

Összefoglaló kivonat a jelentésből a Címzett részére

Értékbizonyítvány

Címzett: PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)

Tárgy: Értékbecslés

Elvégeztük a HU 3733 Rudabánya 051/3, 052/1, 063 HRSZ ingatlanok, és a kapcsolódó vagyonelemek, melynek tulajdonosa a Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 (a cím változott HU 1143 Budapest, Gizella u 51-57. fszt. 25), a 051/2 HRSZ, melynek tulajdonosa a Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 (a cím változott HU 1143 Budapest, Gizella u 51-57. fszt. 25), és a 02/8 HRSZ melynek tulajdonosa a Községi Önkormányzat Felsőtelekes 3735 Felsőtelekes Táncsics Mihály út 1/A kapcsolódó vagyoni értékű jogok 1/1 tulajdon hányadának piaci forgalmi, és az ebből képzett likvidációs értékének becslését.

Az értékelés tárgyához kapcsolódó vagyonelemek piaci forgalmi értékének meghatározása, a nemzetközi, és hazai gyakorlattal megegyezően, Személytanúsító Szervezet által kizárólag szakmai alapon és az ISO/IEC 17024 számú szabvány, valamint a NAR-EA-8/01 IAF/EA útmutató követelményei alapján minősített, az előirt szakképesítésekkel rendelkező szakértő, mely szakképesítést a CEPI EUR akkreditált, a TEgoVA-, EVS 2009 EURO-SZABVÁNYT követő elvek és szabályok alkalmazásával készített. Fontos, hogy a vagyonérték tartalmaz olyan szubjektív szakértői becsléseket is, melyek az értékelő szakmában megengedettek, melyek abszolút módon nem bizonyíthatók. A jelentést megalapozó szakvéleményben részletezettek szerint, piaci, költség, direkttőkésítési, hozam, és maradványérték modelleken, alapuló értékhalmozakon végzett elemzések elfogadási tartományba eső értékeinek figyelembe vételével, a lehetséges teljes értéklánc skáláin végigvezetve készült el, melynek részletei a mellékletekben található meg.

1. táblázat szakértő azonosítása:

Szakvéleményt készítő vállalkozás:	SZÁMGARANCIA Kft. Székhely 5000 Szolnok, Thököly út 31-33.3/6, Fióktelep: 1052 Budapest, Régi posta utca 7-9.2/30 GT: 16-09-003972 Adószám: 11277493-2-16
Szakértő neve: Szakterületei:	Ludvig Lászlóné Igazságügyi szakértői fokozattal Könyv-szakértés, komplex vagyonértékelés, teljes ingatlanforgalom, és adó-szakértés területén. EUFIM szakértő, vezető értékbecslő
A szakvéleményt készítő vállalkozás, és szakértő:	Igazságügyi nyilvántartási száma 5709, a Kecskeméti Igazságügyi Kamara, egyéb nyilvántartási számot nem alkalmaz, EUFIM 75/2004
Bejegyzések száma:	2605/91, 4234/92, II.21.581/1994, 414-52/98, 75/2004
Engedélyek száma:	
Névjegyzék száma:	Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Ügyosztály Névjegyzéke 05557/2008

A Jelentés az alábbi tartalommal készült:

- 🔊 Összefoglaló kivonat a jelentésből, értékbizonyítvány aláírással a címzett részére.
- 🔊 Szakvélemény, amely kivonatossan bemutatja az értékelés minden általam lényegesnek ítélt mozzanatát.
- 🔊 Mellékletekből az értékelés bizonyítására, értelmezhetőségének alátámasztására.

2. táblázat azonosító adatok

Megbízás terjedelme													
Az értékelt vagyoni azonosítása	Ingatlan: HU 3733 Rudabánya 051/3, 052/1, 063 HRSZ Ingóság: HU 3733 Rudabánya 051/3, 052/1, 063, 051/2 HRSZ, valamint a HU 3735 Felsőtelekes 02/8 HRSZ kapcsolódó vagyoni értékű jogok												
Az értékelt vagyonelemek fizikai helye													
Település neve	HU 3733 Rudabánya, HU 3735 Felsőtelekes												
Utca, házszám	Külterület												
A vagyonelemek jogviszonya													
Ingatlanok tulajdonviszony, tulajdonos neve	<table border="1"> <thead> <tr> <th>HRSZ</th> <th>Tulajdonos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>051/3</td> <td>Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 2/2, Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 1/2 (a cím változott HU 1143 Budapest, Gizella u 51-57. fszt. 25)</td> </tr> <tr> <td>052/1</td> <td>Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 2/2, Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 1/2 (a cím változott HU 1143 Budapest, Gizella u 51-57. fszt. 25)</td> </tr> <tr> <td>063.</td> <td>Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 2/2, Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 1/2 (a cím változott HU 1143 Budapest, Gizella u 51-57. fszt. 25)</td> </tr> <tr> <td>051/2</td> <td>Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 2/2, Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 1/2 (a cím változott HU 1143 Budapest, Gizella u 51-57. fszt. 25)</td> </tr> <tr> <td>02/8</td> <td>Községi Önkormányzat Felsőtelekes 3735 Felsőtelekes Tánácsos Mihály út 1/A</td> </tr> </tbody> </table> <p>A tulajdonos szerinti megosztásnál nem tekintettük idegen tulajdonnak az azonos tulajdonosi körbe tartozó ingatlanokat! A pirossal jelölt ingatlanok értéke nem szerepel az értékhalmozban (051/2 HRSZ forgalomképtelen, 02/8 HRSZ tulajdonosi körön kívüli tulajdonban van), a feltüntetésük szükségszerű, a kapcsolódó vagyoni értékű jogok miatt</p>	HRSZ	Tulajdonos	051/3	Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 2/2, Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 1/2 (a cím változott HU 1143 Budapest, Gizella u 51-57. fszt. 25)	052/1	Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 2/2, Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 1/2 (a cím változott HU 1143 Budapest, Gizella u 51-57. fszt. 25)	063.	Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 2/2, Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 1/2 (a cím változott HU 1143 Budapest, Gizella u 51-57. fszt. 25)	051/2	Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 2/2, Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 1/2 (a cím változott HU 1143 Budapest, Gizella u 51-57. fszt. 25)	02/8	Községi Önkormányzat Felsőtelekes 3735 Felsőtelekes Tánácsos Mihály út 1/A
HRSZ	Tulajdonos												
051/3	Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 2/2, Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 1/2 (a cím változott HU 1143 Budapest, Gizella u 51-57. fszt. 25)												
052/1	Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 2/2, Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 1/2 (a cím változott HU 1143 Budapest, Gizella u 51-57. fszt. 25)												
063.	Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 2/2, Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 1/2 (a cím változott HU 1143 Budapest, Gizella u 51-57. fszt. 25)												
051/2	Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 2/2, Pólus Szikla Kft. HU 2123 Göd Kádár utca 49 1/2 (a cím változott HU 1143 Budapest, Gizella u 51-57. fszt. 25)												
02/8	Községi Önkormányzat Felsőtelekes 3735 Felsőtelekes Tánácsos Mihály út 1/A												
Ingóság (vagyoni értékű jogok) tulajdonviszony, tulajdonos neve	<table border="1"> <thead> <tr> <th>HRSZ</th> <th>Tulajdonos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>051/3</td> <td>PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)</td> </tr> <tr> <td>052/1</td> <td>PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)</td> </tr> <tr> <td>063.</td> <td>PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)</td> </tr> <tr> <td>051/2</td> <td>PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)</td> </tr> <tr> <td>02/8</td> <td>PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)</td> </tr> </tbody> </table>	HRSZ	Tulajdonos	051/3	PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)	052/1	PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)	063.	PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)	051/2	PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)	02/8	PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)
HRSZ	Tulajdonos												
051/3	PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)												
052/1	PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)												
063.	PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)												
051/2	PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)												
02/8	PÓLUS KINCS Ásványfeldolgozó és Kereskedelmi Zártkörű Részvénytársaság (3733 Rudabánya, Külterület 099 hrsz.)												
Tulajdoni hányad	1/1												
Bejegyzett jogok	Tulajdonjog, tulajdonjogi korlát az ivóvízellátást szolgáló "másodrendű hidrogeológiai védőidom" biztosítására Jogosult Észak Magyarországi Regionális Vízmű Zrt.												
Bejegyzett széljegyek	Elidegenítési és terhelési tilalom csak a 051/2 HRSZ ingatlanon létezik, az ingatlan értéke annak forgalomképtelensége miatt az értékhalmozból kimaradt, csak a hozzákapcsolódó vagyoni értékű jog került beszámításra.												
Bejegyzett tények	Ingatlan kialakítására, változására utaló												
Egyéb, joggal kapcsolatos megjegyzések:	Nincs												
Üzemeltetése:	Saját												
Forgalomképességének megítélése	Az ingatlanok értékének becslésénél csak a forgalomképes ingatlanok értéke került beszámításra												
Az ingatlanok jellemzői (csak azok, melyek értékhalmozba bekerültek)													
Telek területe	1 669 691 m ²												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Helyrajzi szám</th> <th>Az értékelt terület telek m2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>052/1</td> <td>120 666</td> </tr> <tr> <td>051/3</td> <td>936 585</td> </tr> <tr> <td>063.</td> <td>612 440</td> </tr> </tbody> </table>	Helyrajzi szám	Az értékelt terület telek m2	052/1	120 666	051/3	936 585	063.	612 440				
Helyrajzi szám	Az értékelt terület telek m2												
052/1	120 666												
051/3	936 585												
063.	612 440												
Jelenlegi rendeltetés szerű használata tulajdoni lap szerint	A tulajdoni lap szerint: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Helyrajzi szám</th> <th>Rendeltetés szerű használat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>052/1</td> <td>bányatelep</td> </tr> <tr> <td>051/3</td> <td>bányatelep</td> </tr> <tr> <td>063.</td> <td>bányatelep</td> </tr> </tbody> </table>	Helyrajzi szám	Rendeltetés szerű használat	052/1	bányatelep	051/3	bányatelep	063.	bányatelep				
Helyrajzi szám	Rendeltetés szerű használat												
052/1	bányatelep												
051/3	bányatelep												
063.	bányatelep												
Az ingatlanokon múltban folytatott tevékenység, a jelen, és ennek engedélyei	<ul style="list-style-type: none"> 1998 évben a Kőgomba Kft. Rudabánya-Andrássy I-II-III. néven bányatelket kívánt fektetni. A tervezett bányatelkek ércvagyonáról a Magyar Geológiai Szolgálat Ásványvagyon Nyilvántartási Osztály szakvéleményt adott ki (660/1998 iktatószám alatt) melyben változás a szakvélemények megerősítése alapján nem történt. A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Földtani és Adattári Főosztálya 												

	<p>MBFH/1611/2/2009 iktatószám alatt megerősítette, az ércvagyon meglétét, valamint azon tény, hogy a Rudabánya-Andrássy I-II-III. bányarészekre a bányatelek fektetés nem történt meg, így a vas, réz, és polimetallikus ércék készlete az Országos Ásvány-vagyron készlet, a nyilvántartásba nem került be.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mivel a bányatelek fektetés a múltban nem történt meg, így bányavállalkozó státusz sem létezett a Rudabánya-Andrássy I-II-III. bányarészekre vonatkoztatva. • A Miskolci Bányakapitányság 1007/1/2009 számú határozatával a Pólus Kincs Zrt. - nek kutatási jogot adományozott a „Rudabánya - Alsótelekes - Felsőtelekes” elnevezésű területre. • A kutatási jog a kutatási területen a bányavállalkozónak kizárólagos jogot ad az ásványi nyersanyag-kutatási műszaki üzemi terv benyújtására, a jóváhagyatás kezdeményezésére, és az ásványi nyersanyag jóváhagyott kutatási műszaki üzemi terv alapján végzett kutatására és elfogadott kutatási zárójelentés alapján a bányatelek megállapításának kezdeményezésére. • A Miskolci Bányakapitányság 1007/1/2009 számú előírt határidőre a Pólus Kincs Zrt. benyújtotta a műszaki üzemi tervet, majd a kapott engedély birtokában a kutatás elkezdhető, a bányatelek lefektethetővé válik
Felépítmények száma	Nincs
Felépítmények bruttó/nettó terület	Becsült nettó 0 m ² , becsült bruttó terület 0
Egyéb építmények	Nincs
Ingóságok	Vagyoni értékű jogok
Közművesítettség	Teljes lehetőség
Minősítése	Kutatásra, bányatelek fektetésre előkészített
Rendezési terv előírásai	A szakértőnek a telekre vonatkozóan nincs tudomása szabályozási terv létezéséről
Értékelés jellemzői	
Fontos megjegyzés	<p>Fontos 1!</p> <p>Az ÁFA meghatározása a 2007. évi CXXVII. Törvény az általános forgalmi adóról 86. § (1) Mentés az adó alól:</p> <p>j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve annak a beépített ingatlan (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelynek</p> <p>ja) első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy</p> <p>jb) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése és az értékesítés között még nem telt el 2 év;</p> <p>k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését;</p> <p>pontok figyelembevételével történt meg, a piaci forgalmi érték megosztása is megjelenik az érték különböző feltételrendszerben való használhatóságának biztosítása érdekében</p> <p>Fontos 2!</p> <p>Az ingatlanokhoz speciális egyedi tartalmú vagyoni értékű jogok kapcsolódnak, melyek függetlenek az ingatlan tulajdonjától, ilyenek többek között a kutatási jog, az ebből származtatható bányatelek fektetés. Továbbá a bányavállalkozó státusz, mely alapján a a bányászatra kiadott hatósági engedélyben meghatározott területen és feltételek szerint kizárólag jogosult az ásványvagyron feltárására, kitermelésére, előkészítésére, elsődleges feldolgozására, felhasználására, értékesítésére és e tevékenységekhez szükséges létesítmények elhelyezésére, továbbá a szerződésben vagy a hatósági engedélyben meghatározott létesítmények használatára.</p>
Az értékbecslés módszerei	Piaci (módszer1), költség módszer2), direkttőkésítés, hozamelvű (DCF), és maradványértéken alapuló megközelítés több változatban modellezve, véleményezve (módszer3), valamint a vagyoni értékű jogokra kiegészítő számítások (módszer4)
Az értékelés fordulónapja	2010-04-27
Az értékbecslés készítés napja:	2010-04-27

Az értékelés eredménye számokban, összefoglaló:

3. táblázat a piaci forgalmi érték

**Az ingatlanok, valamint a kapcsolódó ingóságok javasolt becstelt piaci forgalmi értéke kerekítve együtt
475 000 000 Ft
azaz négyszázhetvenöt millió forint körül mozog**

4. táblázat piaci forgalmi érték részletezése

Összesítő táblázat értékesítés időkorlát nélkül ezer forint, EURO, CHF

Sorszám	Megnevezés	Forgalmi adó nélküli érték	Forgalmi adó értéke	Piaci forgalmi érték	
1	Telek, föld	310 000	77 500	387 500	
2	Épület, építmény, telepítmény	0	0	0	
3	ingóság, egyéb	0	0	0	
4	Az ingatlan terhére elszámolt jogok értéke	0	0	0	
5	Az ingatlan javára elszámolt jogok értéke	70 000	17 500	87 500	
6	Rekultiváció, környezeti kár felelősség értéke	0	0	0	
7	Összesen	380 000	95 000	475 000	
EURO árfolyam		274,22	1 386	346	1 732
CHF árfolyam		184,06	2 065	516	2 581
USD árfolyam		184,12	2 064	516	2 580

5. táblázat a likvidációs érték

**Az ingatlanok javasolt becstelt likvidációs értéke kerekítve együtt
318 000 000 Ft
azaz háromszáztizennyolc millió forint körül mozog**

6. táblázat likvidációs érték részletezése

Összesítő táblázat értékesítés időkorlát nélkül ezer forint, EURO, CHF

Sorszám	Megnevezés	Forgalmi adó nélküli érték	Forgalmi adó értéke	Piaci forgalmi érték	
1	Telek, föld	248 000	62 000	310 000	
2	Épület, építmény, telepítmény	0	0	0	
3	ingóság, egyéb	0	0	0	
4	Az ingatlan terhére elszámolt jogok értéke	0	0	0	
5	Az ingatlan javára elszámolt jogok értéke	70 000	17 500	87 500	
6	Rekultiváció, környezeti kár felelősség értéke	0	0	0	
7	Összesen	318 000	79 500	397 500	
EURO árfolyam		274,22	1 160	290	1 450
CHF árfolyam		184,06	1 728	432	2 160
USD árfolyam		184,12	1 727	432	2 159

1. kép: képriport, mely az ingatlan környezetében készült



Budapest-Szolnok, 2010-04-27

Ludvig Lászlóné
LUDVIG LÁSZLÓNÉ
 Igazságügyi szakértő és vagyoneértékelés
 Ingatlanforgalom igazságügyi szakértője.
 Magyarország területén száma: 5709

SZÁMGARANCIA Kft
 Adószám: 11277493-2-16

-1-

