

Közvetítés ■ Fejlesztés ■ Tanácsadás

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS A
2337 DÉLEGYHÁZA, 1337/1. HRSZ.
ALATTI INGATLANRÓL**

Dunaharaszti, 2009. december 30.

Megbízási adatok

Az értékelő társaság:

Leéb & Fia Ingatlanforgalmazó, Beruházó és
Tanácsadó Kft.

Szakértő(k) neve:

Osadcow Gergely értékbecsülő

Az értékelés fordulónapja:

2009. december 30.

A helyszíni szemle napja:

2009. december 29.

A vizsgálat célja *

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

első fedezet vizsgálat

éves felülvizsgálat

egyéb:

Megbízó neve:

Délegyházi Önkormányzat (2337 Délegyháza,
Árpád út 8.)

Összefoglaló tábla

Délegyháza, 1337/1. hrsz. ingatlan

Az ingatlan címe:

2337 Délegyháza, Nomád part 1337/1. hrsz.

Az ingatlan megnevezése:

Kivett beépítetlen terület

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:

tulajdonjog mértéke / 1/1 tulajdonjog
időtartama

Telek területe

3.983 m² teljes terület

Piaci forgalmi érték kerekítve (telek):

36.590.000 Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége *

Könnyen	Átlagos	Problematicus	Nehéz	X
Erős kereslet	Kiegyensúlyozott piac	Kínálati túlsúly	X Erős túlkínálat	

Mellékletek:

Felelősséget kizáró körülmény nincs	X	1. Tulajdoni lap kivonat	X
		2. TSZT rajzi kivonat	X
		3. Térképmásolat	X
		4. Fotók	X

LEÉB & FIA
Ingatlanforgalmazó, Befektető
és Tanácsadó Kft.
2330 Dunaharaszti, Árpád út 65.
Asz.: 11292066-2113

4.

Az értékelő aláírása

A 1337/1. HRSZ. INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA**Általános adatok**

<i>Ingtalan címe:</i>	2337 Délegyháza, Nomád part 1337/1.
<i>Helyrajzi száma:</i>	1337/1.
<i>Tulajdonos:</i>	Délegyházi Önkormányzat
<i>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:</i>	Az ingatlanon széljegyek nem találhatók. Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap III. része szerint tehermentes.

Műszaki adatok, leíró információk

<i>Telek területe: (teljes ingatlan)</i>	3.983 m ²
<i>Telek alakja, formája:</i>	Szabálytalan sokszög alakú.
<i>Telek határai, kerítettsége:</i>	A terület körbe van kerítve: vas oszlopokon álló drótkerítéssel, az utcai fronton beton alapú vaskerítéssel.
<i>Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:</i>	Az értékelt ingatlan Délegyháza üdülő övezetében, vízparton fekszik. Környezetében vállalati üdülőknek kialakított ingatlanok, illetve kistelkes üdülőingatlanok találhatók.
<i>Domborzati és lejtésviszonyok:</i>	A terület sík felszínű.
<i>Terület beépítettsége, nyitottsága:</i>	Az ingatlanon még bontásra szoruló építmények találhatók.
<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája</i>	Többségében üdülőépületek.
<i>Településen belüli elhelyezkedése:</i>	Belterület
<i>Megközelíthetősége:</i>	Dunavarsányból az Üdülő sétány/Fácán utca felől, Délegyházáról a Nomád camping felől, aszfaltúton.
<i>Közlekedési eszközök:</i>	Az ingatlan Budapestről távolsági busszal, illetve villamosított vasúttal és közúton egyaránt elérhető. (megállók az ingatlantól ~3 km-es távolságban).
<i>Közművesítettség:</i>	Az ingatlan víz közművel rendelkezik, a többi közmű az utcában található.
<i>Hasznosítás jelenlegi formája:</i>	–
<i>Hasznosítási forma az érvényben lévő TSZT szerint:</i>	Az érvényben lévő szabályozási terv szerint a terület (ÜÜ-1) „meglévő üdülőházas üdülőterületek” övezetben van.
<i>Várható e a közeljövőben a terület átminősítése, ha igen milyen célra:</i>	Nem várható.
<i>Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:</i>	Bontandó felépítmények.
<i>Korábbi ill. jelenlegi környezetszennyező tevékenység:</i>	Az ingatlant érintő környezetszennyező tevékenységről információnk nincs.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékelés tárgyát képező ingatlant a Délegyházi Önkormányzat 1991-ben szerezte tulajdonba adással. A közvetlen vízparti területet a tervek szerint 10 db 30 m²-es üdülőépülettel és egy 84 m²-es szolgáltató (fő)épülettel építették volna be. Az építkezés azonban félbeszakadt: az üdülőingatlanokból csak az alapok, a főépületből csupán az alaptest és a főfalak készültek el.

Tekintettel arra, hogy ezek a felépítmények egy esetleges továbbépítés esetén sem töltenék be már funkciójukat (állagromlás, illetve a megváltozott építéshatósági előírások miatt), ezért az elbontásuk mindenképpen javallott. Amennyiben elbontásra kerül sor, az ingatlan tereprendezése is szükségszerű (a jelentős szintkülönbségek miatt).

Az említett épületek és térbeton felületek elbontása, valamint a kapcsolódó tereprendezés – a tapasztalatom szerint (4.000 Ft/m³ siltt elszállítási, és 9.000 Ft/ó munkadíjjal számolva) megközelítőleg 2.260.000 Ft költséget fog kitenni, melyet úgyszintén jelentős negatív értékmódosító tényezőként vettem fel.

Ezek szükségszerűen felmerülő költségként fognak jelentkezni a leendő vevőnél, amennyiben ki szeretné használni a terület beépítési lehetőségeit.

A hatályos HÉSZ építésügyi előírásainak értelmében, a terület 15%-a beépíthető szabadon álló módon, 0,4 szintterületi mutatóval és 5m-es építménymagassággal.

A telken álló kerítések állapota az idők során jelentősen leromlott, azok javítási-, ill. részleges újjáépítési munkálatait az értékelésnél szintén figyelembe vettem – éppúgy, ahogyan a közművek kiépítésének várható költségeit is (~1.120.000 Ft).

(Utóbbi költségek becslésére azért volt szükség, mert a piaci összehasonlításként szolgáló ingatlanok is bekerítettek, közművesítettek.)

Az ingatlan értékét mindenképpen pozitív irányban befolyásolja az terület övezeti besorolása (Üü-1), és a közvetlen vízparti lokáció.

Az ingatlan közvetlen környezetében, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre ajánlott, hasonló kialakítású, alapterületű, alap közművekkel ellátott ingatlanok eladási/ajánlati értéke alapján elmondható, hogy a kialakult piaci árszint szerint ilyen telekingatlanok ~10.603 Ft/m² árszinten mozognak.

Számításba véve, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlan lényegesen nagyobb területű, mint az összehasonlításhoz szolgáló üdülőingatlanok, és az nem is osztható fel hasonló méretű (külön-külön értékesíthető) telkekre, -6%-kal korrigáltam az irányadó fajlagos m² értéket (9.967 Ft/m²).

Összehasonlítási adatok:

Település	Utca	Művelési ág	Alapterület (m ²)	Telek ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Délegyháza	Nomád part	Építési telek	547	5 400 000	9 872
Délegyháza	Kéktó sétány	Építési telek	350	4 200 000	12 000
Délegyháza	Bányász sor	Építési telek	805	8 000 000	9 938
Átlag:					10 603

A piaci kereslet és kínálat nem kiegyensúlyozott, inkább kínálati.

Forgalmi érték összegezve:

Megnevezés	Település	Utca	Művelési ág	Terület	Becsült érték
1337/1. hrsz.	Délegyháza	Nomád part 1337/1.hrsz.	Beépítetlen ter.	3 983 m ²	36 590 000 Ft
Összesen kerekítve:					36.590.000 Ft

A beépítetlen terület vizsgálatát piaci forgalmi alapú módszerrel végeztük el. A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A számítások eredményét mindezek alapján kellő pontosságúnak fogadhatjuk el.

A terület érték-képzése során számoltunk az építmények elbontásával / tereprendezéssel, a nagy méret miatti nehezebb értékesíthetőséggel, a kerítések helyreállítási költségeivel és a közművesítés díjával.

Ha ezek mellett figyelembe vesszük az értékesítéssel felmerülő (hirdetési, ingatlanközvetítői) költségeket, valamint a pénz időértékét (az értékesítésig eltelt idő alatt az ingatlanban álló tőke nem kamatozik), akkor mérlegelendő a fenti érték leszállítása ezekkel a költségekkel.

Tehát abban az esetben, ha a vevő 30 napon belül, készpénzben, külön 3. személy közreműködése nélkül vásárolja meg az ingatlant az Önkormányzattól, akkor (tekintettel az ingatlan korlátozott ingatlanpiaci értékesíthetőségére is) mérlegelendő további 10%-kal leszállítani az ingatlan értékét.

MELLÉKLETEK

- ❖ Tulajdoni lap kivonat
- ❖ TSZT rajzi kivonat

- ❖ Helyszínrajz vázlat
- ❖ Fotók

Körzeti Földhivatal Ráckeve
Ráckeve 2300 Szent István tér 3. Pf. 51.

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2009.11.24

DÉLEGYHÁZA

Belterület 1337/1 helyrajzi szám

Szektor: 53

Térképszelvény: 4

2337 DÉLEGYHÁZA Névtelen utca 1337/1 HRSZ.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	3983	0.00

II. rész

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32162/1991.10.31

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT DÉLEGYHÁZA

cím: 2337 DÉLEGYHÁZA Árpád utca 8

III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43156/1995.1992.06.12

törölő határozat: 57096/2003.10.10

Önálló szöveges bejegyzés budapest XII. és I. ker. Ingatlankezelő Vállalat (Budapest, XII. Királyhágó u. 18.) Tulajdonjog bejegyzési kérelem elutasítása.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38898/2008.03.19

törölő határozat: 58596/2009.11.12

Per indítása

13.P. 25.922/2007/3.

jogosult:

név: PEST MEGYEI BÍRÓSÁG

cím : 1443 BUDAPEST Hungária körút 128-130

Tulajdoni lap vége

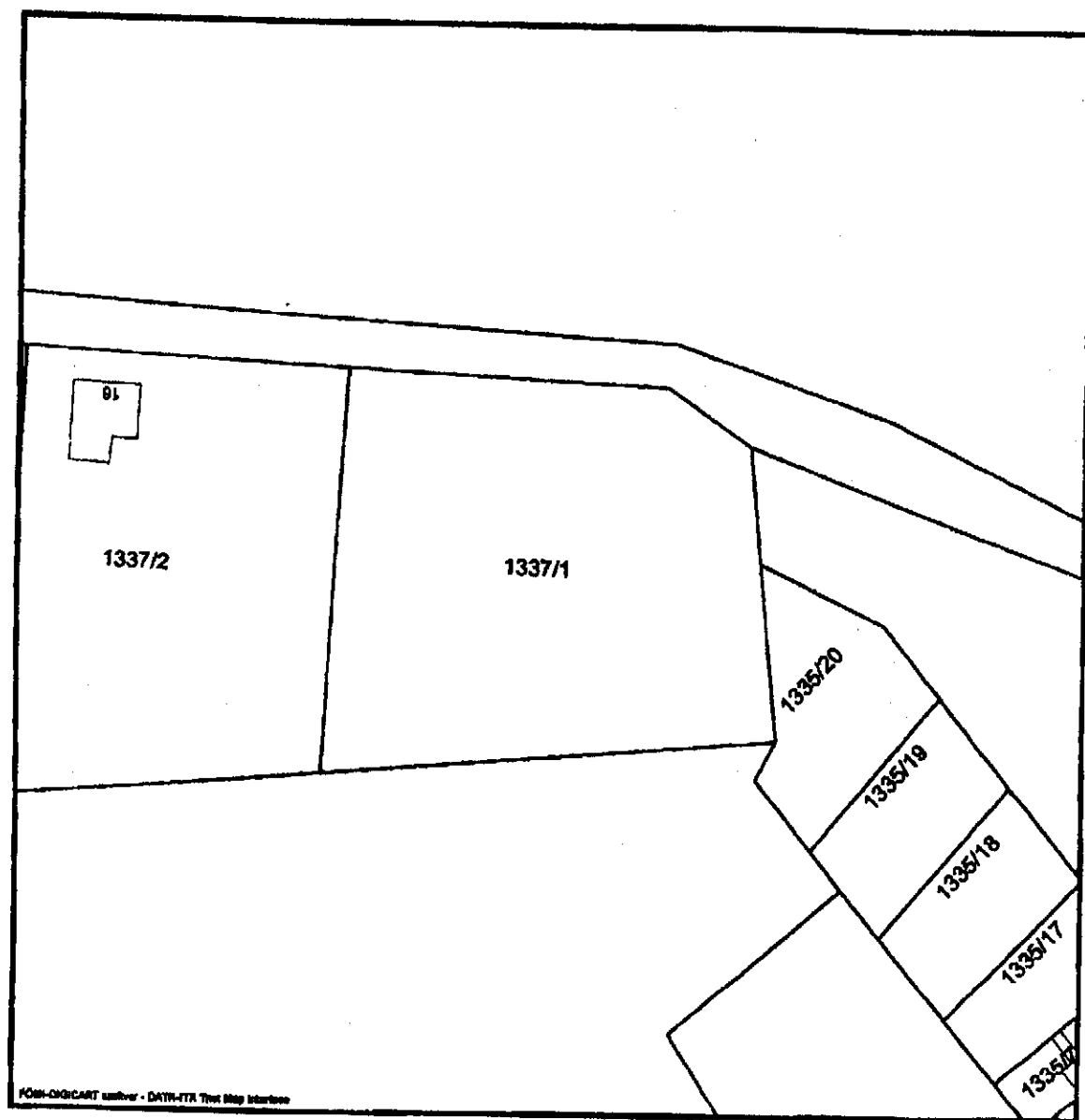
Körzeti Földhivatal Ráckeve
Ráckeve 2300 Szent István tér 3. Pf. 51.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: DÉLEGYHÁZA belterület 1337/1

Megrendelés szám: 12/3597/2009

Méretarány: 1 : 1000



2009.11.24 12:27:18

