

[I • X • A • D • U • S]

Szakértői Társaság

6000 Kecskemét, Őz u. 25. /1142 Budapest, Miskolci u. 124.

Budapest, XXI. ker. Tejút utca 210671/36 hrsz. szám alatti

Beépítetlen terület

Forgalmi értékbecslése

Összehasonlító-költségalapú módszer

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte:	2012.05.07.	Szemle időpontja:	2012.05.09.
Értékbecslő társaság:	EXADUS Bt./I-	Szemlét végezte:	Tóth Ferenc / EXADUS Bt.
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	G/14/2010	Értékbecslő:	Tóth Ferenc IVÉK-17/2010
	009250	Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	009026

1214 Budapest, Tejút u. 210671/36 hrsz.

Cím: Ingatlan címe a tulajdoni lapon cím nincs feltüntetve
Hrsz. 210671/36
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

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

Fekvése: Belterület
Megközelítése: jó
Közterület minősége: aszfaltút
Valós tevékenység az értékel
ingatlanon: Közpark
Értékesíthetőség: Nehéz, problémás

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

I-V szabályzási övezetbe tartozó ingatlan forgalmi értéke: 65 000 000 Ft +ÁFA

Z-KK-1 szabályzási övezetbe tartozó ingatlan forgalmi értéke: 9 000 000 Ft +ÁFA

Ingatlan forgalmi értéke: 74 000 000 Ft +ÁFA

Megjegyzés

Az ingatlant a jelenlegi szabályzási terv Z-KK-1 és I-V övezetekre osztja. A két övezet közti ingatlanrész mérete nem áll a szakértő rendelkezésére. Amennyiben a szakértő által feltételezett méretektől eltér az egyes övezetbe tartozó ingatlanrészek mérete, abban az esetben jelen értékbecslés felülvizsgálata szükséges!

Budapest, 2012.05.14.



Előzmények

Társaságunkat a CSEVAK Zrt. megbízta a 210671/36 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározására döntés előkészítő folyamat céljából.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2012. május hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk.

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 2012.05.10.-i tulajdoni lap másolatát
- Térképkivonat 2012.05.10.
- 2012.05.09.-i szabályzási terv előírása

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.
- Az értékbecslés 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 értékbecslés 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, érdekütközésben, 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, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.
- Megállapított érték szennyeződésmentes állapotra vonatkozik.
- 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 értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részleghajlástól mentes következtetései.
- Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
- Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is – fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.

Az értékelés időpontja 2012. május 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:	1214 Budapest, 210671/36
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	Az ingatlan címe nincs feltüntetve a tulajdoni lapon
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	210671/36 hrsz. Beépítetlen terület
Ingatlan mérete:	4 993,00 m ²
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzat 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	57932/1/2011/10.10.06 bh. alapján Vezetékjog 124 m ² -re. Jogosult a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.
	76937/1/2011/11.04.07 bh. alapján Vezetékjog 132 m ² -re, VMB-158/2010 1. Jogosult az ELMŰ Hálózati Kft.
Tulajdoni lap dátuma:	2012.05.10.
Térképkivonat dátuma:	2012.05.10.
Helyszíni szemle dátuma:	2011.05.09.
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 Csillagtelep városrészben, a Tejút utca, Rakéta utca sarkán helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Beépítetlen terület
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Fejlesztési terület, közpark
Környezetszennyezés:	Környezetszennyezésre a szakértő nem tud nyilatkozni.
Közművek:	Víz : nincs információ Áram: nincs információ Gáz: nincs információ Csatorna: nincs információ

Rövid szöveges leírás:

Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, a II. Rákóczi F. út közelében, Tejút utca, Rakéta utca által tömbben, a Rakéta utca és a Tejút utca sarkán helyezkedik el. Az ingatlan környezetében lakóházak, általános iskola, nyugdíjas otthon található.

A telek bekerítetlen szabálytalan ötszög, alakja a trapézhoz közelít. Szakértő helyszíni mérése alapján mindkét utcán az úttest széle képezi a telek határát, de a pontos telekhatárok meghatározása geodéziai felmérést igényel, amelyre a szakértőnk nincs jogosultsága. Amennyiben a szakértő feltételezése helytálló, abban az esetben a Tejút utcai és a Rakéta utcai telekhatáron kialakított parkolóhelyek vannak, amely mögött aszfaltozott járda van. A Rakéta utcai parkoló sávban van egy tűzcsap.

A telek nincs kerítéssel elhatárolva a 210671/35 hrsz.-ú ingatlantól, amely szintén közparkként funkcionált a szemle időpontjában.

A telken négy darab csatorna akna van kiemelt beton kerettel. A Rakéta utcában, a parkoló sávban tűzcsap található. A telken van egy részben beton lapokból álló, részben földes gyalogút, amely átlós irányban szeli keresztül az ingatlant. A telken néhány fa és bokor található. Az Önkormányzattól kapott tájékoztatás szerint az ingatlan területén lévő növényzet nem tartozik a védett növények közé. A területen lévő fák, bokrok engedéllyel kivághatók.

A szemle időpontjában A területen földbe süllyesztve betontömbök illetve az egyik bokorcsoport tövében beton, aszfalt, cserép törmelék volt. A területen lévő nem jelentős mennyiségű hulladék, építési törmelék egy része (aszfalt) veszélyes anyag kategóriába tartozik.

Közművek

A helyszíni szemle során a szakértő tűzcsapot illetve négy aknát tudott beazonosítani. A közművekkel kapcsolatban semmilyen információt nem kapott a megbízótól. A tulajdoni lapon teherként a távhő szolgáltatónak és az elektromos műveknek van vezetékjoga bejegyezve. A terület megfelelő fejlesztések esetén közművesíthető.

Szabályzási terv előírása

Szakértő felkereste az illetékes Polgármesteri Hivatal Építéshatóságát, ahol a következő tájékoztatást adták az ingatlanról: Szabályzási tervet tartalmazó térképrészletet nem adhatnak ki. Az építési előadó a monitoron megmutatta a szakértőnek az adott ingatlan szabályzási tömb határokat tartalmazó térképnézetét. Ez alapján a vizsgált ingatlan a Szabályzási terv szerint két övezetbe tartozik. A telek 210671/35 hrsz.-ú ingatlan felé eső kb. 10-12 m-es sávja, pontos méretet nem adott az Építésügyi előadó, Z-KK-1 övezetbe tartozik, amely általános közkert övezet. A Rakéta utca felé eső rész azonban I-V, azaz városias intézményi terület. Az övezetbe tartozó előírásokról fénymásolatot kapott a szakértő.

Z-KK-1 övezetbe tartozó előírások:

Legkisebb területe:	500 m ²
Legkisebb telek szélesség:	20 m
Szakértői megjegyzés:	Az építésügyi előadónál látott két övezet határát jelző vonal és a telekhatár közti rész szélessége kb. 10 m, ami kevesebb az övezetbe előírt 20 m-es minimális szélességnél.
Legnagyobb szint feletti beépíthetőség:	2 %
Legnagyobb szintalatti beépíthetőség:	50 %
Legkisebb zöldfelületi arány:	50 %
Szintterületi mutató:	0,02
Építménymagasság:	legfeljebb 4,50 m

I-V övezetbe tartozó szabályzási terv előírások:

Legnagyobb szint feletti beépíthetőség:	45 %
Legnagyobb szintalatti beépíthetőség:	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány:	35 %
Szintterületi mutató:	1,50
Építménymagasság:	4,0-14,0

A terület közpark része, mint Önkormányzati törzsvagyont nem értékesíthető. A terület Intézményi telekrésze értékesíthető, ezen az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztés létesíthető. Az építési előadó sem tudott szóbeli tájékoztatást adni arra vonatkozóan, hogyan kell értelmezni az adott ingatlan esetén a szabályzási vonal és a Z-KK-1 övezet szöveges részéhez tartozó ellentmondást. A vizsgált területből pontosan mekkora terület tartozik a közpark övezetbe jelentősen befolyásolja az ingatlan hasznosíthatóságát és értékesíthetőségét.

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 értékbecslés a **TEGOVA** ajánlásai alapján, az **Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) **PM rendelet** szabályai, valamint a **MAISZ** által összeállított értékelési sztenderdek alapján készült.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszerszól mentesen. Az ingatlan forgalmi értékét az ingatlan típusára való tekintettel a lehetséges módszerek közül az összehasonlító adatok módszerével határozta meg a szakértő.

Légi felvételen bejelöltük az általunk feltételezett telekhatárokat, a szabályzási terv határait. A bejelölt méretek csak tájékoztató jellegűek, a Z-KK-1 övezet és az I-V övezet határvonata a jelenlegi szabályzási terven.

Telekhatár



A Z-KK-1 övezet szöveges leírása szerint az övezet legkisebb szélessége 20,0 m. Ezt jelzi a szaggatott vonal.

Az ábrából jól látható, hogy a jobb oldali (Rakéta utcai) I-V övezeti terület nagysága és ezzel a hasznosíthatósága is jelentősen függ a Szabályzási terv előírásától.

Értékelésnél azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ábrán sárgával jelzett és az Építés Hatóságnál monitoron látott szabályzási vonal képezi a két övezett közötti határvonalat. Térképkivonaton történt mérés alapján az ingatlanból kb.: 1 100 m² nagyságú terület rész tartozik ebben az esetben Z-KK-1 övezetbe és 3.893 m²-es rész pedig I-V övezetbe. Értékelésnél ehhez a feltételezett állapothoz határoztuk meg az értéket.

Piaci összehasonlító adatok

A módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. A módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Értékelésnél a ténybeli összehasonlító adatokat a NAV Dél-alföldi Regionális Igazgatóság illeték Főosztályától kaptam. A rendelkezésre bocsátott adásvételi szerződésekből kigyűjtött adatok időpontja 2011. adatok.

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.
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 vettem 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
- Szabályzási terv előírásai
- Ingatlan piac helyzete

Ingatlan érték meghatározása

	adásvétel	adásvétel	adásvétel
	1214 Budapest, II. Rákóczi F. út	1214 Budapest, Akácfa u.	1213 Budapest, Martinász u.
Elhelyezkedés			
Művelési ág / övezeti bes.	Telek	Telek	Telek
Terület m ²	690	589	537
Ár /Ft	1	1	23/100
Időpont	62 500 000	62 500 000	4 500 000
Forrás	2011	2011	2011
Fajlagos piaci ár (Ft/m²)	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal
megközelítés, elhelyezkedés	0%	0%	5%
méret	-40%	-40%	-40%
telken lévő növényzet és parkoló terület	5%	5%	5%
környezet megítélése:	0%	0%	0%
kerítettség	0%	0%	0%
tulajdoni hányad	0%	0%	5%
mejlévő közművek	-20%	-20%	-20%
telken lévő anyagok, egyéb törmelékek	-5%	-5%	-5%
hatósági előírások	-20%	-20%	-20%
forgalomképesség	0%	0%	0%
Összes módosítás	-80%	-80%	-70%
Módosított alapár	18 116	21 222	10 930
Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m²)	16 756		
Fejleszthető terület (m²)	3 893		
Forgalmi érték (Ft)	65 231 941		
Nettó forgalmi érték kerekítve (Ft)	65 000 000		

A megállapított érték nem tartalmazza az ingatlan kb.: 1 100 m² nagyságú részét, amely a szabályzási terv szerint közkert funkciójú. Ez az ingatlanrész, mint Önkormányzati törzsvagyron nem értékesíthető rész.

A kb.: 1100 m-es ingatlanrész földterület egységárát a korlátozott hasznosíthatóság miatt az összehasonlító adatokkal megállapított fajlagos érték 50 %-ra becsüljük.

Szakértői becslésünk alapján nem értékesíthető kb.: 1.100 m²-es terület értéke:
 $16\,756 \text{ Ft/m}^2 \times 50\% \times 1.100 \text{ m}^2 = 9\,215\,918 \text{ Ft}$ kerekítve kb.: 9 000 000 Ft

Ingatlan teljes forgalmi értéke:

74 000 000 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!

Amennyiben az ingatlanon belüli övezeti határ a Z-KK-1 övezetre előírt minimum 20,0 m -es szélesség, abban az esetben a megállapított érték felülvizsgálata szükséges!

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

Az ingatlan földrajzi helyzetét, 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.

[I • X • A • D • U • S]

Szakértői Társaság

6000 Kecskemét, Őz u. 25. / 1142 Budapest, Miskolci u. 124.

Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

Térképkivonat

Szabályzási terv előírása

Fotók