

Budapest-Csepel Önkormányzata
ALPOLGÁRMESTER

ELŐTERJESZTÉS

A volt Csepel Művek területén kártalanítási összeg pénzügyi fedezetének biztosítására

Előterjesztő:

Orosz Ferenc
alpolgármester

Készítette:

Cserteg Imre városépítési irodavezető
Baranyai Zsolt magasépítési ügyintéző

Egyeztetve:

Halmos Istvánné városgazdálkodási ágazatvezető
dr. Csertus Mónika igazgatási ágazatvezető

Megtárgyalta:

Városfejlesztési- és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi, Ellenőrzési és Közbeszerzési Bizottság
Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
Jegyző

Budapest-Csepel Önkormányzata
Képviselő-testülete

2006. évi **168.** sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2006. 11. 28.

Leadási határidő: 2006. november 09.

Testületi ülés ideje:

2006. november 28.

Tisztelt Képviselő-testület!

A volt Csepel Művek területe 210146/18 hrsz-ú (Bp. XXI. Gyepsor u. 1.) ingatlanának felosztását – amely eredetileg 172 ha 4132 m² volt – a II-1093/1999. iktatószámú, 1999. május 19-én kelt, és 1999. október 26-án jogerőre emelkedett telekalakítási engedély határozattal engedélyezte az építési hatóság. A T-63835 ttsz-ú térrajz birtokában tehát tömbökre és **közterületekre**, valamint magánutakra osztódott az egykori gyártelep. A döntés alapját az akkor hatályos 24/1998. (IX. 29.) sz. Kt. rendelet (részletes rendezési terv, RRT) képezte.

A telekalakítási határozat jogerőre emelése érdekében készült, 1999. május 21-én kelt **Megállapodás**, valamint az ennek mellékletét képező kártalanítási névsor alapján 1999-2000. évben lehetőség nyílt a gyártelep tömbökre osztására, a tulajdonközösséget megszüntető szerződés aláírására. A fent említett **Megállapodás** Budapest-Csepel Önkormányzata, valamint a volt Csepel Művek gyártelep Tulajdonközössége között kötött arról, hogy a tulajdonosok közössége hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 210146/18 hrsz-ú ingatlanon belüli telekrészekből, amelyek mindaddig valamennyi tulajdonostárs, illetve ingatlanhasználó által gépjárművel szabadon használható, közúti jellegű területként szolgált, és amelyek az RRT alapján közúttá válnak, Budapest-Csepel Önkormányzata javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető legyen. A **Megállapodás** szerint a Tulajdonosközösség a fenti területek között a történő átminősítése és a Földhivatali bejegyzés kapcsán **kártalanítási igényt nem támaszt**. Más a helyzet **a felépítményekkel, felépítményrészekkel elfoglalt, illetve üresen álló területek, telekrészek között történő bejegyzése esetében**, mert ezekkel összefüggésben az érintett tulajdonosok az Önkormányzat által teljesítendő kártalanításról az Önkormányzattal kötendő külön megállapodást helyeztek kilátásba, és melyet a **Megállapodás** mellékletébe foglaltak.

Az ELÉPKER Kft. jogutódjai, az EL-KER 2003. Kft. és ELÉPKER 2003. Kft. megbízott ügyvéd útján, 2004. december 17-én kérelmet nyújtott be az építési hatósághoz, melyben kérte a (210146/36) és (210146/37) hrsz-ú közterületi besorolású földrészletekért járó kártalanítási összeg megállapítását. **Arra hivatkozott, hogy az Önkormányzattal a kártalanítási megállapodás nem jött létre.**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 27. § (3) bekezdése kimondja, hogy a közterület céljára lejegyzett területért a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár, melyről az építési hatóság külön határozatban dönt. A kártalanítási összeget a jegyző nevében eljárva a Városerőssítési Iroda Építéshatósági Csoportja a II-841-7/2006. számú, 2006. augusztus 28-án kelt és 2006. október 10-én jogerőre emelkedett határozatával állapította meg, melynek alapjául az előterjesztéshez mellékelt 2 db értébecslő szakértői vélemény szolgált. Mivel a (210146/36) hrsz-ú ingatlan kártalanítási összege a Flórián-Csepel Kft-t is érinti, ezért a határozat – hivatalból történt intézkedés eredményeként – e harmadik korábbi tulajdonost érintő kártalanítási összeget is megállapította.

A megállapított kártalanítási összegeket az alábbi táblázat tartalmazza:

Helyrajzi szám	Alapterület	Kártalanításra jogosult	Kártalanítási összeg
(210146/36)	625 m ²	EL-KER 2003. Kft.	4.454.749 Ft+ÁFA
		ELÉPKER 2003. Kft.	4.454.749 Ft+ÁFA
		FLÓRIÁN-CSEPEL Kft.	4.120.502 Ft+ÁFA
Összesen:			13.030.000 Ft+ÁFA
(210146/37)	1072 m ²	EL-KER 2003. Kft.	
		ELÉPKER 2003. Kft.	10.474.000 Ft+ÁFA
			10.474.000 Ft+ÁFA
Összesen:			20.948.000 Ft+ÁFA
(210146/36) és (210146/37) hrsz. összesen:			33.978.000 Ft+ÁFA

A jogerős és végrehajtható határozat, valamint az előterjesztéshez mellékelt alátámasztó iratok (2 db értékbecslő szakértői vélemény) alapján, kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a kártalanítási összegek kifizetéséhez a pénzügyi fedezetet biztosítsa.

Budapest, 2006. november 09.

Orosz Ferenc
alpolgármester

Határozati javaslat:

Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest-Csepel Önkormányzata jegyzője nevében eljáró Budapest-Csepel Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Városépítési Irodája II-841-7/2006. ügyiratszámú határozatának figyelembe vételével a (210146/36) és (210146/37) hrsz-ú földrészletek közterületként való lejegyzéséért járó, összesen 33.978.000,-Ft + ÁFA = bruttó 40.773.600,-Ft kártalanítási összeg kifizetését a 2006. évi költségvetésből, a költségvetési hiány növelésével biztosítja.

Határidő:

elfogadásra: azonnal

végrehajtásra: 2006. december 15., illetve a 2006. évi költségvetési rendelet módosítása

Felelős: Tóth Mihály polgármester

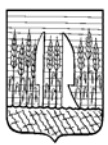
végrehajtásra: Halmos Istvánné városgazdálkodási ágazatvezető

Cserteg Imre városépítési irodavezető

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület egyszerű többségének támogató szavazata szükséges.

Az előterjesztés mellékletei:

- A Városépítési Iroda jogerős határozata
- 1-1 db értékbecslő szakértői vélemény a két telekre vonatkozóan.



Budapest-Csepel Önkormányzata

POLGÁRMESTERI HIVATAL

Igazgatási Ágazat

Városépítési Iroda

Építéshatósági Csoport

1211 Bp., Kossuth L.u.65.

☒ 1751 Bp., Pf. 85.

☎ 427-6153

Fax: 427-6183

Internet: www.csepel.hu

Ügyiratszám: II-841-7/2006.

Tárgy: A Bp. XXI. ker. volt Csepel Művek
gyárterületen lévő 210146/36 és 210146/37
hrsz-ú földrészletek lejegyzésért járó
kártalanítás megállapítása.

Ügyintéző: Baranyai Zsolt

H A T Á R O Z A T

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 52.§ (2) bekezdése, valamint az Étv. 27.§ (3) bekezdése szerinti jogkörömben eljárva a Budapest, XXI. kerület volt Csepel Művek gyárterületen lévő, II-1093/1999. (05.19.) határozatommal a 210146/18 hrsz-ú ingatlanból lejegyzett és Budapest-Csepel Önkormányzata tulajdonába került, (210146/36) és (210146/37) helyrajzi számú földrészletekért, valamint a rajtuk lévő felépítményekért járó, Budapest-Csepel Önkormányzata által fizetendő kártalanítást az alábbiak szerint állapítom meg:

Bakó György és Engelbrecht József által 2006. 05. 26-án készített „Szakértői Vélemény Budapest XXI. ker. belterületi, 210146/37 hrsz-ú (kivett közterület) kártalanítási összegéről” című dokumentáció alapján a lejegyzett **(210146/37) hrsz-ú 1072 m² földterületű felépítményes földrészletért 20.948.000. – Ft. + ÁFA** (azaz húszmillió-kilencszáznegyvennyolcezer forint + ÁFA) **kártalanítási összeget állapítok meg, mely összegből az EL-KER 2003. Kft-t 10.474.000. – Ft. + ÁFA** (azaz tízmillió-négyszázhetvennégyezer forint + ÁFA), **az ELÉPKER 2003. Kft-t szintén 10.474.000. – Ft. + ÁFA** (azaz tízmillió-négyszázhetvennégyezer forint + ÁFA) **illeti meg.**

Bakó György és Engelbrecht József által 2006. 05. 28-án készített „Szakértői Vélemény Budapest XXI. ker. belterületi, 210146/36 hrsz-ú (kivett közterület) kártalanítási összegéről” című dokumentáció alapján a lejegyzett **(210146/36) hrsz-ú 625 m² földterületű felépítményes földrészletért 13.030.000. – Ft. + ÁFA** (azaz tízmillió-harmincezer forint + ÁFA) **kártalanítási összeget állapítok meg, mely összegből a Flórián-Csepel Kft-t 4.120.502.- Ft. + ÁFA** (azaz négy millió-százhuszezer-ötszázkét forint + ÁFA), **az EL-KER 2003. Kft-t 4.454.749.- Ft + ÁFA** (azaz négy millió-négyszázötvennégyezer-hétszáznegyvenkilenc forint + ÁFA), **az ELÉPKER 2003. Kft-t 4.454.749.- Ft + ÁFA** (azaz négy millió-négyszázötvennégyezer-hétszáznegyvenkilenc forint + ÁFA) **illeti meg.**

E határozatom ellen, annak kézbesítésétől számított **15 napon belül** a Budapest Főváros Közigazgatási Hivatalához címzett, de **hatóságomnál** benyújtott, **20.000.-Ft-os** illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

I N D O K L Á S

Az ELÉP-KER Kft. jogutódai, a EL-KER 2003. Kft. és ELÉPKER 2003. Kft. képviselőjében eljáró Dr. Kisling Judit ügyvéd 2004. 12. 17-én kelt levelében kérelmezte a II-1039/1999. (05. 19.) határozatom, illetve a T-63835 ttsz. változási vázrajz által létrehozott és Budapest-Csepel Önkormányzata tulajdonába került (210146/36) és (210146/37) helyrajzi számú földrészletekért járó kártalanítási összeg megállapítását.

Budapest-Csepel Önkormányzata Polgármesterének 1999. 05. 21-én kelt nyilatkozata alapján a volt Csepel Művek és környéke szabályozási terve szerinti közút (közterület) kiszabályozás miatt „Kártalanítási Megállapodást” köt a (210146/36) hrsz-ú földrészlet vonatkozásában az ELÉP-KER Kft-vel, valamint a FLÓRIÁN-CSEPEL Kft-vel, a (210146/37) hrsz-ú földrészlet vonatkozásában az ELÉP-KER Kft-vel.

A felek között kártalanítási megállapodás nem jött létre.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a II-1039/1999. (05.19.) határozattal engedélyezett, T-63835 ttsz-ú változási vázrajzot a Fővárosi Kerületek Földhivatala 157125/1/2001./01.06.19. határozatával átvezette, vagyis létrehozta a (210146/36) és (210146/37) hrsz-ú Budapest-Csepel Önkormányzata tulajdonába került földrészleteket. A Fővárosi Kerületek Földhivatala szerint az 1999. 05. 19-én (210146/36) hrsz-ú 617 m²-es földrészlet területe 625 m²-re, a (210146/37) hrsz-ú 1065 m²-es földrészlet területe 1072 m²-re változott.

Építési hatóságom, a kártalanítási érték megállapításáról szóló független szakértői vélemény elkészítésére kérte fel a METRÓBER Kft. A METRÓBER Kft. szakértőjeként közreműködött Bakó György és Engelbrecht József 2006. 05. 28-án kelt „Szakértői Vélemény Budapest XXI. ker. belterületi, 210146/36 hrsz-ú (kivett közterület) kártalanítási összegéről” szerint a (210146/36) hrsz-ú 625 m² földterületű felépítményes ingatlan ÁFA nélküli kártalanítási értékét 13.030.000.- Ft-ban, a 2006. 05. 26-án kelt „Szakértői Vélemény Budapest XXI. ker. belterületi, 210146/37 hrsz-ú (kivett közterület) kártalanítási összegéről” szerint a (210146/37) hrsz-ú 1072 m² földterületű felépítményes ingatlan ÁFA nélküli kártalanítási értékét 20.948.000.- Ft-ban állapította meg.

Az ELÉP-KER Kft. jogutódai az EL-KER 2003. Kft. és az ELÉPKER 2003. Kft. között 2005. 05. 13-án létrejött megállapodás, valamint Dr. Kisling Judit 2005. 05. 13-án kelt levele alapján az ELÉP-KER Kft-t illető kártalanítás jogutódai között 50-50% arányban osztódik fel.

A Városépítési Iroda hivatalos helyiségében 2006. 06. 21-én megtartott tárgyalásán a jelenlévők nyilatkozatot tettek arról, hogy a 210146/36 hrsz-ú földrészlet vonatkozásában a birtoklás alapján történjen a kártalanítási összeg megállapítása, mely szerint az ELÉP-KER Kft. tulajdonában volt az eredeti 617 m² –ből 527 m² földterület és a „nagy üvegház” építmény, míg a FLÓRIÁN-CSEPEL Kft. tulajdonában volt az eredeti 617 m² –ből 90 m² földterület és a „festő műhely” épület. A 210146/37 hrsz-ú földrészlet teljes területe felépítményekkel együtt az ELÉP-KER Kft. tulajdonában volt.

A felek (a kártalanítást kérők, illetve Bp.-Csepel Önkormányzata) a kártalanítási szakértői vélemények tartalmát megismerték, további nyilatkozatot nem tettek.

Megállapítottam, hogy a földhivatali területváltozás a kártalanítási százalékos részarányokat nem befolyásolja.

Mivel a szakértői értébecslésben szereplő kártalanítási összeg megállapítása a jelenérték elvén történt, ezért a 2001. 06. 19-i ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és a határozatom megszületésének időpontja közötti időszakra késedelmi kamatot nem állapítok meg.

A fentiek és az Étv. 27.§ (3) bekezdése alapján - mely szerint a telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár, melyről az építési hatóság külön határozatban dönt – a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

Határozatomat az Étv. 52.§ (2) és 27.§ (3) bekezdései által biztosított jogkörömben eljárva hoztam meg.

A fellebbezés lehetőségét az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló, többször módosított 1957. évi IV. törvény 62.§ (1)-(2) bekezdései alapján biztosítottam.

Budapest, 2006. 08. 28.

A jegyző megbízása alapján:

Cserteg Imre sk.
Irodavezető

A határozat jogerőre emelkedett 2006. október 10-én

Cserteg Imre sk.
Irodavezető

Szakértői Vélemény
Budapest XXI. ker. belterületi,
210146/36 hrsz.-u (kivett közterület)
kártalanítási összegéről



Készítette: Bakó György
Engelbrecht József

Készült: 2006-05-28

Tartalomjegyzék

I	Összefoglaló a megállapított értékről	02
II.	Szakértői vélemény	04
1.	Megbízó, megbízás tárgya, célja, előzményei	04
1.1.	A Megbízó	04
1.2.	A megbízás tárgya	04
1.3.	A megbízás célja	04
1.4.	Az érték megállapítás előkészítése	04
2.	Általános értékelés	05
3.	Az ingatlan jellemzői	09
3.1.	Fekvés, környezet	09
3.2.	Közművesítettség	09
3.3.	Hasznosítási lehetőség	10
4.	Az ingatlan értékelése	11
4.1.	Ingatlanpiac általános helyzete	11
4.2.	Az értékbecslés célja, módszere	12
4.3.	A földterület forgalmi (összehasonlító) értékének meghatározása	14
4.3.1.	Összehasonlító bázis adatok előállítása	14
4.3.2.	Korrektíós tényező megállapítása	15
4.3.3.	Összehasonlító érték meghatározása	15
4.4.	Az épület értékének meghatározása	16
4.5.	Építmény(üvegház) értékének meghatározása	16
4.6.	Az ingatlan kártérítési értékének meghatározása	17
III.	Összefoglaló	18
IV.	Szakértői nyilatkozat	18

Mellékletek: Tulajdon lap, Térképmásolat, Megállapodás és Melléklete

1  B. L. I.

I.

Összefoglaló a megállapított értékről

ingatlan helye:	Budapest XXI. ker.
helyrajzi száma:	210146/36
művelési ága:	kivett közterület
területe:	625 m²
tulajdonos:	XXI. ker. ÖNKORMÁNYZAT (1/1)

A XXI. kerületi Önkormányzat megbízást adott arra, hogy a fenti, közhasználat céljára átadott ingatlan volt tulajdonosának a kiszabályozás okán fizetendő kártérítési összeget állapítsuk meg.

Az értékbecslést és a szakvéleményben szereplő megállapításokat az alábbiakban foglaljuk össze:

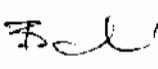
A kirendelés célja, hogy a telekalakítás jogcímen az önkormányzat tulajdonába került ingatlan kártalanítási összegét meghatározzuk. A megállapított érték szolgál majd alapul az építési szabályozásból eredő telekalakítás végrehajtásában megállapodott felek között a kártalanítás mértékéről folytatott egyezségi tárgyaláson.

A megrendelő kérésére a kártalanítási értéket a kisajátítási jogszabályok és bírósági határozatok figyelembevételével kell úgy megállapítani, hogy az tartalmazzon minden olyan adatot és körülményt amely egy esetleges peres eljárás során az illetékes bíróság vagy eljáró más hatóság elfogad.

A 1959 évi IV. tv (PTK) 177.§ (2) magyarázatában szó szerint:

„ A kártalanításnak piaci értéken, azaz a helyben kialakult forgalmi értéken kell történnie (KK 4. számú állásfoglalás), ami nem azonos (épület kisajátítása esetén) az újra-előállítási költséggel (BH1979.316.).”

Az érték megállapítását körültekintően az érvényes jogszabályok figyelembe vételével készítettük el, mint tiszta jogú ingatlant, mentesnek tekintettük minden terhelő vagyoni jogtól.

2  

Az értékbecslés kiterjed az ingatlan minden olyan jellemzőire és környezeti kölcsönhatásra amely a piaci értéket befolyásolhatja.

Az értékelés az alábbi tartalommal készült:

- **Összefoglaló a megállapított értékről**
- **Szakértői vélemény:** amely bemutatja az értékelés minden általunk fontosnak ítélt mozzanatát.
- **Összefoglaló.**
- **Szakértői nyilatkozat**

Az értékeléshez helyszíni szemlét tartottunk 2006.04.20-án és 2006.05.02-án. Az első helyszíni szemle alkalmával az érdekeltekkel találkoztunk (mindkét érdekelt oldal), érveiket meghallgattuk.

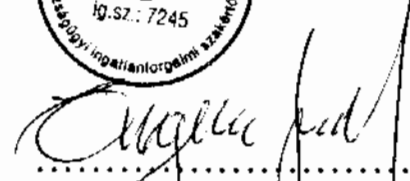
Az összegyűjtött adatok, vélemények és a helyszíni szemlét (szemrevételezés) követő értékbecslés alapján :

Budapest XXI. ker. belterületén található 210146/36 hrsz.-u „ kivett közterület” rendeltetésű 625 m² földterületű felépítményes ingatlan megállapított kártalanítási (ÁFA nélküli, un. nettó) értéke:

13.030.000. Ft.

Esztergom 2006-05-28.


.....
Bakó György
ingatlanforgalmi szakértő
(reg. sz.: 3329/91)



.....
Engélbrecht József
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(igazolvány szám: 007245)

II.

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1. A Megbízó, a megbízás tárgya, célja, előzményei

1.1. A Megbízó

Budapest-Csepel Önkormányzata (1211. Budapest Szent Imre tér 10.) több vállalkozótól bekért ajánlat elbírálása nyomán megbízást adott arra, hogy a Budapest XXI. kerület 210146/36 hrsz.-u, szabályozás szerinti telekalakítás jogcímen keletkezett, közhasználat céljára átadott ingatlan volt tulajdonosának a fizetendő kártérítési összeget állapítsuk meg.

1.2. A megbízás tárgya

Budapest, XXI. ker. volt Csepel Művek Gyárterületén lévő.210146/36 hrsz.-u „kivett közterület” művelési ágú földrészlet.

1.3. A megbízás célja

Az ingatlan kártalanítási összegének a helyben kialakult forgalmi érték alapján történő meghatározása, úgy, hogy az összeg tartalmazza mindazon adatokat és körülményeket, melyeket egy esetleges peres eljárás során az illetékes bíróság, vagy más hatóság az érvényes jogszabályok, illetve a kialakult joggyakorlat alapján elvár elfogad.

1.4. Az érték megállapítás előkészítése:

A megbízást követően egyeztetett időpontban lehetőségünk volt arra, hogy 2006.04.20.-án hivatal helyiségében az ügy dokumentumain keresztül annak menetét és állását tanulmányozhassuk, illetve a legfontosabbakat másolatban megkapjuk. A dokumentumok megismerésén túl a szükséges szóbeli segítséget is, és a munkám folyamán felmerült kérdésekre is a válaszokat, adatokat megkaptuk. A hivatali iratvizsgálat után a helyszínt is megtekintettük. A teljes ingatlan bejérése és megismerésén túl fényképeket is készítettünk. A szakértői munka során szükségessé vált néhány adat pontosítása, ezért 2006.05.02.-án ismételte bejártuk az ingatlant.

Átvett dokumentumok:

- Budapest-Csepel Önkormányzat 24/1998.(IX.29.) Kt. Rendelete (Budapest XXI. kerület volt Csepel Művek és környéke részletes rendezési terve.)
- Budapest-Csepel Önkormányzat 24/2002.(IX.24.)Kt. Rendelete (Budapest XXI. kerület volt Csepel Művek és környéke szabályozási tervéről.)
- Budapest-Csepel Önkormányzat 6/2002.(III.26.)Kt. Rendelete (kivonat)
- Változási vázrajz a 210146/35 hrsz.-u földrészlet használati megosztásáról.
- Megállapodás Budapest-Csepel Önkormányzata és a volt Csepel Művek Gyártelep Tulajdonközössége között a közterületté válásról.
- Melléklet („Kártalanítási Megállapodás” szándéknyilatkozata)
- A terület hasznosításának vázlatterve.

Beszerzett dokumentumok, információk:

- Tulajdoni lap hiteles másolat (2006.04.27.)
- Az ingatlan közhiteles térképmásolatát (2006.04.27.)
- A Csepeli Önkormányzat középtávú Városfejlesztési Programja
- Egyes városrészek fejlesztési elképzelései.
- Csatornák építése Csepelen (interjú a programról)
-

2. Általános értékelés

A Csepeli Önkormányzat hivatalos honlapján a „Bemutakozó”-ban a következő szerepel:

Csepel, Budapest XXI. kerülete a pesti síkság, a budai hegyek, és a Tétényi fennsík találkozásánál a Csepel - sziget északi részén helyezkedik el, a Duna és a Soroksári Duna-ág által határoltan. Közvetlen szomszédságban áll a XX., a IX. kerülettel, s a Duna másik oldalán a XXII. és a XI. kerülettel, délről pedig Szigetszentmiklóssal.

A kerület 1950. január 1. óta tartozik a fővároshoz. Korábban város, előtte az ország legnépesebb faluja volt. Már a honfoglalás korában ismert település. Az első okleveles emlék 1138. szeptember 3-án keletkezett, mely Csepelt jobbágyközségként említi. Az évszázadok során a történelmi viharok elől elmenekült a lakosság. A falu újra telepítésére 1712-ben került sor. Az 1838-as tavaszi jeges ár elpusztította Csepelt. Újjáépítéskor magasabb fekvésű területet - a mai Ady Endre, Kiss János altábornagy, Karácsony Sándor és Láng Kálmán

utcával határolt részt - jelölték ki. Ekkortól már jelentősen befolyásolta a község életét a közeli, erőteljesen fejlődő Buda és Pest, majd az egyesült főváros.

Csepel életében, fejlődésében meghatározó történelmi esemény volt, hogy a Weiss testvérek 1892-től beindították töltényfelújító és töltényszétszerelő műhelyüket, amely alapja lett a későbbi gyáróriásnak, a **Csepel Műveknek**. További jelentős állomása a fejlődésnek, az 1912-ben megindult **HÉV**-közlekedés. Nemcsak Csepel, az ország is jelentősen gyarapodott a **Csepeli Nemzeti és Szabadkikötő** 1928-as átadásával. A kikötő a Duna-tengerhajózás központja lett. Az 1950-es fővároshoz csatolás következménye a jelentős népességbeáramlás, az óriási építkezések elindulása, a növekvő létszámú lakosságnak kenyeret adó ipartelepítés volt. A korábbi, nemzetiségi (sváb) lakosság létszámát sokszorosan felülmúlták a vidékről betelepülők. Erőteljes ütemben épültek az elmúlt évtizedek korstílusát hűen tükröző lakótelepek, közintézmények.

Ma a főváros XXI. kerülete, ha nem is drámaian, de sokat veszített a korábbi kiemelt ipari- munkáskerületi státuszából. Az őslakosság leszármazottai és a már meggyökerezett betelepülők, civil társadalmi szervezetek, polgári körök létrehozásával igyekeznek a legszélesebb körben meghonosítani a modern polgári gondolkodást, magatartás- és munkakultúrát. Ehhez a demokratikus keretek között megválasztott kerületi önkormányzat testülete, a közintézmények, a kerület gyarapodó, értelmiségi lakói jelentősen hozzájárulnak nemcsak anyagi vonatkozásban, de személyes példamutatásokkal is.

A lakosság lélekszáma fogyott az elmúlt években az országos helyzethez hasonlóan. Jelenleg kb. 86 ezer a kerület lakóinak száma. A népességfogyás és a mintegy 32 ezer lakás ellenére a kerület egyik legégetőbb gondja a lakásállomány minősége és mennyisége. A csepeli lakások egy része örökölt "munkáslakás", melyek többnyire egyszobások, alacsony komfortfokozatúak.

A jelenlegi infrastruktúra megfelelő, de nem elegendő a kerületben. Különösen fontos a kerület külső területein lévő utcák bekapcsolása a közművekbe. Néhány utcában hiányzik a szilárd útburkolat, ezt is pótolni kell. A gázszolgáltatás és a telefonhálózat is jelentősen bővült az utóbbi időben, elsősorban az önerős lakossági bekötések szorgalmazásával. A 100 lakosra jutó lakástelefonok száma 18, ami pozitív képet mutat, mind a fővárosi, mind az országos helyzethez viszonyítva.

A kereskedelemben és a vendéglátásban elsősorban a magántulajdonú holtok, üzletek száma növekedett. A kerületben is jelentős bevásárlóközpontok

létesültek. Az utóbbi időben átadott SPAR, KAISER'S áruházak, valamint a CSEPEL PLAZA jelentősen javították a kereskedelmi infrastruktúrát.

Az egészségügy, a szociálpolitika Csepelen is központi kérdés. A Weiss testvérek által épített **Csepeli Kórház** a folyamatos bővítés és műszerbeszerzés mellett Dél-Pest egyik legjelentősebb egészségügyi intézménye. Bababarát szülészete közismert a fővárosban.

A kerület szociális - mentális gondjainak megoldásában a **Családsegítő Szolgálat**, a gondozóházi szolgáltatás és a **Nevelési Tanácsadó** is segít. Jelentős mértékű a szociális segély címén kifizetett támogatás, ami egyrészt a lakosság összetételéből, másrészt a jelenlegi foglalkoztatáspolitikai (magas munkanélküliségi ráta) szerkezetéből következik.

A kerületi önkormányzat új gazdasági egységek betelepülését szorgalmazza az Ipari Parkká fejlesztendő volt Csepel Művek területén, ezzel segítve a munkába állás lehetőségeit. Így többek között megkezdték működésüket az elmúlt években a LOACKER, a HUSS, a SIEMENS, stb. gyárak és 1998. januárjában az alapkövetelési ünnepség után megindult a POWER GEN ERŐMŰ építése. A DUNAPACK RT jelentős gazdasági egysége a kerületnek, a MAHART csepeli kikötőjével egyetemben. Az oktatást az önkormányzat és a helyi politikai- és társadalmi szervezetek kiemelt fontosságú, stratégiai ágazatnak tekintik.

A kerület 17 önkormányzati általános iskolájából továbbtanulók aránya évek óta több, mint 90%-os. Az érettségiig eljutók száma ennek ellenére még nem elegendő. Az iskolarendszer plurális szerkezetű: a hátrányos helyzetű gyerekeket segítő alapítványi iskola, a 10 középiskola, közülük a 4 és 8 osztályos **Jedlik Gimnázium**, és a fogyatékosok speciális iskolája egyaránt szerepel a rendszerben.

Az önkormányzat kiemelt feladatának tekinti, hogy az évente utcára kerülő, nem tanuló 4-500 fiatal helyzetére megoldást dolgozzon ki.

kulturális életet a jól kiépített közművelődési intézmény - hálózat segíti. A nagy múltú **Csepeli Munkásotthon**, az **Általános Művelődési Központ** és a művelődési házak munkájukban rugalmasan alkalmazkodtak a társadalmi-, közéleti-, lakossági változásokhoz és elvárásokhoz, főként felnőtt oktatási programjaikkal. A klasszikus művelődési formák közül a Munkásotthon őrzött meg a legtöbbet. Ma is amatőr művészeti mozgalom egyik bázishelye. Ugyanitt bontogatja a szárnyát a befogadó típusú **Csepeli Színház**. Az anyagi gondok ellenére színvonalas szolgáltatást nyújtanak a kerület könyvtárai, kiemelkedően közülük a **Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár** főkönyvtára és a Munkásotthon könyvtára.

A **Csepel Galéria és Helytörténeti Gyűjtemény** gazdag kínálata ad képet a

*kerület élénk képzőművészeti életéről és Csepel településtörténetéről. Az **Iskola Galéria**, mely egyedülálló a főváros életében a kisdíjakok esztétikai nevelését szolgálja.*

*Csepel sportélete közismert. A **Csepel SC** és a kisebb sportegyesületek, valamint az egyre jobban fejlődő diáksport - rangot vívtak ki maguknak. A versenysportok művelői között olimpia és országos bajnokok is vannak.*

*A csepeli közéletről legtöbbet a kéthetente megjelenő "**CSEPEL**" című közéleti lap, és a közszolgálati televízió, a "**CSEPP**"TV tudósításai adják. Mindkét sajtóorgánium az önkormányzat tulajdonában van.*

*A 30 tagú önkormányzati Képviselő-testület, a **Polgármesteri Hivatal** együtt az intézményekkel, vállalatokkal azon fáradozik, hogy Csepel értékeit, lehetőségeit, adottságait a fejlődés szolgálatába állítsa, az itt lakók érdekében.*

A fenti ismertető röviden vázolja a múltat, ismerteti a jelnt, kicsit sejteti a jövőt.

A jelen elemzéséhez hozzá tartozik, hogy Csepel lakosainak korcsoport szerinti megoszlása az átlagnál több fiatalot mutat, munkanélküliség a budapesti átlagot sem éri el, a lakosság további fogyását pedig a 2003-ban elfogadott városfejlesztési terv továbbra is prognosztizálja, úgy hogy 2009-re a lakónépesség várhatóan 75.000 főre csökken. Jelen körülmények annyiban változtak, hogy a főpolgármester kijelentése szerint Budapest népességcsökkenése megállt.

Minden esetre Csepel lakossága még akár 75.000 fővel is meglehetősen jó vásárlóerőt jelent. A tradícióból pedig még mindig maradtak, ha nem is sokan olyan képzett munkások akik a munkaerő piacán keresettek.

Feltétlen pozitívan kell értékelni a 2003-ban az Önkormányzat által elfogadott középtávú városfejlesztési programot, mely meglehetősen jó keretek között megvalósulandó célokat vázol fel. Az azóta eltelt időben több pontját is megkezdték megvalósítani. Ennek egyik eklatáns példája a szakvéleményünk tárgyát képező közterületi fejlesztés is.

Külön szót kell még ejtenünk a közlekedésről, mint az ingatlan értéket jelentősen befolyásoló tényezőről.

Tömegközlekedés, elsősorban a HÉV vonalnak köszönhetően a város belseje felé jó. Nem mondható ez el a közúti közlekedési lehetőségekre. Budapest központja felé a nagy forgalom, az autópályák felé a jó minőségű utak hiánya rontja a közlekedés lehetőségét.

Csepelen vasúti közlekedés nincs, viszont kiemelt szerepe lehet a közeljövőben a vízi úton történő áru ill. akár személy szállításnak is.

Összességében elmondható, hogy adottságait jól kihasználva Csepel fejlődése meghaladhatja akár a Budapesti átlagot is. Ez természetesen még az ingatlan piacon nem látható, legfeljebb csak a kínálati árakban, a tényleges forgalom még alacsony, a vételárak is mérsékeltek.

Földhivatali (tulajdon lap) adatok (210146/36 hrsz.):

Település: Budapest XXI. ker. (belterület)

Művelési ág: kivett közterület.

Terület: 625 m²

Tulajdonosok száma: 1 (XXI. ker. Önkormányzat 1/1)

Egyéb:

- széljegy: nincs
- terhek: nincs

3. Az ingatlan jellemzői

3.1 Fekvés, környezet:

A vizsgált ingatlan a település belterületének központjához közel, a volt Csepel Művek területén fekszik. Környezetében a gyárterületen meglévő régebben épített ipari célú részben kereskedelmi rendeltetésű ingatlanok találhatók. Az ingatlan felszíne gyakorlatilag vízszintes és sík, háromszög alakú. Az ingatlan, és a rajta lévő épületek építmények bejárás kori állapota alapján jórész elhanyagolt lepusztult állapotban van.

Az ingatlan délkeleti oldalánál egy használható út (Tanműhely köz) található. Északi oldalán egy másik ingatlan, a „háromszög” átfogójánál pedig a leválasztás előtti ingatlan és a terület feltárását biztosító 210146/37 hrsz.-u ingatlanok határolják.

A kerület központja kb. 1 km-re található ahol a tömegközlekedés is megtalálható (HÉV). A közlekedő út felülete változó minőségű, de pormentes, szilárd burkolattal ellátott.

3.2. Közművesítettség:

Az ingatlan a volt Csepel Művek területén található. Közmű ellátottsága ennek megfelelően biztosított volt, lényegében ma is biztosított. A nagy „egész” felosztása, feldarabolása azért okozott és még okozhat is problémát az új tulajdonosoknak, annak ellenére, hogy igitkeznek ezt a kérdést megoldani. A közművek nem teljesen ismert nyomvonala, az ingatlanok tulajdonviszonyai külön-külön is, de főleg együttesen még mindig némi kockázatot rejtenek magukba.

A tárgyi ingatlan a legfontosabb közműcsatlakozásokkal rendelkezik. Az ingatlanon van elektromos és vízellátás, a szennyvíz elvezetés is megoldott. Elhanyagolt állapotban ugyan de az ingatlanra bevezetett az erőmű távhő vezetéke.

Vezetékes gáz a közelben nincs.

3.3. Hasznosítási lehetőség:

Az ingatlan jelenlegi hasznosításán túl más célú hasznosítást is megenged az érvényes szabályozási terv, mely szerint:

a város területének ezen része (övezete) az intézményövezetre vonatkozó részletes előírások szerint hasznosítható. Az övezet jele „I-K”, megnevezése: célzott terület felhasználású intézményterület.

Részletes előírások szerint építhető és létesíthető funkció:

- alapfokú intézmény
- személygépjármű tárolók
- kisvállalkozói irodák ill. szolgáltatások és kereskedelem, valamint
- az intézmények rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények is elhelyezhetők.
- a lakóterületi normatívákat betartó kisipari műhelyek.

A legkisebb telek méret 5.000 m², beépítés módja: szabadon álló, az építmény magassági maximum: 10,5 m. telek maximális beépíthetősége 45%.

A fentiek alapján megállapítható, hogy jelen állapotában az ingatlan további beépítésre alkalmas. A tervezett út nyomvonalának leválasztása a maradó ingatlan beépíthetőségét nem befolyásolja.

Azt is megállapíthatjuk, hogy a vizsgált ingatlanon dominánsan jelentkező növénytermesztésre készített üvegházak újbóli építése nem lehetséges, viszont jogszerűen meglévő épület, vagy építmény rendelettel történő korlátozását a tulajdonos kifogásolhatja, esetleg kártérítést is kérhet a számára kedvezőtlen övezeti előírás megváltoztatása miatt.

4. Az ingatlan értékelése

4.1. Ingatlanpiac általános helyzete

Magyarországon az ingatlan piac rendkívül differenciált. Területi alapon igen nagy különbségek keletkeztek mind forgalom, mind ár szempontjából nézve. A divatos és felkapott, jó adottságú településeken és környezetükben az egekbe szárnyalnak az ingatlan árak, sok helyen a felépítményes ingatlanok esetében még a beépített anyag árát sem lehet eladási árként érvényesíteni adás-vételnél. Ezeken a helyeken alig van mozgás a kereslet minimális, így az érték becslése is nagyobb pontatlansággal készíthető el. A piaci forgalomra alapozó módszerek bázis adatait ilyen esetekben vagy nem a közvetlen környezetből vesszük és nagyobb hibával korrigáljuk, vagy a településen megismerhető néhány adás-vétel adatait kiegészítjük felépítményes ingatlanok ismert értékeivel, ahol a felépítmény értékét megbecsülve, azzal a forgalmi értéket csökkentve állítunk elő telckértéket.

Esetünkben egy élénkülő forgalmú (bérbeadás, eladás kínálata jó) környezetben kell kielégítő pontosságú forgalmi értékbecslést elkészíteni. Ténylegesen megtörtént, hasonló jellegű ingatlan tárgyú adás-vételt a gyárterületen belüli ingatlanra nem sikerült. Kínálati árak viszont rendelkezésemre állnak, melyek alkalmasak lehetnek a korrigált fajlagos forgalmi érték ellenőrzésére, összehasonlítására.

A fentieket tudomásul véve a közeli hasonló adottságú településeken történt hasonló ingatlanok tényleges adásvételének adatait használjuk fel a bázis képzésében.

A gyártelep jó fekvése ellenére(közel a városközponthoz) szemmel láthatóan komoly ingatlan beruházásokat nem láthatunk. Oka lehet elsősorban az, hogy a „barna mezőn” beruházni általában drágább mint „zöld-mezőn” építeni. A gyártelepnek az a markáns előnye, hogy a közmű rendelkezésre áll. Esetünkben ugyan a helyszínen van az infrastruktúra, de annak tulajdonviszonyai nem minden esetben rendezettek, műszaki állapotuk sokszor kétséges. Az új nyomvonalon történő korszerű és biztonságos vezetékek kiépítése még a legjobb szándék esetén is a rendezetlen tulajdonviszonyok miatt elakadhat. Ahhoz, hogy az ingatlan piac e területen élénküljön ezeket a hátrányokat kell megszüntetni, legalább is csökkenteni.

Véleményem szerint az önkormányzat és a tulajdonosok kialakult szerződési párbeszéde, a gyártelep közút kialakításával történő feltárása mind olyan változás amely egyértelmű fejlődés irányba mutat. Igen jó hatással lehet még az ügyre a Képviselő Testület 2003.03.25-én kelt határozatával elfogadott „A Csepeli Önkormányzat Középtávú Városfejlesztési Programja”

4.2. Értékbecslés célja, módszere

A kényszerből megosztott ingatlan tulajdonosa felől a jogos kártérítés mértéke az eredeti ingatlantulajdonosé maradó ingatlan rész és a megosztás előtti teljes ingatlan értékének különbsége. Ezt a különbséget a helyben kialakult forgalmi érték szükséges korrekciójával, piaci összehasonlítás módszerével célszerű megállapítani.

A jogszabályok vizsgálatánál, azok magyarázatát és a bírósági határozatokat is olvasva egyértelmű a feladat.

Legpontosabban a 1959 évi IV. tv. 177§ (2) bekezdéséhez tartozó magyarázat fogalmaz, mely a következő képen hangzik:

„A kártalanításnak piaci értéken, azaz a helyben kialakult forgalmi értéken kell történnie (KK 4. számú állásfoglalás), ami nem azonos (épület kisajátítása esetén) az újra-előállítási költséggel (BH 1979.316.).”

A törvény értelmezése szerint tehát a kártalanítási érték a piaci érték melynek definíciója az EUROPEAN VALUATION STANDARDS (EVS) által elfogadott az IVSC/TEGoVA által jóváhagyottak szerint a következő:

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.”

Az rögtön látszik, hogy a kisajátításból, vagy akár mint esetünkben a kényszerből történő megosztásból eredő kár nem feltétlenül csak a kisajátított ingatlan, vagy ingatlanrészben testesül meg, hanem a maradó ingatlanrészre, vagy akár a szomszédos ingatlan értékére is lehet kedvezőtlen hatása.

Esetünkben is erről van szó, hiszen a megosztás határvonala meglévő építményt „metsz” ketté, melynek sem a szerkezete, sem a mérete nem engedi meg a részleges bontást, vagyis az teljesen megsemmisül, használhatatlanná válik. Ebből következően a kártérítési értéknek az eredeti tulajdonosé maradó ingatlanon lévő, de megosztás miatt elértéktelenedett építmény értékét is tartalmaznia kell.

A kártérítési érték megállapításánál akkor járnánk el a legpontosabban, a legmegbízhatóbb végeredmény érdekében, ha a szakmailag ismert mindhárom értékelési módszer alkalmazásával kiszámolnánk az ingatlan értékét, majd azok eltérése és egyéb szempontok figyelembevételével súlyozott átlagszámítással állítanánk elő a kártérítési értéket.

Vagyis az ingatlan értékelését a „Piaci összehasonlító” – Market Value Approach -, a „Hozam alapú” – NOI – „Nettó működési jövedelem” és a „Nettó pótlási költség alapú” - Depreciated Replacement Cost (DRC) –módszerekkel kellene elvégezni.

Esetünkben a fenti módszerek alkalmazásának néhány akadály is felmerül:

- A földterület értékelésénél a „nettó pótlási költség alapú” módszer értelmezhetetlen.
- Az építmények és az épületek értékelésénél azok speciális volta miatt sem a „Piaci összehasonlító” sem a „Nettó működési jövedelem” módszerének alkalmazását nem látjuk célravezetőnek.
- A „Nettó működési jövedelem” módszer alkalmazása elsődlegesen a bázis adatok hiánya (összehasonlításra alkalmas megbízható bérleti díjakat nem sikerült beszerezni) miatt nem alkalmazható.

A fenti eszmefuttatás eredményeként a **földterület** értékét összehasonlító bázisadatok átlagolásával nyert érték korrigálásával állítjuk elő.

Az **épület** és **építmény** jellegéből adódóan az érték megállapítását csak az ún. „Nettó pótlási érték” módszer alkalmazásával tudjuk elvégezni.
Az eredményt ellenőrizhetjük az adatgyűjtés során beszerezett, valamelyest hasonló ingatlan bérbeadási ajánlat árához történő hasonlításával.

Összefoglalva:

Földterület:

- Első lépés: megállapítjuk a környezetben lévő hasonló ingatlanok átlagos fajlagos forgalmi (bázis) értékét,
- Második lépés: tételes becsléssel előállítjuk a korrekciós tényezőt.
- Harmadik lépés: a fajlagos összehasonlító értéket a korrekciós tényezővel beszorozzuk és megkapjuk a földterület fajlagos értékét
- Negyedik lépés: a földterület fajlagos értékét megszorozzuk annak területével, előállítva a földterület becsült értékét.

Épület és építmény:

- Első lépés: becsléssel megállapítjuk az épület és az építmény (továbbiakban épület) fajlagos pótlási értékét.
- Második lépés: az épület fajlagos pótlási értékét „avultatom”(műszaki és erkölcsi és környezeti avulás), előállítva a „nettó pótlási érték” fajlagos mértékét.
- Harmadik lépés: a fajlagos nettó pótlási értéket beszorozzuk az épület hasznos alapterületével, megkapván az épület nettó pótlási értékét.

Összegzés:

- Első lépés: megvizsgáljuk, hogy az eredeti tulajdonban maradó ingatlan eredeti fajlagos értékét a megosztás nem csökkentette-e. Amennyiben igen, úgy meg kell becsülni annak értékét és a kártérítési értékbe bele

kell számolni, amennyiben nem, úgy ezzel a tétellel a továbbiakban nem kell számolni.

- Második lépés: a kerekített földterületi és épület értékeket (szükség esetén az első lépésben leírtak szerint keletkezett értékcsökkenést is) összevonjuk, megkapván az ingatlan kártérítési értékét.

4.3. A földterület forgalmi (összehasonlító) értékének meghatározása

Lényege hogy valós értékesítések, a tárgyi ingatlanhoz alapvető paraméterekben hasonlító adottságú adás-vételek adatait, átlagoljuk és abból fajlagos értéket (Ft/m²) állítsunk elő, majd azt az értékelendő ingatlan halmazátlagtól való eltérését számszerűsítve korrigáljuk.

A halmaz kialakításának legfontosabb feltételei:

- nagyságrendben közelítse meg
- jelenlegi rendeltetésszerű használata azonos legyen
- fekvése hasonló legyen
- területe hasonló legyen
- szabályozottsága hasonló legyen
- beépítési intenzitása hasonló legyen
- stb.

4.3.1. Összehasonlító bázisadatok előállítása

Az első lépésként a bázisként használható, szükséges adás-vételi adatokat kellett összegyűjteni. A volt Csepel Művek területén az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlan tényleges adásvételi adatát beszerezni nem tudtuk, így azt a módszert választottuk, hogy a bázisadatok vizsgálati körét kiterjesztettük a környező hasonló adottságú településekre

A sikeresen összegyűjtött gazdasági tevékenységre alkalmas (beépítetlen terület) legfontosabb adás-vételi paraméterei a következők:

Sorsz	Település	Megnevezés	Fajlagos ár Ft/m ²	Megjegyzés
1	Halásztelek	Reptérrel szemben	5.500	023/61
2	Halásztelek	Közmű közel	6.930	
3	Halásztelek	Ipari park	11.000	
5	Szigetszentmiklós	Koszorú utca	12.320	
6	Soroksár	Viztorony tér	11.150	

Átlagos, fajlagos telek érték: 9.380 Ft/m²

A bázis adatok elemzése alapján megállapítható, hogy a földterületek átlagos forgalmi értéke 9.380 Ft/m².

4.3.2. Korrekciós tényező megállapítása

A korrekciós tényezőket az értékelendő ingatlan és a bázist képező ingatlanok jellemző tulajdonságainak eltérése és az eltérések forgalmi értékre gyakorolt hatásának becslésével állapítjuk meg.

Esetünkben a korrekciós tényezők a következők:

Csökkentő:

Közmű hiány és az ellátás bizonytalansága	- 5 %
Közlekedés, megközelíthetőség	- 10 %
Összesen:	- 15 %

Növelő:

Fejlesztési koncepció megkezdésének hatása	+ 10 %
Piaci háttér (lakosság 80 efő)	+ 8 %
Képzett munkacrő	+ 8 %
Bekerítettség	+ 6 %
Összesen:	+ 32 %
Mindösszesen (összevonva):	+ 17 %

Korrekciós tényező: $k = 1 + 17/100 = 1,17$

4.3.3. Összehasonlító érték meghatározása

Az átlagos forgalmi értéket a korrekciós tényezővel beszorozzuk:

$$Éőf = 9.380 \times 1,17 =$$

$$Éőf = 10.975 \text{ Ft/m}^2$$

Az ingatlan (mint földterület) forgalmi értéke:

$$Éő = Éőf \times A = 10.975 \times 625 = 6.859.375 \text{ Ft}$$

$$Éő = 6.859.000 \text{ Ft.}$$

4.4. Épület érték meghatározása.

Az ingatlan észak-keleti sarkán lévő, hagyományos szerkezetű épület. Jelenleg festő műhelyként működik.

Szerkezet: hagyományos (tégla fal, kis lejtésű vasbeton tető, bitumenlemezes fedés)

Állapot: belső részben felújított, külső rész, környezet elhanyagolt.

Hasznos alapterület: 47,1 m²

Építési költség: 132.500 Ft/m²

Avulás:	Kor, műszaki állapot	- 45 %
	Erkölcsei	- 5 %
	Összesen	- 50 %

Fajlagos épületérték:

$$0,5 \times 132,5 = 66,25 \text{ eFt/m}^2$$

Épületérték:

$$47,1 \times 66.250 = 3.120.375 \text{ Ft.}$$

3.120.000. Ft.

4.5. Építmény (üvegház) értékének meghatározása

Az üvegház egy része az eredeti tulajdonosnak megmaradó területen van. Mindezek ellenére a telek megosztásának nyomán az egész gazdasági szempontból használhatatlanná válik. Egy jelentős részét a másik közterületnek leválasztott ingatlan -a 210146/37 hrsz-u- miatt kell bontani, ezért a teljes üvegház bontásából eredő kárt a két közterületnek kivett ingatlan között (210146/36 és 210146/37) olyan arányában osztottuk fel, amilyen arányban a két ingatlan „elvesz” az üvegház területéből.

Szerkezet: hegesztett, csavarozott csőváz, szög acél üvegtábla tartók.

Állapot: a növénytermesztő asztalokon, felületeken az elhanyagoltság látszik. A növényzet az üvegházat is „birtokba” vette. A tartó szerkezet

eredendően horganyzott, de sok helyen megjelent a rozsdás. Üveg gyakorlatilag mindenütt hiányzik.

Hasznos alapterület: a teljes hasznos alapterület: 941,84 m² (részarány: 45 %)
Kártérítési részarány: $941,84 \times 0,45 = 423,8 \text{ m}^2$

Építési költség: 90.000 Ft/m²

Avulás:	Kor, műszaki állapot	- 82 %
	Erkölcsei	- 10 %
	Összesen:	- 92 %

Fajlagos építmény érték: $0,08 \times 90 = 7,2 \text{ eFt/m}^2$

Építmény érték (részarány): $423,8 \times 7.200 = 3.051.360. \text{ Ft}$

3.051.000. Ft.

4.6. Az ingatlan kártérítési értékének meghatározása.

A fentiekben meghatároztuk azon elemek értékét melyek, véleményünk szerint az ingatlan volt tulajdonosának kártérítésként kifizethető. Ezek az elemek: maga a föld (telek) értéke, a teljes épület (festő műhely)értéke és a „nagy” üvegház részarányának értéke. Részletesen lásd az alábbi táblázaton:

Értékelem megnevezése	Érték(Ft)	Megjegyzés
Föld(telek) érték	6.859.000.	
Épület (festő műhely) érték	3.120.000.	
Építmény(„nagy”üvegház részarány) érték	3.051.000.	
Összesen:	13.030.000. Ft.	

Az ingatlan kártérítési értéke (kerekítve):

13.030.000. Ft.

III.

Összefoglaló

A fenti ingatlan kártérítési értékének megállapítását a megrendelő kérésére a kisajátítási eljárásnál már többször használt adattartalommal, formátumban, jogszabályi hivatkozással készítettük. Alapvetően a tulajdonost ért kár ellentételezése a cél. A kár több elemből adódhat és általában csak része a kisajátított (vagy telekhatár rendezése címen megosztott) ingatlan érték. Esetünkben is a terület határán lévő üvegház teljes megsemmisülése miatt több kár éri a tulajdonost mint csupán az átadott terület forgalmi értéke. A kártalanítási összegben minden kár fajta ami egyértelműen bizonyítható, beleértendő és beleszámítandó a kártérítési összegbe.

IV

Szakértői nyilatkozat

Az értékelés kártalanítási értékének megállapítása céljából készült. A megjelölt felhasználási célon és az ebből származó értékelési szemponton alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltételrendszert is. Az értékbecslés becsült értékeinek más célú, illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem vállalok.

Az értékbecslést a hatályos jogszabályi előírásoknak, a különböző szakmai utasításokban, ajánlásokban foglaltaknak megfelelően, a szakmai etikai normák maximális betartása mellett végeztük.

Az értékelés során érvényesítettük az alternatív lehetőségek elvét, a helyettesíthetőség elvét, a jövőbeni hozadék elvét, a teljesség, a folytonosság, a következetesség, az összehasonlíthatóság, a költség-haszon összevetés és az óvatosság elvét, a teljesség igénye nélkül, csak a legfontosabbakat kiemelve.

Az értékelés során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti titkot megőrizünk, mások tudomására nem hozzuk. Az értékbecslésnél a megrendelő tudomásul vette, hogy az értékelő szakértő szakmai-diagnosztikai vizsgálatokat nem kért adatszolgáltatásul és azt az értékelő önmaga sem készítette.

Az értékelés során kapott adatok pontosságát feltételezzük, nem vállalunk sem garanciát sem felelősséget azok tartalmáért.

Az ingatlanforgalmi szakvéleményben szereplő adatok pontosságát, mely az ingatlanra vonatkozik, jogi szakértő és hivatásos földmérő nem igazolta.

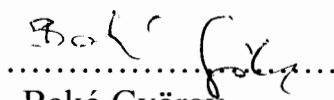
Az értékelés során a kirendelő és az érintett fél által rendelkezésünkre bocsátott információt és adatszolgáltatást használtunk fel, kiegészítve a helyszíni szemlén gyűjtöttekkel, valamint saját tapasztalatainkkal és adatbázis információval.

Minden olyan tényről, amely a helyszíni szemlén szemrevételezéssel nem volt megállapítható és arról adatszolgáltatást nem kaptunk, viszont az adatszolgáltatók tudtak, vagy tudhattak, az ezekből származó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget vállalni nem tudunk.

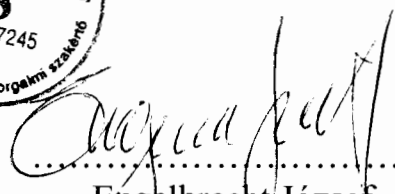
Az értékbecslés a legkörültekintőbb munka mellett is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges valós piaci érték csak az alku során, az adás-vétel megtörténését követően jön létre, ebből következőleg a megállapított érték valóságtartalma is ekkor nyer bizonyítást, amikor a jövő érték jelenértékké válik.

A becsült érték az ingatlanpiaci változások miatt 90 napig érvényes.

Esztergom, 2006-05-28


.....
Bakó György
ingatlan szakértő




.....
Engelbrecht József
igazságügyi ingatlanforgalmi
szakértő

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1 / 1

Tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 9000001/29773/2006
2006.04.27

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 210146/36 helyrajzi szám

Szektor : 53
Térképszelvény : 5034

I. RÉSZ

Földrészlet területe: 625 (m2) bejegyző határozat: 36/46/2003/03.06.18

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.t.jöv. ha m2 k.fill.

- Kivett közterület

0

625

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 157125/1/2001/01.06.19

jogcím: telekalakítás 37985/1998 (01.16.)

jogcím: szabályozás

jogállás: tulajdonos

név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 157125/1/2001/01.06.19

Egyéb

A T-63835 tetszámú térrajz alapján a 210146/18 helyrajzi számból kialakítva.

A tulajdoni lap másolat a fennálló bejegyzéseket tartalmazza, és a kiadást megelőző napig az eredetivel mindenben megegyezik

Budapest, 2006.04.27

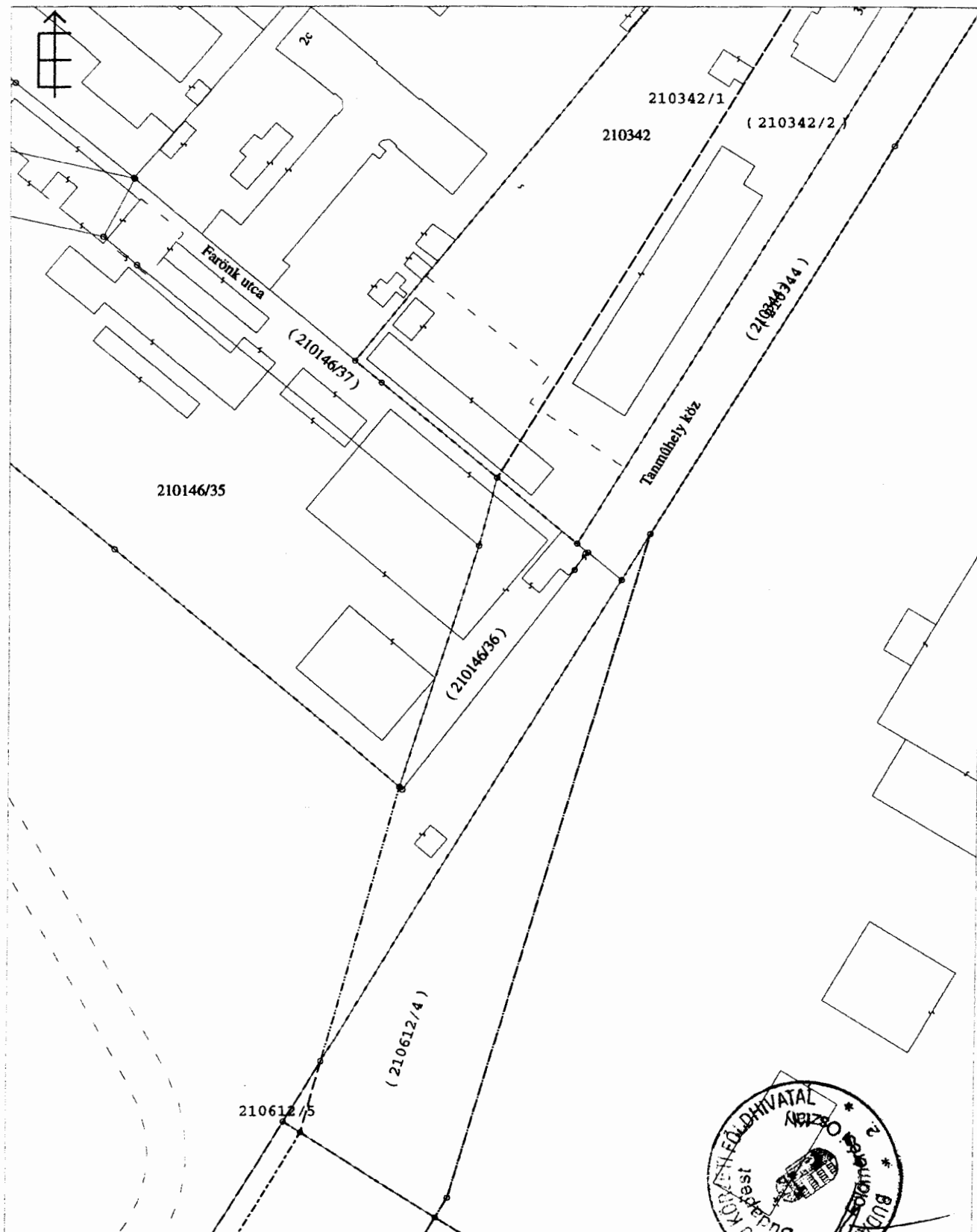

FÖLDHIVATAL
TULAJDONI LAP ÉKE

Horváth Bernadett
ügykezelő

TÉRKÉPMÁSOLAT BUDAPEST XXI. KERÜLET

Helyrajzszám: 210146/36 Terület: 625 m²
Térrajzszám: T_75825

A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adatokkal.



Budapest, 2006-04-27 08:14. Méretarány = 1:1000

Előzetes telekhatár: - - - - ; - - - -

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött **BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA** (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.) és Budapest XXI. kerület 210146/18 hrsz. alatt felvett volt **CSEPEL MŰVEK GYÁRTELEP TULAJDONKÖZÖSSÉGE** (1751. Budapest, XXI. kerület Gyepsor u.1.) között, alulírott napon, helyen, az alábbi feltételek szerint:

Preambulum

A szerződő felek egyetemben elöadják, hogy a Budapest XXI. kerület 210146/18 hrsz. alatt felvett, volt Csepel Művek és környékére vonatkozó, Budapest-Csepel Önkormányzata által 24/1998. (IX. 29.) Kt. rendelettel elfogadott részletes rendezési terve (RRt.) hatályba lépett.

I.

Az RRt. hatálybalépésére is tekintettel a Tulajdonközösség az RRt. és az 1997. évi LXXVIII. Tv. rendelkezések alapján hozzájárulását adja ahhoz, hogy azon, előző bekezdésben írt ingatlanon belüli területekből - telekrészekből - amelyek mindezülig valamennyi tulajdonosiárs, illetve ingatlanhasználó által gépjárművel szabadon használható, közúti jellegű területként szolgált, és amelyek az RRt alapján **közúttá** válnak a Földhivatalnál a Budapest-Csepel Önkormányzata javára az ingatlan-nyilvántartásba bekebelezhető (bejegyezhető) legyen.

II.

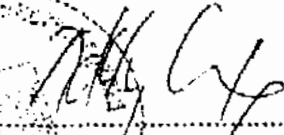
A Tulajdonközösség az 1./ pontban írt területek között a történő átminősítése és az Önkormányzati tulajdon Földhivatali bejegyzése kapcsán kártalanítási igényt nem támaszt.

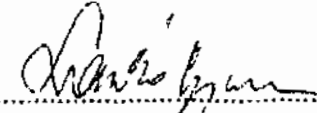
III.

A Budapest-Csepel Önkormányzata az 1./ pontban írt területeken kívüli, felépítményekkel, felépítményrészekkel elfoglalt, illetve üresen álló területek, telekrészek között a történő bejegyzéséről, az ezzel összefüggő, Önkormányzat által teljesítendő kártalanításról az érdekeltekkel külön megállapodást köt, jelen okiratba foglalt azon kötelezettségvállalással, miszerint az érintettek hatályos jogszabályok szerinti kártalanításáról gondoskodik.

A megállapodást a Felek elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megfelelői, helybenhugyóan aláírták.

Budapest, 1999. 05. 24.


Tóth Mihály polgármester
Budapest-Csepel Önkormányzat
Polgármester


Laczkó Gyula elnök
CSM Gyártelep Tulajdonközösség

Csepel Művek Gyártelep
Tulajdonosi Önkormányzat
1211 Bp. XXI., Gyepsor u. 1.

BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

Polgármester

Polgármesteri Hivatal 1211. Budapest, Szent Imre tér 10. Tel: 276-6660, 276-3951 Fax: 276-7660,

MELLÉKLET

a Budapest-Csepel Önkormányzata (1211.Bp.Szent Imre tér 10.) és a Budapest, XXI. ker. 210146/18 hrsz. alatt felvett volt Csepel Művek Gyártelep tulajdonközössége (1211.Bp.Gyepsor u. 1.) között 1999. május 18-án létrejött Megállapodás-hoz.

A megállapodás alapján – a területre vonatkozó RRT előírása szerinti közút (közterület) kiszabályozása miatt – Budapest-Csepel Önkormányzata „Kártalanítási Megállapodást” köt az alábbi érintett tulajdonosokkal:

Hrsz	Tulajdonos
210146/56	CSEBA Kft.
210146/37,36	ELÉP-KER Kft.
210146/36	FLÓRIÁN Kft.
210146/30	KAZ Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
210146/30	OLAJ-NIVÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Budapest, 1999. május „21.”

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Tóth Mihály
Polgármester
Budapest-Csepel Önkormányzat

**Szakértői Vélemény
Budapest XXI. ker. belterületi,
210146/37 hrsz.-u (kivett közterület)
kártalanítási összegéről**



Készítette: Bakó György
Engelbrecht József

Készült: 2006-05-26

Tartalomjegyzék

I.	Összefoglaló a megállapított értékről	02
II.	Szakértői vélemény	04
1.	Megbízó, megbízás tárgya, célja, előzményei	04
1.1.	A Megbízó	04
1.2.	A megbízás tárgya	04
1.3.	A megbízás célja	04
1.4.	Az érték megállapítás előkészítése	04
2.	Általános értékelés	05
3.	Az ingatlan jellemzői	09
3.1.	Fekvés, környezet	09
3.2.	Közművesítettség	09
3.3.	Hasznosítási lehetőség	10
4.	Az ingatlan értékelése	11
4.1.	Ingatlanpiac általános helyzete	11
4.2.	Az értékbecslés célja, módszere	12
4.3.	A földterület forgalmi (összehasonlító) értékének meghatározása	14
4.3.1.	Összehasonlító bázis adatok előállítása	14
4.3.2.	Korrekciós tényező megállapítása	15
4.3.3.	Összehasonlító érték meghatározása	15
4.4.	Az épület értékének meghatározása	16
4.4.1.	Raktár I.	16
4.4.2.	Kazánház	16
4.4.3.	Raktár II.	17
4.5.	Építmény(üvegház) értékének meghatározása	18
4.5.1.	Fészer	18
4.5.2.	Üvegház I	18
4.5.3.	Üvegház II.	19
4.5.4.	Üvegház III.	22
4.6.	Az ingatlan kártérítési értékének meghatározása	17
III.	Összefoglaló	18
IV.	Szakértői nyilatkozat	18

Mellékletek: Tulajdon lap, Térképmásolat, Megállapodás és Melléklete

I.

Összefoglaló a megállapított értékről

ingatlan helye:	Budapest XXI. ker.
helyrajzi száma:	210146/37
művelési ága:	kivett közterület
területe:	1072 m ²
tulajdonos:	XXI. ker. ÖNKORMÁNYZAT (1/1)

A XXI. kerületi Önkormányzat megbízást adott arra, hogy a fenti, közhasználat céljára átadott ingatlan volt tulajdonosának a kiszabályozás okán fizetendő kártérítési összeget állapítsuk meg.

Az értékbecslést és a szakvéleményben szereplő megállapításokat az alábbiakban foglaljuk össze:

A kirendelés célja, hogy a telekalakítás jogcímen az önkormányzat tulajdonába került ingatlan kártalanítási összegét meghatározzuk. A megállapított érték szolgál majd alapul az építési szabályozásból eredő telekalakítás végrehajtásában megállapodott felek között a kártalanítás mértékéről folytatott egyezségi tárgyaláson.

A megrendelő kérésére a kártalanítási értéket a kisajátítási jogszabályok és bírósági határozatok figyelembevételével kell úgy megállapítani, hogy az tartalmazzon minden olyan adatot és körülményt amely egy esetleges peres eljárás során az illetékes bíróság vagy eljáró más hatóság elfogad.

A 1959 évi IV. tv (PTK) 177.§ (2) magyarázatában szó szerint:

„A kártalanításnak piaci értéken, azaz a helyben kialakult forgalmi értéken kell történnie (KK 4. számú állásfoglalás), ami nem azonos (épület kisajátítása esetén) az újra-előállítási költséggel (BH1979.316.).”

Az érték megállapítását körültekintően az érvényes jogszabályok figyelembe vételével készítettük el, mint tiszta jogú ingatlant, mentesnek tekintettük minden terhelő vagyoni jogtól.

Az értékbecslés kiterjed az ingatlan minden olyan jellemzőire és környezeti kölcsönhatásra amely a piaci értéket befolyásolhatja.

Az értékelés az alábbi tartalommal készült:

- **Összefoglaló a megállapított értékről**
- **Szakértői vélemény:** amely bemutatja az értékelés minden általunk fontosnak ítélt mozzanatát.
- **Összefoglaló.**
- **Szakértői nyilatkozat**

Az értékeléshez helyszíni szemlét tartottunk 2006.04.20-án és 2006.05.02-án. Az első helyszíni szemle alkalmával az érdekeltekkel találkoztunk (mindkét érdekelt oldal), érveiket meghallgattuk.

Az összegyűjtött adatok, vélemények és a helyszíni szemlét (szemrevételezés) követő értékbecslés alapján :

Budapest XXI. ker. belterületén található **210146/37 hrsz.-u „ kivett közterület”** rendeltetésű 1072 m² földterületű felépítményes ingatlan megállapított kártalanítási (ÁFA nélküli, un. nettó) értéke:

20.948.000. Ft.

Esztergom 2006-05-30.

.....
Bakó György
ingatlanforgalmi szakértő
(reg. sz.: 3329/91)

.....
Engelbrecht József
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(igazolvány szám: 007245)

II.

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1. A Megbízó, a megbízás tárgya, célja, előzményei

1.1. A Megbízó

Budapest-Csepel Önkormányzata (1211. Budapest Szent Imre tér 10.) több vállalkozótól bekért ajánlat elbírálása nyomán megbízást adott arra, hogy a Budapest XXI. kerület 210146/37 hrsz.-u, szabályozás szerinti telekalakítás jogcímen keletkezett, közhasználat céljára átadott ingatlan volt tulajdonosának a fizetendő kártérítési összeget állapítsuk meg.

1.2. A megbízás tárgya

Budapest, XXI. ker. volt Csepel Művek Gyárterületén lévő.210146/37 hrsz.-u „kivett közterület” művelési ágú földrészlet.

1.3. A megbízás célja

Az ingatlan kártalanítási összegének a helyben kialakult forgalmi érték alapján történő meghatározása, úgy, hogy az összeg tartalmazza mindazon adatokat és körülményeket, melyeket egy esetleges peres eljárás során az illetékes bíróság, vagy más hatóság az érvényes jogszabályok, illetve a kialakult joggyakorlat alapján elvár elfogad.

1.4. Az érték megállapítás előkészítése:

A megbízást követően egyeztetett időpontban lehetőségünk volt arra, hogy 2006.04.20.-án hivatal helyiségében az ügy dokumentumain keresztül annak menetét és állását tanulmányozhassuk, illetve a legfontosabbakat másolatban megkapjuk. A dokumentumok megismerésén túl a szükséges szóbeli segítséget is, és a munkám folyamán felmerült kérdésekre is a válaszokat, adatokat megkaptuk. A hivatali iratvizsgálat után a helyszínt is megtekintettük. A teljes ingatlan bejárása és megismerésén túl fényképeket is készítettünk. A szakértői munka során szükségessé vált néhány adat pontosítása, ezért 2006.05.02.-án ismételte bejártuk az ingatlant.

Átvett dokumentumok:

- Budapest-Csepel Önkormányzat 24/1998.(IX.29.) Kt. Rendelete (Budapest XXI. kerület volt Csepel Művek és környéke részletes rendezési terve.)
- Budapest-Csepel Önkormányzat 24/2002.(IX.24.)Kt. Rendelete (Budapest XXI. kerület volt Csepel Művek és környéke szabályozási tervéről.)
- Budapest-Csepel Önkormányzat 6/2002.(III.26.)Kt. Rendelete (kivonat)
- Változási vázrajz a 210146/35 hrsz.-u földrészlet használati megosztásáról.
- Megállapodás Budapest-Csepel Önkormányzata és a volt Csepel Művek Gyártelep Tulajdonközössége között a közterületté válásról.
- Melléklet („Kártalanítási Megállapodás” szándéknyilatkozata)
- A terület hasznosításának vázlatterve.

Beszerzett dokumentumok, információk:

- Tulajdoni lap hiteles másolat (2006.04.27.)
- Az ingatlan közhiteles térképmásolatát (2006.04.27.)
- A Csepeli Önkormányzat középtávú Városfejlesztési Programja
- Egyes városrészek fejlesztési elképzelései.
- Csatornák építése Csepelen (interjú a programról)
-

2. Általános értékelés

A Csepeli Önkormányzat hivatalos honlapján a „Bemutakozó”-ban a következő szerepel:

Csepel, Budapest XXI. kerülete a pesti síkság, a budai hegyek, és a Tétényi fennsík találkozásánál a Csepel - sziget északi részén helyezkedik el, a Duna és a Soroksári Duna-ág által határoltan. Közvetlen szomszédságban áll a XX., a IX. kerülettel, s a Duna másik oldalán a XXII. és a XI. kerülettel, délről pedig Szigetszentmiklóssal.

A kerület 1950. január 1. óta tartozik a fővároshoz. Korábban város, előtte az ország legnépesebb faluja volt. Már a honfoglalás korában ismert település. Az első okleveles emlék 1138. szeptember 3-án keletkezett, mely Csepelt jobbágységgként említi. Az évszázadok során a történelmi viharok elől elmenekült a lakosság. A falu újra telepítésére 1712-ben került sor. Az 1838-as tavaszi jeges ár elpusztította Csepelt. Újjáépítéskor magasabb fekvésű területet - a mai Ady Endre, Kiss János altábornagy, Karácsony Sándor és Láng Kálmán

utcával határolt részt - jelölték ki. Ekkortól már jelentősen befolyásolta a község életét a közeli, erőteljesen fejlődő Buda és Pest, majd az egyesült főváros.

Csepel életében, fejlődésében meghatározó történelmi esemény volt, hogy a Weiss testvérek 1892-től beindították töltényfelújító és töltényszétszerelő műhelyüket, amely alapja lett a későbbi gyáróriásnak, a **Csepel Műveknek**. További jelentős állomása a fejlődésnek, az 1912-ben megindult **HÉV**-közlekedés. Nemcsak Csepel, az ország is jelentősen gyarapodott a **Csepeli Nemzeti és Szabadkikötő** 1928-as átadásával. A kikötő a Duna-tengerhajózás központja lett. Az 1950-es fővároshoz csatolás következménye a jelentős népességbeáramlás, az óriási építkezések elindulása, a növekvő létszámú lakosságnak kenyeret adó ipartelepítés volt. A korábbi, nemzetiségi (sváb) lakosság létszámát sokszorosán felülmúlták a vidékről betelepülők. Erőteljes ütemben épültek az elmúlt évtizedek korstílusát hűen tükröző lakótelepek, közintézmények.

Ma a főváros XXI. kerülete, ha nem is drámaian, de sokat veszített a korábbi kiemelt ipari- munkáskerületi státuszából. Az őslakosság leszármazottai és a már meggyökerezett betelepülők, civil társadalmi szervezetek, polgári körök létrehozásával igyekeznek a legszélesebb körben meghonosítani a modern polgári gondolkodást, magatartás- és munkakultúrát. Ehhez a demokratikus keretek között megválasztott kerületi önkormányzat testülete, a közintézmények, a kerület gyarapodó, értelmiségi lakói jelentősen hozzájárulnak nemcsak anyagi vonatkozásban, de személyes példamutatásokkal is.

A lakosság lélekszáma fogyott az elmúlt években az országos helyzethez hasonlóan. Jelenleg kb. 86 ezer a kerület lakóinak száma. A népességfogyás és a mintegy 32 ezer lakás ellenére a kerület egyik legégetőbb gondja a lakásállomány minősége és mennyisége. A csepeli lakások egy része örökölt "munkáslakás", melyek többnyire egyszobások, alacsony komfortfokozatúak.

A jelenlegi infrastruktúra megfelelő, de nem elegendő a kerületben. Különösen fontos a kerület külső területein lévő utcák bekapcsolása a közművekbe. Néhány utcában hiányzik a szilárd útburkolat, ezt is pótolni kell. A gázszolgáltatás és a telefonhálózat is jelentősen bővült az utóbbi időben, elsősorban az önerős lakossági bekötések szorgalmazásával. A 100 lakosra jutó lakástelefonok száma 18, ami pozitív képet mutat, mind a fővárosi, mind az országos helyzethez viszonyítva.

A kereskedelemben és a vendéglátásban elsősorban a magántulajdonú boltok, üzletek száma növekedett. A kerületben is jelentős bevásárlóközpontok

létesültek. Az utóbbi időben átadott SPAR, KAISER'S áruházak, valamint a CSEPEL PLAZA jelentősen javították a kereskedelmi infrastruktúrát.

Az egészségügy, a szociálpolitika Csepelen is központi kérdés. A Weiss testvérek által épített **Csepeli Kórház** a folyamatos bővítés és műszerbeszerzés mellett Dél-Pest egyik legjelentősebb egészségügyi intézménye. Bababarát szülészete közismert a fővárosban.

A kerület szociális - mentális gondjainak megoldásában a **Családsegítő Szolgálat**, a gondozóházi szolgáltatás és a **Nevelési Tanácsadó** is segít. Jelentős mértékű a szociális segély címén kifizetett támogatás, ami egyrészt a lakosság összetételéből, másrészt a jelenlegi foglalkoztatáspolitikai (magas munkanélküliségi ráta) szerkezetéből következik.

A kerületi önkormányzat új gazdasági egységek betelepülését szorgalmazza az Ipari Parkká fejlesztendő volt Csepel Művek területén, ezzel segítve a munkába állás lehetőségeit. Így többek között megkezdték működésüket az elmúlt években a LOACKER, a HUSS, a SIEMENS, stb. gyárak és 1998. januárjában az alapkövetési ünnepség után megindult a POWER GEN ERŐMŰ építése. A DUNAPACK RT jelentős gazdasági egysége a kerületnek, a MAHART csepeli kikötőjével egyetemben. Az oktatást az önkormányzat és a helyi politikai- és társadalmi szervezetek kiemelt fontosságú, stratégiai ágazatnak tekintik.

A kerület 17 önkormányzati általános iskolájából továbbtanulók aránya évek óta több, mint 90%-os. Az érettségiig eljutók száma ennek ellenére még nem elegendő. Az iskolarendszer plurális szerkezetű: a hátrányos helyzetű gyerekeket segítő alapítványi iskola, a 10 középiskola, közülük a 4 és 8 osztályos **Jedlik Gimnázium**, és a fogyatékosok speciális iskolája egyaránt szerepel a rendszerben.

Az önkormányzat kiemelt feladatának tekinti, hogy az évente utcára kerülő, nem tanuló 4-500 fiatal helyzetére megoldást dolgozzon ki. kulturális életet a jól kiépített közművelődési intézmény - hálózat segíti. A nagy múltú **Csepeli Munkásotthon**, az **Általános Művelődési Központ** és a művelődési házak munkájukban rugalmasan alkalmazkodtak a társadalmi-, közéleti-, lakossági változásokhoz és elvárásokhoz, főként felnőtt oktatási programjaikkal. A klasszikus művelődési formák közül a Munkásotthon őrzött meg a legtöbbet. Ma is amatőr művészeti mozgalom egyik bázishelye. Ugyanitt bontogatja a szárnyát a befogadó típusú **Csepeli Színház**. Az anyagi gondok ellenére színvonalas szolgáltatást nyújtanak a kerület könyvtárai, kiemelkedően közülük a **Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár** főkönyvtára és a Munkásotthon könyvtára.

A **Csepel Galéria és Helytörténeti Gyűjtemény** gazdag kínálata ad képet a

*kerület élénk képzőművészeti életéről és Csepel településtörténetéről. Az **Iskola Galéria**, mely egyedülálló a főváros életében a kisdíjakok esztétikai nevelését szolgálja.*

*Csepel sportélete közismert. A **Csepel SC** és a kisebb sportegyesületek, valamint az egyre jobban fejlődő diáksport - rangot vívtak ki maguknak. A versenysportok művelői között olimpia és országos bajnokok is vannak.*

*A csepeli közéletről legtöbbször a kéthetente megjelenő "**CSEPEL**" című közéleti lap, és a közszolgálati televízió, a "**CSEPP**"TV tudósításai adják. Mindkét sajtóorgánium az önkormányzat tulajdonában van.*

*A 30 tagú önkormányzati Képviselő-testület, a **Polgármesteri Hivatal** együtt az intézményekkel, vállalatokkal azon fáradozik, hogy Csepel értékeit, lehetőségeit, adottságait a fejlődés szolgálatába állítsa, az itt lakók érdekében.*

A fenti ismertető röviden vázolja a múltat, ismerteti a jelent, kicsit sejteti a jövőt.

A jelen elemzéséhez hozzá tartozik, hogy Csepel lakosainak korcsoport szerinti megoszlása az átlagnál több fiatalot mutat, munkanélküliség a budapesti átlagot sem éri el, a lakosság további fogyását pedig a 2003-ban elfogadott városfejlesztési terv továbbra is prognosztizálja, úgy hogy 2009-re a lakónépesség várhatóan 75.000 főre csökken. Jelen körülmények annyiban változtak, hogy a főpolgármester kijelentése szerint Budapest népességszökkenése megállt.

Minden esetre Csepel lakossága még akár 75.000 fővel is meglehetősen jó vásárlóerőt jelent. A tradícióból pedig még mindig maradtak, ha nem is sokan olyan képzett munkások akik a munkaerő piacán keresettek.

Feltétlen pozitívan kell értékelni a 2003-ban az Önkormányzat által elfogadott középtávú városfejlesztési programot, mely meglehetősen jó keretek között megvalósulandó célokat vázol fel. Az azóta eltelt időben több pontját is megkezdték megvalósítani. Ennek egyik eklatáns példája a szakvéleményünk tárgyát képező közterületi fejlesztés is.

Külön szót kell még ejtenünk a közlekedésről, mint az ingatlan értéket jelentősen befolyásoló tényezőről.

Tömegközlekedés, elsősorban a HÉV vonalnak köszönhetően a város belseje felé jó. Nem mondható ez el a közúti közlekedési lehetőségekre. Budapest központja felé a nagy forgalom, az autópályák felé a jó minőségű utak hiánya rontja a közlekedés lehetőségét.

Csepelen vasúti közlekedés nincs, viszont kiemelt szerepe lehet a közeljövőben a vízi úton történő áru ill. akár személy szállításnak is.

Összességében elmondható, hogy adottságait jól kihasználva Csepel fejlődése meghaladhatja akár a Budapesti átlagot is. Ez természetesen még az ingatlan piacon nem látható, legfeljebb csak a kínálati árakban, a tényleges forgalom még alacsony, a vételárak is mérsékeltek.

Földhivatali (tulajdon lap) adatok (210146/37 hrsz.):

Település: Budapest XXI. ker. (belterület)

Művelési ág: kivett közterület.

Terület: 1072 m²

Tulajdonosok száma: 1 (XXI. ker. Önkormányzat 1/1)

Egyéb:

- széljegy: nincs
- terhek: nincs

3. Az ingatlan jellemzői

3.1 Fekvés, környezet:

A vizsgált ingatlan a település belterületének központjához közel, a volt Csepel Művek területen fekszik. Környezetében a gyárterületen meglévő régebben épített ipari célú részben kereskedelmi rendeltetésű ingatlanok találhatók. Az ingatlan felszíne gyakorlatilag vízszintes és sík, nyújtott trapéz alakú. Az ingatlan, és a rajta lévő épületek építmények bejárás kori állapota alapján jórész elhanyagolt lepusztult állapotban van.

Az ingatlan délnyugati oldalánál egy magán útnak fenntartott udvar, északi oldalán egy másik ingatlan, délkeleti részén pedig a terület feltárását biztosító 210146/36 hrsz.-u ingatlan található.

A kerület központja kb. 1 km-re található ahol a tömegközlekedés is megtalálható (HÉV). A közlekedő út felülete változó minőségű, de pormentes, szilárd burkolattal ellátott.

3.2. Közművesítettség:

Az ingatlan a volt Csepel Művek területén található. Közmű ellátottsága ennek megfelelően biztosított volt, lényegében ma is biztosított. A nagy „egész” felosztása, feldarabolása azért okozott és még okozhat is problémát az új tulajdonosoknak, annak ellenére, hogy igyekeznek ezt a kérdést megoldani. A közművek nem teljesen ismert nyomvonala, az ingatlanok tulajdonviszonyai külön-külön is, de főleg együttesen még mindig némi kockázatot rejtenek magukba.

A tárgyi ingatlan a legfontosabb közműcsatlakozásokkal rendelkezik. Az ingatlanon van elektromos és vízellátás, a szennyvíz elvezetés is megoldott. Elhanyagolt állapotban ugyan de az ingatlanra bevezetett az erőmű távhő vezetéke.

Vezetékes gáz a közelben nincs.

3.3. Hasznosítási lehetőség:

Az ingatlan jelenlegi hasznosításán túl más célú hasznosítást is megenged az érvényes szabályozási terv, mely szerint:

a város területének ezen része (övezete) az intézményövezetre vonatkozó részletes előírások szerint hasznosítható. Az övezet jele „I-K”, megnevezése: célzott terület felhasználású intézményterület.

Részletes előírások szerint építhető és létesíthető funkció:

- alapfokú intézmény
- személygépjármű tárolók
- kisvállalkozói irodák ill. szolgáltatások és kereskedelem, valamint
- az intézmények rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények is elhelyezhetők.
- a lakóterületi normatívákat betartó kisipari műhelyek.

A legkisebb telek méret 5.000 m², beépítés módja: szabadon álló, az építmény magassági maximum: 10,5 m. telek maximális beépíthetősége 45%.

A fentiek alapján megállapítható, hogy jelen állapotában az ingatlan további beépítésre alkalmas. A tervezett út nyomvonalának leválasztása a maradó ingatlan beépíthetőségét nem befolyásolja.

Azt is megállapíthatjuk, hogy a vizsgált ingatlanon dominánsan jelentkező növénytermesztésre készített üvegházak újbóli építése nem lehetséges, viszont jogszerűen meglévő épület, vagy építmény rendelettel történő korlátozását a tulajdonos kifogásolhatja, esetleg kártérítést is kérhet a számára kedvezőtlen övezeti előírás megváltoztatása miatt.

4. Az ingatlan értékelése

4.1. Ingatlanpiac általános helyzete

Magyarországon az ingatlan piac rendkívül differenciált. Területi alapon igen nagy különbségek keletkeztek mind forgalom, mind ár szempontjából nézve. A divatos és felkapott, jó adottságú településeken és környezetükben az egekbe szárnyalnak az ingatlan árak, sok helyen a felépítményes ingatlanok esetében még a beépített anyag árát sem lehet eladási árként érvényesíteni adás-vételnél. Ezeken a helyeken alig van mozgás a kereslet minimális, így az érték becslése is nagyobb pontatlansággal készíthető el. A piaci forgalomra alapozó módszerek bázis adatait ilyen esetekben vagy nem a közvetlen környezetből vesszük és nagyobb hibával korrigáljuk, vagy a településen megismerhető néhány adás-vétel adatait kiegészítjük felépítményes ingatlanok ismert értékeivel, ahol a felépítmény értékét megbecsülve, azzal a forgalmi értéket csökkentve állítunk elő telekértéket.

Esetünkben egy élénkülő forgalmú (bérbeadás, eladás kínálata jó) környezetben kell kielégítő pontosságú forgalmi értékbecslést elkészíteni. Ténylegesen megtörtént, hasonló jellegű ingatlan tárgyú adás-vételt a gyárterületen belüli ingatlanra nem sikerült. Kínálati árak viszont rendelkezésemre állnak, melyek alkalmasak lehetnek a korrigált fajlagos forgalmi érték ellenőrzésére, összehasonlítására.

A fentieket tudomásul véve a közeli hasonló adottságú településeken történt hasonló ingatlanok tényleges adásvételének adatait használjuk fel a bázis képzésében.

A gyártelep jó fekvése ellenére(közel a városközpont) szemmel láthatóan komoly ingatlan beruházásokat nem láthatunk. Oka lehet elsősorban az, hogy a „barna mezőn” beruházni általában drágább mint „zöld-mezőn” építeni. A gyártelepnek az a markáns előnye, hogy a közmű rendelkezésre áll. Esetünkben ugyan a helyszínen van az infrastruktúra, de annak tulajdonviszonyai nem minden esetben rendezettek, műszaki állapotuk sokszor kétséges. Az új nyomvonalon történő korszerű és biztonságos vezeték kiépítése még a legjobb szándék esetén is a rendezetlen tulajdonviszonyok miatt elakadhat. Ahhoz, hogy az ingatlan piac e területen élénküljön ezeket a hátrányokat kell megszüntetni, legalább is csökkenteni.

Véleményem szerint az önkormányzat és a tulajdonosok kialakult szerződési párbeszéde, a gyártelep közút kialakításával történő feltárása mind olyan változás amely egyértelmű fejlődés irányba mutat. Igen jó hatással lehet még az ügyre a Képviselő Testület 2003.03.25-én kelt határozatával elfogadott „A Csepeli Önkormányzat Középtávú Városfejlesztési Programja”

4.2. Értékbecslés célja, módszere

A kényszerből megosztott ingatlan tulajdonosa felől a jogos kártérítés mértéke az eredeti ingatlantulajdonosé maradó ingatlan rész és a megosztás előtti teljes ingatlan értékének különbsége. Ezt a különbséget a helyben kialakult forgalmi érték szükséges korrekciójával, piaci összehasonlítás módszerével célszerű megállapítani.

A jogszabályok vizsgálatánál, azok magyarázatát és a bírósági határozatokat is olvasva egyértelmű a feladat.

Legpontosabban a 1959 évi IV. tv. 177§ (2) bekezdéséhez tartozó magyarázat fogalmaz, mely a következő képen hangzik:

„A kártalanításnak piaci értéken, azaz a helyben kialakult forgalmi értéken kell történnie (KK 4. számú állásfoglalás), ami nem azonos (épület kisajátítása esetén) az újra-előállítási költséggel (BH 1979.316.).”

A törvény értelmezése szerint tehát a kártalanítási érték a piaci érték melynek definíciója az EUROPEAN VALUATION STANDARDS (EVS) által elfogadott az IVSC/TEGoVA által jóváhagyottak szerint a következő:

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.”

Az rögtön látszik, hogy a kisajátításból, vagy akár mint esetünkben a kényszerből történő megosztásból eredő kár nem feltétlenül csak a kisajátított ingatlan, vagy ingatlanrészben testesül meg, hanem a maradó ingatlanrészre, vagy akár a szomszédos ingatlan értékére is lehet kedvezőtlen hatása.

Esetünkben is erről van szó, hiszen a megosztás határvonala meglévő építményt „metsz” ketté, melynek sem a szerkezete, sem a mérete nem engedi meg a részleges bontást, vagyis az teljesen megsemmisül, használhatatlanná válik. Ebből következően a kártérítési értéknek az eredeti tulajdonosé maradó ingatlanon lévő, de megosztás miatt elértéktelenedett építmény értékét is tartalmaznia kell.

A kártérítési érték megállapításánál akkor járnánk el a legpontosabban, a legmegbízhatóbb végeredmény érdekében, ha a szakmailag ismert mindhárom értékelési módszer alkalmazásával kiszámolnánk az ingatlan értékét, majd azok eltérése és egyéb szempontok figyelembevételével súlyozott átlagszámítással állítanánk elő a kártérítési értéket.

Vagyis az ingatlan értékelését a „Piaci összehasonlító” – Market Value Approach -, a „Hozam alapú” – NOI – „Nettó működési jövedelem” és a „Nettó pótlási költség alapú” - Depreciated Replacement Cost (DRC) –módszerekkel kellene elvégezni.

Esetünkben a fenti módszerek alkalmazásának néhány akadálya is felmerül:

- A földterület értékelésénél a „nettó pótlási költség alapú” módszer értelmezhetetlen.
- Az építmények és az épületek értékelésénél azok speciális volta miatt sem a „Piaci összehasonlító” sem a „Nettó működési jövedelem” módszerének alkalmazását nem látjuk célravezetőnek.
- A „Nettó működési jövedelem” módszer alkalmazása elsődlegesen a bázis adatok hiánya (összehasonlításra alkalmas megbízható bérleti díjakat nem sikerült beszerezni) miatt nem alkalmazható.

A fenti eszmefuttatás eredményeként a **földterület** értékét összehasonlító bázisadatok átlagolásával nyert érték korrigálásával állítjuk elő.

Az **épület és építmény** jellegéből adódóan az érték megállapítását csak az ún. „Nettó pótlási érték” módszer alkalmazásával tudjuk elvégezni.

Az eredményt ellenőrizhetjük az adatgyűjtés során beszerzett, valamelyest hasonló ingatlan bérbeadási ajánlat árához történő hasonlításal.

Összefoglalva:

Földterület:

- Első lépés: megállapítjuk a környezetben lévő hasonló ingatlanok átlagos fajlagos forgalmi (bázis) értékét,
- Második lépés: tételes becsléssel előállítjuk a korrekciós tényezőt.
- Harmadik lépés: a fajlagos összehasonlító értéket a korrekciós tényezővel beszorozzuk és megkapjuk a földterület fajlagos értékét
- Negyedik lépés: a földterület fajlagos értékét megszorozzuk annak területével, előállítva a földterület becsült értékét.

Épület és építmény:

- Első lépés: becsléssel megállapítjuk az épület és az építmény (továbbiakban épület) fajlagos pótlási értékét.
- Második lépés: az épület fajlagos pótlási értékét „avultatom”(műszaki és erkölcsi és környezeti avulás), előállítva a „nettó pótlási érték” fajlagos mértékét.
- Harmadik lépés: a fajlagos nettó pótlási értéket beszorozzuk az épület hasznos alapterületével, megkapván az épület nettó pótlási értékét.

Összegzés:

- Első lépés: megvizsgáljuk, hogy az eredeti tulajdonban maradó ingatlan eredeti fajlagos értékét a megosztás nem csökkentette-e. Amennyiben igen, úgy meg kell becsülni annak értékét és a kártérítési értékbe bele

kell számolni, amennyiben nem, úgy ezzel a tétellel a továbbiakban nem kell számolni.

- Második lépés: a kerekített földterületi és épület értékeket (szükség esetén az első lépésben leírtak szerint keletkezett értékcsökkenést is) összevonjuk, megkapván az ingatlan kártérítési értékét.

4.3. A földterület forgalmi (összehasonlító) értékének meghatározása

Lényege hogy valós értékesítések, a tárgyi ingatlanhoz alapvető paraméterekben hasonlító adottságú adás-vételek adatait, átlagoljuk és abból fajlagos értéket (Ft/m²) állítsunk elő, majd azt az értékelendő ingatlan halmazátlagtól való eltérését számszerűsítve korrigáljuk.

A halmaz kialakításának legfontosabb feltételei:

- nagyságrendben közelítse meg
- jelenlegi rendeltetésszerű használata azonos legyen
- fekvése hasonló legyen
- területe hasonló legyen
- szabályozottsága hasonló legyen
- beépítési intenzitása hasonló legyen
- stb.

4.3.1. Összehasonlító bázisadatok előállítása

Az első lépésként a bázisként használható, szükséges adás-vételi adatokat kellett összegyűjteni. A volt Csepel Művek területén az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlan tényleges adásvételi adatát beszerezni nem tudtuk, így azt a módszert választottuk, hogy a bázisadatok vizsgálati körét kiterjesztettük a környező hasonló adottságú településekre

A sikeresen összegyűjtött gazdasági tevékenységre alkalmas (beépítetlen terület) legfontosabb adás-vételi paraméterei a következők:

Sorsz	Település	Megnevezés	Fajlagos ár Ft/m ²	Megjegyzés
1	Halásztelek	Reptérrel szemben	5.500	023/61
2	Halásztelek	Közmű közel	6.930	
3	Halásztelek	Ipari park	11.000	
5	Szigetszentmiklós	Koszorú utca	12.320	
6	Soroksár	Viztorony tér	11.150	

Átlagos, fajlagos telek érték: 9.380 Ft/m²

A bázis adatok elemzése alapján megállapítható, hogy a földterületek átlagos forgalmi értéke 9.380 Ft/m².

4.3.2. Korrekciós tényező megállapítása

A korrekciós tényezőket az értékelendő ingatlan és a bázist képező ingatlanok jellemző tulajdonságainak eltérése és az eltérések forgalmi értékre gyakorolt hatásának becslésével állapítjuk meg.

Esetünkben a korrekciós tényezők a következők:

Csökkentő:

Közmű hiány és az ellátás bizonytalansága	- 5 %
Közlekedés, megközelíthetőség	- 10 %
	Összesen: - 15 %

Növelő:

Fejlesztési koncepció megkezdésének hatása	+ 10 %
Piaci háttér (lakosság 80 fő)	+ 8 %
Képzett munkaerő	+ 8 %
Bekerítettség	+ 6 %
	Összesen: + 32 %
	Mindösszesen (összevonva): + 17 %

Korrekciós tényező: $k = 1 + 17/100 = 1,17$

4.3.3. Összehasonlító érték meghatározása

Az átlagos forgalmi értéket a korrekciós tényezővel beszorozzuk:

$$\text{Éöf} = 9.380 \times 1,17 =$$

$$\text{Éöf} = 10.975 \text{ Ft/m}^2$$

Az ingatlan (mint földterület) forgalmi értéke:

$$\text{Éö} = \text{Éöf} \times A = 10.975 \times 1072 = 11.765.200 \text{ Ft}$$

$$\text{Éö} = 11.765.000 \text{ Ft.}$$

4.4. Épület érték meghatározása.

4.4.1. Raktár I.

Az ingatlan északnyugati sarkán lévő, hagyományos szerkezetű épület. Jelenleg raktárként működik. Az út céljára elkülönített tárgyi ingatlan határvonala kb. 2 m-el belemetsz az északnyugati oldalon lévő raktár épületbe. Ezen oknál fogva szerkezeti okok miatt az út szabaddá tétele érdekében a csarnok első szakaszát teljesen le kell bontani. A bontási méret természetesen teljes egészében a kártérítés alapját képezi.

Szerkezet: hagyományos (tégla fal, kis lejtésű vasbeton tető, bitumenlemezes fedés)

Állapot: korához képest közepes.

Hasznos alapterület: 49,6 m²

Építési költség: 118.000 Ft/m²

Avulás:	Kor, műszaki állapot	- 55 %
	Erkölcsei	- 5 %
	<u>Összesen</u>	<u>- 60 %</u>

Fajlagos épületérték:

$$0,4 \times 118 = 47,2 \text{ eFt/m}^2$$

Épületérték:

$$49,6 \times 47,2 = 2.341.120. \text{ Ft.}$$

2.341.000. Ft.

4.4.2. Kazánház

Az ingatlan közepén az elválasztott, útnak szánt területbe „belóg”. Szerkezeti okok miatt a kazánház előterét teljesen le kell bontani. A kártérítést a bontandó épületrész teljes területére számoljuk.

Szerkezet: hagyományos (tégla fal, kis lejtésű vasbeton tető, bitumenlemezes fedés)

Állapot: korához képest közepes.

Hasznos alapterület: 24,49 m²

Építési költség: 127.293 Ft/m²

Avulás:	Kor, műszaki állapot	- 60 %
	Erkölcsei	- 5 %
	Összesen	- 65 %

Fajlagos épületérték:

$$0,35 \times 127.293 = 44,6 \text{ eFt/m}^2$$

Épületérték:

$$24,49 \times 44,6 = 1.092.254. \text{ Ft.}$$

1.092.000. Ft.

4.4.3. Raktár II.

Az ingatlan közepén az elválasztott, útnak szánt területen található, önálló de kicsi épület.

Szerkezet: hagyományos (tégla fal, kis lejtésű vasbeton tető, bitumenlemez fedés)

Állapot: korához képest jó.

Hasznos alapterület: 4,54 m²

Építési költség: 95.700 Ft/m²

Avulás:	Kor, műszaki állapot	- 55 %
	Erkölcsei	- 10 %
	Összesen	- 65 %

Fajlagos épületérték:

$$0,35 \times 95.700 = 33,5 \text{ eFt/m}^2$$

Épületérték:

$$33,5 \times 4,54 = 152.067. \text{ Ft.}$$

152.000. Ft.

4.5. Építmények értékének meghatározása

4.5.1. Fészer

Az ingatlan nyugati végén, a Raktár I. közvetlen szomszédságában található, ez a félig fedett fészer.

Szerkezet: hegesztett acél rácsos tartó, vázszerkezet. Fedés acél hullám lemez, csak az alapterületének a fele fedett csak.

Állapot: elhanyagolt.

Hasznos alapterület: 96.0 m²

Építési költség: 10.000 Ft/m²

Avulás:	Kor, műszaki állapot	- 60 %
	Erkölcsei	- 20 %
	Összesen	- 80 %

Fajlagos épületérték:

$$0,2 \times 10 = 2 \text{ eFt/m}^2$$

Épületérték:

$$2 \times 96,0 = 192.000. \text{ Ft.}$$

192.000. Ft.

4.5.2. Üvegház I.

Az ingatlan nyugati részében a fészerrel határosan található, részben földbe süllyesztet szerkezetű.

Szerkezet: földbe süllyesztett rész hagyományos szerkezetű, a föld feleti hegesztett acél szerkezet látható.

Állapot: a növénytermesztő asztalokon, felületeken az elhanyagoltság látszik.
A növényzet az üvegházat is „birtokba” vette. Az acél tartó szerkezet Erősen korrodált. Az üveg sok helyen hiányzik.

Hasznos alapterület: 85.12 m²

Építési költség: 100.000 Ft/m²

Avulás:	Kor, műszaki állapot	- 82 %
	Erkölcsei	- 10 %
	Összesen:	- 92 %

Fajlagos építmény érték: $0,08 \times 100 = 8,0$ eFt/m²

Építmény érték (részarány): $85,12 \times 8.000 = 680.960$. Ft

681.000. Ft.

4.5.3. Üvegház II.

A kazánház közvetlen közelében, attól keletre található sátoztetős acél szerkezetű építmény.

Szerkezet: hegesztett acél szerkezetű használaton kívüli üvegház.

Állapot: a növénytermesztő asztalokon, felületeken az elhanyagoltság látszik.
A növényzet az üvegházat is „birtokba” vette. Az acél tartó szerkezet Erősen korrodált. Az üveg sok helyen hiányzik.

Hasznos alapterület: 85.12 m²

Építési költség: 100.000 Ft/m²

Avulás:	Kor, műszaki állapot	- 80 %
	Erkölcsei	- 10 %
	Összesen:	- 90 %

Fajlagos építmény érték: $100 \times 0,1 = 10 \text{ eFt/m}^2$

Építmény érték (részarány): $99,54 \times 10 = 995.400. \text{ Ft}$

995.000. Ft.

4.5.4. Üvegház III.

Az üvegház egy része az eredeti tulajdonosnak megmaradó területen van. Mindezek ellenére a telek megosztásának nyomán az egész gazdasági szempontból használhatatlanná válik. Egy jelentős részét a másik közterületnek leválasztott ingatlan -a 210146/36 hrsz-u- miatt kell bontani, ezért a teljes üvegház bontásából eredő kárt a két közterületnek kivett ingatlan között (210146/36 és 210146/37) olyan arányában osztottuk fel, amilyen arányban a két ingatlan „elvesz” az üvegház területéből.

Szerkezet: hegesztett, csavarozott csőváz, szög acél üvegtábla tartók.

Állapot: a növénytermesztő asztalokon, felületeken az elhanyagoltság látszik. A növényzet az üvegházat is „birtokba” vette. A tartó szerkezet eredendően horganyzott, de sok helyen megjelent a rozsda. Üveg gyakorlatilag mindenütt hiányzik.

Hasznos alapterület: a teljes hasznos alapterület: $941,84 \text{ m}^2$ (részarány: 55 %)
Kártérítési részarány: $941,84 \times 0,55 = 518,0 \text{ m}^2$

Építési költség: 90.000 Ft/m^2

Avulás:	Kor, műszaki állapot	- 82 %
	Erkölcsei	- 10 %
	Összesen:	- 92 %

Fajlagos építmény érték: $0,08 \times 90 = 7,2 \text{ eFt/m}^2$

Építmény érték (részarány): $518 \times 7.200 = 3.729.600. \text{ Ft}$

3.730.000. Ft.

4.6. Az ingatlan kártérítési értékének meghatározása.

A fentiekben meghatároztuk azon elemek értékét melyek, véleményünk szerint az ingatlan volt tulajdonosának kártérítésként kifizethető. Ezek az elemek: maga a föld (telek) értéke, a teljes épület (festő műhely)értéke és a „nagy” üvegház részarányának értéke. Részletesen lásd az alábbi táblázaton:

Értékelem megnevezése	Érték(Ft)	Megjegyzés
Föld(telek)	11.765.000.	
Raktár I.	2.341.000.	
Kazánház	1.092.000.	
Raktár II.	152.000.	
Fészer	192.000.	
Üvegház I.	681.000.	
Üvegház II.	995.000.	
Üvegház III. (nagy”üvegház részarány) érték	3.730.000.	
Összesen:	20.948.000. Ft.	

Az ingatlan kártérítési értéke (kerekítve):

20.948.000. Ft.

III.

Összefoglaló

A fenti ingatlan kártérítési értékének megállapítását a megrendelő kérésére a kisajátítási eljárásnál már többször használt adattartalommal, formátumban, jogszabályi hivatkozással készítettük. Alapvetően a tulajdonost ért kár ellentételezése a cél. A kár több elemből adódhat és általában csak része a kisajátított (vagy telekhatár rendezése címen megosztott) ingatlan érték. Esetünkben is a terület határán lévő üvegház teljes megsemmisülése miatt több kár éri a tulajdonost mint csupán az átadott terület forgalmi értéke. A kártalanítási összegben minden kár fajta ami egyértelműen bizonyítható, beleértendő és beleszámítandó a kártérítési összegbe.

IV

Szakértői nyilatkozat

Az értékelés kártalanítási értékének megállapítása céljából készült. A megjelölt felhasználási célon és az ebből származó értékelési szemponton alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltételrendszert is. Az értékbecslés becsült értékeinek más célú, illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem vállalok.

Az értékbecslést a hatályos jogszabályi előírásoknak, a különböző szakmai utasításokban, ajánlásokban foglaltaknak megfelelően, a szakmai etikai normák maximális betartása mellett végeztük.

Az értékelés során érvényesítettük az alternatív lehetőségek elvét, a helyettesíthetőség elvét, a jövőbeni hozadék elvét, a teljesség, a folytonosság, a következetesség, az összehasonlíthatóság, a költség-haszon összevetés és az óvatosság elvét, a teljesség igénye nélkül, csak a legfontosabbakat kiemelve.

Az értékelés során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti titkot megőrizünk, mások tudomására nem hozzuk. Az értékbecslésnél a megrendelő tudomásul vette, hogy az értékelő szakértő szakmai-diagnosztikai vizsgálatokat nem kért adatszolgáltatásul és azt az értékelő önmaga sem készítette.

Az értékelés során kapott adatok pontosságát feltételezzük, nem vállalunk sem garanciát sem felelősséget azok tartalmáért.

Az ingatlanforgalmi szakvéleményben szereplő adatok pontosságát, mely az ingatlanra vonatkozik, jogi szakértő és hivatásos földmérő nem igazolta.

Az értékelés során a kirendelő és az érintett fél által rendelkezésünkre bocsátott információt és adatszolgáltatást használtunk fel, kiegészítve a helyszíni szemlén gyűjtöttékkel, valamint saját tapasztalatainkkal és adatbázis információval.

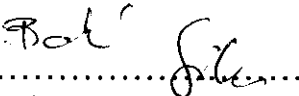
Minden olyan tényről, amely a helyszíni szemlén szemrevételezéssel nem volt megállapítható és arról adatszolgáltatást nem kaptunk, viszont az adatszolgáltatók tudtak, vagy tudhattak, az ezekből származó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget vállalni nem tudunk.

Az értékbecslés a legkörültekintőbb munka mellett is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges valós piaci érték csak az alku során, az adás-vétel

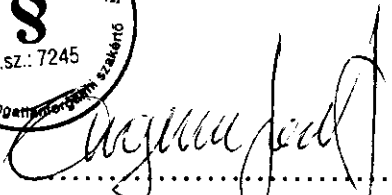
megtörténését követően jön létre, ebből következőleg a megállapított érték valóságtartalma is ekkor nyer bizonyítást, amikor a jövő érték jelenértékké válik.

A becsült érték az ingatlanpiaci változások miatt 90 napig érvényes.

Esztergom, 2006-05-30


.....
Bakó György
ingatlan szakértő




.....
Engelbrecht József
igazságügyi ingatlanforgalmi
szakértő

Tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 9000001/29773/2006
2006.04.27

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 210146/37 helyrajzi szám

Szektor : 53
Térképszelvény : 5034

I. RÉSZ

Földrészlet területe: 1072 (m2) bejegyző határozat: 36/46/2003/03.06.18

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.t.jöv. k.fill.
művelési ág/kivett megnevezés/					

- Kivett közterület 0 1072 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 157125/1/2001/01.06.19

jogcím: telekalakítás 37985/1998 (01.16.)

jogcím: szabályozás

jogállás: tulajdonos

név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 157125/1/2001/01.06.19

Egyéb

A T-63835 ttszámú térrajz alapján a 210146/18 helyrajzi számból kialakítva.

A tulajdoni lap másolat a fennálló bejegyzéseket tartalmazza, és a kiadást megelőző napig az eredetivel mindenben megegyezik

Budapest, 2006.04.27

TULAJDONI LAP VEGE

Horváth Bernadett
ügykezelő

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött **BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA** (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.) és Budapest XXI. kerület 210146/18 hrsz. alatt felvett volt **CSEPEL MŰVEK GYÁRTELEP TULAJDONKÖZÖSSÉGE** (1751. Budapest, XXI. kerület Gyepsor u.1.) között, alulírott napon, helyen, az alábbi feltételek szerint:

Preambulum

A szerződő felek egyezően előadják, hogy a Budapest XXI. kerület 210146/18 hrsz. alatt felvett, volt Csepel Művek és környékére vonatkozó, Budapest-Csepel Önkormányzata által 24/1998. (IX. 29.) Kt. rendelettel elfogadott részletes rendezési terve (RRt.) hatályba lépett.

I.

Az RRt. hatálybalépésére is tekintettel a Tulajdonközösség az RRt. és az 1997. évi LXXVIII. Tv. rendelkezések alapján hozzájárulását adja ahhoz, hogy azon, előző bekezdésben írt ingatlanon belüli területekből - telekrészekből - amelyek mindezülig valamennyi tulajdonostárs, illetve ingatlanhasználó által gépjárművel szabadon használható, közúti jellegű területként szolgált, és amelyek az RRt alapján közúttá válnak a Földhivatalnál a Budapest-Csepel Önkormányzata javára az ingatlan-nyilvántartásba bekebelezhető (bejegyezhető) legyen.

II.

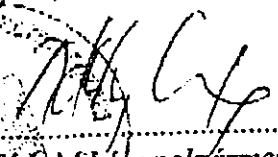
A Tulajdonközösség az I./ pontban írt területek közötti történő átminősítése és az Önkormányzati tulajdon Földhivatali bejegyzése kapcsán kártalanítási igényt nem támaszt.

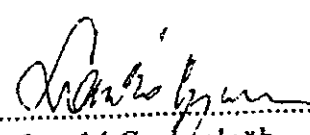
III.

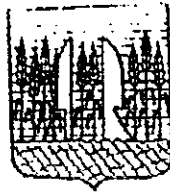
A Budapest-Csepel Önkormányzata az I./ pontban írt területeken kívüli, felépítményekkel, felépítményrészekkel elfoglalt, illetve üresen álló területek, telekrészek közötti történő bejegyzéséről, az ezzel összefüggő, Önkormányzat által teljesítendő kártalanításról az érdekeltekkel külön megállapodást köt, jelen okiratba foglalt azon kötelezettségvállalással, miszerint az érintettek hatályos jogszabályok szerinti kártalanításáról gondoskodik.

A megállapodást a Felek elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megfelelői, helybenhagyóan aláírták.

Budapest, 1999. 05. 24.


Tóth Mihály polgármester
Budapest-Csepel Önkormányzat
Polgármester


Laczko Gyula elnök
CSM Gyártelep Tulajdonközösség
Csepel Művek Gyártelep
Tulajdonosi Önkormányzat
1211 Bp. XXI., Gyepsor u. 1.

BUDAPEST-CSEPEL**ÖNKORMÁNYZATA****Polgármester**

Polgármesteri Hivatal 1211. Budapest, Szent Imre tér 10. Tel: 276-6660, 276-3951 Fax: 276-7660,

MELI.ÉKLET

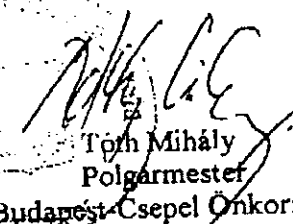
a Budapest-Csepel Önkormányzata (1211.Bp.Szent Imre tér 10.) és a Budapest, XXI. ker. 210146/18 hrsz. alatt felvett volt Csepel Művek Gyártelep tulajdonközössége (1211.Bp.Gyepsor u. 1.) között 1999. május 18-án létrejött Megállapodás-hoz.

A megállapodás alapján – a területre vonatkozó RRT előírása szerinti közút (közterület) kiszabályozása miatt – Budapest-Csepel Önkormányzata „Kártalanítási Megállapodást” köt az alábbi érintett tulajdonosokkal:

Hrsz	Tulajdonos
210146/56	CSEBA Kft.
210146/37,36	ELÉP-KER Kft.
210146/36	FLÓRIÁN Kft.
210146/30	KAZ Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
210146/30	OLAJ-NIVÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Budapest, 1999. május „21.”

1-227


Tóth Mihály
Polgármester
Budapest-Csepel Önkormányzat