



JAVASLAT

**A Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanok
eladásáról**

Készítette: Werner Péter
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
vezérigazgató

Előterjesztő: Borbély Lénárd
Alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
Halmos Istvánné városgazdálkodási ágazatvezetővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
A Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor jegyző

Az előterjesztés leadva: 2013. február 25.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2013. évi 48 sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2013. 02. 28.

Képviselő-testületi ülés időpontja:
2013. február 28.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) az alábbiakban felsorolt ingatlanok tulajdonosa:

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

210671/36 hrsz. Budapest XXI. kerület Tejút utca

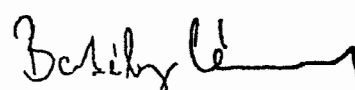
205920/4 hrsz. Budapest XXI. kerület Toboz u.

205922 hrsz. Budapest XXI. kerület Mély u.

A négy ingatlan eladásával az önkormányzat plusz bevételre tehet szert. Az ingatlanokon nincs felépítmény, a városkép szempontjából mindenképpen rendbehozatalra szorulnak. Az Önkormányzatnak jelenleg nem állnak rendelkezésére olyan források, amelyekből a terület fejleszthető lenne.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntésével engedélyezze, hogy a fentiekben megnevezett ingatlanok értékesítésre kerüljenek.

Budapest, 2013. február 26.



Borbély Lénárd

Alpolgármester

- Melléklet:
- Pályázati felhívások
- Pályázati lap
- Pályázati kiírások
- II.Rákóczi Ferenc út 210235/3 hrsz., a Tejút 210671/36 hrsz., valamint a Toboz u. 205920/4 hrsz., és a Mély u. 205922 hrsz. ingatlanok értékbecslés

1. Határozati javaslat

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő Testülete úgy dönt, hogy a 210235/3 hrsz. Budapest XXI. kerület II.Rákóczi F. út ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésével megbízza a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t.

Határidő:

elfogadásra:

azonnal

végrehajtásra:

2013. április 01.

felelős:

Werner Péter vezérigazgató

A határozatok elfogadásához a képviselők minősített többségű támogató szavazata szükséges.

2. Határozati javaslat

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő Testülete úgy dönt, hogy a 210671/36 hrsz. XXI. Kerület Tejút utca ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésével megbízza a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t.

Határidő:

elfogadásra: azonnal

végrehajtásra: 2013. április 01.

felelős: Werner Péter vezérigazgató

A határozatok elfogadásához a képviselők minősített többségű támogató szavazata szükséges.

3. Határozati javaslat

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő Testülete úgy dönt, hogy a 205920/4 hrsz. Budapest XXI. kerület Toboz u., valamint a 205922 hrsz. Budapest XXI. kerület Mély u. ingatlanok versenytárgyalás útján történő együttes értékesítésével megbízza a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t.

Határidő:

elfogadásra: azonnal

végrehajtásra: 2013. április 01.

felelős: Werner Péter vezérigazgató

A határozatok elfogadásához a képviselők minősített többségű támogató szavazata szükséges.

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS (1)

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere versenytárgyaláson meghirdeti a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonát képező, az 1. számú mellékletben szereplő ingatlantulajdonjának adásvétel útján történő átruházása céljából.

A pályázati dokumentáció átvehető: a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. február 15. napjától, illetve a www.varosgazda.eu internetes oldalról letölthető.

Az ingatlan megtekinthető: előzetes időpont egyeztetés alapján.

A pályázat benyújtásának határideje: **2013. március 14. /csütörtök/ 16 óra**

A pályázat benyújtásának helye: Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálat.

Versenytárgyalás elbírálásának ideje és helye: 2013. március 29. /péntek/ 12 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tárgyalója.

További információ Feszt Andreától, vagy Radvánszky Emesétől kérhető a 278-5837 telefonszámon.

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS (2)

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere versenytárgyaláson meghirdeti a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonát képező, az 2. számú mellékletben szereplő ingatlan tulajdonjogának adásvétel útján történő átruházása céljából.

A pályázati dokumentáció átvehető: a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. február 15. napjától, illetve a www.varosgazda.eu internetes oldalról letölthető.

Az ingatlan megtekinthető: előzetes időpont egyeztetés alapján.

A pályázat benyújtásának határideje: **2013. március 14. /csütörtök/ 16 óra**

A pályázat benyújtásának helye: Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálat.

Versenytárgyalás elbírálásának ideje és helye: 2013. április 01. /hétfő/ 15 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tárgyalója.

További információ Feszt Andreától, vagy Radvánszky Emesétől kérhető a 278-5837 telefonszámon.

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS (3)

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere versenytárgyaláson meghirdeti a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonát képező, az 3. számú mellékletben szereplő ingatlanokat tulajdonjuk adásvétel útján történő átruházása céljából.

A pályázati dokumentáció átvehető: a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. február 15. napjától, illetve a www.varosgazda.eu internetes oldalról letölthető.

Az ingatlanok megtekinthetőek: előzetes időpont egyeztetés alapján.

A pályázat benyújtásának határideje: **2013. március 14. /csütörtök/ 16 óra**

A pályázat benyújtásának helye: Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálat.

Versenytárgyalás elbírálásának ideje és helye: 2013. március 28. /csütörtök/ 15 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tárgyalója.

További információ Feszt Andreától, vagy Radvánszky Emesétől kérhető a 278-5837 telefonszámon.

PÁLYÁZATI LAP

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által eladásra kínált ingatlanok közül, az alábbiakban megjelölt helyiségre ajánlatot teszek a pályázati feltételek tudomásulvételével.

A pályázandó ingatlan címe, helyrajzi száma:

Pályázó adatai (Kérjük NYOMTATOTT BETŰVEL kitölteni!)

Név; cégneve:

Asszonyánál leánykori név is:..... Anyja
neve:.....

Cég esetén képviselő neve:..... Születési hely és
idő:.....

Cégjegyzékszám:..... Szem. ig.
száma:.....

Állandó bejelentett lakhelye, ill. telephelye:
.....

Telefonszáma:.....
.....

Vételi ár ajánlat:..... + ÁFA

Gazdasági társaság esetén a „Pályázati lap”-hoz mellékelni, kell a bejegyzésről szóló jogerős cégbírói végzést, vagy a Társasági Szerződés 3 hónapnál nem régebbi hiteles másolatát (mely tartalmazza a cégjegyzékszámot), illetve egy aláírási címpéldányt.

A pályázó külön megjegyzése:

.....

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Melléklet: az ajánlati biztosíték befizetését igazoló fénymásolat

Budapest, 2012.

.....

pályázó

.....

pályázó

PÁLYÁZATI KIÍRÁS (1)

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012 (V. 03.) Budapest, XXI. ker. Csepel Önkormányzata Kt. rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítésére pályázatot ír ki:

Választott pályázati eljárás :

Nyílt versenytárgyalásos eljárás.

A pályázható ingatlan:

Budapest, 210235/3 hrsz. természetben a **1211 Budapest, II. Rákóczi F. úton.** található **belterület, kivett udvar és üzlet, egyéb épület** megjelölésű ingatlan.

Az ingatlanon nincs felépítmény.

Ajánlatkérő azzal a feltétellel kívánja értékesíteni az ingatlan, hogy pályázó vállalja, hogy nyertessége esetén a pályázat elbírálásának időpontjától számított 45 napon belül településrendezési szerződést köt – legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg - Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatával, valamint a pályázat elbírálásának időpontjától számított egy éven belül a beruházáshoz szükséges az érvényes építési engedélyt beszerzi, és ugyanezen időponttól számított két éven belül a kivitelezést megkezdi.

A nyertes pályázó vállalja továbbá, hogy a vállalt beruházás megvalósítása során az építészeti szabályokat maradéktalanul betartja.

Az ingatlan tulajdonjoga megszerzésének további feltétele, hogy Ajánlatkérő az ingatlanon 5 évre – az eredeti vételárral megegyező árat tartalmazó - visszavásárlási jogot szerez, melyet abban az esetben érvényesíthet, ha a nyertes pályázó az ingatlanon vállalt beruházás megvalósítása és hasznosítása tekintetében valamely kötelezettségét megszegi. Ajánlatkérő az ingatlan a tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg az ingatlanon visszavásárlási jogot alapít, mely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

A pályázatban meghatározott limitár 400.000.000,-Ft+ Áfa

A nyertes pályázó az eredményhirdetést követő 45 napon belül köteles az adásvételi szerződést aláírni, és legkésőbb a szerződéskötés időpontjáig a vételi ár legkevesebb 20%-t az eladó által megadott számlaszámra elutalni. Az ajánlati biztosíték a pályázó nyilatkozata alapján a fenti összegbe beszámításra kerülhet. Az ingatlan vételárából fennmaradó részt legkésőbb 2013. december 31.-ig köteles megfizetni.

A pályázat résztvevői:

Azon, a cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, természetes személy, illetve több társaság vagy természetes személy együttesen, amely a hatályos magyar jogszabályok értelmében ingatlan tulajdonjogát megszerezheti.

Jogi személy pályázó esetén a pályázathoz csatolni kell:

- a Cégbíróságon bejegyzett társaság esetében az ügyvéd által készített és ellenjegyzett társasági szerződést vagy közjegyző által hitelesített másolatot az eredeti társasági szerződésről, valamint a társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát vagy 30 napnál nem régebbi cégbírósági bejegyző végzés hiteles kiadmányát.
- közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt.

Egyéni vállalkozó esetében a vállalkozói kártya másolatát kell a pályázathoz csatolni.

Magánszemélyek a személyi okmányaikkal igazolhatják magukat.

Alánlati biztosíték:

Az - ajánlati biztosíték mértéke, **az ingatlan forgalmi értékének – 400.000.000,-Ft +ÁFA- minimum 5 %-a**. Az ajánlati biztosíték összege kamatmentesen, az eredményhirdetést követően a nem eredményes pályázóknak 8 napon belül visszajár, a győztes pályázó esetében a vételárba beszámításra kerül.

Az érvényes ajánlattétel és versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ajánlati biztosíték rendelkezésre bocsátása. A **ajánlati biztosíték** összegét a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. pénztárában /hétfőn 7⁰⁰ – 13⁰⁰ , szerdán 13⁰⁰ – 17⁰⁰ , pénteken 7⁰⁰ – 11⁰⁰ között/lehet befizetni, vagy átutalni a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. OTP Banknál vezetett 11784009-20601641 számú számlaszámára a közlemény rovatban **„210235/3 Hrsz. -ú ingatlan ajánlati biztosíték”** megjelölés feltüntetésével vagy csekken feladni. Az ajánlati biztosíték megfizetését a pályázat benyújtásakor igazolni kell, az átutaló bank által kiállított bankkivonattal, vagy csekkszelvényvel, vagy a pénztári befizetés alkalmával kapott igazoló szelvényvel.

A pályázat benyújtási határideje: 2013. március 14. /csütörtök/ 16 óra, Csepell Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálat.

A versenypályázat elbírálásának ideje és helye: 2013. március 29. /péntek/ 12 óra Csepell Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója.

Ajánlatkérő kizárólag azon ajánlatokat tekinti érvényesnek, melyekben az ajánlott vételárösszeg eléri az ingatlan forgalmi értékének összegét, vagy azt meghaladja.

Befizetési csekk, pályázati kiírás és **pályázati lap** átvehető a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. február 15. napjától, illetve a www.varosgazda.eu internetes oldalról letölthető. **Pályázat** csak a pályázati kiírás mellékletét képező **pályázati lapon nyújtható be** (zárt, feladót és más jelet nem tartalmazó) borítékban.

A borítékra rá kell írni: „Ingatlanpályázat”. Az ajánlatot tartalmazó borítékot a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársa az átvételkor sorszámmal látja el. E sorszámot átvételi elismervényen kell a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársának az átadóval közölni. A pályázatot magyar nyelven, egy eredeti és két másolati példányban kell benyújtani.

A nyertes pályázó sorszáma a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. és Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre. A nyertes pályázót az elbírálásról írásban értesítjük.

A benyújtott ajánlat alapján azzal kerül az adásvételi szerződés megkötésre, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű vételi ár megfizetésére tesz ajánlatot.

Versenytárgyalás:

Valamennyi alkalmas és feltételeknek eleget tevő pályázó részt vehet a versenytárgyaláson.

A versenytárgyalásra ajánlatkérő írásban hívja meg ajánlattevőket.

Versenytárgyalás időpontja és helye: 2013. március 29. /péntek/ 12 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója

A Versenytárgyaláson a pályázót a kötelezettségvállalásra feljogosított személynek kell képviselnie. Amennyiben a képviselő nem azonos az ajánlattevővel meghatalmazását és aláírási címpéldányát a tárgyaláson be kell mutatnia.

A versenytárgyaláson ajánlatkérő a pályázókkal külön-külön tárgyal. A versenytárgyaláson a pályázók újabb ajánlatokat tehetnek, de csak olyan ajánlatot, mely a vételárra vonatkozóan jobb az éppen legjobb ajánlatnál.

A versenytárgyalás akkor ér véget, ha már egyik pályázó sem tud vagy akar újabb ajánlatot tenni. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, melyet az összes pályázónak alá kell írni.

Ajánlatok értékelése:

Ajánlatok értékelése során az ajánlatkérő az alábbiakat mérlegeli:

Ajánlott vételár összege.

Pályázó Csepelhez kötöttsége.

Az ingatlan tervezett hasznosítására vonatkozó terv tartalma szerint.

Ajánlatkérő azonos vételár kínálata esetén előnyben részesíti a kerületi székhelyű és telephelyű pályázókat.

Eljárás befejezése, eredményhirdetés:

Az eljárás eredményét Ajánlatkérő eredményhirdetésen hirdeti ki, melyre valamennyi Ajánlattevőt írásban meghívja.

A nyertes Ajánlattevő pályázó az eredményhirdetéstől számított 45 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. A győztes pályázó a szerződéskötést követően 2013. december 31. napjáig köteles a teljes vételárat megfizetni.

Amennyiben bármely okból nem jön létre a szerződés, akkor Ajánlatkérő az eljárás második helyezettjével szerződést köthet.

A versenytárgyalás veszesei az eredményhirdetést követően 8 napon belül visszakapják az általuk megfizetett ajánlati biztosítékot.

Ha szerződéskötés a versenytárgyalás nyertese érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, akkor elveszíti az ajánlati biztosítékot.

Egyéb szabályok:

Ajánlatkérő nem térít meg olyan költséget, mely az Ajánlattevőnél merül fel az ajánlat elkészítése, benyújtása, illetve a szerződéskötés során.

Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy ajánlattevő felelőssége hogy az általa rendelkezésre bocsátott adat helyességét ellenőrizze az ajánlat benyújtása előtt. Ajánlatkérő úgy tekinti, hogy Ajánlattevő az ajánlata benyújtásához szükséges körülményről és befolyásoló tényezőről tájékozódott, ezek hiányából vagy megszerzésük elmulasztásából eredő károkért felelősséget Ajánlatkérő nem vállal.

Ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

A nyertes Ajánlattevő pályázó az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, az adásvétel költségei őt terhelik.

A helyiségről további felvilágosítással kapcsolatban a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-nél Feszt Andrea vagy Radvánszky Emese helyiséggazdálkodók (telefon: 278-58-37) állnak rendelkezésre.

Budapest 2013.

Németh Szilárd polgármester megbízása alapján:

Borbély Lénárd
alpolgármester

PÁLYÁZATI KIÍRÁS (2)

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012 (V. 03.) Budapest, XXI. ker. Csepel Önkormányzata Kt. rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítésére pályázatot ír ki:

Választott pályázati eljárás :

Nyílt versenytárgyalásos eljárás.

A pályázható ingatlan:

Budapest, 210671/36. hrsz. természetben a **1211 Budapest, Tejút utca** alatt található **Kivett beépítetlen terület** megjelölésű ingatlan.

Ajánlatkérő azzal a feltétellel kívánja értékesíteni az ingatlan, hogy pályázó vállalja, hogy nyertessége esetén a pályázat elbírálásának időpontjától számított 45 napon belül településrendezési szerződést köt – legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg - Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatával, valamint a pályázat elbírálásának időpontjától számított egy éven belül a beruházáshoz szükséges az érvényes építési engedélyt beszerzi, és ugyanezen időponttól számított két éven belül a kivitelezést megkezdi.

Az ingatlan tulajdonjoga megszerzésének további feltétele, hogy Ajánlatkérő az ingatlanon 5 évre – az eredeti vételárral megegyező árat tartalmazó - visszavásárlási jogot szerez, melyet abban az esetben érvényesíthet, ha a nyertes pályázó az ingatlanon vállalt beruházás megvalósítása és hasznosítása tekintetében valamely kötelezettségét megszegi. Ajánlatkérő az ingatlan a tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg az ingatlanon visszavásárlási jogot alapít, mely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

A pályázatban meghatározott limtár 100.000.000,-Ft+ Áfa

A nyertes pályázó az eredményhirdetést követő 45 azaz negyvenöt napon belül köteles az adásvételi szerződést aláírni, és legkésőbb a szerződéskötés időpontjáig a vételi ár legkevesebb 20%-t az eladó által megadott számlaszámra elutalni. Az ajánlati biztosíték a pályázó nyilatkozata alapján a fenti összegbe beszámításra kerülhet. Az ingatlan vételárából fennmaradó részt legkésőbb 2013. december 31.-ig köteles megfizetni.

A pályázat résztvevői:

Azon, a cégnilvántartásba bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, természetes személy, illetve több társaság vagy természetes személy együttesen, amely a hatályos magyar jogszabályok értelmében ingatlan tulajdonjogát megszerezheti.

Jogi személy pályázó esetén a pályázathoz csatolni kell:

- a Cégbíróságon bejegyzett társaság esetében az ügyvéd által készített és ellenjegyzett társasági szerződést vagy közjegyző által hitelesített másolatot az eredeti társasági szerződésről, valamint a társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát vagy 30 napnál nem régebbi cégbírósági bejegyző végzés hiteles kiadmányát.
- közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt.

Egyéni vállalkozó esetében a vállalkozói kártya másolatát kell a pályázathoz csatolni.

Magánszemélyek a személyi okmányaikkal igazolhatják magukat.

Alánlati biztosíték:

Az - ajánlati biztosíték mértéke, **az nyilvántartási értékének 100.000.000 ,-Ft+ Áfa - minimum 5 %-a.** Az ajánlati biztosíték összege kamatmentesen, az eredményhirdetést követően a nem eredményes pályázóknak 8 napon belül visszajár, a győztes pályázó esetében a vételárba beszámításra kerül.

Az érvényes ajánlattétel és versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ajánlati biztosíték rendelkezésre bocsátása. A **ajánlati biztosíték** összegét a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. pénztárában /hétfőn 7⁰⁰ – 13⁰⁰ , szerdán 13⁰⁰ – 17⁰⁰ , pénteken 7⁰⁰ – 11⁰⁰ között/lehet befizetni, vagy átutalni a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. OTP Banknál vezetett 11784009-20601641 számú számlaszámára a közlemény rovatban **„210671/36. Hrsz számú Ingatlan ajánlati biztosíték”** megjelölés feltüntetésével vagy csekken feladni. Az ajánlati biztosíték megfizetését a pályázat benyújtásakor igazolni kell, az átutaló bank által kiállított bankkivonattal, vagy csekkszelvénnyel, vagy a pénztári befizetés alkalmával kapott igazoló szelvénnyel.

A pályázat benyújtási határideje: 2013. március 14. /csütörtök/ 16 óra, Csepell Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálat.

A versenypályázat elbírálásának ideje és helye: 2013. április 01. /hétfő/ 15 óra Csepell Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója.

Befizetési csekk, pályázati kiírás és **pályázati lap** átvehető a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. február 15. napjától, illetve a www.varosgazda.eu internetes oldalról letölthető. **Pályázat** csak a pályázati kiírás mellékletét képező **pályázati lapon nyújtható be** (zárt, feladót és más jelet nem tartalmazó) borítékban.

Ajánlatkérő kizárólag azon ajánlatokat tekinti érvényesnek, melyekben az ajánlott vételárösszeg eléri az ingatlan forgalmi értékének összegét, vagy azt meghaladja.

A borítékra rá kell írni: „Ingatlanpályázat”. Az ajánlatot tartalmazó borítékot a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársa az átvételkor sorszámmal látja el. E

sorszámot átvételi elismervényen kell a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársának az átadóval közölni. A pályázatot magyar nyelven, egy eredeti és két másolati példányban kell benyújtani.

A nyertes pályázó sorszáma a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. és Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre. A nyertes pályázót az elbírálásról írásban értesítjük.

A benyújtott ajánlat alapján azzal kerül az adásvételi szerződés megkötésre, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű vétell ár megfizetésére tesz ajánlatot.

Versenytárgyalás:

Valamennyi alkalmas és feltételeknek eleget tevő pályázó részt vehet a versenytárgyaláson.

A versenytárgyalásra ajánlatkérő írásban hívja meg ajánlattevőket.

Versenytárgyalás időpontja és helye: 2013. április 01. /hétfő/ 15 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója

A versenytárgyaláson a pályázót a kötelezettségvállalásra feljogosított személynek kell képviselnie. Amennyiben a képviselő nem azonos az ajánlattevővel meghatalmazását és aláírási címpéldányát a tárgyaláson be kell mutatnia.

A versenytárgyaláson ajánlatkérő a pályázókkal külön-külön tárgyal. A versenytárgyaláson a pályázók újabb ajánlatokat tehetnek, de csak olyan ajánlatot, mely a vételárra vonatkozóan jobb az éppen legjobb ajánlatnál.

A versenytárgyalás akkor ér véget, ha már egyik pályázó sem tud vagy akar újabb ajánlatot tenni. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, melyet az összes pályázónak alá kell írni.

Ajánlatok értékelése:

Ajánlatok értékelése során az ajánlatkérő az alábbiakat mérlegeli:

Ajánlott vételár összege.

Pályázó Csepelhez kötöttsége.

Terület hasznosítására vonatkozó terv tartalma szerint.

Ajánlatkérő azonos vételár kínálata esetén előnyben részesíti a kerületi székhelyű és telephelyű pályázókat.

Eljárás befejezése, eredményhirdetés:

Az eljárás eredményét Ajánlatkérő eredményhirdetésen hirdeti ki, melyre valamennyi Ajánlattevőt írásban meghívja.

A nyertes Ajánlattevő pályázó az eredményhirdetéstől számított 45 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. A győztes pályázó a szerződéskötést követően 2013. december 31. napjáig köteles a teljes vételárat megfizetni. Az Ajánlatkérő az eljárás második helyezettjével szerződést köthet, amennyiben bármely okból nem jön létre a szerződés.

A versenytárgyalás vesztesei az eredményhirdetést követően 8 napon belül visszakapják az általuk megfizetett ajánlati biztosítékot.

Ha szerződéskötés a versenytárgyalás nyertese érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, akkor elveszíti az ajánlati biztosítékot.

Egyéb szabályok:

Ajánlatkérő nem térít meg olyan költséget, mely az Ajánlattevőnél merül fel az ajánlat elkészítése, benyújtása illetve szerződéskötés során.

Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy ajánlattevő felelőssége hogy az általa rendelkezésre bocsátott adat helyességét ellenőrizze az ajánlat benyújtása előtt. Ajánlatkérő úgy tekinti, hogy Ajánlattevő az ajánlata benyújtásához szükséges körülményről és befolyásoló tényezőről tájékozódott, ezek hiányából vagy megszerzésük elmulasztásából eredő károkért felelősséget Ajánlatkérő nem vállal.

Ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

A nyertes Ajánlattevő pályázó az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, az adásvétel költségei őt terhelik.

A helyiségről további felvilágosítással kapcsolatban a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-nél Feszt Andrea vagy Radvánszky Emese helyiséggazdálkodók (telefon: 278-58-37) állnak rendelkezésre.

Budapest 2013.

Németh Szilárd polgármester megbízása alapján:

Borbély Lénárd
alpolgármester

PÁLYÁZATI KIÍRÁS (3)

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012 (V. 03.) Budapest, XXI. ker. Csepel Önkormányzata Kt. rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok értékesítésére pályázatot ír ki:

Választott pályázati eljárás :

Nyílt versenytárgyalásos eljárás.

A pályázható ingatlanok:

Budapest, 205920/4 hrsz. természetben a **1213 Budapest, Toboz utcában** található **belterület, kivett beépítetlen terület** megjelölésű ingatlan.

Budapest, 205922 hrsz. természetben a **1213 Budapest, Mély utcában** található **belterület, kivett közterület** megjelölésű ingatlan.

Az ingatlanok Budapest, XXI. ker. Csepel Önkormányzatának üzleti vagyonát képezik, forgalomképesek.

Az ingatlanok kizárólag együtt kerülnek értékesítésre.

Ajánlatkérő azzal a feltétellel kívánja értékesíteni az ingatlanokat, hogy pályázó vállalja, hogy nyertessége esetén a pályázat elbírálásának időpontjától számított 45 napon belül településrendezési szerződést köt – legkésőbb az adásvétel szerződés megkötésével egyidejűleg - Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatával, valamint a pályázat elbírálásának időpontjától számított egy éven belül a beruházáshoz szükséges az érvényes építési engedélyt beszerzi, és ugyanezen időponttól számított két éven belül a kivitelezést megkezdi.

Feltétele a pályázat elnyerésének, hogy a nyertes Ajánlattevő az ingatlanok fejlesztése során kifejezetten kereskedelmi funkciót betöltő felépítmény(ek)e)t épít(tet) a földterületre. A nyertes Ajánlattevő kötelezettséget vállal arra is, hogy az ingatlanok szomszédságában lévő művelődési ház rendezvényeknek időtartama alatt saját területén kialakított parkolóban biztosítja a művelődési ház vendégek gépjárműveinek elhelyezését. A nyertes Ajánlattevő vállalja azt is, hogy az ingatlanok szomszédságában lévő Posta működését sem a kivitelezés ideje alatt, sem azt követően nem akadályozza, nem zavarja, és az erre irányuló hatékony együttműködés érdekében megbeszéléseket kezdeményez a Magyar Posta Zrt.-vel.

A nyertes pályázó vállalja továbbá, hogy a vállalt beruházás megvalósítása során az építésszügyi szabályokat maradéktalanul betartja.

Az ingatlan tulajdonjoga megszerzésének további feltétele, hogy Ajánlatkérő az ingatlanon 5 évre – az eredeti vételárral megegyező árat tartalmazó - visszavásárlási jogot szerez, melyet abban az esetben érvényesíthet, ha a nyertes pályázó az ingatlanon vállalt beruházás megvalósítása és hasznosítása tekintetében valamely kötelezettségét megszegi. Ajánlatkérő az ingatlan a tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg az ingatlanon visszavásárlási jogot alapít, mely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

A pályázatban meghatározott limitár 80.000.000,-Ft+ Áfa

A nyertes pályázó az eredményhirdetést követő 45 napon belül köteles az adásvételi szerződést aláírni, és legkésőbb a szerződéskötés időpontjáig a vételi ár legkevesebb 20%-t az eladó által megadott számlaszámra elutalni. Az ajánlati biztosíték a pályázó nyilatkozata alapján a fenti összegbe beszámításra kerülhet. Az ingatlan vételárából fennmaradó részt legkésőbb 2013. december 31.-ig köteles megfizetni.

A pályázat résztvevői:

Azon, a cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, természetes személy, illetve több társaság vagy természetes személy együttesen, amely a hatályos magyar jogszabályok értelmében ingatlan tulajdonjogát megszerezheti.

Jogi személy pályázó esetén a pályázathoz csatolni kell:

- a Cégbíróságon bejegyzett társaság esetében az ügyvéd által készített és ellenjegyzett társasági szerződést vagy közjegyző által hitelesített másolatot az eredeti társasági szerződésről, valamint a társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát vagy 30 napnál nem régebbi cégbírósági bejegyző végzés hiteles kiadmányát.
- közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt.

Egyéni vállalkozó esetében a vállalkozói kártya másolatát kell a pályázathoz csatolni.

Magánszemélyek a személyi okmányaikkal igazolhatják magukat.

Ajánlati biztosíték:

Az ajánlati biztosíték mértéke, **az ingatlan forgalmi értékének – 80.000.000,-Ft +ÁFA- minimum 5 %-a.** Az ajánlati biztosíték összege kamatmentesen, az eredményhirdetést követően a nem eredményes pályázóknak 8 napon belül visszajár, a győztes pályázó esetében a vételárba beszámításra kerül.

Az érvényes ajánlattétel és versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ajánlati biztosíték rendelkezésre bocsátása. A **ajánlati biztosíték** összegét a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. pénztárában /hétfőn 7⁰⁰ – 13⁰⁰, szerdán 13⁰⁰ – 17⁰⁰, pénteken 7⁰⁰ – 11⁰⁰ között/lehet befizetni, vagy átutalni a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. OTP Banknál vezetett 11784009-20601641 számú számlaszámára a közlemény rovatban „**205920/4 hrsz., és 205922 hrsz.-ú ingatlanok ajánlati biztosítéka**” megjelölés feltüntetésével vagy csekken feladni. Az ajánlati

biztosíték megfizetését a pályázat benyújtásakor igazolni kell, az átutaló bank által kiállított bankkivonattal, vagy csekkszelvénnel, vagy a pénztári befizetés alkalmával kapott igazoló szelvénnel.

A pályázat benyújtási határideje: 2013. március 14. /csütörtök/ 16 óra, Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatára.

A versenypályázat elbírálásának ideje és helye: 2013. március 28. /csütörtök/ 15 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója.

Ajánlatkérő kizárólag azon ajánlatokat tekinti érvényesnek, melyekben az ajánlott vételárösszeg eléri az ingatlan forgalmi értékének összegét, vagy azt meghaladja.

Befizetési csekk, pályázati kiírás és **pályázati lap** átvehető a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. február 15. napjától, illetve a www.varosgazda.eu internetes oldalról letölthető. **Pályázat** csak a pályázati kiírás mellékletét képező **pályázati lapon nyújtható be** (zárt, feladót és más jelet nem tartalmazó) borítékban.

A borítékra rá kell írni: „Ingatlanpályázat”. Az ajánlatot tartalmazó borítékot a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársa az átvételkor sorszámmal látja el. E sorszámmal átvételi elismervényen kell a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársának az átadóval közölni. A pályázatot magyar nyelven, egy eredeti és két másolati példányban kell benyújtani.

A nyertes pályázó sorszáma a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. és Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre. A nyertes pályázót az elbírálásról írásban értesítjük.

A benyújtott ajánlat alapján azzal kerül az adásvételi szerződés megkötésre, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű vételár megfizetésére tesz ajánlatot.

Versenytárgyalás:

Valamennyi alkalmas és feltételeknek eleget tevő pályázó részt vehet a versenytárgyaláson.

A versenytárgyalásra ajánlatkérő írásban hívja meg ajánlattevőket.

Versenytárgyalás időpontja és helye: 2013. március 28. /csütörtök/ 15 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója

A Versenytárgyaláson a pályázót a kötelezettségvállalásra feljogosított személynek kell képviselnie. Amennyiben a képviselő nem azonos az ajánlattevővel meghatalmazását és aláírási címpéldányát a tárgyaláson be kell mutatnia.

A versenytárgyaláson ajánlatkérő a pályázókkal külön-külön tárgyal. A versenytárgyaláson a pályázók újabb ajánlatokat tehetnek, de csak olyan ajánlatot, mely a vételárra vonatkozóan jobb az éppen legjobb ajánlatnál.

A versenytárgyalás akkor ér véget, ha már egyik pályázó sem tud vagy akar újabb ajánlatot tenni. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, melyet az összes pályázónak alá kell írni.

Ajánlatok értékelése:

Ajánlatok értékelése során az ajánlatkérő az alábbiakat mérlegeli:

Ajánlott vételár összege.

Pályázó Csepelhez kötöttsége.

Az ingatlanok tervezett hasznosítására vonatkozó terv tartalma szerint.

Ajánlatkérő azonos kínálati ár esetén előnyben részesíti a kerületi székhelyű és telephelyű pályázókat.

Eljárás befejezése, eredményhirdetés:

Az eljárás eredményét Ajánlatkérő eredményhirdetésen hirdeti ki, melyre valamennyi Ajánlattevőt írásban meghívja.

A nyertes Ajánlattevő pályázó az eredményhirdetéstől számított 45 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. A győztes pályázó a szerződéskötést követően 2013. december 31. napjáig köteles a teljes vételárat megfizetni. Amennyiben bármely okból nem jön létre a szerződés, akkor Ajánlatkérő az eljárás második helyezettjével szerződést köthet.

A versenytárgyalás vesztesei az eredményhirdetést követően 8 napon belül visszakapják az általuk megfizetett ajánlati biztosítékot.

Ha szerződéskötés a versenytárgyalás nyertese érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, akkor elveszíti az ajánlati biztosítékot.

Egyéb szabályok:

Ajánlatkérő nem térít meg olyan költséget, mely az Ajánlattevőnél merül fel az ajánlat elkészítése, benyújtása, illetve szerződéskötés során.

Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy ajánlattevő felelőssége hogy az általa rendelkezésre bocsátott adat helyességét ellenőrizze az ajánlat benyújtása előtt. Ajánlatkérő úgy tekinti, hogy Ajánlattevő az ajánlata benyújtásához szükséges körülményről és befolyásoló tényezőről tájékozódott, ezek hiányából vagy megszerzésük elmulasztásából eredő károkért felelősséget Ajánlatkérő nem vállal.

Ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

A nyertes Ajánlattevő pályázó az ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolja meg, az adásvétel költségei őt terhelik.

A helyiségről további felvilágosítással kapcsolatban a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-nél Feszt Andrea vagy Radvánszky Emese helyiséggazdálkodók (telefon: 278-58-37) állnak rendelkezésre.

Budapest 2013.

Németh Szilárd polgármester megbízása alapján:

Borbély Lénárd
alpolgármester

[E X A D U S]

Szakértői Társaság

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

A m melléklet.

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. Szemle időpontja: 2012.03.26.
Értékbecslő társaság: EXADUS Bt./I-G/14/2010 Szemlét végezte: Tóth Ferenc / EXADUS Bt.
Értékbecslő: Tóth Ferenc IVÉK-17/2010

1211 Budapest, II. Rákóczi F. út 210235/3 hrsz.

Ingyen cím a tulajdoni lapon

Cím: 1211 Budapest, II. Rákóczi F. út Megrendelő: **Csevak Zrt.**
Hrsz. 210235/3 Címe: 1215 Budapest, Katona J. u. 62-64
Település rangja: főváros
Település lakosainak száma: 1.712.210 Tulajdonos: Budapest, XXI. kerület Csepel
Önkormányzat
Címe: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

Ingyen jellemzői

Ingyen fajta: Beépítetlen terület
Építés éve: Működési engedély száma: Nem ismert
Vizsgált tulajdoni hányad: Ingyen 1/1 aránya Telek területe: 9 163,00 m2
Fekvése: Belterület
Működési engedély: jó
Közterület minősége: aszfaltút
Valós tevékenység az értékelte ingatlanon: Fejlesztési terület
Értékesíthetőség: Átlagos idő alatt
Értékelte feladata: Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítte folyamat céljából.

**Szabályozási tervben beépíthetete kb.: 6 963 m2-es
ingatlanrésze forgalmi értéke:**

337 000 000 Ft +ÁFA

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

20 000 000 Ft +ÁFA

Ingyen teljes forgalmi értéke:

357 000 000 Ft +ÁFA

Megjegyzés: 1 EUR= 300 Ft

Budapest, 2012.04.01.

Tóth Ferenc (értékbecslte)

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 értékbecslő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult. Szemrevételezés alapján az ingatlanok látható statikai, szerkezeti hibái nincsenek.
 - 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, vagy az épületben, amely értékcsökkenést 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 értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részlelhajlástól mentes következtetései.
 - Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
 - Az értékbecslés érvényességi ideje: 90 nap.
 - 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.
 - 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 szervizút 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 valamikorra 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 értékbecslőnek, 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 vagydon 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 ÉRTÉKELÉSE

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 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, fűt kút egyéb közmű /*
 - Környezeti szempontok /*útburkolat, iskola, óvoda távolsága, tömegközlekedési megállók 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 ÖSSZEHAJONLÍTÓ 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.

[E X A D U S]

Szakértői Társaság

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

Ingtalan 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/m²)	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
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m²)</i>		48 388	
<i>Fejleszthető terület (m²)</i>		6963	
<i>Forgalmi érték (Ft)</i>		336 922 210	
<i>Nettó forgalmi érték kerekítve (Ft)</i>		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 törzsvagyon 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 Ft/m² x 20 % x 2 200 m² = 21 285 000 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.

Ingtalan 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/168398/2012

2012.04.01

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 210235/3 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST KXI.KER. II. Rákóczi Ferenc út.

Szájleggy: 196242/ 2011.12.23

Vezeték jog bejegyzése iránti kérelem, ELMŰ HÁLÓZATI KFT. 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv k.fill	állomány adatak ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett udvar és üzlet, egyéb épület	0	9163		

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 312977/1/2002/02.12.02

jogcím: 1991. KKKIII. tv. 58. § 220821/2001.09.25.

jogcím: ingatlan megosztás

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST KXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 312977/1/2002/02.12.02

- a T-70068 ttz. téttrajz alapján a 210325/3-6 hrsz-ú ingatlan bejegyezve és megosztva a 210235/3-6 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 160853/3/2010/10.08.11

Vezetékjog

az ingatlan 209 m2 nagyságú területére (VMB-52/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 150539/1/2011/10.10.27

Vezetékjog

az ingatlan 1 m2 nagyságú területére, (VMB-153/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Bírósági szám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XXI.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

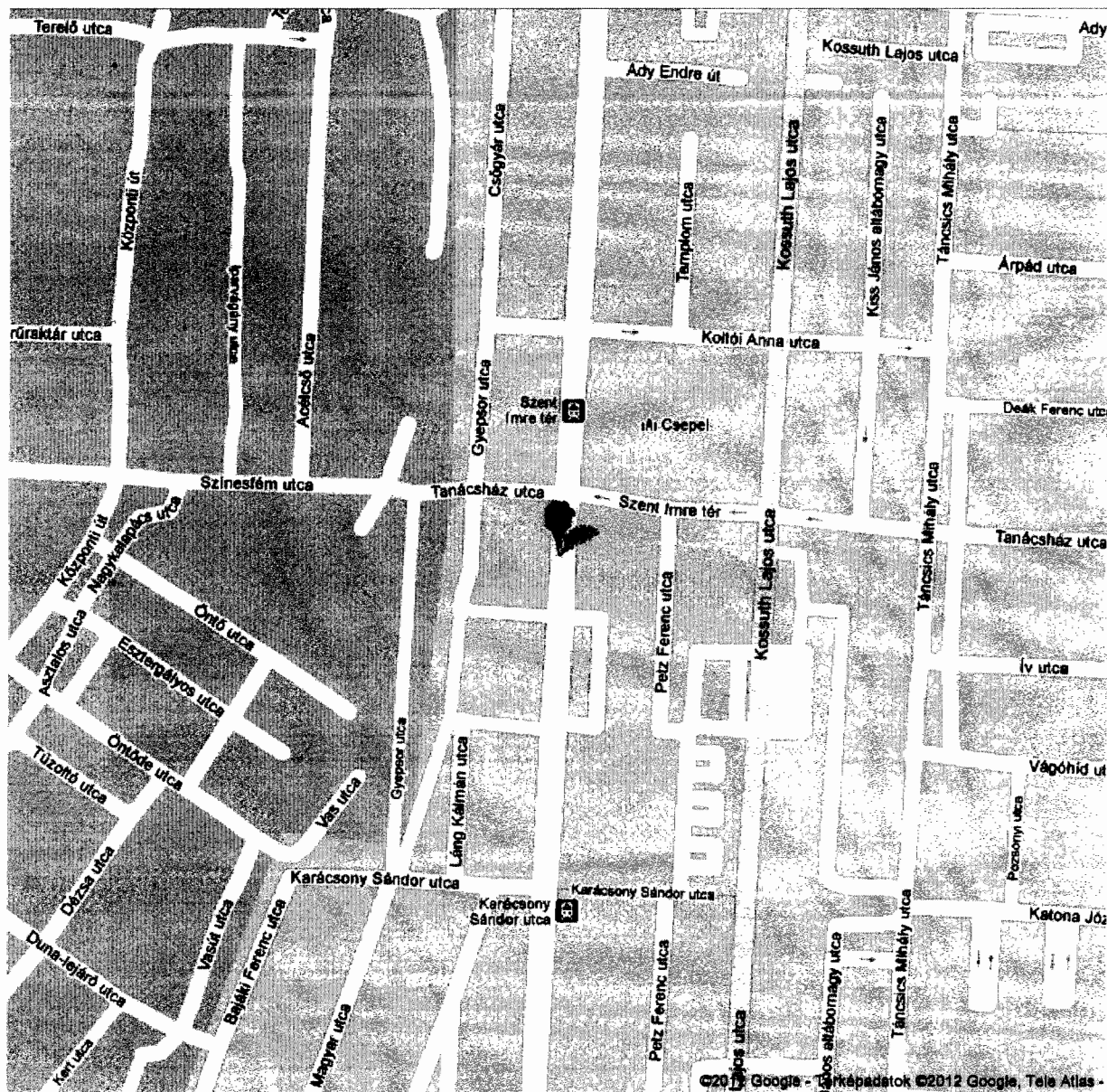
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Cím II. Rákóczi Ferenc út 85
1211 Budapest, Magyarország



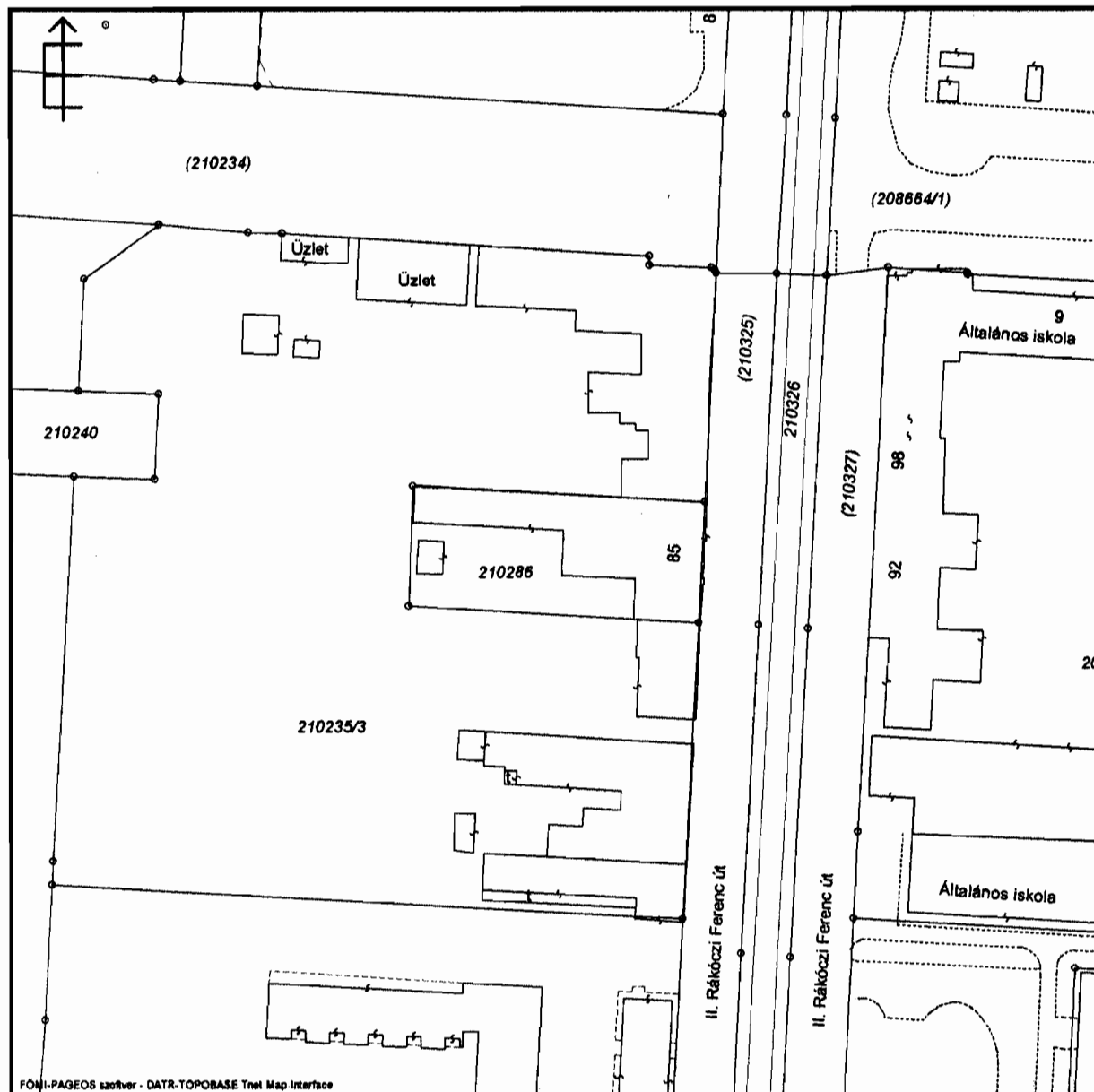
Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 210286

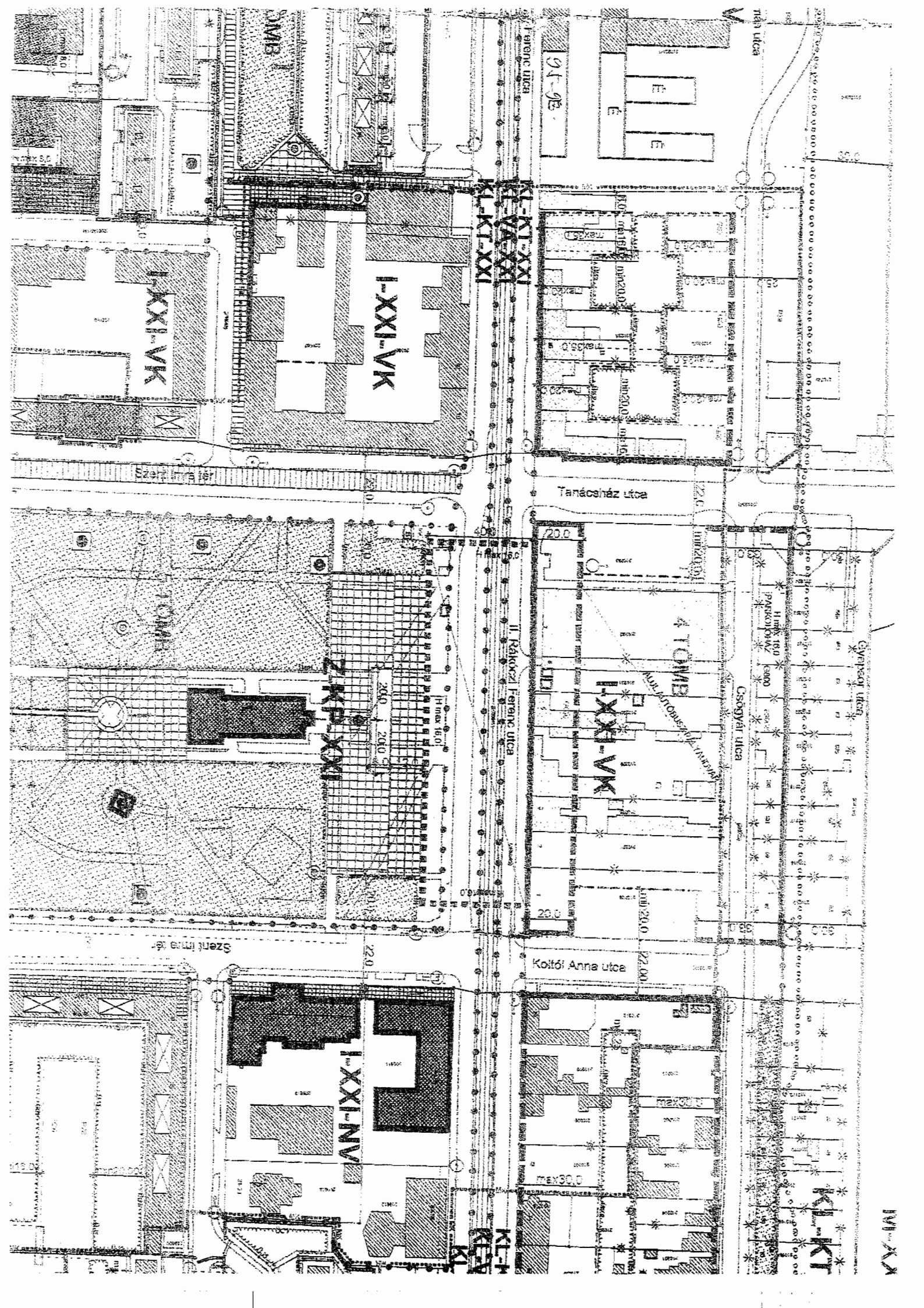
Megrendelés szám: 9000/3022/2012

Méretarány: 1 : 1000



FON-I-PAGEOS szoftver - DATR-TOPOBASE Trel Map Interface

2012.03.22 20:20:04



I-XXI-VK

I-XXI-VK

I-XXI-TO

I-XXI-NV

I-XXI-VK

DMB

KI-KI-XXI

KI-KI-XXI

KI-KI-XXI

MI-XXI

Tanácsnáz utca

91-9E

Tanácsnáz utca

II. Rákóczi Ferenc utca

Csogyái utca

Koltói Anna utca

Szent Imre tér

Szent Imre tér

4 TOMBE
HULLADÉKOSZEMÉLYEZŐ

H. 180
PARKOLÓ

H max 16,0
200 200

20,0

22,00

22,0

20,0

20,0

22,00

H. 180
PARKOLÓ

20,0

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

20,0

22,00

JELMAGYARÁZAT:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

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

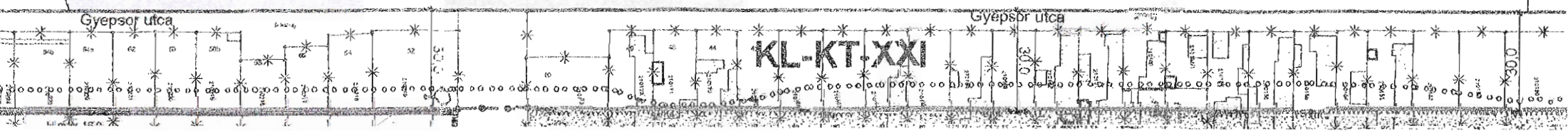
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK:

	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 ELEMEK:

	Tervezési terület határa
	Tervezett kerékpárút
	Fő gyalogút
	Vegyes forgalmú út
	Javasolt telekhatár
	Megszüntetendő jel
	Javasolt megszüntetendő jel
	Telek közhasználat céljára átadott része
	Telek közhasználatú zöldfelület céljára átadott része
	Tömbszám
	Lakóépületekhez fenntartásra tulajdonjog nélkül csatolható terület
	Sorompóval lezárható útszakasz megkülönböztetett gépjárművek szabad áthaladásának biztosításával
	Minimum 60cm földtakarással kialakított zöldtetős épület vagy dombház
	Bontandó épület
	Épület
	Megtartandó épület
	Homlokzatfelújításra javasolt épület
	Homlokzatfelújítással együtt 1 szint emelet- vagy magastető ráépítésre javasolt épület

M-XXI-E1

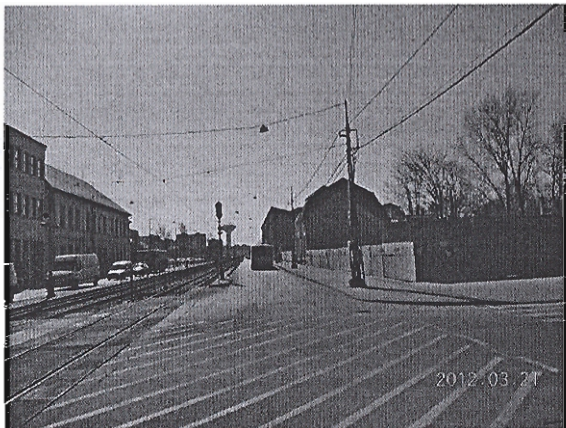




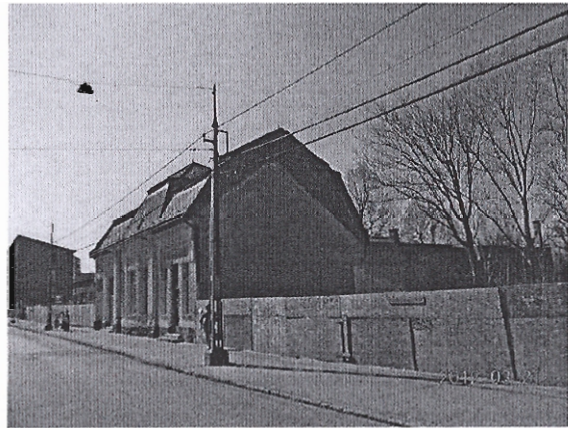
Környezet és az ingatlan



Ingatlanon kialakított út



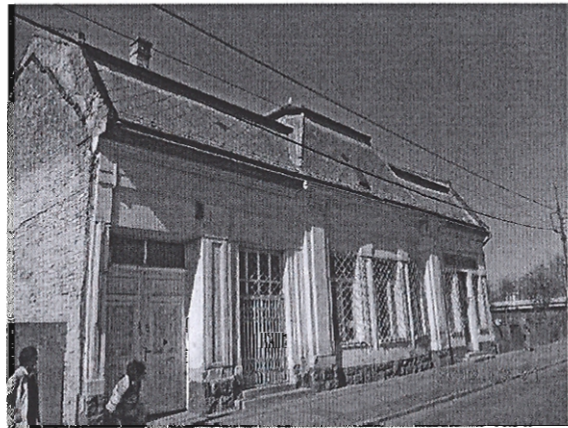
Környezet és az ingatlan



II. Rákóczi F. út



II. Rákóczi F. út



Szomszédos 210286 hrsz.-ú ingatlan kerítése és épülete



Környezet



Bekerített telekrész



Bekerített ingatlanrészén álló fák



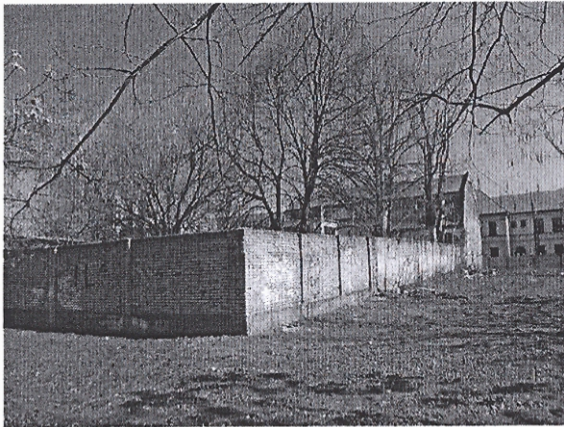
Bekerített telekrész



Bekerített ingatlanrészén álló fák



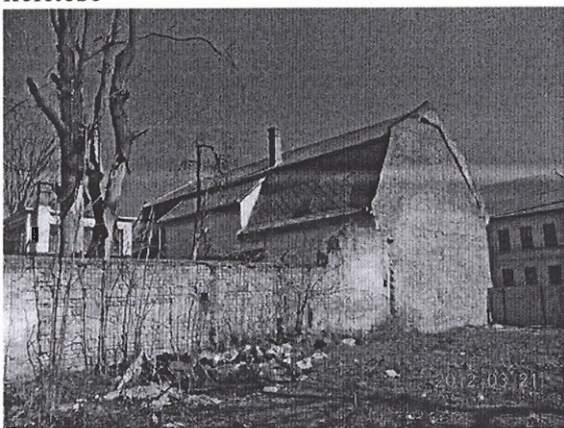
Bekerített telekrész



Szomszédos 210286 hrsz.-ú ingatlan kerítése



Szomszédos 210286 hrsz.-ú ingatlan kerítése és épülete



Szomszédos 210286 hrsz.-ú ingatlan kerítése és épülete

[E X A D U S]

Szakértői Társaság

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

Z. m. melléklet

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 009250	Értékbecslő:	Tóth Ferenc IVÉK-17/2010
		Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	009026

1214 Budapest, Tejút u. 210671/36 hrsz.

Cím: Ingatlan címe a tulajdoni lapon cím nincs feltüntetve	Megrendelő:	Csevak Zrt.
Hrsz. 210671/36	Címe:	1215 Budapest, Katona J. u. 62-64
Település rangja: főváros	Tulajdonos:	Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzat
Település lakosainak száma: 1.712.210	Címe:	1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

Ingatlan jellemzői

Ingatlan fajtája:	Beépítetlen terület	Működési engedély száma:	Nem ismert
Építés éve:		Telek területe:	9 163,00 m ²
Vizsgált tulajdoni hányad:	Ingatlan 1/1 aránya		
Fekvése:	Belterület		
Megközelítése:	jó	Értékelő feladata:	Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából.
Közterület minősége:	aszfaltút		
Valós tevékenység az értékelt ingatlanon:	Közpark		
Értékesíthetőség:	Nehéz, problémás		

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.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

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 értékbecsélyező 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
- Térképki vonat 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 ügkörébe 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/,/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.
Ingtalan 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 határait tartalmazó térképnézetet. 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 Építéshatósági 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 építéshatóságnál 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 törzsvagyon 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.

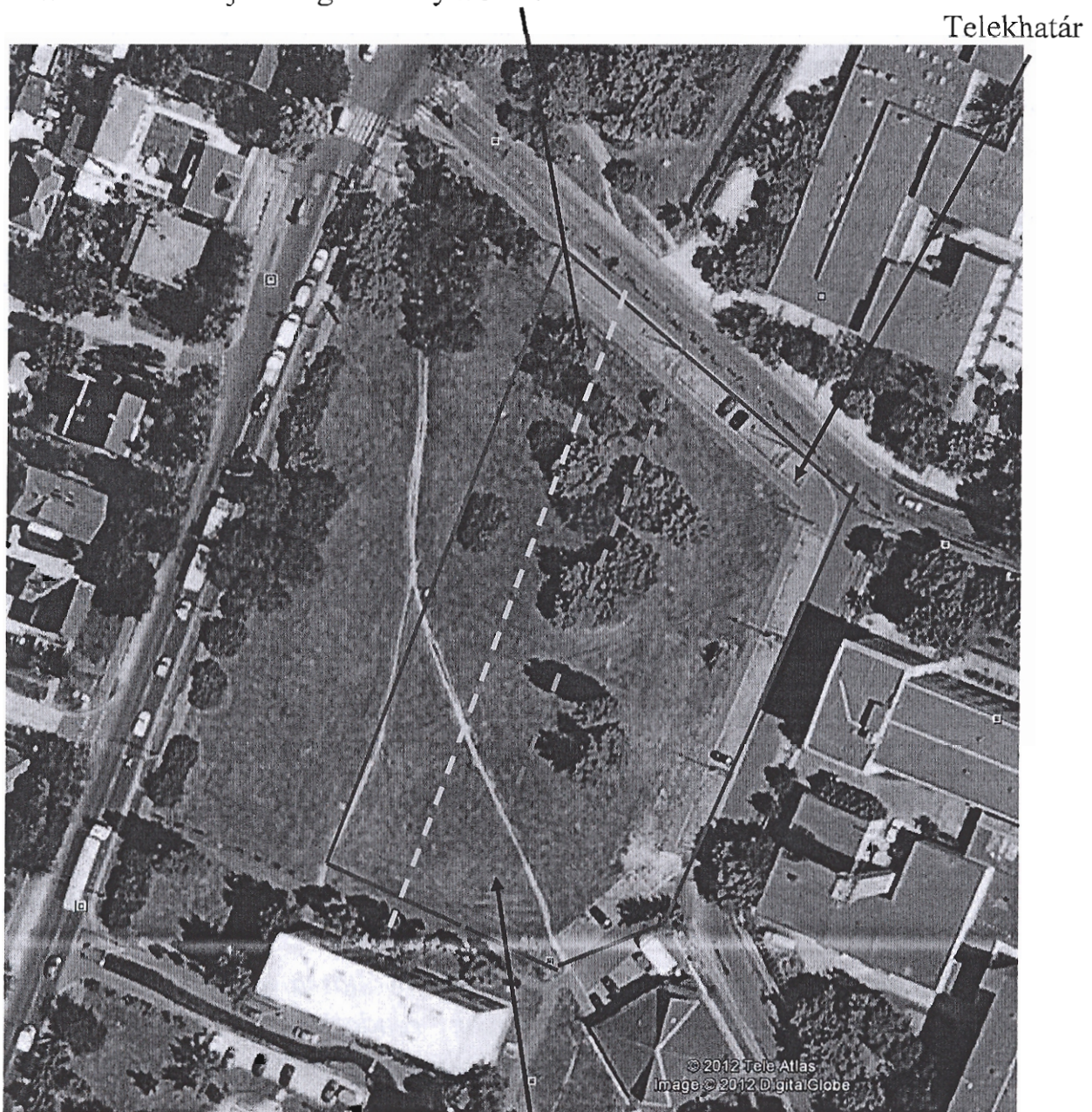
Az értékelés korlátozott információk alapján készült. Amennyiben az értékelésnél feltételezett állapotok, méretek eltérnek a feltételezett állapottól, abban az esetben az érték felülvizsgálata szükséges!

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

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 kényszertől 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.



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
Elhelyezkedés	1214 Budapest, II. Rákóczi F. út	1214 Budapest, Akácfa u.	1213 Budapest, Martinász u.
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 Illetékhatóság	NAV Illetékhatóság	NAV Illetékhatóság
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%
meglévő 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	
Fejleszhető 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 törzsvagyomány 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.

Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

Térképki vonat

Szabályzási terv előírása

Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. IS19 Pf.: 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/232401/2012

2012.05.10

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 210671/36 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0

4993

0.00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 180964/2/2010/10.09.24

jogcím: vétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52713/1/2010/09.12.17

- a T-80904 számú változási vázrajz alapján a 210671/9 helyrajzi számú földrészlet megosztva 210671/35-38 helyrajzi számú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57932/1/2010/10.10.06

Vezetékjog

az ingatlan 124 m2 nagyságú területére.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 76907/3/2011/11.04.07

Vezetékjog

az ingatlan 132 m2 nagyságú területére, (VMB-158/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

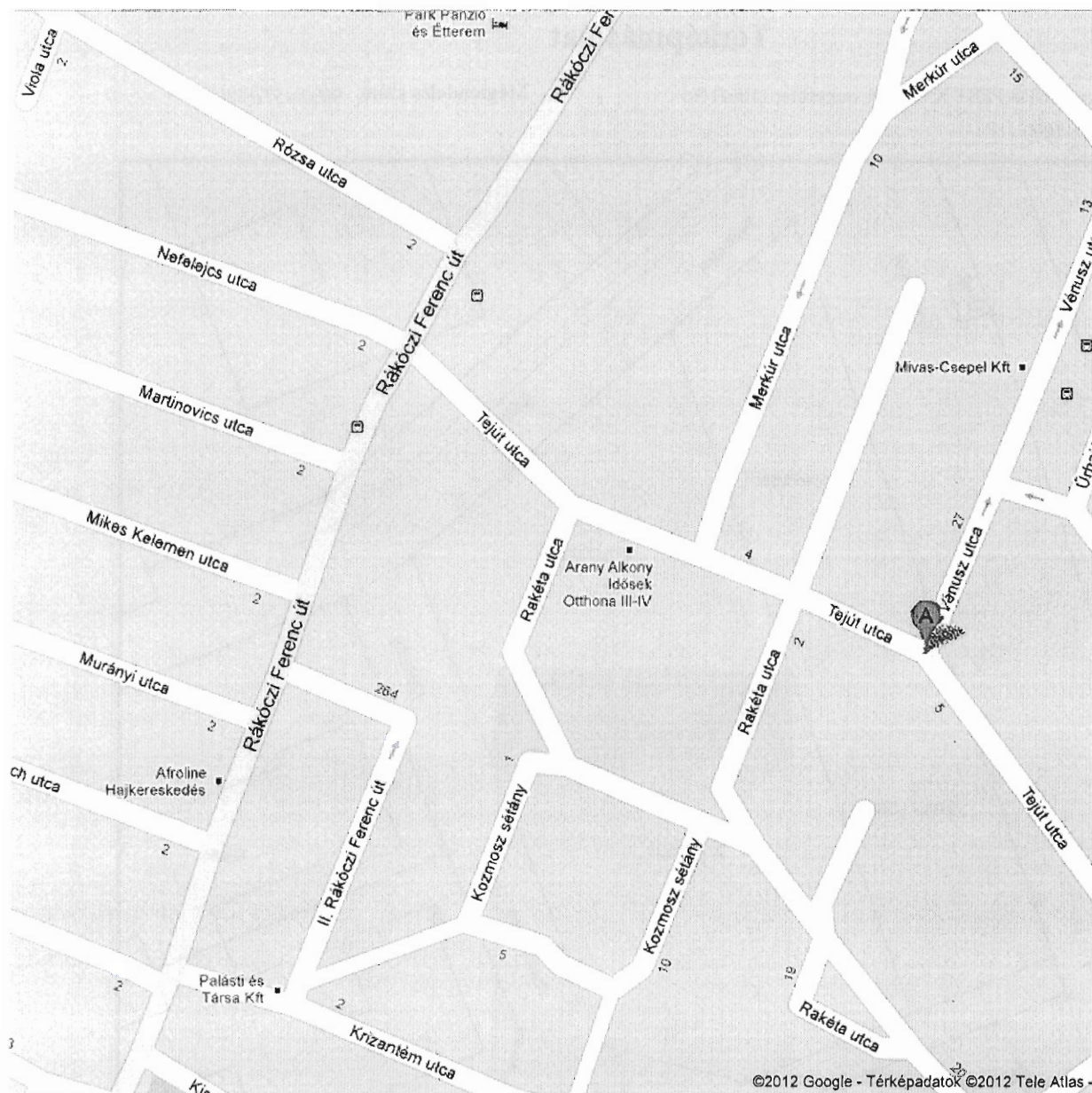
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Cím Tejút utca
1214 Budapest, Magyarország



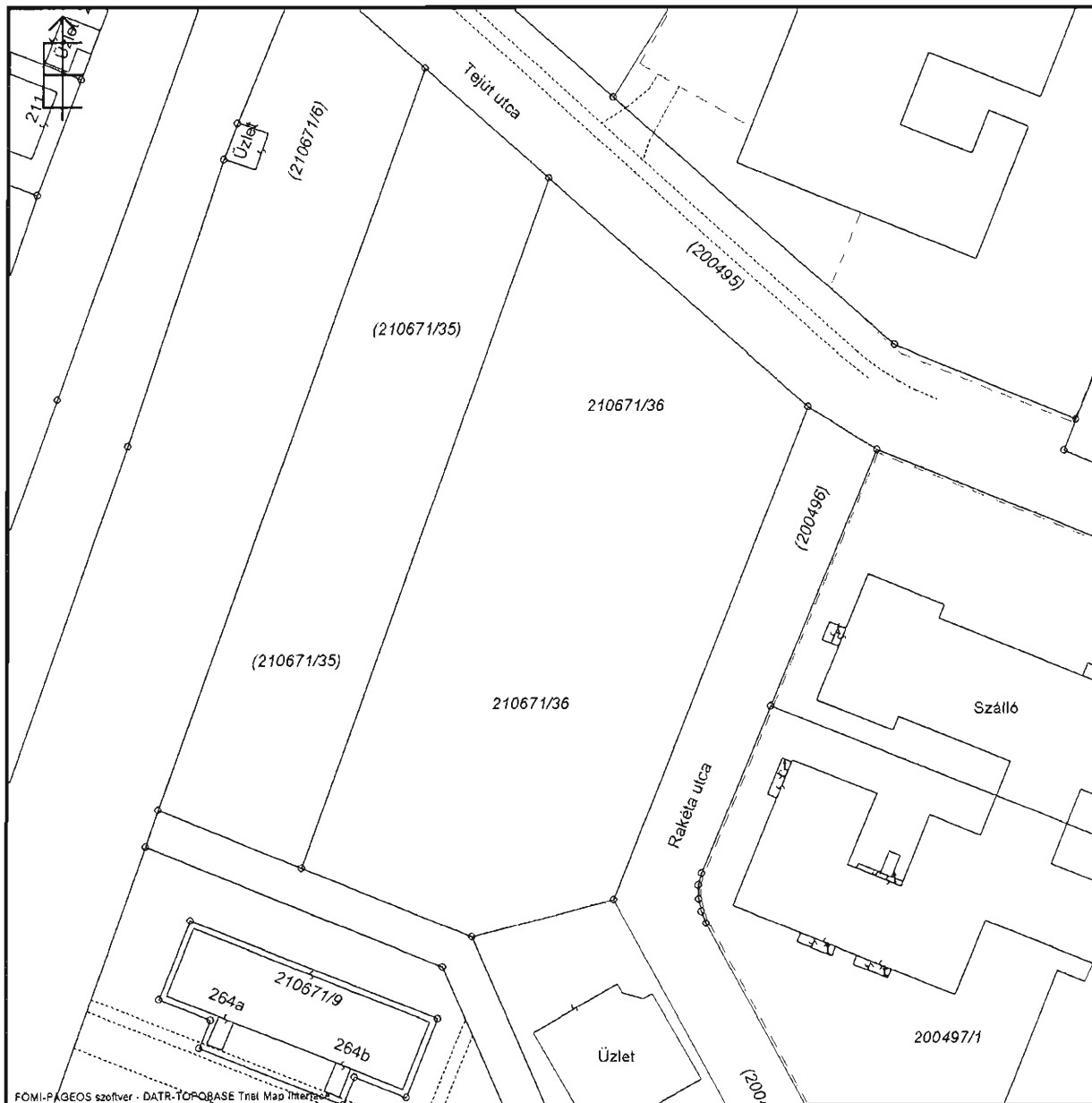
Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 210671/36

Megrendelés szám: 9000/4577/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.05.10 08:44:58

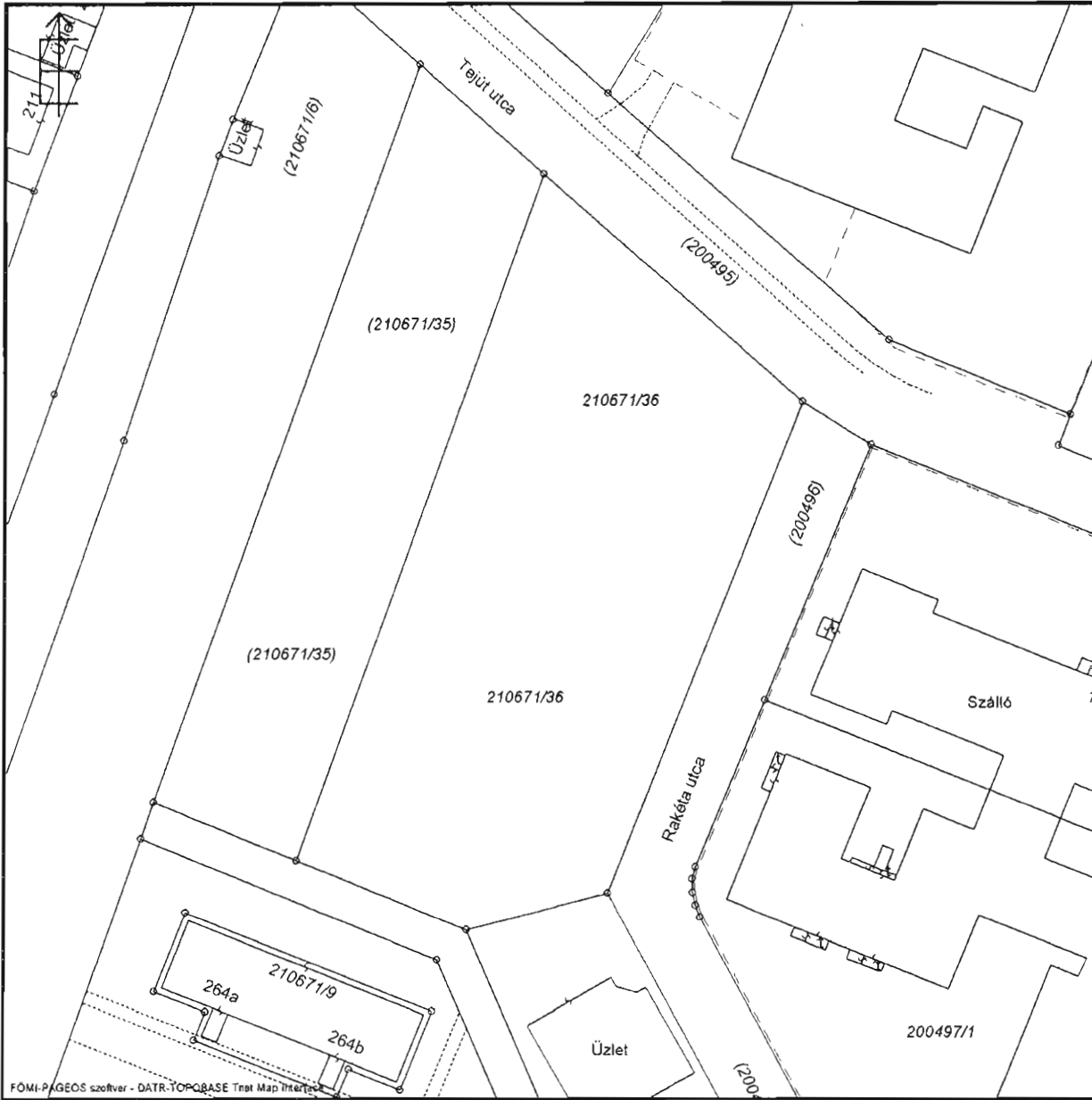
Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 210671/36

Megrendelés szám: 9000/4577/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.05.10 08:44:58

- (a) I-NV-SZ = Nagyvárosias intézményterület építési övezete, a korábbi I-NV/T-SZ és I-NV övezetek helyett
 - (b) I-KV-Z = Kialakult városias, zárt sorú vagy vegyes beépítésű telkes intézményterület építési övezete
 - (c) I-V-..... = Városias intézményterület építési övezete, a korábbi I-V1-...; I-V2-...; és I-V3-... övezetek összevonásával.
 - (d) I-KE-SZ = Kertvárosias intézményterület, a korábbi I-KE és I-KV övezetek összevonásával
 - (e) I-A-.... = Alapintézmény-terület építési övezete, a korábbi I-A1-SZ, I-A2-K, és az I-K-SZ övezetek összevonásával.
 - (f) I-PV-SZ = Piacok, vásárcsarnokok építési övezete
 - (g) I-KK-SZ = Intézményterületen belüli közkert építési övezete
 - (h) I-P-SZ = Köz- és közhasználatú parkoló, vagy parkolóház és üzemanyag-töltő állomás építési övezete, a korábbi I-OP-SZ és I-T-SZ övezetek összevonásával.
- (2) ¹⁸²A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet. **7. sz. táblázat**¹⁸³
- (3) A célzott területfelhasználású építési övezetekben önálló lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakás célú épületet.
- (4) A zárt sorú beépítési módú övezetekben az egyes telkek beépítése hézagosan zárt sorú is lehet.
- (5) A városias és a kertvárosias intézményterületek építési övezeteiben – kialakult beépítés esetén – az utcavonalon álló vagy 5 m-nél kisebb előkertes beépítésnél a lakóhelyiségek földszinti padlóvonalának magassága az általános előírástól eltérően min. 1,50 m lehet.
- (6) Az övezetben bruttó 5000 m² alapterületet meghaladó kereskedelmi létesítmény csak a célzott terület-felhasználású építési övezetekben helyezhető el.
- (7) Szabályozási terv a jelen rendeletben meghatározott építési övezetek határértékeit a környezet és az adottságok alapján szigoríthatja, valamint korlátozhatja az egyes területeken, ill. létesítményekben elhelyezhető lakások és szállásférőhelyek, valamint az egyes ingatlanokon elhelyezhető épületek számát.

A jelentős zöldfelületű intézményi területek (IZ-)

39. §

- (1) ¹⁸⁴A jelentős zöldfelületű intézményterület az alábbi övezetekre tagozódik:
- (a) IZ-D-SZ = A Duna menti jelentős zöldfelületű intézményterületek építési övezete, a korábbi IZ-D1-SZ, IZ-D2-SZ, IZ-D3-SZ, és IZ-D3*-SZ övezetekből kialakítva.
 - (b) IZ-A-SZ = Jelentős zöldfelületű intézményterület alap építési övezete, a korábbi IZ-1-SZ és az IZ-2-SZ övezetekből kialakítva.
 - (c) IZ-SP-SZ = Sportolási célú területek építési övezete.
 - (d) IZ-ST-SZ = Strandfürdők építési övezete.
 - (e) IZ-KP-1,2-SZ = Intézményterületen belüli közpark építési övezete
 - (f) IZ-VE-SZ = Intézményterületen belüli védőerdő építési övezete
- (2) ¹⁸⁵A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet. **8. sz. táblázat**¹⁸⁶
- (3) ¹⁸⁷
- (4) Szabályozási terv a jelen rendeletben meghatározott építési övezetek határértékeit a környezet és az adottságok alapján szigoríthatja, valamint korlátozhatja az egyes területeken, ill. létesítményekben elhelyezhető lakások és szállásférőhelyek, valamint az egyes ingatlanokon elhelyezhető épületek számát.

¹⁸² módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸³ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁴ módosította a 49/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

¹⁸⁵ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁷ hatályon kívül helyezte a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

CsvÉSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK	
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zóid-felületi arány	Szintterületi határárték [ép. m ² / telek m ²]	Jellemző párkány		Építmény			
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság					
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb		
§	m ²	m	%	%	%	m	m	m	m						
	L7	NV	SZ	5 000/ K	50	50	75	20	2,5	–	–	12,0	27,0	10.	
	L7	KV	SZ	3 200/ K	20	35	50	35	2,0	–	–	5,0	18,0	10.	
	L7	LP	SZ	3 200	32	35	50	35	1,8	–	–	4,0	17,0	10.	
	L7	I1	SZ	5 000	–	35	50	35	2,0	–	–	–	12,5		
	L7	P	SZ	7 000	–	45	50	35	0	–	–	–	0		
	L7 intézmény esetén		SZ	2 000 / K	14 v K	50 v K	75 v K	20 v K	1,8 v K	–	–	4,0 v K	17,0	11.	
38.	I	INTÉZMÉNYTERÜLETEK													
	I	NV	SZ	1 000	20	50	65	35	3,0	–	–	4,0	12,0	12.	
	I	KV	SZ, Z	800 v K	18 v K	80 ¹³ v K	80 ¹³ v K	20 ¹³	2,3 ¹³	–	–	4,0 v K	14,0	13.	
	I	V	Z	400 v K	11	45 (75) K	65 (80)	35 (10)	1,5 v K	–	–	4,0 v K	14,0	14., 32.	
IKR			11		45 v K	65	35	15.							
SZ			800 v K	16	45 v K										

ZÖLDTERÜLETEK (Z-)
59. §

- (1) ²³³
- (2) Terepszinten fásított parkoló esetén legalább 4 parkolóhelyenként 1 szétterülő lombkoronájú fa biztosítása, fenntartása kötelező, amelyet a parkoló területén egyenletesen elosztva - a lehető legnagyobb lombkorona borítottság biztosítása érdekében - kell elhelyezni.
- (3) Az ültetett fák részére legalább 1 m³ termőtalajt tartalmazó ültető-gödör, és legalább 1 m² szilárd burkolat nélküli talajfelszín biztosítása szükséges.
- (4) ²³⁴
- (5) Terepszint alatti mélygarázs kialakítása esetén, amennyiben az építéssel érintett terület felszínén legalább 10% borítottsági arányt meghaladó mértékű fás növényállomány (cserje, fa) jelenléte tapasztalható, a létesítés előtt a kertészeti szakfeladattal megbízott közútszivisező véleményét kell beszerezni. A szakvélemény a meglévő értékes állomány védelme érdekében előírhatja bányászati módszer alkalmazását és annak részletes szabályait, kevésbé értékes állomány esetén a megfelelő pótlási kötelezettséget és annak részletes szabályait.
- (6) A keretővezetben az övezet telekhatárán kerítés abban az esetben létesíthető, ha:
- a telekhatár egyben építési telek határa,
 - funkcionális vagy balesetvédelmi okokból szükséges (pl.: sportkert, kutya-futtató),
 - az értékvédelem megkívánja (pl.: játszókörök vandalizmus elleni éjszakai védelme).
- (7) Közhasználatú területen, a keretővezet területén belül létesített kerítés a (6) bek. b) és c) pontja alapján engedélyezhető.
- (8) Kerítés engedélyezése esetén a (6) bek. b) és c) pontjában leírt esetekben egyidejűleg gondoskodni kell a terület rendeltetés szerű használatának biztosításáról, a látogathatóság megszervezéséről.
- (9) ²³⁵
- (10) ²³⁶

Fásított közterek (Z-FK)
60. §

- (1) A keretővezet az alábbi helyi övezetekre tagolódik:
- | | |
|--------|-----------------------------------|
| Z-FK-1 | Általános fásított közkert övezet |
|--------|-----------------------------------|
- (2) ²³⁷ A keretővezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet 18. táblázat ²³⁸
- (3) ²³⁹ Az övezeten belül a burkolt felületet sétányként kell kialakítani legalább egy sor fa telepítésével

Közkertek (Z-KK)
61. §

- (1) A keretővezet az alábbi helyi övezetre tagolódik:
- | | |
|--------|--------------------------|
| Z-KK-1 | Általános közkert övezet |
|--------|--------------------------|
- (2) ²⁴⁰ A keretővezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet 19. táblázat ²⁴¹

²³² hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.
²³³ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től
²³⁴ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től
²³⁵ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.
²³⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.
²³⁷ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet
²³⁸ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.
²³⁹ beiktatta a 9/2004. (II. 2.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. március 2-től
²⁴⁰ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.
²⁴¹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

CsVÉSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK						Szinterületi határérték [ép. m ² / telek m ²]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány	Jellemző párkány		Építmény				
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt		magasság						
									Legalább		Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb		
§	m ²	m	%	%	%	m	m	m	m						
61.	Z-KK	1	SZ	500	20	2	50	50	0,02	--	--	--	4,5 ²⁸	28.	
62.	Z-KP	1	SZ	10 000	40	2	10	75	0,02	--	--	3,0	4,5 ²⁸	28.	
63.	Z-VP	1	SZ	100 000	200	2	5	75	0,02	--	--	--	7,5 ²⁸	28.	
65.	E	ERDŐTERÜLETEK													
66.	E-TG	1	SZ	3 000	30	3	3	90	0,1	--	7,5	--	7,5		
67.	E-VE	1	SZ	600	12	3	3	90	0,03	--	4,5	--	4,5	29.	
68.	E-TT	1	SZ	600	12	1	0	90	0,01	--	4,5	--	4,5		
69.	MG	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK													
70.	MG-RF	1	SZ	800 720 ³⁰	16	3	10	80	0,15	--	4,5	--	4,5	30.	
71.	MG-MF	1	SZ	6 000	50	3	--	50	0,06	--	7,0	--	7,5		
72.	VT	EGYÉB, VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET													
73.	VT-VB	1	SZ	K	K	5	30	70	0,3	--	18,0	--	18,0		
	VT-VB	2	SZ	K	K	75	75	--	3,0	--	--	--	25,0		



Tejút utca



Vizsgált ingatlan



Rakéta utca



Aknák



Rakéta utca



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan tűzcsappal



Telken átvezető gyalogút



Telken lévő betontömbök



Vizsgált ingatlan



Telken lévő törmelék (beton, aszfalt, cserép)



Telken lévő betontömbök



Telken lévő betontömbök

Budapest, XXI. ker. Toboz u. 205920/4 hrsz. szám alatti
Beépítetlen terület

és a

Budapest, XXI. ker. Mély u. 205922 hrsz. szám alatti
Közterület

Forgalmi értébecslése

Összehasonlító-költség alapú módszer

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte: 2012.05.23. Szemle időpontja: 2012.06.01.
Értékbecslő társaság: EXADUS Bt./I- Szemlét végezte: Tóth Ferenc / EXADUS Bt.
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma: G/14/2010
009250 Értékbecslő: Tóth Ferenc IVÉK-17/2010
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma: 009026

Cím: 1213 Budapest, Toboz u. 205920/4 hrsz.

és

1213 Budapest, Mély u. 205922 hrsz.

Hrsz. 205920/4 205922

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.

Ingyatlan jellemzői

Ingyatlan fajtája: 205920/4 hrsz.
Beépítetlen terület
205922 hrsz.
Közterület

Vizsgált tulajdoni hányad: Ingyatlan 1/1 aránya

205920/4 hrsz. 2 788,00 m²

Telek területe:

205922 hrsz. 1 225,00 m²
Telek területe:

Fekvése: Belterület

Megközelítése: jó

Közterület minősége: Aszfaltút, földút

Valós tevékenység az értékelt
ingyatlanon: Parkoló, út

Értékesíthetőség: Nehéz, problémás

Értékelő
feladata:

Kapott megbízás alapján az
ingyatlan értékének meg-
határozása döntés előkészítő
folyamat céljából.

205920/4 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke: 42 400 000 Ft +ÁFA

205922 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke: 6 300 000 Ft +ÁFA

Ingyatlanok együttes forgalmi értéke: 48 700 000 Ft +ÁFA

Budapest, 2012.06.01.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

Előzmények

Társaságunkat a CSEVAK Zrt. megbízta a 205920/4 és a 205922 hrsz.-ú ingatlanok 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 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 2012.05.24-i tulajdoni lapok másolatát
- Térképkivonat 2012.05.24.
- 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.

205920/4 hrsz.-ú INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1213 Budapest, Toboz u. 205920/4 hrsz.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1213 Budapest, Toboz u.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	205920/4 hrsz. Beépítetlen terület
Ingatlan mérete:	2 788,00 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	Bejegyzést nem tartalmaz
Tulajdoni lap dátuma:	2012.05.24.
Térképkivonat dátuma:	2012.05.24.
Helyszíni szemle dátuma:	2011.05.24.
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 Királyerdő városrészen, a Szent István út, a Toboz utca és a Mély utca által határolt tömbben helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Aszfaltozott parkoló

Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Fejlesztési terület
Környezetszennyezés:	Környezetszennyezésről a szakértő nem tud nyilatkozni.
Közművek:	Víz : nincs információ Áram: kiépített közvilágítás Gáz: nincs információ Csatorna: nincs információ

205922 hrsz.-ú INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1213 Budapest, Mély u. 205922 hrsz.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1210 Budapest, XXI. ker. Mély u.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	205922 hrsz. Közterület
Ingatlan mérete:	2 788,00 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	Bejegyzést nem tartalmaz
Tulajdoni lap dátuma:	2012.05.24.
Térképkivonat dátuma:	2012.05.24.
Helyszíni szemle dátuma:	2011.05.24.
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 Királyerdő városrészen, a Szent István út és a Toboz utca között fekszik a Mély utca.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Földút, aszfaltozott parkoló
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Fejlesztési terület
Környezetszennyezés:	Környezetszennyezésről a szakértő nem tud nyilatkozni.
Közművek:	Víz : nincs információ Áram: kiépített közvilágítás Gáz: nincs információ Csatorna: nincs információ

Rövid szöveges leírás:

Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, Szent István út mellett található az ingatlanok a Művelődési ház, és a Posta mellett. A telkek környezetében van a Szent István úton a buszmegálló.

A 205920/4 hrsz.-ú beépítetlen terület megnevezésű, bekerítetlen telek trapéz alakú. A DK-i oldalon a 205920/3 hrsz.-ú ingatlan, ÉK-i oldalon a Toboz utca, az ÉNy-i és DNy-i oldalon a Mély utca (205922 hrsz.-ú) ingatlan határolja. A telek két részre

osztható, a K-i oldalán kialakított aszfaltozott parkoló van kiépített térvilágító közvilágítással kialakítva, a Ny-i oldalon fás terület van. 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 a fák között kisebb törmelék kupacok voltak.

A 205922 hrsz.-ú közterület minőségű, bekerítetlen terület alakja szabálytalan sokszög, amely három egységre bontható. A Szent István út felől van egy háromszög alakú aszfaltozott rész. Mögötte van egy téglalap alakú földút, a harmadik rész, amely a Toboz utca felől található, szintén háromszög alakú földút. A telek aszfaltozott részén kiépített közvilágítás van, míg a többi része közmű nélküli.

Közművek

A helyszíni szemle során a szakértő csak térvilágító testeket tudott beazonosítani. A közművekkel kapcsolatban semmilyen információt nem kapott a megbízótól. A terület megfelelő fejlesztések esetén közművesíthető.

Szabályzási terv előírása

Szakértő felkereste az illetékes Polgármesteri Hivatal Építés hatóságát, ahol a következő tájékoztatást adták az ingatlanokról:

I-XXI-KV övezethez tartozó előírások:

Legkisebb területe:	2000 m ²
Legkisebb telek szélesség:	18 m
Legnagyobb szint feletti beépíthetőség:	45 %
Legnagyobb szintalatti beépíthetőség:	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány:	35 %
Szintterületi mutató:	1,5
Építménymagasság:	7,50 m

A szabályzási terv elképzelése szerint a Királyerdő Művelési ház mellett gyalogos sétáló utca lenne. A sétáló utcától 5 m-re kezdődik a építési hely, amely maximum 50 m széles lehet. A tömb É-i, Ny-i, D-i részének egy szakaszán fásítás van előírva.

A szabályzási terv szerint a jelenleg több hrsz. alatt lévő ingatlanok egy hrsz. alá kerülnének.

A szabályzási terv megszűnő hrsz.-ként jelöli a következő hrsz.-ú ingatlanokat:

- 205923 hrsz.-ú elhanyagolt romos állapotú lakóházas ingatlant
- 205922 hrsz.- közterületet
- 205920/4 hrsz.-ú beépítetlen területet
- 205920/3 hrsz.-ú ingatlant
- 205920/2 hrsz.-ú ingatlant, jelenleg posta felépítménnyel rendelkezik
- Művelési ház területének egy részét

A kialakult új ingatlanra vonatkozik a jelenleg érvényes szabályzási terv előírása.

A vizsgált két ingatlan esetén a jelenleg hatályos szabályzási terv előírásai jelentős korlátozó tényezőt jelentenek a hasznosítást illetően. Ameddig nem alakul ki a szabályzási terven jelölt új telek, addig a két ingatlanra építeni nem lehet lényegében. Hasznosításként marad a jelenlegi közterület funkció. Abban az esetben, ha kialakul az új telek, amelyet a szabályzási terv feltételez, akkor az ingatlanok, mint teleknek az értéke jelentősen emelkedhet.

Szakértő becslése alapján a 205920/4 hrsz.-ú ingatlan területének kb. 60 %-a aszfaltozott terület, de pontos felmérés nem készült az értékbecsléshez. Ezen a területen áll 16 db térvilágító oszlop. Szakértő helyszíni beazonosítása alapján a szelektív gyűjtősziget gyűjtőedényei a 205920/3 hrsz.-ú ingatlan területen állnak, de pontos geodéziai felmérésre a szakértő nem jogosult és gyűjtősziget elhelyezésére vonatkozó rajzot a megbízónk nem bocsátott rendelkezésre.

A 205922 hrsz.-ú közterület megnevezésű ingatlan, amely az Önkormányzati törzsvagyron részét képezi.

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 ÉRTÉKELÉSE

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 kényszertől mentesen. Az ingatlan forgalmi értékét az ingatlan típusára való tekintettel a lehetséges módszerek közül az összehasonlító adatok módszerével határozta meg a szakértő.

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 valamint a telken lévő aszfaltburkolat és a térvilágítási rendszer költség alapú módszerrel meghatározott értékének összegeként jött létre.

PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

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

205920/4 hrsz.-ú ingatlan érték meghatározása

	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Elhelyezkedés	1214 Budapest, II. Rákóczi F. út	1214 Budapest, Akácfa u.	1213 Budapest, XXI. ker. Martinász u.
Művelési ág / övezeti bes.	Telek	Telek	Telek
Terület m ²	690	589	537
Tulajdoni hányad:	1	1	23/100
Ár /Ft	62 500 000	62 500 000	4 500 000
Időpont	2011	2011	2011
Forrás	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal
Fajlagos piaci ár (Ft/m²)	90 580	106 112	36 434
megközelítés, elhelyezkedés	0%	0%	5%
méret	-20%	-20%	-20%
telken lévő növényzet és parkoló terület	5%	5%	5%
környezet megítélése:	-10%	-10%	0%
kerítettség	0%	0%	0%
tulajdoni hányad	0%	0%	5%
meglévő közművek	-30%	-30%	-30%
telken lévő anyagok, egyéb törmelékek	-5%	-5%	-5%
hatósági előírások	-30%	-30%	-30%
forgalomképesség	0%	0%	0%
Összes módosítás	-90%	-90%	-70%
Módosított alapár	9 058	10 611	10 930
Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m²)	10 200		
Fejleszthető terület (m²)	2 788		
Forgalmi érték (Ft)	28 437 103		

Költség alapú érték

Telek érték		Építmények							28 437 103
	Méret	Bruttó pótlási költség		készültségi fok	Avulás				Nettó pótlási költség
		(Ft / egység)	(Ft)		fizikai	Funkciós	Környezeti	Piaci helyzet miatti	
		(Ft / egység)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
Aszfaltburkolat és pálya szerkezet	Kb. 1 700 m ²	50 000	85 000 000	100	50	30	20	50	11 900 000
térvilágítás	16 db	1 500 000	24 000 000	100	70	30	20	50	2 016 000
Összesen			109 000 000						13 916 000
Ingatlan mindösszesen:									42 353 103
Ingatlan értéke kerekítve									42 400 000

205922 hrsz.-ú ingatlan érték meghatározása

Az ingatlan közterület megnevezésű földút, ami az Önkormányzati törzsvagyonának részét képező jelenleg 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 1 225 m²-es terület értéke:

10 200 Ft/m² x 50 % x 1 225 m² = 6 247 391 Ft kerekítve kb.: **6 300 000 Ft**

Összefoglaló a vizsgált ingatlanok értékéről

205920/4 hrsz.

Ingatlan forgalmi értéke:	42 400 000 Ft	+ÁFA
----------------------------------	----------------------	-------------

205922 hrsz.

Ingatlan forgalmi értéke:	6 300 000 Ft	+ÁFA
----------------------------------	---------------------	-------------

Két ingatlan 205920/4 hrsz. és a 205922 hrsz.-ú ingatlan együttes értéke: -

Ingatlanok forgalmi értéke:	48 700 000 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.

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.

Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

Térképkivonat

Szabályzási terv előírása

Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoka út 59 1519 Pf : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/258645/2012
2012.05.24

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Beltérület 205920/4 helyrajzi szám

1213 BUDAPEST XXI.KER. Toboz utca.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alapszám ter.	adatok kat.jöv. ha m2 k.Fill
--	-------	------------------	----------------------	------------------	------------------------------------

- Kivett beépítetlen terület

0

2788

0,00

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 227979/1/2001/00.05.05

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 135352/2000

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSÉPEL ÖNKORMÁNYZATA

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzet Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/258676/2012

2012.05.24

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 205922 helyrajzi szám

1210 BUDAPEST XXI.KER. Mály utca 205922 HRSZ.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett közterület

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 133538/1993/IV:20./

jogcím: 1991. XXXIII. tv. 58. §

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

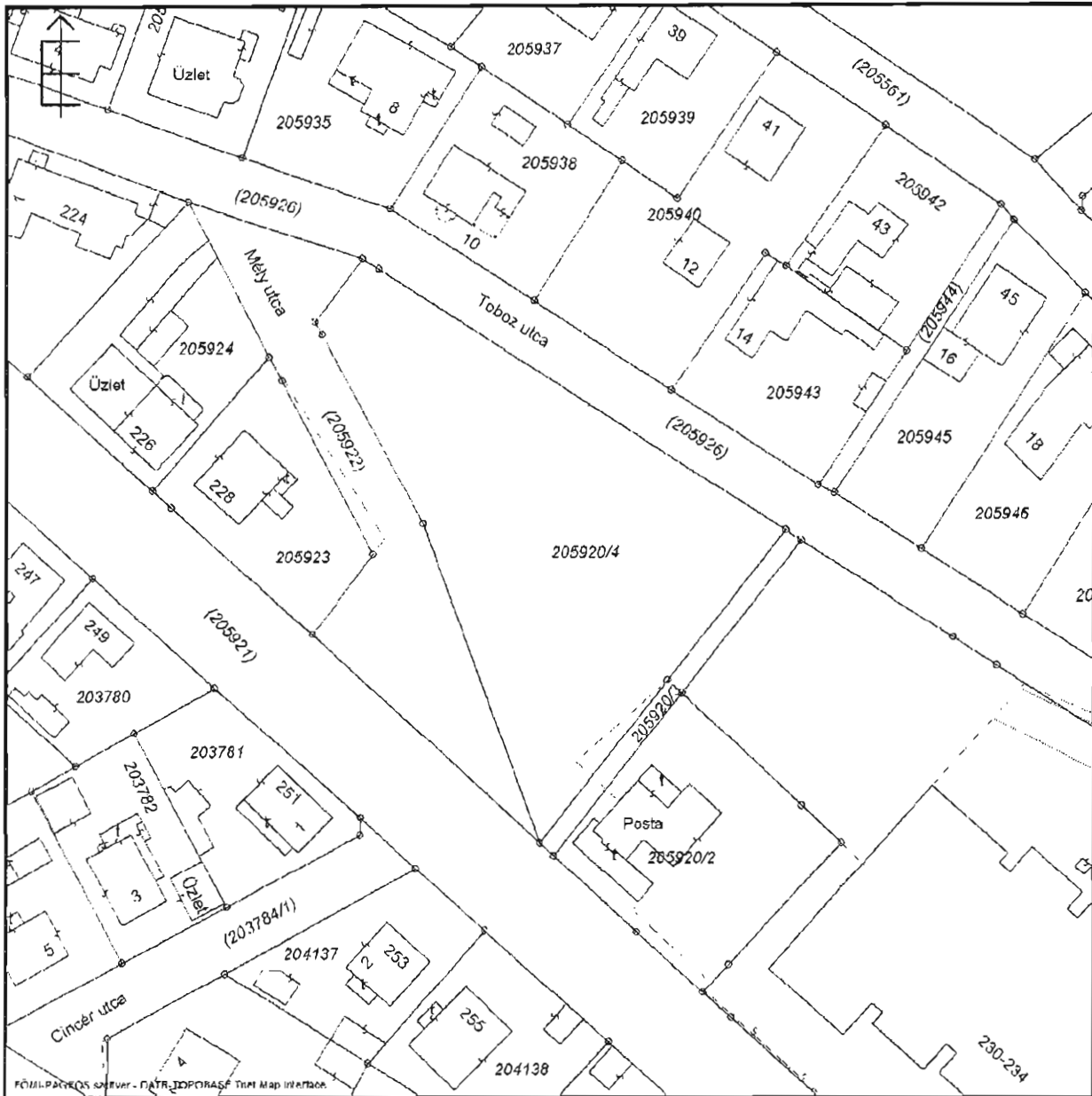
Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

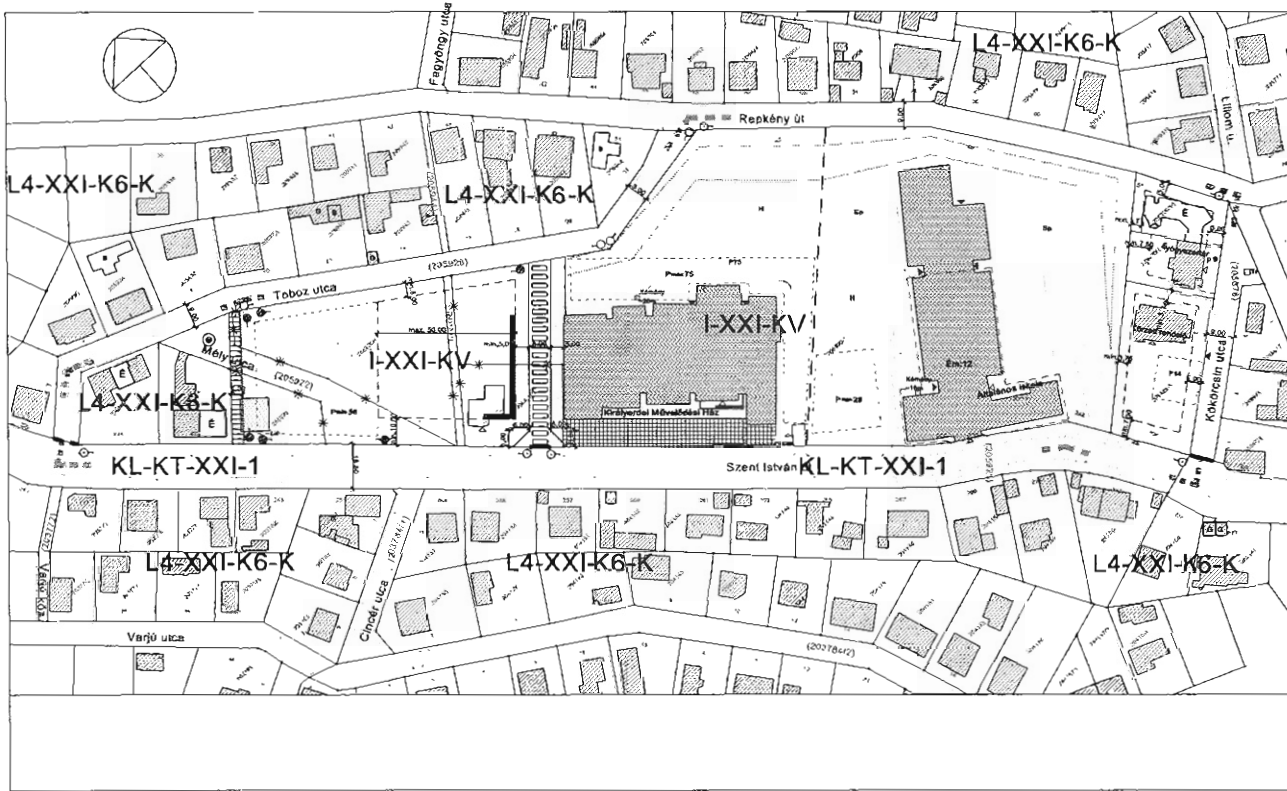
Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 205920/4

Megrendelés szám: 9000/5070/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.05.24 11:47:11



JELMAGYARÁZAT:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

- Tervezési szabályozási vonal
- Övezeti határvonal
- Övezeti jel
- Építési hely
- Új telekhatár
- Kötelező építési vonal zárható beépítéssel
- Szabályozási azonosító
- Kiegészítésként szorult, meglévő faor
- Teleplendő faor
- Az övezetben belüli megengedett alábbi építésmagasság
- Többen belüli partoló, mérőhelyszámmal

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK:

- Meglévő telekhatár, házszám
- Meglévő épület
- Alapértékelésen nem szereplő meglévő épület
- Alapértékelésen nem szereplő meglévő parkolóépület
- Alapértékelésen szereplő, leborított épület
- Építés alatt álló épület
- Útszegély
- Burkolati szegély

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

- Tervezési terület határa
- Gyalogút díszburkolattal
- Vegyes forgalmú út
- Megszüntetési jel
- Teltek közhatalmazottai szűkebb körűre átadott része
- Bontandó épület
- Épület
- Megtartandó épület
- Összegző közlekedési ter. központos. alk. (Dakóút)
- Környezeti- és településkép védelem körében javasolt tájhaszn.
- Széles sportpálya
- Homokos burkolati járat

KÉPZŐTÍPUS	KÉPZŐTÍPUS	KÉPZŐTÍPUS	AZ ÖVEZETI ELEMEK					Építési magasság (m)	AZ ÉPÜLET			
			Legnagyobb területi	Legnagyobb területi	Legnagyobb területi	Legnagyobb területi	Legnagyobb területi		Indokolt mérték		Eseti mérték	
									Legnagyobb területi	Legnagyobb területi		
I	XXI-KV	ÉZ	2000-vt	10	40	30	30	1,5	-	-	4	7,5-vt (1,5)
L4	XXI-K6-K	K	400-vt	11	30	40	30	0,7	-	-	K	7,5

K: Meglévő épület rész. (Műv. és műemlékvédelem) rész. rész. - a CSB/22. táblázat 12.2.2. pontjának megfelelően azonos mértékű, amely nem engedélyezett az építési szabványok szerinti építésmagasságok szerinti mértékű.

ÉZ: Építésmagasság a területi határon belül.

dr. POLINSZKY TIBOR Részlet

Megjegyzés: EGYÜTT KEZELENDŐ A TÖRZSŐR MÓDOSÍTOTT 0/2002 (MLZE.) KT SZ. RENDELETTEL

KÉSZÜLT AZ ÁLLAM ALAPADATAI FELHASZNÁLÁSÁVAL
 MÉRETER A HELYSÉGEN ELLENŐRZÉSEN

SZABÁLYOZÁS CSSZT-XXI-12 M-1:1000		KÉPZŐTÍPUS I-XXI-KV L4-XXI-K6-K	KÉPZŐTÍPUS KL-KT-XXI-1
---	--	---------------------------------------	---------------------------



Budapest, XXI. ker. Szent István út



205920/4 hrsz.-ú és a 205922 hrsz.-ú ingatlan



Budapest, XXI. ker. Szent István út



Szelektív hulladékgyűjtő edények



Szomszédos telken lévő posta



205920/4 hrsz.-ú ingatlan



205920/4 hrsz.-ú és a 205922 hrsz.-ú ingatlan



Budapest, XXI. ker. Toboz u.



205920/4 hrsz.-ú ingatlan



205920/4 hrsz.-ú ingatlan



205920/4 hrsz.-ú ingatlan



205920/4 hrsz.-ú ingatlan



205920/4 hrsz.-ú ingatlan



Budapest, XXI. ker. Toboz utca, Mély utca
találkozás



205920/4 hrsz.-ú ingatlan és a Toboz utca



205920/4 hrsz.-ú ingatlanon lévő szemét,
törmelék



Budapest, XXI. ker. Mély u.
(205922 hrsz.-ú ingatlan)



Szomszédos 205923 hrsz.-ú ingatlan



205920/4 hrsz.-ú ingatlanon lévő szemét,
törmelék



Szomszédos 205923 hrsz.-ú ingatlan



Szomszédos 205923 hrsz.-ú ingatlan