzük, hogy az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn peres eljárás, az ingatlan mentes mindenféle tehertől vagy egyéb kötelezettségtől azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk az értékbecslésben.

A meghatározott piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok az ingatlan bemutatását szolgálják, segítenek megjeleníteni az értékbecslésben tárgyalt kérdéseket.

Pálfi Péter értékbecslő kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig a Pálfi Ingatlanértékbecslő Bt.- nek tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Az értékbecslés az Alkalmazott Módszertanban rögzített vonatkozó jogszabályoknak és sztenderdeknek megfelelően készült.

Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított piaci értékkel.

Az értékbecslés során a tudomásunkra jutott adatokat bizalmasan kezeljük.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci összehasonlításra alapuló módszer

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelni kívánt ingatlan olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A módszer alkalmazásának lépései:

1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása
2. Összehasonlítói ingatlanok kiválasztása, elemzése
3. Értékkorrekciók alkalmazása
4. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

Hozamszámításra alapuló módszer

Azon ingatlanok értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján jövedelmet termelnek vagy jövedelemtermelővé tehetők, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításra alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és jövedelemtermelő képessége között. A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó bevételéből kerül levezetésre az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutató, a nettó jelenérték. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének legjobb közelítése.

A módszer alkalmazásának lépései:

1. Vizsgált időtáv meghatározása (DCF modellnél)
2. Pénzügyi modell kiválasztása
3. A cash-flow felállítása
4. A hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) meghatározása
5. Hozamszámításra alapuló érték meghatározása

Költség alapú módszer

A költség alapú értékelési módszer alkalmazása során először az ingatlanhoz tartozó telek piaci értéke kerül meghatározásra, majd ehhez kell hozzáadni a felépítmény különböző okok miatti avulással csökkentett pótlási értékét.

A módszer alkalmazásának lépései:

1. Telekérték meghatározása
2. A felépítmény pótlási értékének meghatározása
3. Avulás meghatározása

Maradványérték meghatározásán alapuló értékelési módszer

A maradványérték módszer a fentiekben ismertetett három értékbecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére.

Az értékelés azonosítója: B21Ú232

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



2463 Tordas, Sajnovics tér 5., 252 hrsz.-ú kastélyról

Budapest, 2021.10.13.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 12 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **2463 Tordas, Sajnovics tér 5. 252 hrsz.-ú** ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.
Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt
Az értékelő neve:	Pálfi Péter (külső értékbecslő) Pálfi Ingatlanértékbecslő Bt.
Az értékelés kiadásának napja:	2021.10.13.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2021.10.07.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és költség alapú módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	a) kivett szociális otthon b) erdő (3. min.o. 23,59 AK) c) kivett udvar
Az ingatlan fizikai megjelenése:	kastély
Az ingatlan nyilvántartási címe:	2463 Tordas, Sajnovics tér 5.
Az ingatlan helyrajzi száma:	252 hrsz.
Telek területe:	a) 19 610 m ² b) 33 702 m ² c) 833 m ² összesen: 54 145 m ²
Felépítmény alapterülete:	2 493 m ² (nettó alapterület) 2 089 m ² (redukált alapterület)
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlan:	Értékelt: 2 493 m ² (a teljes ingatlan)

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:

**237 000 000 Ft + áfa,
azaz Kétszázharmincnyolcmillió forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve (az épület 2 089 m² redukált alapterületére vetítve):

**113 450 Ft/m² + áfa,
azaz Száztizenháromezer-négyszázötven forint/m² + áfa**

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:


Az értékelés tárgya az 54 145 m² területű telken jellemzően a 1800-as évek végén épült Sajnovics, később Batthyány-Dreher-kastély, mely barokk eredetű, romantikus-eklektikus stílusban 19. sz. második felében került átalakításra. Az évek során több funkciót is kiszolgált, a II. világháború után szociális otthonná építették át a kastélyt, ami 2006-ig működött az épületben. Az ingatlan műemléki védett.

A kastély részben alapincézett, földszintes, részben tetőteres, jellemzően magastetős, hagyományos építési móddal megépített épület.

Az épület állékonysága szemrevételezés alapján nem tűnik veszélyeztetettnek, de teljeskörűen felújítandó, több helyen megrongált, hiányos, beázik, állagomlása folyamatos.


Az épület közvetlen közelében álló koros fenyőfák állapotát indokolt megvizsgálni, több nagy méretű fa is láthatóan az épület felé dől, ami kárt okozhat az épületben.

Budapest, 2021.10.13.


Budapest Főváros Vagyontestő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Pálfi Péter
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 3062/2020

Ellenőrizte:


Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011


Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

ÉRTÉKBECSLÉS

2463 Tordas, Sajnovics tér 5.
(hrsz.: 252) alatti ingatlanra

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. megbízásából



Budapest, 2021.10.13.



PÁLFI Péter, MRICS



Pálfi Ingatlanértékelő Bt.



palfi@palfivaluation.hu

Cg. 01-06-795491



+36 30 417 8904



1136 Budapest, Tátra utca 5/a

Budapesti Üzletszerű Ingatlanvagyon-értékelői névjegyzék sorszáma: C02078

Az értékelés megrendelője	Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. 1013 Budapest, Attila út 13/a.
Az értékelő státusza, megjelölése	Pálfi Péter (külső értékelő) Pálfi Ingatlanértékelő Bt.
Az értékelés célja	A Megrendelő az ingatlan aktuális Piaci értékét az ingatlannal kapcsolatos döntéshez kívánja megismerni. Ennek érdekében a tárgyi ingatlan aktuális Piaci értékének meghatározására adott megbízást
Az értékelt ingatlan azonosítói és jellege	
ország	Magyarország
régió	Közép-Dunántúl
megye	Fejér
település	Tordas
irányítószám	2463
cím	Sajnovics tér 5.
helyrajzi szám	252
tulajdoni lap szerinti megnevezés	a) kivett szociális otthon b) erdő c) kivett udvar
hasznosítás módja	jelenleg nem hasznosított
telek területe	a) 19 610 m ² b) 33 702 m ² c) 833 m ² összesen: 54 145 m²
A telken található épületek	
száma	1 db kastély épület <i>a telken található egy ~180 m² alapterületű gázfogadó épület, mely állapota/elhelyezkedése/kialakítása miatt is bontandó, és egy ~6 m² alapterületű bontandó állapotú portásfülke, melyeket nem értékeltük</i>
összes nettó alapterülete	2 493 m ²
összes redukált alapterülete	2 089 m ²
építési éve	a mai kastély elődjének tekinthető kúria 1692-ben épült, 1875-ben Dreher Antal vette meg és közvetlenül megvásárlása után építtette át a ma is látható romantikus és eklektikus stílusra
jellemző állapota	teljeskörűen felújítandó, több helyen megrongált, hiányos, beázik, állagomlása folyamatos
Az értékelt jog és hányad	
jog	tulajdonjog
hányad	1/1
Jogi helyzet	Az ingatlan önállóan forgalomképes
Az értékelés során figyelembe vett és figyelmen kívül hagyott	Műemlék (értékesítésekor vizsgálandó, hogy állami elővásárlási jog fennáll-e (véleményünk szerint igen, mivel 1998 előtt védetté nyilvánított), de ez a piaci értéket nem befolyásolja.



terhek, bejegyzések (összefoglalva)	Az ingatlant gázvezetési szolgálmi jog terheli, mely a piaci értéket nem befolyásolja.
Az értékelés fordulónapja	2021.10.07.
Az értékelés érvényességi ideje	Az értékelés a fordulónaptól számított 180 napig érvényes.
Az értékelési alap (értékforma)	
Piaci érték	237 000 000 Ft, azaz kétszázharminchétmillió Forint
ÁFA	A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.
Értékesíthetőség	az átlagosnál nehezebb
Alkalmazott módszertan, szabványok	RICS Red Book, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, 11/2018. (II. 27.) számú MNB ajánlás
A helyszíni szemle ideje	2021.10.07.
résztevői	BFVK megbízottja Turda Sándor, Pálfi Péter
Az ingatlan azonosításnak módja	Az értékelt ingatlan az ingatlan-nyilvántartási adatok (tulajdoni lap, térképmásolat), és természetbeni elhelyezkedés alapján egyértelműen beazonosítható.
A felhasznált adatok jellege, forrása	Megbízó az értékbecsléshez az ingatlan tulajdoni lapját, földhivatali térképmásolatát, alaprajzait és helyiséglistáját a rendelkezésünkre bocsátotta, illetve tájékoztatott az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésére álló információkról.
Speciális feltételezések	-
Az elvégzett vizsgálatok köre	Az ingatlan méreteit ellenőrző mérésekkel ellenőriztük, hogy egyezik-e a számunkra a Megbízó által nyújtott információval, azaz a tulajdoni lappal és a térképmásolattal. A helyszíni szemle során statikai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb szemrevételezéssel nem végezhető vizsgálatokat nem végeztünk. A szemrevételezéssel is megállapítható esetleges műszaki problémákról, környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.
Az értékbecslés szokásosnál nagyobb mértékű bizonytalansága	-
Jelentős korlátozó tényezők	Az értékbecslés időpontjában nincs tudomásunk jelentős korlátozó tényezőről.

Budapest, 2021. október 13.



PÁLFI Péter, MRICS
ingatlanvagyon-értékelő, registered valuer
regisztrációs szám: 3062/2020 (Pest Megye)
RICS membership number: 1287353

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATOK, JOGI HELYZET

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti

címe	2463 Tordas, Sajnovics tér 5.
helyrajzi száma	252
fekvése	belterület
megnevezése	a) kivett szociális otthon b) erdő (3. min.o. 23,59 AK) c) kivett udvar
területe	a) 19 610 m ² b) 33 702 m ² c) 833 m ² összesen: 54 145 m ²
bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk	Fővárosi Önkormányzat 1/1
széljegy tartalma	-
bejegyzések, szolgálmi jog(ok)	Gázvezetéki szolgálmi jog terheli, jogosult: E-ON Dél-Dunántúli Gázhálózati Zrt.
terhek	-
Ingatlannyilvántartáson kívüli	
terhek	nem ismert
egyéb információk	-
Bérlő	nem ismert

GAZDASÁGI ÉS INGATLANPIACI KÖRNYEZET

Általános gazdasági, piaci helyzet

2021. szeptemberben a fogyasztói árak átlagosan 5,5%-kal magasabbak voltak az egy évvel korábinál. Az elmúlt egy évben a szeszes italok, dohányárak, illetve az üzemanyagok ára emelkedett jelentősen. A bruttó hazai termék volumene Magyarországon 2021 II. negyedévében 17,9%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva. 2021 II. negyedévében a fejlesztések volumene az egy évvel korábbi, a Covid19-járvány által leginkább érintett időszakhoz képest 10,8%-kal bővült. Elsősorban a feldolgozóiparban és a szolgáltatásban tevékenykedő vállalkozások gépberuházásai növelték a teljesítményt. 2021 júliusában az építőipari termelés volumene a nyers adatok szerint 22,5%-kal haladta meg az egy évvel korábit. Az épületek építése 21,1, az egyéb építményeké 25,4%-kal magasabb volt a 2020. júliusi, rendkívül alacsony bázisnál.

Releváns ingatlanpiac

Az iroda, kiskereskedelmi és szálloda szegmensben az ingatlanárak mérséklődésének kockázatát növeli, hogy 2020 során a kereslet csökkent, a befektetők által elvárt hozamok pedig emelkedtek. A kereskedelmiingatlan-piac tekintetében a legfőbb kockázati tényező, hogy miközben az iroda és szálloda szegmensben a jövőbeli keresletet a járványhelyzet elhúzódó hatásai miatt jelentős bizonytalanság övezi, nagy volumenű ingatlanfejlesztések folynak a piacokon.



A belföldi vendégek által a kereskedelmi szálláshelyeken (szállodákban, panziókban, kempingekben, üdülőháztelpeken, valamint közösségi szálláshelyeken) eltöltött éjszakák száma augusztusban 2020 azonos hónapjához viszonyítva 1,9%-kal nőtt, és 1,4%-kal meghaladta a járvány kitörése előtti évi, 2019. augusztusi értéket. A külföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma 2020. augusztushoz mérten 50%-kal emelkedett, 2019 azonos időszakához viszonyítva 56%-kal csökkent.

Az értékelt ingatlan szegmensében a kínálati adatokban árcsökkenés vagy a kínálat jelentős bővülése nem tapasztalható.

Forrás: KSH, MNB Pénzügyi stabilitási jelentés 2021. június

AZ INGATLAN FÖLDRAJZI KÖRNYEZETE

Régió/megyén belüli elhelyezkedés, demográfia	Az értékelt ingatlan a Közép-Dunántúli régióban, Fejér megye keleti szélén, Tordas településen található. Budapesttől 30 km távolságra fekszik, a környező nagyobb települések közül Székesfehérvár 30 km, Martonvásár 3 km, Érd 17 km, Biatorbágy 18 km, Bicske 26 km, Csákvár 27 km. Teljes népessége 2 083 fő (2015. jan. 1.), a település jogállása község.
Településen belüli elhelyezkedés	Az értékelt ingatlan a település-központ közelében, attól kissé DK-re található, a települést ÉNY-DK-i irányban átszelő Szent László patak K-i oldalán.
Közvetlen környezete (mikro)	Az értékelt ingatlan a Sajnovics tér – Sport utca – Hangya sor – Szent László patak által határolt területen, lakóházas, gazdasági és intézményi övezet határán, alacsony forgalomterhelésű utcában található. Az ingatlant ÉNY-i oldalán gazdasági telephely és templom (Tordasi Gyümölcsoltó Boldogasszony-templom) határolja, ÉK-ről, a Sport utca másik oldalán lakóházak találhatóak, DK-en, a Hangya sor másik oldalán szociális intézmény (Fejér Megyei Gesztenyés Egyesített Szociális Intézmény), míg a DNY-i oldalán a Szent László patak határolja.
Infrastrukturális ellátottság	A terület infrastrukturális ellátottsága a településméretre jellemzően átlagos, minden közműszolgáltatás rendelkezésre áll, kereskedelmi, szolgáltató üzletek, oktatási/egészségügyi/szociális szolgáltatások a településen, illetve 30 km-en belül a környező településeken, Székesfehérváron és Budapesten elérhetőek.
Megközelíthetősége	Aszfaltozott közúton, illetve gyalog kiépített járdán. Az ingatlan közterületről közvetlenül megközelíthető.
Határoló utcák burkolata	aszfaltozott
Parkolási lehetőség	az értékelt területen, közterületen, nem fizetős parkolási övezet
Tömegközlekedési kapcsolatai	Helyközi buszjárat megállója ~400 m-re, kötöttpályás közlekedés a településen nincs, a legközelebbi vasúti megállóhely ~4 km-re Martonvásáron található (Budapest–Székesfehérvár-vasútvonal)
Természeti veszélyek	Természeti veszélyt nem azonosítottunk.
Földrajzi környezetből adódó kockázatok	Földrajzi környezetből adódó kockázatot nem azonosítottunk.

AZ INGATLAN ALAPADATAI

Az ingatlan összefoglaló leírása

Az értékelt ingatlan az 54 145 m² területű telken jellemzően a 1800-as évek végén épült Sajnovics, később Batthyány-Dreher-kastély, mely barokk eredetű, romantikus-eklektikus stílusban 19. sz. második felében került átalakításra.

Az évek során több funkciót is kiszolgált, a II. világháború után szociális otthonná építették át a kastélyt, ami 2006-ig működött az épületben.

A kastély épület volt gazdasági épületei között áll (ezek nem tartoznak már az értékelt ingatlanhoz), a nagy méretű terület (korábban park) ÉK- szélén. Az ingatlan műemléki védett.

A telken található egy ~180 m² alapterületű, könnyűszerkezetű (fém) gázfogadó épület, melyben korábban a gázkazánok is üzemeltek. Állapota felújítandó, a kastély épület felújítása esetén a fűtésrendszert a kastélyépületen belül indokolt kialakítani, így a gázfogadó épület funkcióját veszti, illetve a telek utcafronti (Sport utca) részén, a kastély épület fő utcafronti homlokzata mellett 12m-re található, mely szempontok alapján az épület bontandó, ezért nem értékeltük.

A telken a Sajnovics tér felőli bejárat mellett található egy ~ 6 m² alapterületű, közművesítetlen, bontandó állapotú portásfülke, melyet szintén nem értékeltünk.

Használatának ismertetése

Használaton kívül van 2006 óta

Legjobb és leggazdaságosabb hasznosítási forma

Az értékelt ingatlan legjobb és leggazdaságosabb hasznosítása véleményünk szerint a szállodaként, rendezvényközpontként történő hasznosítás lehet, de egyéb, szolgáltatás-jellegű hasznosítása is reális. Az ingatlan műemlék minősítése korlátozhatja a hasznosítási lehetőségek körét, illetve jelentősen emelheti az épület és környezete szükséges felújításának költségét.

A TELEK LEÍRÁSA

Telek mérete	54 145 m ²		
Beépítettsége (terepszint felett)	~ 4 %	~ 2 098 m ² (nettó területből becsült)	
Max. lehetséges beépítettsége (terepszint felett)	Vt3 övezeti részén	30 %	5 883 m ²
	Ek övezeti részén	1 %	345 m ²
	összesen:		6 228 m ²
Beépítettsége (terepszint alatt)	~ 1,3%	~ 705 m ² (nettó területből becsült)	
Max. lehetséges beépítettsége (terepszint alatt)	Vt3 övezeti részén	30 %	5 883 m ²
	Ek övezeti részén	3 %	1 036 m ²
	összesen:		6 919 m ²

Formája	Közel szabályos téglalap, ÉK-i sarkánál a szomszédos (templom) ingatlan telke négyzet alakban belemetsz, illetve ÉK-i) Sport utcai oldalába szintén négyzetes alakban belemetsz a szintén műemléki védelem alatt álló (egykor a kastélyhoz tartozó) 253 hrsz-ú egykori magtár ingatlan telke.
Utcafronti szélesség	Sajnovics tér felőli utcafronti része ~ 17 m, Sport utcai frontja ~ 280 m, Hangya sor felőli frontja ~ 190 m
Mélység	~ 190 m
Tájolás	hossztengelye ÉNY-DK-i
Panoráma	nincs
Lejtésviszonyok	jellemzően sík, az erdő részen a patak felé kissé lejt
Növényzet	gondozatlan erdős, bozótos, a korábbi angolpark növényzete megsemmisült
Kerítettsége	teljesen kerített, a kerítés fém/beton oszlopokra feszített dróthálós kivitelű, kapuk egyszerű fém szerkezetek, a kerítés 2020-ban a szomszédos templommal közös telekhatár egy szakaszán ki lett szerelve
Környezetszennyezés	nincs arra utaló jel, hogy lenne, illetve nincs ilyen információ

A TELEK KÖZMŰ ELLÁTÁSA, ELLÁTHATÓSÁGA

Elektromos ellátás	kiépített, közműhálózatról ellátott, jelenleg a szolgáltatásból kizárt
Vízellátás	kiépített, közműhálózatról ellátott, jelenleg a szolgáltatásból kizárt
Szennyvízkezelés	kiépített, közműhálózatról ellátott, jelenleg a szolgáltatásból kizárt
Gázellátás	kiépített, közműhálózatról ellátott, jelenleg a szolgáltatásból kizárt
Egyéb	az ingatlanon tűzvíz-rendszer kiépített, állapotáról nincs információ

ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS

Az értékelte ingatlan két építési övezetbe sorolt. A földhivatali térképmásolaton „a” jelű „kivett szociális otthon” megnevezésű, 19 610 m² területű része Vt3 (Településközpont terület) övezetbe, míg a „b” jelű „erdő (3. min.o.)” megnevezésű, 33 702 m² területű része és a „c” jelű „kivett udvar” megnevezésű, 833 m² területű része Ek (közjóléti rendeltetésű erdőterület) övezetbe sorolt.

„a” jelű „kivett szociális otthon” megnevezésű, 19 610 m² területű telekrész

Építési övezet	Vt3 (Településközpont terület) Több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.	
Beépítési mód	szabadon álló	
Maximális beépíthetőség terepszint felett	30 %	5 883 m ²



Maximális beépíthetőség terepszint alatt	30 %	5 883 m ²
Legnagyobb szintterületi mutató/Beépítési sűrűség	1,2 m ² /m ² <i>A településen a beépítési sűrűség van szabályozva, nem a szintterületi mutató. Ez azt jelenti, hogy a pontos bruttó építhető szintterülethez szükséges pontosan ismerni a környező, a beépítési sűrűség számításnál figyelembe veendő gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak területét. A m²-re pontos beépítési sűrűség hiánya reálisan nem korlátozza az ingatlan hasznosítását.</i>	
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	7,5 m	
Minimális zöldfelület	40 %	
Kialakítható legkisebb telekterület	10 000 m ²	
Elhelyezhető funkciók	Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület: a) lakó; b) igazgatási, iroda; c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás; d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; e) kulturális, közösségi szórakoztató; f) sport rendeltetési egységet tartalmazhat	
Korlátozások, védettség	„Az országos védelem alatt álló műemlék építmények: Sajnovics-, később Batthány–Dréher-kastély, hrsz: 252”	
Egyéb lényeges építéshatósági előírások	<ul style="list-style-type: none"> ▪ épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el ▪ önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, lakó rendeltetés csak intézményi rendeltetésű épületen belül, szolgálati lakásként helyezhető el ▪ több épület elhelyezhető ▪ templom építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m 	
Várható változások a vonatkozó szabályozásban	nem ismert	

„b” jelű „erdő (3. min.o.)” megnevezésű, 33 702 m² területű és a „c” jelű „kivett udvar” megnevezésű, 833 m² területű telekrész (összesen 34 535 m²)

Építési övezet	EK (közjóléti rendeltetésű erdőterület) Egészségügyi, szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület	
Beépítési mód	szabadon álló	
Maximális beépíthetőség terepszint felett	1 %	345 m ²
Maximális beépíthetőség terepszint alatt	3 %	1 036 m ²
Legnagyobb szintterületi mutató/Beépítési sűrűség	nincs szabályozva	

Megengedett legnagyobb beépítési magasság	5 m
Minimális zöldfelület	nincs szabályozva
Kialakítható legkisebb telekterület	5 000 m ²
Elhelyezhető funkciók	Az övezetben elhelyezhető épület a) erdőgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó, b) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést tartalmazhat
Korlátozások, védettség	„Az országos védelem alatt álló műemlék építmények: Sajnovics-, később Batthány–Dréher-kastély, hrsz: 252”
Egyéb lényeges építéshatósági előírások	az övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be
Várható változások a vonatkozó szabályozásban	nem ismert

ÉPÜLETEK BEMUTATÁSA

Az épület megnevezése	Kastély épület	
Funkciója	Utolsó funkciója szerint szociális otthon, jelenleg ennek megfelelően kialakítva	
Aktuális használata	Használaton kívül van 2006 óta	
Építés éve	A mai kastély elődjének tekinthető kúria építtetője, 1692-ben, a tordasi Kálozi Sajnovics Mátyás volt. 1875. november 29-én Dreher Antal vette meg az uradalmat. A kastélyt közvetlenül megvásárlása után építette át	
Jelentős felújítás éve	Az 1970-es években volt utoljára jelentősebben felújítva,	
Felújítás főbb műszaki tartalma	ekkor felújításra/megerősítésre került a tetőszerkezet a szükséges mértékben, lecserélték a tetőhéjalást (cserép) és a bádogos szerkezeteket, illetve felújításra kerül a homlokzat (vakolás, festés). 2020 és 2021 ben az épületben lévő hulladék/törmelék takarítása megtörtént, illetve kertrendezés is történt	
Alapterületi adatok	Nettó terület	Belmagasság
Pince	564 m ²	2,5 – 3,16 m
Földszint	1 522 m ²	3,9 – 4,23 m
Tetőtér	407 m ²	2,7 – 2,94 m
Összes nettó terület	2 493 m ²	
Korrigált nettó alapterület	2 089 m ² (mellékletben bemutatva)	
Bruttó alapterület (fszt)	1 903 m ² (nettó területből becsült)	
Épületszerkezet és műszaki állapot	Műszaki tartalom	Állapot
Alapozás	kő alap	felújítandó
Talajnedvesség elleni szigetelés	nem beépített	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezetek	~50-70 cm vastag téglakő falazat	felújítandó

Födémek	pince fölött téglá boltozat, ill. acélgerendák közötti poroszsüveg boltozat, a földszint felett acélgerendás födém és borított gerendafödém	felújítandó
Tetőszerkezet	ácsolt magastető	felújítandó
Héjalás	cserép héjalás	felújítandó
Homlokzatok	vakolt, festett	felújítandó
Külső nyílászáró szerkezetek	fa szerkezetű ablakok és ajtók, hőszigetelés nélküli üvegezéssel	felújítandó, megrongált, hiányos
Belső nyílászáró szerkezetek	fa szerkezetű ablakok és ajtók	felújítandó, megrongált, hiányos
Belső falfelületek	vakolt, festett, vizes helyiségekben csempézett	felújítandó
Padlóburkolatok	kő, mázaskerámia, linóleum, parketta	felújítandó, megrongált, hiányos
Egyéb	Az étkező falazatát és mennyezetét még az eredeti, kazettás faburkolat borítja. A kazettás mennyezet freskókkal díszített.	részben felújítandó
Közművesítettség, gépészet	Műszaki tartalom	Állapot
Víz-, csatornahálózat	kiépített	felújítandó, megrongált, hiányos
Elektromos hálózat	kiépített	felújítandó, megrongált, hiányos
Gázhálózat	kiépített	felújítandó, megrongált, hiányos
Fűtési rendszer	gáz és vegyes tüzelésű kazánról ellátott központi fűtés-rendszer radiátor hőleadókkal	felújítandó, megrongált, hiányos
Hűtési rendszer	20. század közepi technológiának megfelelő szellőzőrendszer	felújítandó, megrongált, hiányos
Használati meleg-víz ellátás	központi kazánról, ill. egyedi elektromos berendezésekkel	felújítandó, megrongált, hiányos
Egyéb		
Az épület funkcionális leírása	A kastély részben alápincézett, földszintes, részben tetőteres, jellemzően magastetős, hagyományos építési móddal megépített épület. Az épület négy szárnyból áll, alakja hasonlít egy kétágú villához, melynek egyik villája szintén kétágú. A kastély eredeti hangulatát idézi az étkező, melynek falazatát és mennyezetét még az eredeti, kazettás faburkolat borítja. A kazettás mennyezet freskókkal díszített. Az épület állékonysága szemrevételezés alapján nem tűnik veszélyeztetettnek, de teljeskörűen felújítandó, több helyen megrongált, hiányos, beázik, állagomlása folyamatos.	
Általános fizikai állapot	teljeskörűen felújítandó	



ÉRTÉKELÉS

Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata, lehetséges potenciális vevőkör

Az értékelt ingatlan szegmense ingatlanpiaci szempontból nem tekinthető átlagosnak, forgalomképessége, értékesíthetősége az átlagosnál nehezebb.

A műemléki ingatlanok felújítása az átlagosnál lényegesen költségesebb, időigényesebb folyamat, és a hasznosítás-, új funkciók kialakítása során szintén figyelemmel kell lenni a műemléki szempontokra.

A műemléki ingatlanok piacát az állam időnként különféle ösztönzőkkel kívánja segíteni, melyek a szokásos piaci szempontok mellett hatnak a műemléki ingatlanpiacra.

Aktuálisan a műemléki ingatlanokat érintő beruházások taokedvezménye ilyen ösztönző, melyet részletesen vizsgálni nem tárgya jelenértékbecslésnek, viszont nyilvánvaló hatását véleményünk szerint úgy indokolt figyelembe venni, hogy a piaci összehasonlító elemzés és során csak műemlék ingatlanokat vontunk be az összehasonlításba, melyeknél ez az ösztönző szintén releváns.

Az ingatlan potenciális vevőköre elsősorban a műemléki ingatlanok felújításban jártas, a régi ingatlanok egyediségét az új üzleti funkciókban kiaknázni képes vállalkozások.

Alkalmazott értékelési módszer(ek) és indoklása

Az értékelési módszereket részletesen a mellékletben mutatjuk be.

Aktív piaccal rendelkező ingatlanok esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja, ezért az értékelést a piaci összehasonlító módszerrel végeztük. Az ingatlan potenciális vevőköre feltételezhetően szintén ezen az alapon hozna döntést az ingatlan megvételéről.

A módszer alkalmazása során az összehasonlítást elvégeztük az értékelt ingatlannal összehasonlítható, hasonló adottságú ingatlanokkal, melyek a piaci forgalomban részt vesznek és lokációjuk, méretük és adottságaik alapján hasonló igények kiszolgálására alkalmasak lennének.

Az értékbecslés során az alábbi összehasonlítási elemeket, módosító tényezőket tekintettük alapvetőnek:

- Kínálati ár (%);
- Lokáció (ország-, településen belül, megközelítés) (%);
- Méret (%);
- Telekadottságok (%);
- Műszaki tartalom, állapot, építészeti stílus (%);
- Közművek (%);
- Egyéb szempontok (alternatív funkciók, védettség, stb.) (%)

	<p>A módosítások (pozitív és negatív irányban) saját szakmai tapasztalatunkon alapulnak.</p> <p>Ellenőrző módszerként elvégeztük az értékelést költség alapú módszerrel is. Nem tartjuk reálisnak, hogy a szegmensben (műemléki kastély) bármelyik potenciális vevő úgy hozna döntést az adott ingatlan megvételéről, hogy hasonló adottságú telket keresne és azon modellezné egy kastély építésének lehetőségét. A különböző beépítési adottságú, műemlékvédett, egyedi településen belüli lokációval és mérettel bíró kastély-telkek piaci összehasonlító telek-értékelése, a jellemzően inhomogén összehasonlító adatok miatt jelentős értékelési bizonytalanságot tartalmaz. Szintén jelentős bizonytalanságot hordoz a műemlékvédelmi elvárások részletes ismerete nélkül becsült újraelőállítási költségéből szemrevételezéssel felmért állapot alapján avultságot becsülni.</p> <p>Ezek alapján az elvégzett költség alapú módszert csak ellenőrző módszerként alkalmaztuk, a végső értékképzésben nem vettük figyelembe.</p>
Nem alkalmazott módszer(ek) és indoklása	<p>Az ingatlan hozam alapú értékelése nem reális (bevétel-termelésre jelenleg nem alkalmas teljeskörűen felújítandó, az utolsó (nem üzleti) funkcióra kialakított (szociális otthon) állapot), ezért hozam alapú módszerrel nem lehetne megbízhatóan következtetni az ingatlan piaci értékére. Egy ilyen volumenű fejlesztési projektből levezetve az ingatlan aktuális piaci értékét, részletesen kidolgozott fejlesztési koncepció nélkül, olyan mértékű becslési bizonytalanságokat hordozna akár egyes költségnemeiben, tételeiben is, ami a maradvány elvű értékelési módszer alkalmazását sem teszi reálissá. Ezek alapján ezeket a módszereken nem alkalmaztuk.</p>
A végső piaci érték megállapítása	<p>A Piaci érték meghatározásához 100%-os súllyal az elvégzett Piaci összehasonlító módszer eredményét vettük figyelembe.</p>

A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Értékelési módszer	Módszer eredménye	Súly
Piaci összehasonlító módszer	237 000 000 Ft	100 %
Költség alapú módszer	248 000 000 Ft	0 %
Piaci érték:	237 000 000 Ft	

A Piaci érték, – lakóingatlanokat kivéve – általános forgalmi adót nem tartalmaz. A megállapított Piaci érték, amennyiben az értékelt ingatlan értékesítése ÁFA köteles, nem tartalmazza az ÁFA összegét, azaz nettó összeg.

Piaci érték: Az a becsült összeg, melyen egy ingatlan az értékbecslés napján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független, határozott szándékot mutató vevő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszertől mentesen járnak el.



Piaci összehasonlító módszer

Összehasonlító adatok

adat	értékelt ingatlan	piaci összehasonlító 1.	piaci összehasonlító 2.	piaci összehasonlító 3.	piaci összehasonlító 4.
cím	2463 Tordas, Sajnovics tér 5. hrsz.: 252	3000 Hatvan, Boldogi út 1., hrsz.: 5331/6	3630 Putnok, Serényi László tér 1. hrsz.: 46/4	9512 Ostffyasszonyfa, Bajcsy-Zsilinszky u. 6. hrsz.: 509	9835 Mikosszéplak, külterület hrsz.: 0134/1-2
jellemzés	1800-as évek végén épült romantikus/eklektikus stílusú kastély, utolsó funkciója szerint szociális otthon	1906-ban épült a Deutsch bárói család rezidenciájaként, később óvodaként, művelődési házként és hotelként üzemelt	Serényi-kastély, klasszicista, 1834-től épült több ütemben, 1945-től hadirokkantak otthona, 1990-ig szociális otthon	1880 körüli épült kora eklektikus stílusú Weöres-Ostffy kastély	Mikosd-kastély, romantikus, 1860 körül épült, II. világháború utána gyermeküdülő, ~1,5ha kastély-telek, ~4 ha tó, az erdőszlak, diadalívszerű „déli kapu”
redukált alapterület	2 089 m ²	1 550 m ²	1 370 m ²	494 m ²	2 700 m ²
telekterület	54 145 m ²	7 445 m ²	30 000 m ²	5 792 m ²	58 000 m ²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	https://ingatlan.com/32470571	https://ingatlan.com/27179174	https://ingatlan.com/32183005	https://ingatlan.com/31881266
kínálati ár/vételár	-	189 000 000 Ft	200 000 000 Ft	54 900 000 Ft	342 000 000 Ft
dátum	-	2021. október	2021. október	2021. október	2021. október
fajl. érték redukált területre	-	121 935 Ft/m ²	145 985 Ft/m ²	111 134 Ft/m ²	126 667 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-20%	-20%	-20%	-20%
korr. fajl. ér.	-	97 548 Ft/m ²	116 788 Ft/m ²	88 907 Ft/m ²	101 333 Ft/m ²

Megjegyzés: A felhasznált összehasonlító ingatlanok hirdetési árai ÁFA-t nem tartalmaznak. A szegmens ingatlanpiaca az átlagosnál kevésbé aktív, ezért az átlagosnál magasabb áralkut feltételezünk ami magyarázza a 20%-os kínálati korrekciót. Az 1. összehasonlító ingatlan korábban (2021.02.havi) 149 millió Ft-os kínálati árat újra emeltek, így itt is a szemensre jellemző kínálati korrekciót alkalmaztunk.

Értékmódosító tényezők

szempont	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás
lokáció (országon belül)	0%	Heves megye, Bp. közelében	15%	BAZ megye, Szilvák határ mellett, Miskolcól ~30km-re	5%	Vas megye, Sárvár közelében
megközelíthetőség	0%	autópálya közelében	10%	autópálya ~30km-re	5%	autópálya ~10km-re
elhelyezkedés településen belül	5%	iparterületen (volt cukorgyár), vasút közelében	0%	lakó-, gazdasági területtel közvetlenül határos	0%	lakóterülettel közvetlenül határos
méret	-5%	kisebb	-10%	kisebb	-20%	kisebb
						0%
						hasznoló

telekméret	15%	kisebb	5%	kisebb	20%	kisebb	0%	hasonló
műszaki tartalom	0%	tégla/kő falazat, korszerűtlen: gépészet, nyílászárók, burkolatok	0%	tégla/kő falazat, korszerűtlen: gépészet, nyílászárók, burkolatok	0%	tégla/kő falazat, korszerűtlen: gépészet, nyílászárók, burkolatok	0%	tégla/kő falazat, korszerűtlen: gépészet, nyílászárók, burkolatok
építészeti stílus	0%	kastély jelleg	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	romantikus kastély
műszaki állapot	0%	teljeskörűen felújítandó	-10%	tető 2005-ben felújítva, ezen kívül felújítandó	0%	teljeskörűen felújítandó	-5%	teljeskörűen felújítandó, tetőcsere elvégezve
közmű	0%	összκόzmű	0%	összκόzmű	0%	összκόzmű	5%	víz, ei.áram
építés éve	0%	1692, 1875-től	0%	1834-től épült	0%	1880 körül épült	0%	1860 körül épült
szintelosztás	0%	pince+fszt+ttér	-5%	fszt, alatta (részben) szuterén	0%	fszt+emelet	-5%	fszt+emelet, részben alapincézve
opcionálisan beépíthető padlástér	5%	~640m2	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
alternatív funkciók	0%	hotel kialakítása mérete, adottságai miatt reális	0%	hotel kialakítása mérete, adottságai miatt reális	5%	kis méretű hotel kialakítása mérete, adottságai miatt elképzelhető	-10%	2008-ban elkészültek a tervek kastélyszállóvá alakítására 6200 m2-re történő bővítés
védettség	0%	műemlék	0%	műemlék	0%	műemlék	0%	műemlék
belterület	0%	belterület	0%	belterület	0%	belterület	5%	külterület
összesen	20%		5%		15%		10%	
korrigált fajlagos érték	117 058 Ft/m ²		122 628 Ft/m ²		102 243 Ft/m ²		111 467 Ft/m ²	

Piaci összehasonlításon alapuló fajlagos érték

Megjegyzés

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke keretüké:

237 000 000 Ft

Piaci összehasonlító módszer

Összehasonlító adatok

adat	értékelt ingatlan	piaci összehasonlító 1.	piaci összehasonlító 2.	piaci összehasonlító 3.
cím	2463 Tordas, Sajnovics tér 5. hrsz.: 252/a és c (kivett szoc.otthon)	2463 Tordas, Gesztenyés út 03/7	2463 Tordas, Gesztenyés út 03/5	2471 Baracska központhoz közel, műút mellett
jellemzés	Vt övezeti telek	Kb-Tur 1 övezeti telek	Kb-Tur 1 övezeti telek	Lf-4 övezeti telek
telekterület	19 610 m ²	8 038 m ²	7 530 m ²	6 846 m ²
beépíthetőség	30%	4,5%	4,5%	30%
beépítési sűrűség	1,20 m ² /m ²	nincs szabályozva	nincs szabályozva	nincs szabályozva
építménymag.	7,50 m	5,00 m	5,00 m	5,50 m
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	https://ingatlan.com/32106064	https://ingatlan.com/32106064	https://ingatlan.oforas.hu/fejer/Elado_6846_nm_es_Epitesi_telek_Baracska_Kozpont_115818547.htm
kínálati ár/vételár	-	19 900 000 Ft	18 825 000 Ft	20 000 000 Ft
dátum	-	2021. október	2021. október	2021. október
fajli érték	-	2 476 Ft/m ²	2 500 Ft/m ²	2 921 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-10%	-10%	-10%
korr. fajli. ér.	-	2 228 Ft/m ²	2 250 Ft/m ²	2 629 Ft/m ²

Megjegyzés: Az összehasonlító adat kínálati ára ÁFA-t nem tartalmaz

Értékmódosító tényezők

szempont	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás
elhelyezkedés	5%	kedvezőtlenebb	5%	kedvezőtlenebb	20%	kedvezőtlenebb
méret	-5%	kisebb	-5%	kisebb	-5%	kisebb
telekadottságok	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	szabálytalan, jó arányú
beépíthetőség	20%	kedvezőtlenebb	20%	kedvezőtlenebb	10%	kedvezőtlenebb
közmű	0%	összközmű a telek előtt	0%	összközmű a telek előtt	5%	összközmű az utcában
egyéb 1	0%	turisztikai, szállás jellegű, turisztikai tevé- kiszolgáló: ker.-szolg., közösségi szórakoztató, kulturális, okt.	0%	turisztikai, szállás jellegű, turisztikai tevé- kiszolgáló: ker.-szolg., közösségi szórakoztató, kulturális, okt.	0%	lakó, szállás jellegű, hiteleti, nevelési, egészségügy, szociális, kulturális, közösségi, szórakoztató
egyéb 2	0%	üres telek	0%	üres telek	0%	üres telek
egyéb 3	5%	külterület	5%	külterület	0%	belterület
egyéb 4	-20%	nem műemlék	-20%	nem műemlék	-20%	nem műemlék
összesen	5%		5%		10%	
korrigált fajlagos érték		2 340 Ft/m ²		2 363 Ft/m ²		2 892 Ft/m ²

piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke

Megjegyzés: Az értékelte terület egyedi adottságai miatt az összehasonlító adatok kevésbé homogén mintát képeznek, eltérő adottságok miatt több esetben jelentős korrekció volt indokolt.

A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

50 000 000 Ft

Piaci összehasonlító módszer

Összehasonlító adatok

adat értékelt ingatlan
2463 Tordas, Sajnovics tér 5.
hrsz.: 252/b (erdő művelési
ágban lévő része és az "udvar")

adat piaci összehasonlító 1.
2463 Tordas, külterület hrsz.: 024/66
32 ha 9315 m2 szántó 30852/466146 Tulajdoni hányada
33 702 m2 erdő,
833 m2 udvar
telekterület 34 535 m²
beépíthetőség Ek (közjóléti erdő) 1%
info típusa -
info forrása -
kínálati ár/vételár -
dátum -
fajl. érték -
kín.-i korr. -
korr. fajl. ér. -

Megjegyzés: A felhasznált összehasonlító adatok eladási-, és kínálati ára ÁFA-t nem tartalmaz

Mezőgazdasági (erdő) művelési ágban lévő-, és az "udvar" megnevezésű terület rész

adat piaci összehasonlító 2.
2463 Tordas, külterület hrsz.: 039/46
72 ha 1502 m2 szántó 294720/5563220 Tulajdoni hányada
38 223 m²
mg.-i terület
tranzakció
kifüggesztés (hirdetmény.magyarorszag.hu)
6 497 740 Ft
2021. szeptember 20.
170 Ft/m²
170 Ft/m²

<https://ingatlan.com/27498768>

2 000 000 Ft
2021. október
200 Ft/m²
-10%
180 Ft/m²

Értékmódosító tényezők

szempont	korrekció	indoklás
elhelyezkedés	20%	kedvezőtlenebb
méret	0%	hasonló
telekadottságok	0%	hasonló
beépíthetőség	0%	hasonló
közmű	20%	kedvezőtlenebb
egyéb 1	0%	hasonló
egyéb 2	0%	hasonló
összesen	40%	

korrigált fajlagos érték 238 Ft/m²

piaci összehasonlításon alapuló fajlagos érték 243 Ft/m²

Megjegyzés Az értékelt terület egyedi adottságai miatt az összehasonlító adatok kevésbé homogén mintát képeznek, a fajlagos adatok jelentős szórást mutatnak. Egységesen csak az értékelt terület településközponti elhelyezkedése és közműhelyzete miatt végeztünk 20%-os (jelentős) mértékű korrekciókat

korrekció	indoklás
20%	kedvezőtlenebb
0%	hasonló
0%	hasonló
0%	hasonló
20%	kedvezőtlenebb
0%	hasonló
0%	hasonló
40%	

238 Ft/m²

243 Ft/m²

korrekció	indoklás
20%	kedvezőtlenebb
0%	hasonló
0%	hasonló
0%	hasonló
20%	kedvezőtlenebb
0%	hasonló
0%	hasonló
40%	

252 Ft/m²

A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

8 400 000 Ft

Költség alapú módszer

Épületek értéke

megnevezés	nettó terület (m ²)	fajlagos pótlási költség (Ft/m ²)	pótlási költség (Ft)	fizikai avulás	funkcionális avulás	környezeti avulás	piaci helyzet miatti korrekció	avult érték (Ft)
pince	564	192 500	108 531 500	70%	20%	0%	0%	26 047 560
földszint	1 522	385 000	586 008 500	70%	20%	0%	0%	140 642 040
tetőtér	407	192 500	78 374 450	70%	20%	0%	0%	18 809 868
összesen	2 493		772 914 450					185 499 468

Megjegyzés ÉKS 2021-es kiadány adatai alapján, figyelemmel az ingatlan sajátosságaira

Közművek, infrastruktúra, egyéb építmények

megnevezés	menyiség (m ² ; fm ; db ; stb.)	fajlagos pótlási költség	pótlási költség (Ft)	fizikai avulás	funkcionális avulás	környezeti avulás	piaci helyzet miatti korrekció	avult érték (Ft)
határoló kerítés, kapuk	960	5 000	4 800 000	70%	0%	0%	0%	1 440 000
utak, járdák, térburkolatok	teljesen avult							
vízellátás	1	2 000 000	2 000 000	70%	0%	0%	0%	600 000
szennyvízcsatorna	1	6 000 000	6 000 000	70%	0%	0%	0%	1 800 000
gázellátás	1	1 000 000	1 000 000	70%	0%	0%	0%	300 000
elektromos ellátás	1	1 000 000	1 000 000	70%	0%	0%	0%	300 000
egyéb			0					0
összesen			14 800 000					4 440 000

Megjegyzés becsült átlagos költség-adatok, közműállapot részletesen nem vizsgált, jelenleg közszolgáltatásból ki van zárva az ingatlan

Telek értéke

megnevezés	telekterület (m ²)	piaci összehasonlításon alapuló fajlagos érték (Ft)	A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve (Ft)
kivett szociális otthon, udvar	19 610	2 531	49 600 000 Ft
erdő művelési ágban lévő rész	34 535	243	8 400 000 Ft
összesen	54 145		58 000 000 Ft

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

248 000 000 Ft

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/48822/2018

2018.05.15

TORDAS

Szektor : 53

Belterület 252 helyrajzi szám

2463 TORDAS Sajnovics tér 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok	
			ter ha m2	kat.jöv k.fill
a Kivett szociális otthon	0	1.9610	0.00	
b erdő	3	3.3702	23.59	
c Kivett udvar	0	833	0.00	
A földrészlet összes területe:		5.4145	23.59	

2. bejegyző határozat: 43007/1990.09.20
Műemlék

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36903/1994
jogcím: 1991.évi XXXIII.tv.3.par.
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1000 BUDAPEST

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38861/1987.06.22
Gázvezetési szolgálmi jog a vázrajz szerinti tartalommal .
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11006725
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővé nem rendelkezik

E-hiteles térképmásolat

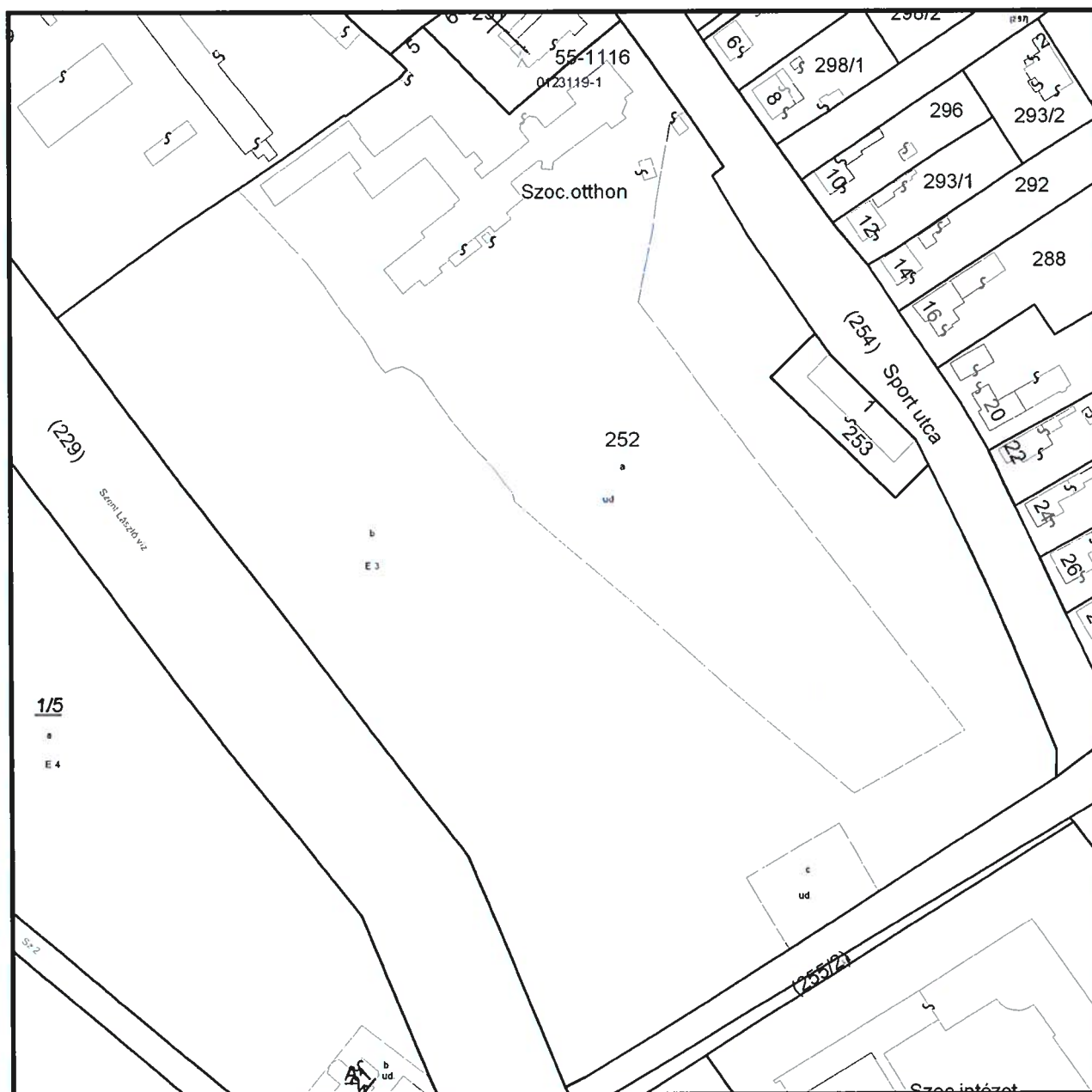
2018.05.15 14:35:59

Helyrajzi szám: TORDAS belterület 252

Megrendelés szám: 7/1978/2018

Méretarány: 1 : 2000

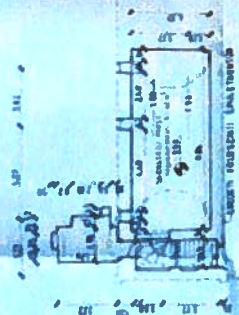
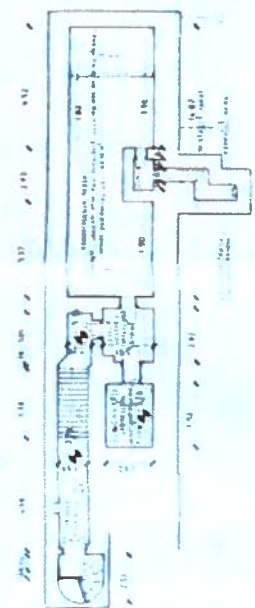
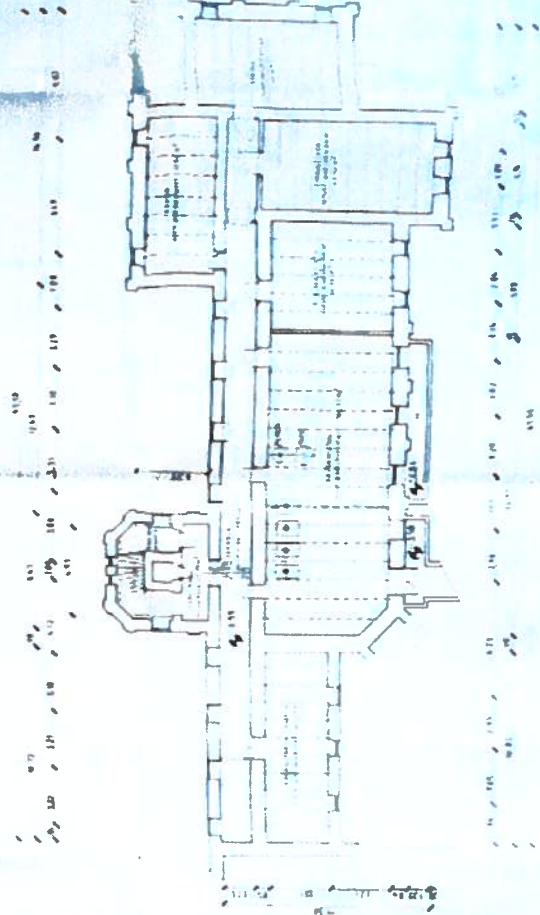
Térrajzsám: 36610220002018



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

ALAPRAJZ PINCE

PINCE ALAPRAJZ
M=1:100



PROJEKT
ALAPRAJZ
PINCE ALAPRAJZ

ALPRAJZ TETŐTÉR

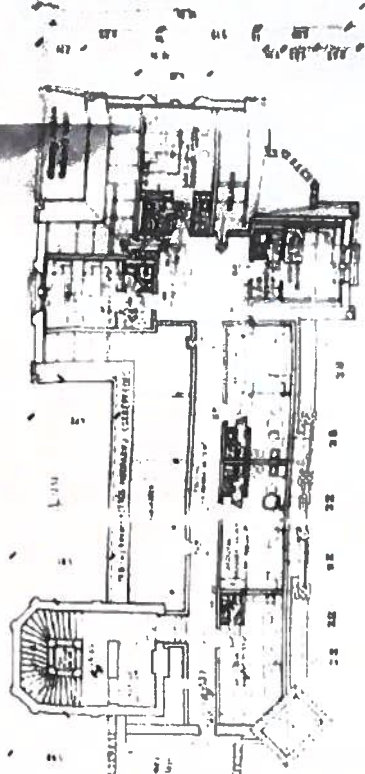
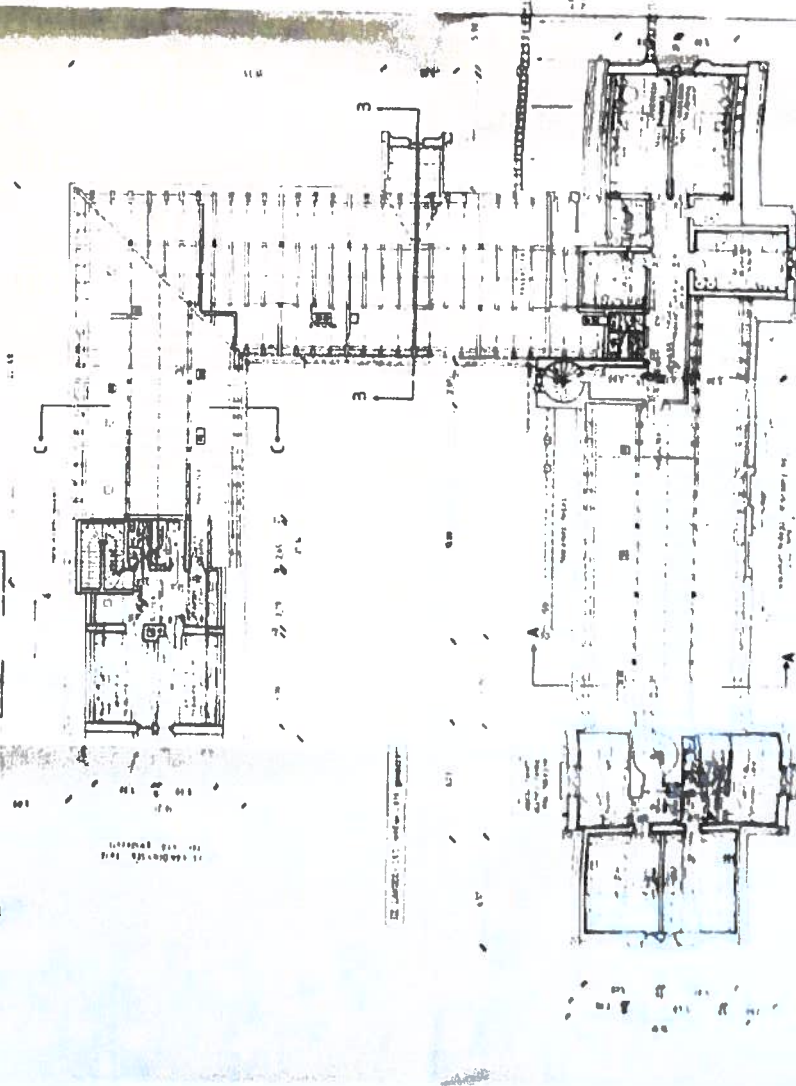
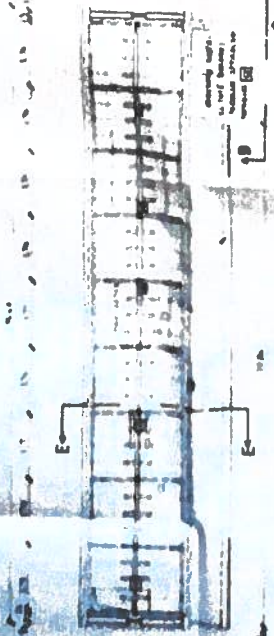
TETŐTÉR-PABLÁS ALPRAJZ M=1:100

JELENYVÉNY

1. A tetőtér pablásának részlete
2. A tetőtér pablásának részlete
3. A tetőtér pablásának részlete



1. (B) SZALAS - 1/100 - 1/100



FOTÓMELLÉKLET

Cím:

hrsz:

252

2463 Tordas, Sajnovics tér 5.

Dátum:

2021.10.07



Kastély Sport utcai (ÉK) front



bejárat Sajnovics tér (ÉNY)



bejárat Sajnovics tér (ÉNY), portásfülke



ÉNY-i oldal



ÉNY-i oldal



ÉNY-i oldal



ÉK-i oldal (Sport utca) felőli előkert



ÉK-i oldal

FOTÓMELLÉKLET



gázfogadó épülete (bontandó)



DK-i oldal



angolakna



DK-i oldal



DK-i oldal



DK-i oldal



ÉNY-i oldal



ÉNY-i oldal

FOTÓMELLÉKLET



ÉNY-i oldal



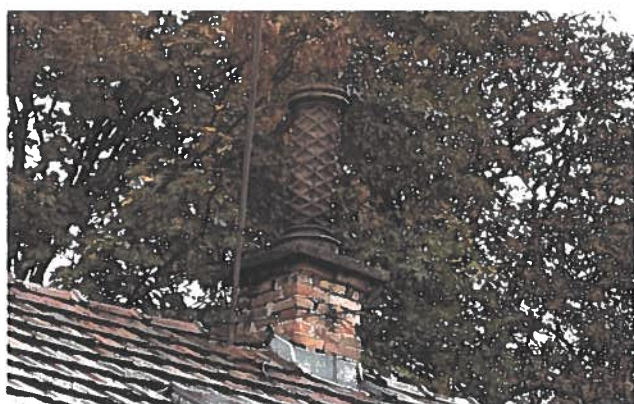
ÉNY-i (gazdasági) szárny



NY-i oldal



ÉNY-i oldal



parázsfogó a kéményen



leázás



leázás



épület felé dőlő fenyőfák

FOTÓMELLÉKLET



épület felé dőlő fenyőfák



leázás



bejárat



folyosó



terem



vizesblokk



terem



terem

FOTÓMELLÉKLET



lépcső



folyosó



tető



tetőhéjalási hibák



ttéri helyiség



tetőszerkezet



ttéri helyiség



tetőszerkezet

FOTÓMELLÉKLET



terem



díszterem, kazettás mennyezet



díszterem, kazettás mennyezet



terem



konyha pincében



pince vizesedés



egykori kazán



konyha

FOTÓMELLÉKLET



gazdasági épületrész



mennyezet alátámasztás a fszt-en



gazdasági épületrész



leázás



leázás



vizesblokk



IMG_1726.JPG



leázás

FOTÓMELLÉKLET



mezőgazdasági területek DNY-ra



Hangya sor



intézmény a Hangya sor túlsó oldalán



Sport utca



szomszédos épület Sport utca



Sport utca

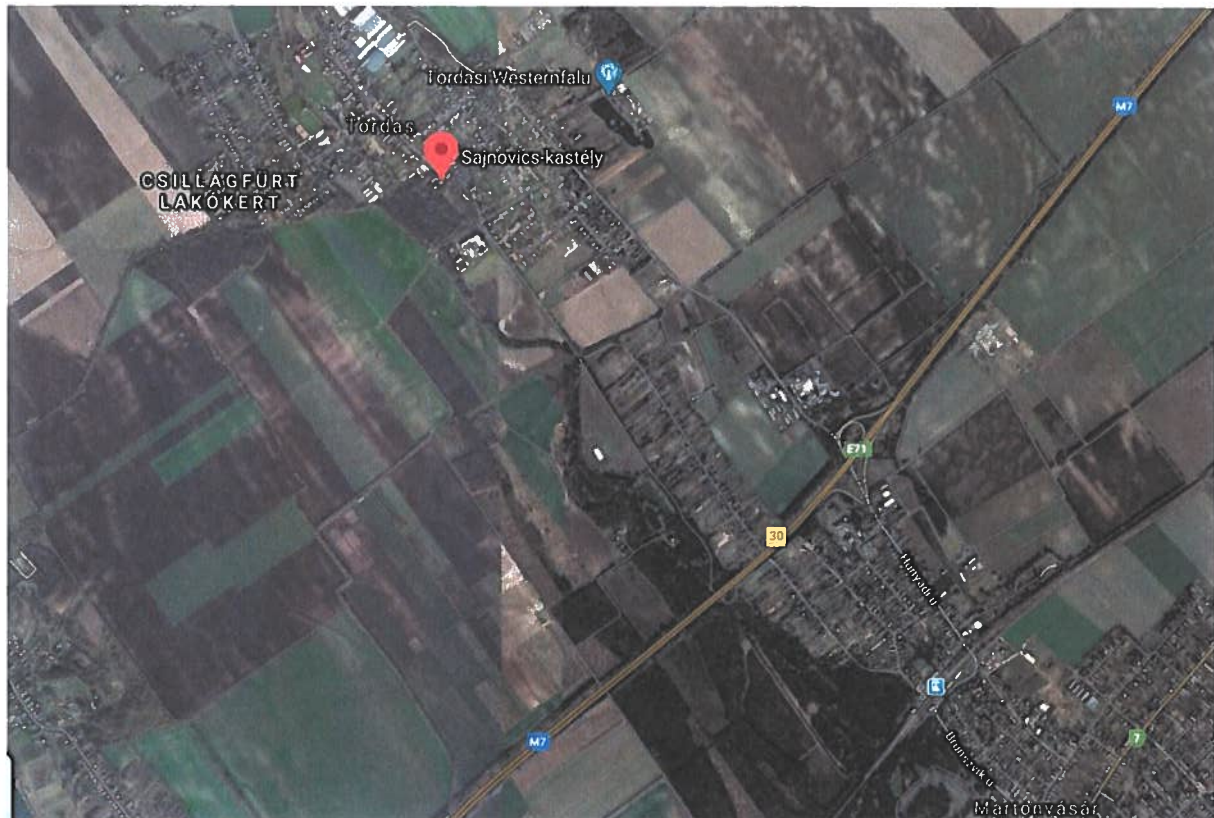


Sport utca

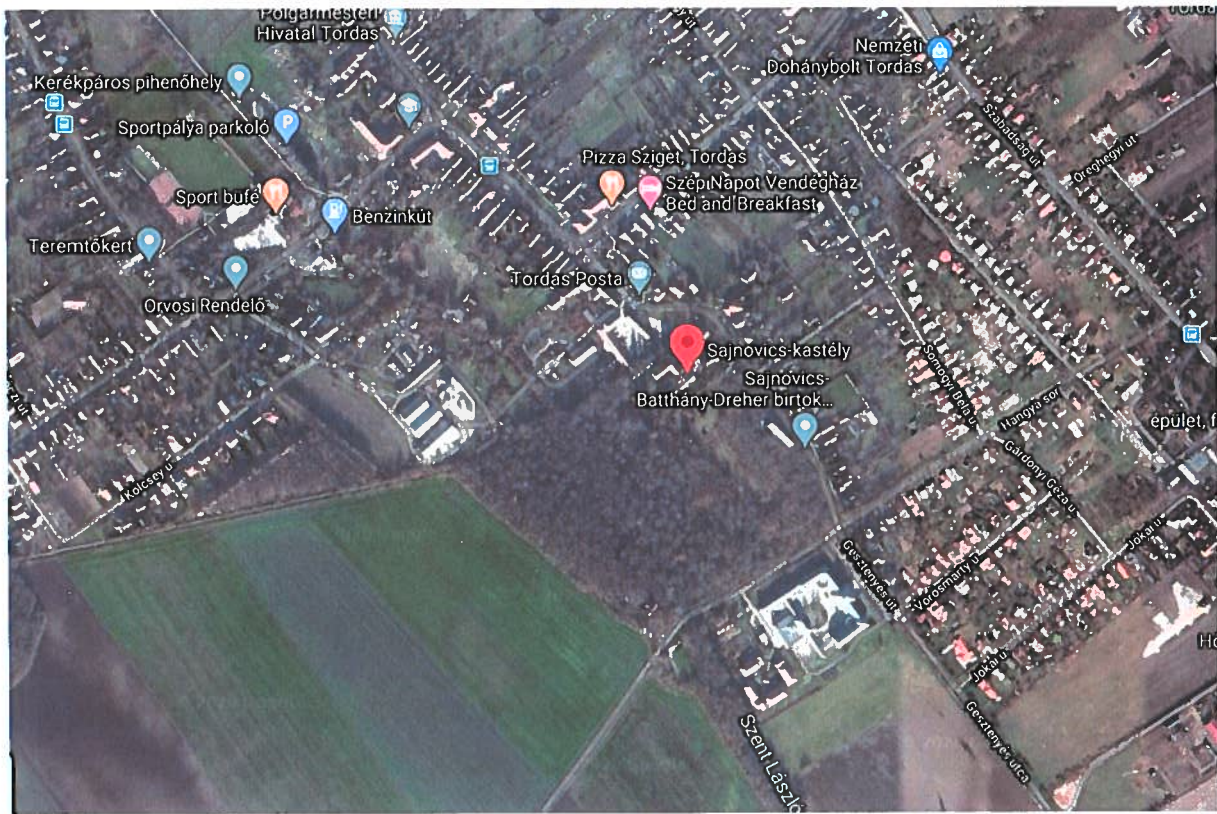


Sajnovics tér

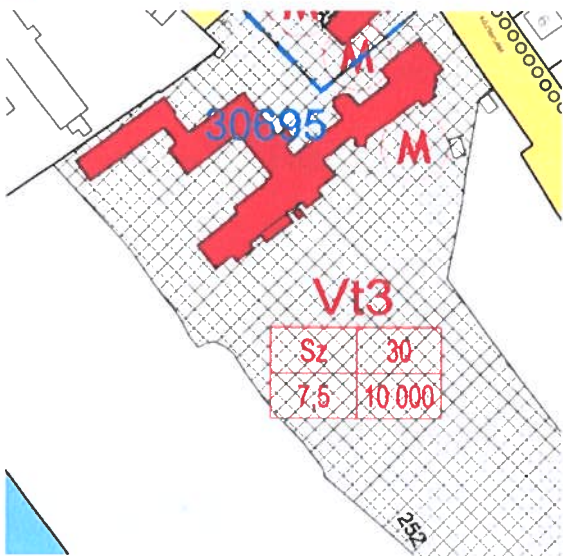
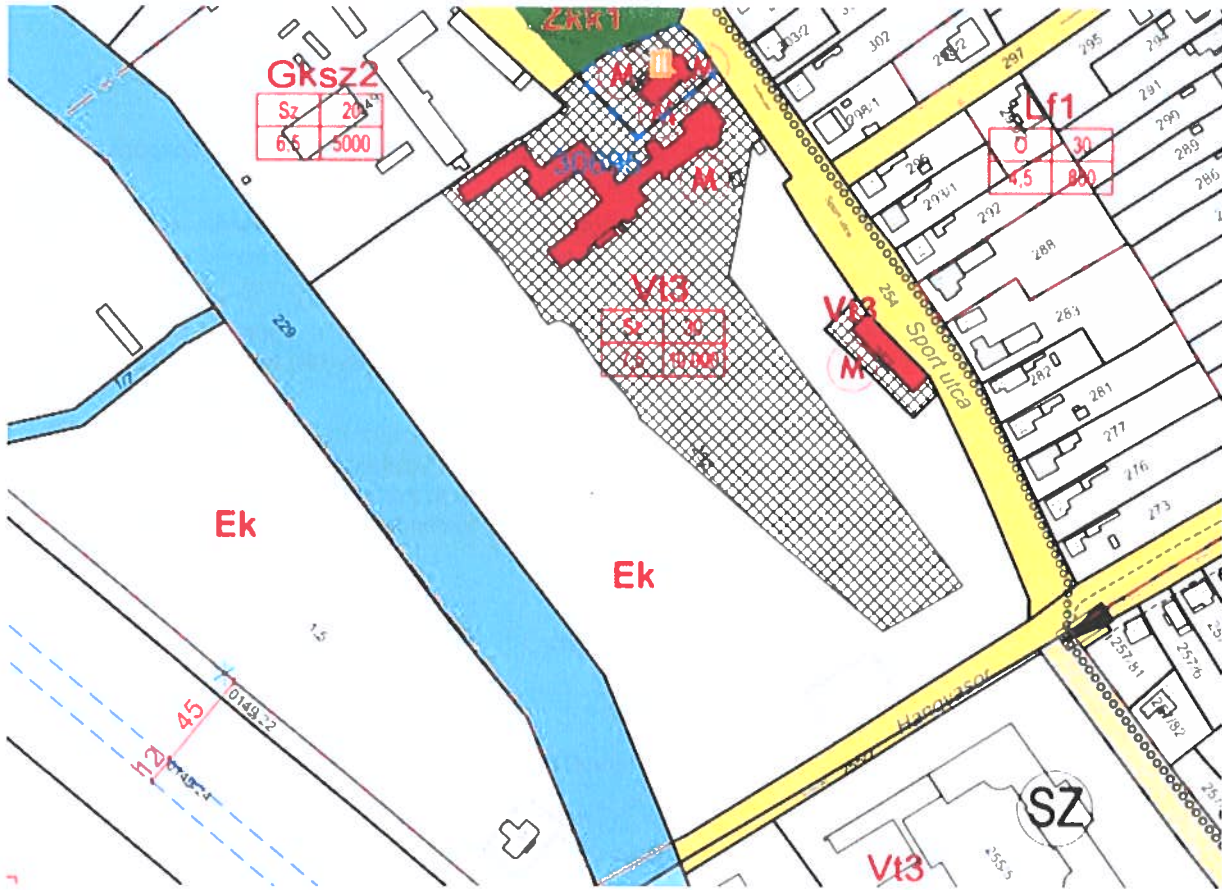
TÉRKÉPMELLÉKLET







TÉRKÉPMELLÉKLET



HÉSZ kivonat



MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

-  Műemlék
-  Műemlék épület és telke
-  Műemléki környezet határa
-  Nyilvántartott régészeti lelőhely határa

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
Vegyes terület			
Vt	Településközpont terület	1,2	teljes

HÉSZ kivonat

3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Településközpont terület területfelhasználási egységbe tartozik a település kettős központjában koncentrálódó intézmények környezete:

- a Köztársaság és a Szabadság utca kereszteződésében található általános iskola és az óvoda területe a Szent László-patakig, a könyvtár, az evangélikus templom, az orvosi rendelő és a sportpályával szemben lévő üzemanyagtöltő állomás
- a HANGYA Művelődési Ház a Szabadság utca mentén, s tőle délre a Sport utca mentén a katolikus templom, a Sajnovics-Batthány-Dreher-kastély és a Pszichiátriai betegek otthona.

28.5 (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) lakó;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, lakó rendeltetés csak intézményi rendeltetésű épületen belül, szolgálati lakásként helyezhető el.

(5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el.

(6) Vt1 építési övezetben a hátsókert a telken kialakult állapotnak megfelelő.

(7) Vt2 építési övezetben templom, sportcsarnok építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

(8) Vt2 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.

(9) Vt3 építési övezetben templom építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt3	SZ	10 000	40	30	30	7,5	40

O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület
----	------------------------------------

3.3.3.2. Közjóléti rendeltetésű erdőterületek (Ek)

Közjóléti rendeltetésű erdőterület egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület, ami a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

- Tordas területén közjóléti rendeltetésű erdőterület a Sajnovics-kastélypark nyugati része, valamint ehhez kapcsolódóan a Szent László-patak túloldalán fekvő erdő.

34. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

- 37.§ (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteiben elhelyezhető épület
- a) erdőgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó,
 - b) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Közjóléti erdőterület övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (4) Ek övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²;
 - b) a beépítés módja: szabadonálló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;
 - d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
 - e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 3%.

6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

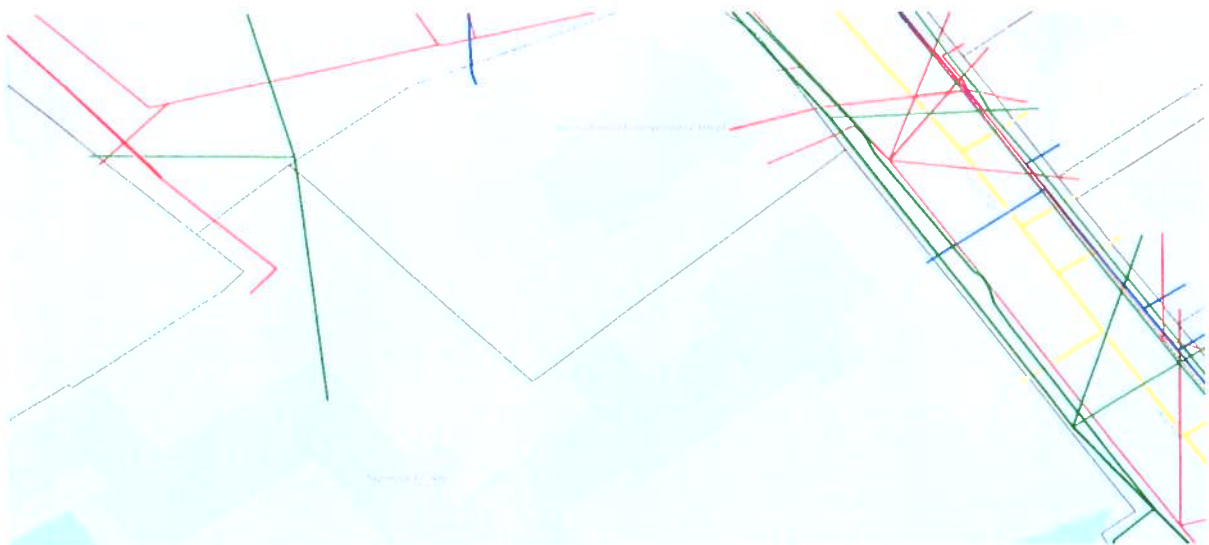
Tordason hat országos védelem alatt álló műemlék építmény található, ezek a település két temploma, a templomkertben lévő szobrok és a kastély épületei.

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció	Azonosító
1.	Sajnovics tér 5.	252	Sajnovics-, később Batthyány-Dréher-kastély	3941

Műemléki környezetek

Ssz.	Név	Hrsz	Azonosító
1.	Római katolikus templom, Nepomuki Szent János-szobor és Szent Anna-szobor műemléki környezete	250, 249, 252, 254, 303/2, 308/1, 308/2, 309/6, 311	17429

KÖZMŰTÉRKÉP



HÁLÓZAT ▾

▾ HÍRKÖZLÉS

- > DIGI KFT
- > MAGYAR TELEKOM NY ...
- > MVM NET ZRT.
- > VODAFONE

▾ SZÉNHYDROGÉN

- > E.ON DÉL-DUNÁNTÚL ...



▾ VILLAMOS ENERGIA

- > E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚL ...
- > MAVIR ZRT.

▾ VÍZELLÁTÁS

- > FEJÉRVÍZ ZRT.

▾ VÍZELVEZETÉS

- > FEJÉRVÍZ ZRT.



KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, FELTÉTELEZÉSEK, NYILATKOZATOK

Ez az értébecslés tartalmában kizárólag a Megbízót illeti és csak az értékelés céljaként megjelölt célra használható fel.

Az értébecslés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért (pl. gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb.) melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Az értébecslést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.

Az ingatlan méreteit ellenőriztük, hogy egyezik-e a számunkra a Megbízó által nyújtott információkkal, illetve a tulajdoni lappal és térképmásolattal.

Nem garantálhatjuk, hogy az ingatlan hiányosságoktól mentes. A helyszíni szemle során statikai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. A szemrevételezéssel is megállapítható esetleges műszaki problémákról, környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk. Amennyiben az adatszolgáltatás részeként, a helyszíni szemle során, vagy más, az értébecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál fény derül bármely környezeti hatásra, akkor annak esetleges hatásaira a jelentésben kitérünk.

Munkánk során annyiban bízunk a Megbízó által számunkra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltük.

Feltételezzük, hogy az ingatlan jó és piacképes jogcímmel rendelkezik, hogy minden dokumentumot megfelelően állítottak ki, és ugyanígy feltételezzük, hogy az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn peres eljárás, az ingatlan mentes mindenféle teherrel vagy egyéb kötelezettségtől azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk az értébecslésben.

A meghatározott piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az értébecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok az ingatlan bemutatását szolgálják, segítenek megjeleníteni az értébecslésben tárgyalt kérdéseket.

Pálfi Péter értébecslő kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig a Pálfi Ingatlanértébecslő Bt.- nek tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Az értébecslés az Alkalmazott Módszertanban rögzített vonatkozó jogszabályoknak és sztenderdeknek megfelelően készült.

Értébecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított piaci értékkel.

Az értébecslés során a tudomásunkra jutott adatokat bizalmasan kezeljük.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci összehasonlításra alapuló módszer

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A módszer alkalmazásainak lépései:

1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása
2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása, elemzése
3. Értékkorrekciók alkalmazása
4. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

Hozamszámításra alapuló módszer

Azon ingatlanok értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján jövedelmet termelnek vagy jövedelemtermelővé tehető, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításra alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és jövedelemtermelő képessége között. A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó bevételéből kerül levezetésre az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutató, a nettó jelenérték. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének legjobb közelítése.

A módszer alkalmazásnak lépései:

1. Vizsgált időtáv meghatározása (DCF modellnél)
2. Pénzügyi modell kiválasztása
3. A cash-flow felállítása
4. A hozamráta (tőkésítési ráta, diszkontráta) meghatározása
5. Hozamszámításra alapuló érték meghatározása

Költség alapú módszer

A költség alapú értékelési módszer alkalmazása során először az ingatlanhoz tartozó telek piaci értéke kerül meghatározásra, majd ehhez kell hozzáadni a felépítmény különböző okok miatti avulással csökkentett pótlási értékét.

A módszer alkalmazásnak lépései:

1. Telekérték meghatározása
2. A felépítmény pótlási értékének meghatározása
3. Avulás meghatározása

Maradványérték meghatározásán alapuló értékelési módszer

A maradványérték módszer a fentiekben ismertetett három értébecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére.