

[E ' X ' A ' D ' U ' S]
Szakértői Társaság
6000 Kecskemét, Óz u. 25. / 1142 Budapest, Miskolci u. 124.

Budapest, XXI. ker. II. Rákóczi F. út 210235/3 hrsz. szám alatti

Ingatlan

Forgalmi értékbecslése

Összehasonlító-költségalapú módszer

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte: 2012.03.18.
Értékbecslő társaság: EXADUS Bt./I-G/14/2010

Szemle időpontja: 2012.03.26.
Szemlét végezte: Tóth Ferenc / EXADUS Bt.
Értékbecslő: Tóth Ferenc IVÉK-17/2010

1211 Budapest, II. Rákóczi F. út 210235/3 hrsz.
Ingatlan címe a tulajdoni lapon

Cím: 1211 Budapest, II. Rákóczi F. út

Hrsz. 210235/3

Település-rangja: főváros

Település lakosainak száma: 1.712.210

Megrendelő: Csevak Zrt.
Címe: 1215 Budapest, Katona J. u. 62-64

Tulajdonos: Budapest, XXI. kerület Csepel
Önkormányzat
Címe: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

Ingatlan jellemzői

Ingatlan fajtája: Beépítetlen terület

Építés éve: Vizsgált tulajdoni hányad: Ingatlan 1/1 aránya

Fekvése: Belterület

Megközelítése: jó

Közterület minősége: aszfaltút

Valós tevékenység az értékelt ingatlanon: Fejlesztési terület

Értékesíthetőség: Átlagos idő alatt

Működési engedély száma: Nem ismert
Telek területe: 9 163,00 m²

Értékelő feladata: Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából.

**Szabályozási tervben beépíthető kb.: 6 963 m²-es
ingatlanrész forgalmi értéke:**

337 000 000 Ft +ÁFA

**Szabályozási tervben nem beépíthető kb.: 2 200m²-es út és
környezetet területrész forgalmi értéke útpályatest nélkül:**

20 000 000 Ft +ÁFA

Ingatlan teljes forgalmi értéke:

357 000 000 Ft +ÁFA

Megjegyzés:

Budapest, 2012.04.01.



Előzmények

Társaságunkat a CSEVAK Zrt. megbízta a 210235/3 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározására döntés előkészítő folyamat céljából.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2012. március hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai és műszaki színvonalát valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Szemle során csak az utcafronti részen lévő bizományi áruházként működő részt lehetett megtekinteni. Ingatlan tulajdonosa biztonsági okok miatt nem engedélyezte az ingatlan teljes megtekintését. Az értékelés megállapításai korlátozott információk alapján készültek. Ebben foglalt megállapítások a Szakértő által feltételezett műszaki és jogi állapotra vonatkoznak. Amennyiben ezen feltételezések nem felelnek meg a valóságnak, az értékelés felülvizsgálata szükséges!

Értékelés során tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles 2012.04.01.-i tulajdoni lap másolatát
- Térképkivonat 2012.03.22.
- 2012.03.22.-i Szabályzási terv másolatot

Az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGOVA és EVS előírásai alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

Korlátozó feltételek

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Megbízónk nem biztosította az értékelés tárgyát képező felépítmény teljes körű megtekintését. Az értékelés megállapításai korlátozott információk alapján készültek, ebben foglalt megállapítások a Szakértő által feltételezett műszaki és jogi állapotra vonatkoznak. Amennyiben ezen feltételezések nem felelnek meg a valóságnak, az értékelés felülvizsgálata szükséges!
- A helyszíni szemle során tapasztalt állapot szerint az ingatlan jelenlegi felhasználása legális, az előírásoknak megfelel. Nem merült fel olyan ezzel ellentétes tény, amely a jövőben számottevően kihatással lehet az ingatlan értékére.

- Az értékecselő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult. Szemrevételezés alapján az ingatlanok látható statikai, szerkezeti hibái nincsenek.
- Az értékecselés kizárólag CSEVAK Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékecselés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügykörébe tartozó más harmadik személlyel – hitelközvetítő, természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdeklődésben, vagy a Ptk. (1959. évi IV. tv.) szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon, vagy az épületben, amely értékesítést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.
- Megállapított érték szennyeződésmentes állapotra vonatkozik. Amennyiben az ingatlan területén környezetszennyezés kimutatható, abban az esetben a megállapított érték felülvizsgálata szükséges.
- Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
- A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
- Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékecselés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részleghajlástól mentes következtetései.
- Az értékecselés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
- Az értékecselés érvényességi ideje: 90 nap.
- Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékecselés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékecselés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.
- A helyiségek területének helyszínen történő ellenőrzése a BOSCH PLR 50-as típusú lézeres készülékkel történt.

Az értékelés időpontja 2012. március-április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásra érvényes.

INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1211 Budapest, II. Rákóczi F. út 210235/3
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1210 Budapest, II. Rákóczi F. út
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	210235/3 hrsz. udvar, üzlet egyéb épület
Ingatlan mérete:	9 163,00 m ²
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzat 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	196242/2011.12.23 széljegyszám alapján VezetékJog bejegyzése iránti kérelem az ELMŰ Hálózati Kft. javára.
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	160853/3/2010/10.08.11 bh. alapján VezetékJog 209 m ² -re, VMB-52/2010. Jogosult az ELMŰ Hálózati Kft. 50639/1/2011/10.10.27 bh. alapján VezetékJog 1 m ² -re, VMB-153/2010 1. Jogosult az ELMŰ Hálózati Kft.
Ingatlanon lévő felépítmények darabszáma	Térképkivonaton jelölt felépítmények elbontásra kerültek.
Tulajdoni lap dátuma:	2012.04.01.
Térképkivonat dátuma:	2012.03.22.
Helyszíni szemle dátuma:	2011.03.21.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1.721.210 fő
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részének középső részén, a Duna mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, a II. Rákóczi F. úton, a Szent Imre térnél helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz Buszmegálló az ingatlan előtt van.
Hasznosítás jelenlegi formája	Beépítetlen terület
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Fejlesztési terület

Környezetszennyezés:	Környezetszennyezésre a szakértő nem tud nyilatkozni. Társaság tevékenységét az illetékes hatóságok folyamatosan vizsgálják. Tevékenységet rendben találták.	
Közművek:	Víz :	nincs pontos információ, valószínűleg kiépített hálózat
	Áram:	nincs pontos információ, valószínűleg kiépíthető hálózat
	Gáz:	területen vezetékes földgáz nincs
	Csatorna:	Beazonosítására nem volt lehetőség a szemle során.

Rövid szöveges leírás:

Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, a II. Rákóczi F. úton, a Szent Imre térnél helyezkedik el. Az ingatlan előtt buszmegálló van kialakítva a II. Rákóczi F. úton.

A telek összetett alakú. Határai részben a 210234 hrsz.-ú út felé OSB lapokkal van lekerítve, illetve a 210286 hrsz.-ú ingatlan épülete és annak a teleknek a téglafalazata határolja. Nincs kerítés a 210240 hrsz.-ú ingatlan határán. Szintén nincs kerítés a 210235/4 hrsz.-ú ingatlan felé. A helyi fejlesztés során a volt vasmű és a vizsgált ingatlan között gyűjtőút kiépítése folyamatban van. A vizsgált ingatlan nyugati szélén a telek határától 25 m-es szélességben közterület van, amelyen egy szervízút van kialakítva. A járda mellett van az ideiglenesen OSB lapokkal lezárt kerítés. Egy helyen már az OSB lapot már eltávolították, így a területre bárki bemenet.

A lekerített terület „U” alakú, amelynek középső részére ékelődik be a 210286 hrsz.-ú ingatlan, a melyen jelenleg BÁV működik.

A kerítéssel lezárt terület nyugati sávjában fa sáv van. Szakértőnek nincs információja, hogy ezek közül melyek védettek. A terület jelenleg füves, részben szemetes terület.

Ingatlannyilvántartás és a valós állapot eltérése

Tulajdoni lapon udvar és üzlet, egyéb épület megnevezés van feltüntetve. Térképkivonaton fel vannak tüntetve az üzlet megnevezésű épületek, valamint az egyéb épületek körvonalai. Szakértő nem kapott arra vonatkozó információt, hogy milyen számú bontási engedély alapján végezték el a bontást. Szintén nincs a szakértőnek információja, hogy mikor készültek a bontási munkák illetve arról sincs információja a szakértőnek, hogy a tulajdonos miért nem jelentette be a változást a Földhivatalnak. Javasolom a valós állapot átvezetését a Földhivatalnál.

Közművek

A helyszíni szemle során a szakértő semmilyen közművet nem tudott beazonosítani. A közművekkel kapcsolatban semmilyen információt nem kapott a megbízótól. A tulajdoni lap megnevezése alapján azzal a feltételezéssel él, hogy a terület rendelkezik valamekkora vezetékes víz, csatorna és elektromos kapacitással. A 210286 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától kapott információ szerint a II. Rákóczi F. út

másik oldalán halad a gáz vezeték. A vizsgált ingatlan és az új gyűjtő út között nincs földgáz vezeték. Kiépítése csak a HÉV vonal alatt lenne kiépíthető, aminek megvalósítására nincs esély. Korábban a szomszédos II. Rákóczi F. út 93-95. szám alatt létesített új társasház építésénél sem tudta a fejlesztő megvalósítani. Az ottani társasház a szakértő információja szerint geotermikus energiával, távfűtés jelleggel oldották meg a fűtést. Ezen a területen is hasonló alternatív fűtés képzelhető el. A majdani fejlesztés során a fűtés kialakítás kérdése lényeges szempont. Szakértő szakmai tudása és tapasztalata alapján ez az egyik olyan kérdés, amely eldöntheti, hogy egy fejlesztőnek megéri-e gazdaságosan megvalósítani a fejlesztést vagy sem. A fejlesztés során a majdani fűtés gazdaságossági alternatíváinak vizsgálata nem feladata az értébecslőnek, csak mint értékbefolyásoló szempontként kezeltük ebben a szakvéleményben.

Szabályzási terv előírása

Szakértő felkereste az illetékes Polgármesteri Hivatal Építéshatóságát, ahol a következő tájékoztatást adták az ingatlanról.

Szabályzási terv szerint az ingatlanon lévő épületek bontandó épületként vannak kijelölve.

A telek nyugati része és a 210240 hrsz.-ú ingatlan a szabályzási terven út megjelölésű. A telekhatárral párhuzamosan 25 m-es sávot érinti ez a sáv, amelynek egy részén van a 210240 hrsz.-ú ingatlan egy része is. Szakértőnek nincs információja arra, hogy a tulajdonos Önkormányzat hogyan fogja megosztani a területet, de az utak, mint önkormányzati törzs vagyont nem értékesíthetők. Ennek a területnek a nagysága kb.: 2 200 m², pontos méretről egy földmérő általi felmérés adhat információt. Földmérési tevékenységre a szakértői társaság nem rendelkezik jogosultsággal.

D-i oldalon 8 m-es sáv szabadon hagyása szükséges. Belső területeken K-Ny-i hossz tengelyű épületek helyezhetők el az építési vonal mentén. Az épületek között zöldterület kialakítása van előírva. A telek tömb alatt három darab felszín alatti parkoló kialakítását jelöli a rendezési terv. Ebből a középső egység részben a jelenlegi 210286 hrsz.-ú ingatlan területe alá esik.

Az ingatlan melletti 210286 hrsz.-ú ingatlannal egy tömböt képező egységben a vizsgált ingatlan teljes területe, azaz maximum 35 m-es mélység van kijelölve építési helyként. Építménymagasság nincs megadva.

Szabályzási terv nem ír elő azonnali bontási kötelezettséget. Amennyiben a 210286 hrsz.-ú ingatlan tulajdonos nem szeretne építési engedélyköteles munkát, akkor bontási kötelezettség nem lép életbe. Ezen az ingatlanon lévő felépítmény állapota jól karbantartott kb. 90 éves épület. Amennyiben az épületet folyamatosan karbantartják, akkor még sokáig fennmaradhat. Ezzel jelentősen akadályozva és korlátozva a vizsgált 210235/3 hrsz.-ú ingatlan hasznosíthatóságát.

Szomszédos ingatlan vizsgálata

Az ingatlan a Szent Imre tér mellett, a Rákóczi F. úton helyezkedik el. Az utca ezen szakaszán közvetlenül parkolni nem lehet. Új beépítések közelítenek az ingatlanhoz.

A Tanácsház utca, II. Rákóczi F. út, Koltói Anna utca, Csőgyár utca általi tömb teljes megújítására van kijelölve a szabályzási terv szerint. A tömbben kerülne elhelyezésre alul autóbusz-pályaudvar. Tömb fejlesztése még nem kezdődött el.

Fejlesztést korlátozó környezetvédelmi hatások:

Terület nyugati oldalán épülő gyűjtőút megnyitása után várhatóan nagy forgalmat fog lebonyolítani, ami jelentős szmoggal, zajterheléssel fog járni.

Terület É-i oldalán tervezett autóbusz pályaudvar szintén növeli a szmog és zajhatást.

Értékelésnél azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a 9 163 m²-es területből kb.: 2 200 m² nem értékesíthető, az Önkormányzat törzsvagyont képező út terület. A fennmaradó kb.: 6 963 m²-es hasznosítható a szabályzási terv előírásának megfelelően.

Az értékelés korlátozott információk alapján készült. Amennyiben az értékelésnél feltételezett állapotok, méretek eltérnek a feltételezett állapottól, abban az esetben az érték felülvizsgálata szükséges!

AZ INGATLAN ÉRTÉKELESE

Az értékbecslésnél különféle módszerek szerint járhatunk el.

Az értékbecslés a TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) ajánlásai alapján, az Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards) érték meghatározási előírásai, az IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet szabályai, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlan Szövetség) által összeállított értékelési sztenderdek alapján, annak figyelembevételével készült.

Ingatlan forgalmi értékét az ingatlan típusára való tekintettel a lehetséges módszerek közül egy módszerrel, az összehasonlító adatok módszerével meghatároztuk.

Piaci összehasonlító adatok

módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. Módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Módszer fő lépesei:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg. Értékelésnél a szakértő meghatározta az összehasonlító

adatok redukált alapterületének számtani átlagát és a redukált alapterületek szórását.

2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.
3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vetettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:
 - Telek adottságai /*telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb.*/
 - Infrastruktúra /*közmű ellátottság, fűtő kút egyéb közmű*/
 - Környezeti szempontok /*útburkolat, iskola, óvoda távolsága, tömegközlekedési megálló távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb.*/
 - Alternatív hasznosítás szempontjai /*funkcióváltásra való alkalmasság, stb.*/
 - Jogi szempontok /*tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb.*/
 - Hatósági előírások /*OÉSZ és a helyi építési szabályzás*/
 - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és a telek alapterületének szorzataként jött létre.

PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

- Ingatlan elhelyezkedése, megközelítése
- Szomszédos ingatlanok állapota, környezet állapota
- Gáz hiánya
- Szabályzási terv előírásai
- Ingatlan piac helyzete

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlító adatok során a NAV Illetékhivatal 2011-es adatait használtuk meg. A vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésű ingatlanokat vettünk alapadatként. Ezek mérete jelentősen eltér a vizsgált ingatlantól, de az eltérést és egyéb körülmények eltérését az értékmódosító korrekciós tényezőknél figyelembe vettük.

Ingtatlan érték meghatározása

	adásvétel	kínálat	kínálat
Elhelyezkedés	1211 Budapest, XXI. ker. II. Rákóczi F. út	1214 Budapest, XXI. ker. Akácfa u.	1214 Budapest, XXI. ker. II. Rákóczi F. út
Művelési ág / övezeti bes.	Telek	Telek	Telek
Terület m ²	690	589	690
Ár /Ft	71 875 000	62 500 000	62 500 000
Időpont	2011	2011	2011
Forrás	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal
Fajlagos piaci ár (Ft/m ²)	104 167	106 112	90 580
Kínálati ár	0%	0%	0%
Alak, forma, területi méret	-50%	-50%	-50%
Beépíthetőség	0%	0%	0%
beépítettség	0%	0%	0%
környezet megítélése:	0%	0%	0%
elhelyezkedés:	0%	12%	10%
Környezeti szennyezettség	0%	-5%	0%
Meglévő közművek	0%	-8%	-8%
kerítettség	0%	0%	0%
vezetékjog miatti eltérés	-2%	-2%	-2%
forgalomképesség	0%	0%	0%
Összes módosítás	-52%	-53%	-50%
Módosított alapár	50 000	49 873	45 290
Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m ²)	48 388		
Fejleszthető területi (m ²)	6963		
Forgalmi érték (Ft)	336 922 210		
Nettó forgalmi érték kerekítve (Ft)	337 000 000		

A megállapított érték nem tartalmazza az ingatlan kb.: 2 200 m² nagyságú részét, amelyen jelenleg is út van kiépítve és a szabályzási terület is út és környezeteként jelöli. Ez az ingatlanrész, mint Önkormányzati törzsvagyron nem értékesíthető rész.

A kb.: 2 200 m-es ingatlanrész földterület értéke a korlátozott hasznosítás miatt az összehasonlító adatokkal megállapított fajlagos érték 20%-ra becsüljük az ingatlan elhelyezkedése folytán.

Szakértői becslésünk alapján nem értékesíthető kb.: 2 200 m²-es terület értéke kb.:
 $48\,375 \text{ Ft/m}^2 \times 20\% \times 2\,200 \text{ m}^2 = 21\,285\,000 \text{ Ft}$ kerekítve kb.: 20 000 000 Ft

A telekrészen lévő útpálya készítésének idejéről, annak szerkezetéről nincs információja a szakértőnek. Nem áll rendelkezésre az az adat, hogy a tulajdonosnál milyen értéken van nyilvántartva a vizsgált ingatlanon lévő útszakasz.

Ingtatlan teljes forgalmi értéke:

357 000 000 Ft +ÁFA

Az értékelés korlátozott információk alapján készült. Amennyiben az értékelésnél feltételezett állapotok, méretek eltérnek a feltételezett állapottól, abban az esetben az érték felülvizsgálata szükséges!

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

Amennyiben az ingatlant karbantartják, az átlagos elhasználódást, az ingatlan földrajzi helyzetét és használatát, funkcióját figyelembe véve véleményünk szerint minimum 90 napig megőrzi reálértékét.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

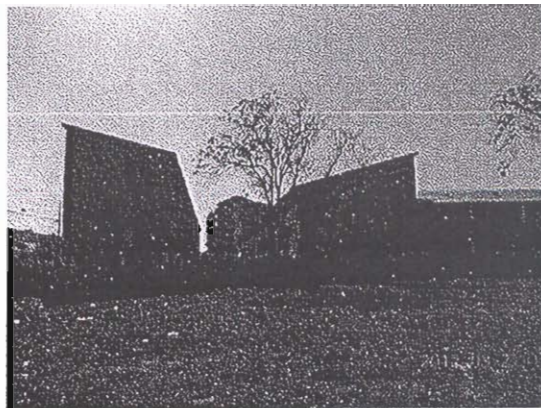
Térképkivonat

Szabályzási terv előírása

Fotók



Bekerített ingatlanrészen álló fák



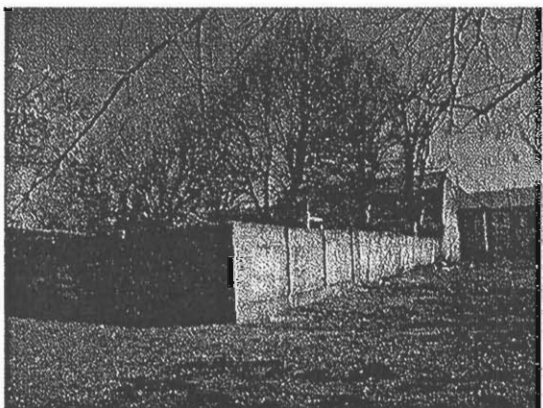
Bekerített telekrész



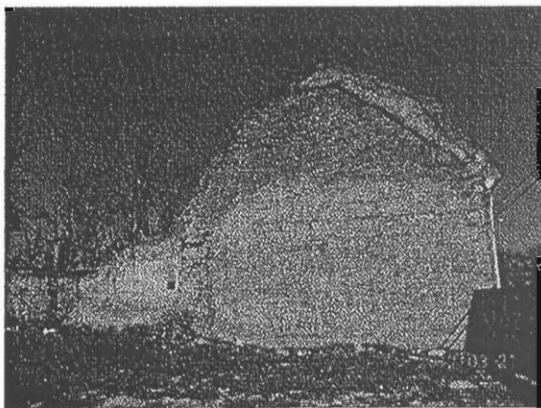
Bekerített ingatlanrészen álló fák



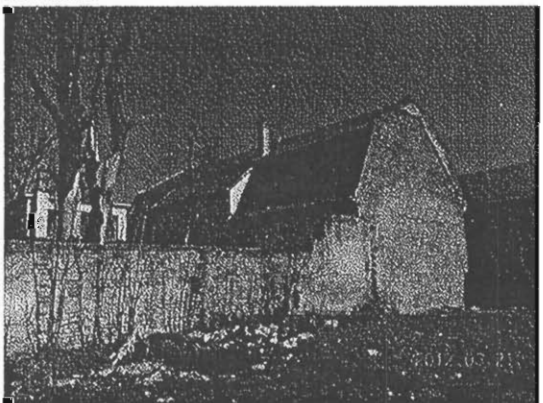
Bekerített telekrész



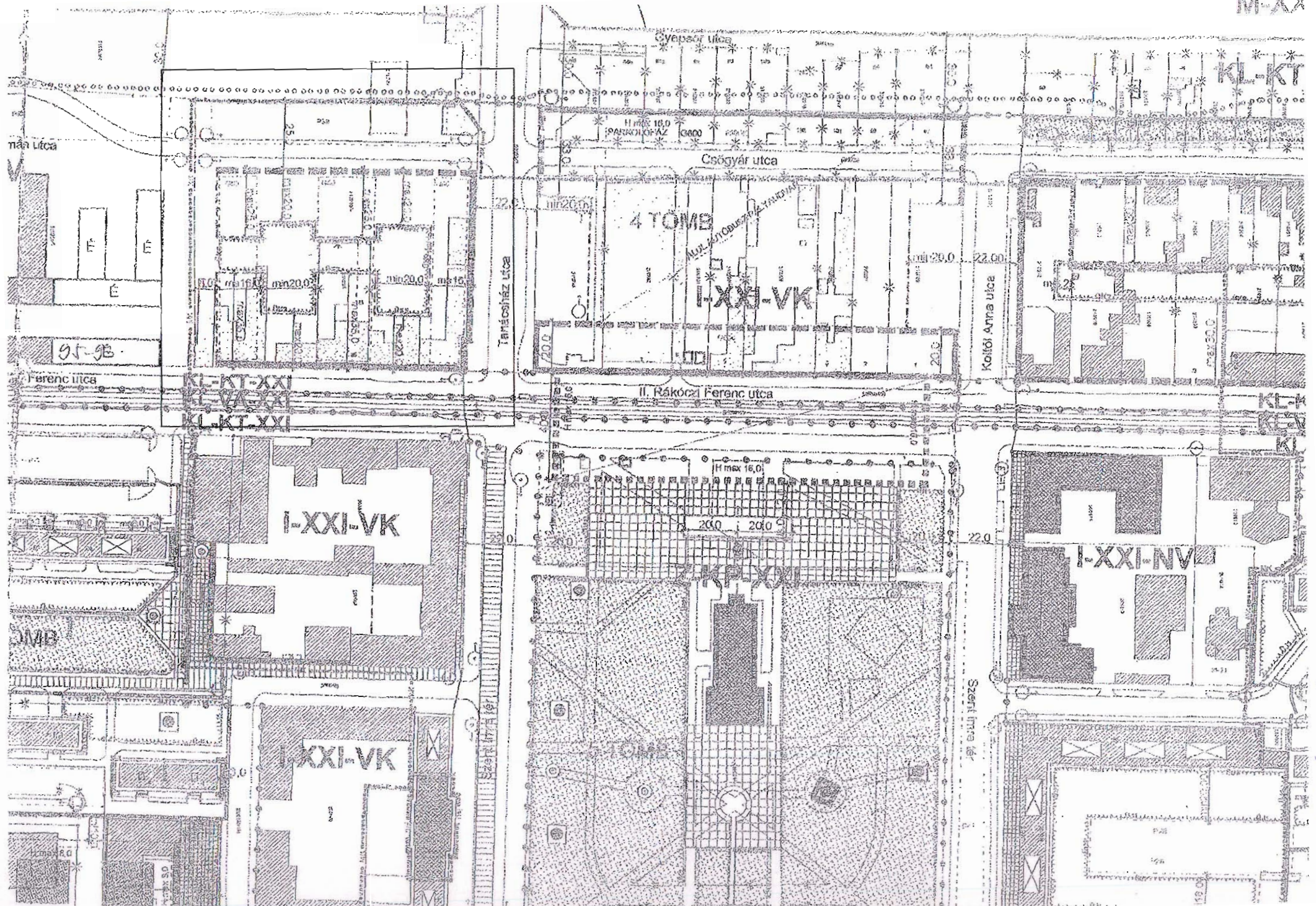
Szomszédos 210286 hrsz.-ú ingatlan
kerítése



Szomszédos 210286 hrsz.-ú ingatlan
kerítése és épülete



Szomszédos 210286 hrsz.-ú ingatlan
kerítése és épülete



JELMAGYARÁZAT:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL:

	Tervezett szabályozási vonal		Egységesített, zsúrlított pavilonok javasolt helye
	Övezeti határvonal		Szabályozás miatt részben áthelyezett, egységesített, zsúrlított pavilon
	Övezeti jel		Egységesített, zsúrlított pavilonok eredeti felépítmény elbontásával
	Építési hely		Kötelező homlokzatmagasság
	Új telekhatár		Parkoló, férőhelyszámmal
	Kötelező építési vonal zártsonú beépítéssel		Jelentős felszín alatti parkoló határa férőhelyszámmal
	Kötelező építési vonal hézagosan zártsonú beépítéssel		Országos védettségű épület
	Terepszint feletti átkötés építésszabályozással		Világosi környezet határa
	Szabályozási szélesség		Helyi értékvédelmi terület határa
	Meglévő fasor		Helyi értékvédelemre javasolt terület határa
	Kiegészítésre szoruló, meglévő fasor		Régészeti érdekl terület határa
	Telepítendő fasor		ÜK1 Ültetési kötelezettség
			ÜK2 Ültetési kötelezettség
			ÜK3 Ültetési kötelezettség
			ÜK4 Ültetési kötelezettség

ALAPTÉRKÉPI ELEMEL:

	Meglévő telekhatár, házszám
	Meglévő épület
	Alaptérképen nem szereplő meglévő épület
	Alaptérképen nem szereplő építés alatt álló épület
	Alaptérképen szereplő, lebontott épület
	Útszegély
	Burkolat szegély

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL:

	Tervezési terület határa
	Tervezett korékpártút
	Fő gyeplogó
	Vegyes forgalmú út
	Javasolt telekhatár
	Magszűntető jel
	Javasolt magszűntető jel
	Telek közhasználat céljára átadott része
	Telek közhasználati földfelület céljára átadott része
	Tűbűszám
	Lakóépületekhez fenntartásra tulajdonjog nélkül csatolható terület
	Sorompóval lazítható útszakasz megkülönböztetett gépjárművek szabad áthaladásának biztosításával
	Minimum 60cm földtakarással kialakított zöldtetős épület vagy dombház
	Bontandó épület
	Épület
	Megtartandó épület
	Homlokzati felújításra javasolt épület
	Homlokzati felújítással együtt 1 színt emelet- vagy magastető felújításra javasolt épület

