
Ügyazonosító-jel:

2013/304/0016293+1

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY

a Taksony, Névtelen utca 2710 hrsz. alatti
műfüves futballpályáról
(hrsz. 2710)



Értékbecslés fordulónapja:

2013. július 17.

Cím: 1051 Budapest, Nádor utca 21.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

TÖRZSLAP

az értékelt ingatlanról

Az ingatlan forrásazosítója:
Az OTP JB Zrt. ügyazonosító-jele:
Hitelfelvevő ügyfél neve:

189635/265343
2013/304/0016293+1
Taksony Önkormányzat

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan rendeltetése (tul. lap szerint):	kivett sporttelep
Ingatlan altípusa:	műfüves futballpálya
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása:	műfüves futballpálya

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házszám:	2335 Taksony, Névtelen utca 2710 hrsz.
Együtt értékelt ingatlanok száma:	1 db
HRSZ (ok):	2710

3. INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan fekvése:	belterület
Telek(rész) / termőföld nagysága:	12 813 m2
Termőföld alrészletek száma:	0 db
Telepítmények száma:	0 db
Erdőrézletek száma:	0 db
Felépítmény(ek) építési időpontja:	0
LAKÁS / TÁRSASHÁZI ALRÉSZLET	
összterülete	0 m2
gépkocsi beálló	0 m2
tároló	0 m2
LAKÓÉPÜLET / FELÉPÍTMÉNY(EK)	
felépítmények száma	0 db
összes bruttó szintterület	0 m2
összes nettó szintterület	0 m2
pince	0 m2
földszint	0 m2
emelet(ek)	0 m2
tetőtér	0 m2
Melléképület:	0 m2
Lakószobák száma (műszaki):	0 db
Lakószobák száma (korrigált):	0 db

4. ÉPÍTKEZÉS ADATAI (új építés, bővítés, korszerűsítés, stb. esetében)

Építkezés jellege:	0
Bekerülési költség:	0 Ft
Házilagos kivitelezés költsége:	0 Ft
Építkezés készülttsége:	0%

5. ÉRTÉKELES

Telek (rész) értéke / termőföld AK értéke:	0	Ft / AK
igény-, per- és tehermentes állapotban		
LAKÓÉPÜLET / FELÉPÍTMÉNY(EK) / TERMŐFÖLD		
	AKTUÁLIS	VÁRHATÓ
Forgalmi értéke:	114 000 000 Ft	0 Ft
igény-, per- és tehermentes állapotban		
Hitelbiztosítási értéke:	80 000 000 Ft	0 Ft
igény-, per- és tehermentes állapotban		

6. Az értékelő egyéb megállapításai a helyszíni szemle során

Tulajdoni lap kelte: 2013.06.12.; Az értékelt ingatlan a taksonyi Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, kivett sporttelep megnevezésű, műfüves futballpálya. A tulajdoni lapon pontos cím nem szerepel, az ingatlan a földhivatali térképmásolat alapján biztonságosan beazonosítható. A tulajdoni lap III. része szerint az ingatlan jelzálogjoggal (220.028.345.- Ft és 16.000.000.- Ft - jogosult: OTP és Kereskedelmi Bank NyRt.), keretbiztosítéki jelzálogjoggal (50.000.000.- és 10.000.000.- Ft - jogosult: OTP és Kereskedelmi Bank NyRt.), lemondás a ranghellyel való rendelkezés jogáról feljegyzéssel (jogosult: OTP és Kereskedelmi Bank NyRt.) valamint vezetékgiorgokkal (jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.) terhelt. A vezetékgiorgok védősáv biztosítására szolgálóknak, az értékesíthetőséget, használatot számottevően nem befolyásolják. A bejegyzés alapjául szolgáló dokumentumok nem álltak rendelkezésünkre.

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak és feltételezik az ingatlan folyamatos üzemelését, karbantartását, őrzését.

A vizsgált ingatlan a fővárostól, mintegy 30 km-re, DK-re fekvő Taksonyban, a település szélén, az ún. Szigeten, a Kis-Dunaág melletti területen elhelyezkedő sporttelep. Környezetében vendéglátó egység, panzió jellegű ingatlanok, külterület találhatók. A terület a HÉSZ szerint rekreációs területen (K-Re) elhelyezkedő, nem megosztható, kivett sporttelep megjelölésű. A HÉSZ szerint az ingatlan 10 %-ban, sportépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények elhelyezésére szolgál. Beépítés módja: kialakult telek, tovább nem osztható. A legkisebb zöldfelület 70%, megengedett építménymagasság 7,5 m. A zárható, drótfonatos kerítéssel határolt területen 2005-ben épült, műfüves, szabályos méretű (105 x 68 m-es) futballpálya, mellette kavicsos szőrt felületű parkoló és wc konténer található. A pálya alatt köcsatornába kötött drénrendszer kiépített, körülötte reflektoros villanyvilágítás kiépített. A pályát a taksonyi Sportegyesület üzemelteti, szedi hasznait és viseli karbantartási és rezszi költségeit. Bérleti díj fizetési kötelezettsége a tulajdonos Önkormányzat felé nincs.

Az értékelés során figyelembe vettük a 2008.05.06-án kelt, 2008/302/0036431+1 ügyazonosító jelű értékelési szakvéleményt (Fé 119 mFt HBé 77 mFt) azzal, hogy az előző értékelés óta az ingatlan műszaki állapotában jelentős változás nem történt. (A megállapított értékek közötti eltérés 10%-on belüli.) A vizsgált ingatlan közösségi, rekreációs célú sportlétesítmény, szabályos méretű futballpálya, melyet nem piaci alapon működtetnek. A vizsgált ingatlanhoz egyező jellegű, funkciójú (futballpálya) ingatlanok forgalma, adásvétele ill. bérbeadása nem jellemző, az ingatlan végső forgalmi értékát a telekre vonatkozó piaci összehasonlító adatokon alapuló értékeléssel határoztuk meg! A településen a kisebb, lakóövezeti építési telkek 5.900 - 6.300,- Ft/m2 áron jelennek meg a kínálatban. Lakóövezeti telkeket vettük az összehasonlító alaphalmazba, azonban a HÉSZ szerint a vizsgált ingatlan övezeti besorolása speciális, rekreációs területen elhelyezkedő, a vizsgált ingatlanhoz egyező jellegű összehasonlító adat nem jellemző a piacon, ezért a telek értékének meghatározásánál magasabb korrekcióval képzett fajlagos alaptérteket vettük figyelembe.

Értékelés dátuma:

2013.08.06

Értékelést készítette:

Ellenőrizte:

Jánosiné Takács Krisztina

Jánosiné Takács Krisztina

Taksony J. Kist

7. Az értékelt ingatlan

Tipusának forgalma:	nem tapasztalható
Értékkálloása hosszútávon:	stagnál
Környezete:	stagnál

Ügyazonosító jel: 2013/304/0016293+1

Ingatlan banki nyilvántartási száma:

Dél-Kelet Pest Megye

189635/265343

Kölcsönigénylő neve:

Taksony Önkormányzat

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

NEM TERMŐFÖLD INGATLAN ADATLAPJA
(Hitelnyújtáshoz)

	Ingatlan címe	Kitöltés időpontja	Aláírás
Helyszíni szemle	2335 Taksony, Névtelen utca 2710 hrsz.	2013.06.06	
Ellenőrzés			
Időközi felülvizsgálat			
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
Soron kívüli újraértékelés			
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

Értékelést készítette:

Jánosikné Takács Krisztina

Ellenőrizte:

Jóváhagyta:

Mellékletek:**Megbízó
adatszolgáltatása**

tulajdoni lap

térkép-másolat

Megbízott szerezte be

települési térkép (részlet)

HÉSZ részlet

fényképek

Tartalomjegyzék:

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY(törzslap)

1 AZONOSÍTÓ LAP

Környezet, telek és telek közmű adatai

Felépítmény(ek) adatai

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai

2. ÉRTÉKELŐ LAP

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Hozamszámításon alapuló értékelés gazdasági számításai

Költség alapú értékelés

AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Dátum:

2013.06.06

Ügyszám: 2013/304/0016293+1

Ingatlan banki nyilvántartási száma:

Dél-Kelet Pest Megye

189635/265343

Kölcsönigénylő neve:

Taksony Önkormányzat

1. AZONOSÍTÓ LAP

(Az összes, termőföldnek nem minősülő ingatlan értékeléséhez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

A szemlén részt vettek:

2013. július 17.

Harsányi-Szilágyi Gabriella, Jánosikné Takács Krisztina

Az ingatlan általános adatai és adottságai:

Ingatlan címe:

2335 Taksony, Névtelen utca 2710 hrsz.

2710

HRSZ.:

Tulajdoni lapok kelle:

Megjegyzés:

2013.06.12
Az értékelni ingatlan a taksonyi Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, kivett sporttelep megnevezésű, műfüves futballpálya. A tulajdoni lapban pontos cím nem szerepel, az ingatlan a földhivatali térképmásolat alapján biztonságosan beazonosítható. A tulajdoni lap III. része szerint az ingatlan jelzálogjoggal (220.028.345,- Ft és 16.000.000,- Ft - jogosult: OTP és Kereskedelmi Bank NyRt.), keretbiztosítéki jelzálogokkal (50.000.000,- és 10.000.000,- Ft - jogosult: OTP és Kereskedelmi Bank NyRt.), lemondás a ranghelyével való rendelkezés jogáról feljegyzéssel (jogosult: OTP és Kereskedelmi Bank NyRt.) valamint vezetékgéggel (jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.) terhelt. A vezetékgégek védőív biztosítására szolgálnak, az értékesíthetőséget, használatot számottevően nem befolyásolják. A megjegyzés alapjául szolgáló dokumentumok nem álltak rendelkezésünkre. A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak és feltételezik az ingatlan folyamatos üzemelését, karbantartását, őrzését.

Sz.	Tulajdonos	hrsz	Tul. hányad	Bejegyzett jogok:	Terhelések
1.	Önkormányzat	2710	1/1	jelzálogjog	220.028.345,- Ft jelzálogjog Jogosult: OTP és Kereskedelmi Bank NyRt. (56802/2008.09.03.)
				jelzálogjog	16.000.000,- Ft jelzálogjog Jogosult: OTP és Kereskedelmi Bank NyRt. (56083/2008.11.25.)
				keretbiztosítéki jelzálogjog	50.000.000,- Ft keretbiztosítéki jelzálogjog Jogosult: OTP és Kereskedelmi Bank NyRt. (56228/2008.12.17.)
				keretbiztosítéki jelzálogjog	10.000.000,- Ft keretbiztosítéki jelzálogjog Jogosult: OTP és Kereskedelmi Bank NyRt. (51352/2008.12.14.)
				lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról	Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról Jogosult: OTP és Kereskedelmi Bank NyRt. (51352/2008.12.14.)
				vezetékgéggel	Vezetékgéggel 805 m2 nagyságú területre Jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (40958/2010.03.05.)
				vezetékgéggel	Vezetékgéggel 97 m2 nagyságú területre Jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (57657/2011.12.01.)

1. használati jog, 2. használati jog, 3. jelzálogjog

4. keretbiztosítéki jelzálogjog, 5. vételi jog, 6. vezetékgéggel, 7. per eljárási, 8. vezetékgéggel, 9. egyéb jogok, lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett használati jog:

Széjegyek tartalma:

Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan megnevezése:

belső terület

nincs

nincs

kivett sporttelep

Használat, hasznosítás jelenlegi formája, intenzitása:

műfüves futballpálya

Az ingatlan fenntartásának általános költségei

adó:
közös költség:
egyéb:
közvetlen díjak:
a tulajdonosFt/---
Ft/---
Ft/---
Ft/---

Üzemeltető:

Bérleti:

Bérleti díj jelenlegi nagysága (Ft/hó):

Bérleti szerződés kelle:

Bérleti szerződés lejárat:

Bérleti díj emelésének szerződésben megállapított mértéke:

Ft/---

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Környezet		település széli elhelyezkedése	
Településen belüli elhelyezkedése		település széli elhelyezkedése	
Megközelíthetőség		aszfaltozott út	
Törzsközelítéssel elérhetőség		távolság: autóbusszmegálló kb. 3000 m	
Infrastruktúra állapota a környezőben		összközmű	
Parkolási lehetőség		telek előtt az utcán	
Határoló utca(k) burkolata		aszfaltozott	
Környező ingatlanok jellege		üdülők és külterület	
Környezetszennyezettség a környezőben		vízszállata nem volt feladatunk	
Telek		Telek terület	
2710 hrsz		12813	m2
Telek terület összesen		12813	m2
Övezeti besorolása		K-Re - rekreációs terület (10%-ban szabadonállóan beépíthető, legkisebb telekméret: kialakult (tovább nem osztható), megépített ép. magasság 7,5 m)	
Formája		szabályos négyszög kb. 80 m x 100 m	
Beépíthetőség		10%	
Telek tulajdosa		EK-DNy	
Panoráma vétele		nem jellemző	
Lejtésvédelem		sík	
Kerítés anyaga		drótfonatos kerítés	
A telken található növényzet		értékelhető növényzet nincs	
A telek általános megítélése		funkciójának megfelelően rendezett	
Környezetszennyezettség a telken (mérésre vonatkozó értékelés)		vízszállata nem volt feladatunk	
Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra			
elektromos ellátás		van	közműhálózatos
vízvezetés		van	közműhálózatos
szennyvízelvezetés		van	közműhálózatos
gázvezetés		nincs	
telken belüli csapadékvíz elvezetés		megoldott	kiepült drenárium
szennyvíz		nincs	
leépített öntöző hálózat		nincs	
nyílászárók		van	reflektoros világítás
A telek területén egyéb építmények		nincs	
Az ingatlan értéket befolyásoló egyéb körülmények			
A vizsgált ingatlan közművesített sportpálya. Az ingatlan a település szélén, a bel- és külterület határán helyezkedik el. Környezetében vendéglátó egység, panzió jellegű ingatlanok, külterület található. A terület a HESZ szerint rekreációs területen (K-Re) elhelyezkedő, nem megépíthető, kivett sporttelep megjelölésű. A HESZ szerint az ingatlan 10 %-ban, sportépítmények - továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények elhelyezésére szolgál. Beépítés módja: kialakult telek, tovább nem osztható. A legkisebb zoldfelület 70%, megengedett építménymagasság 7,5 m. A zárható drótfonatos kerítéssel határolt területen műfüves szabályos méretű (105 x 88 m-es) futballpálya, mellette kavicsos szőrt felületű parkoló és wc konténer található.			

Ügyazonosító jel:

2013/304/0016293+1

Dél-Kelet Pest Megye

Ingyenlen banki nyilvántartási száma:

189635/285343

Kölcsönigénylő neve:

Taksony Önkormányzat

Felépítmény(ek) adatai

	Az ingatlanon található felépítmény megnevezése	rendeltetése	összes alapterülete (m ²)
1.	műfüves labdarúgó pálya	műfüves labdarúgó pálya	7 140
		Összesen:	7 140

Az ingatlan funkció szerinti leírása:

Az ingatlanon egy műfü burkolatú futballpálya található, mellette kavicsos szőrt terület parkolóterülettel, WC-konténerrel.

1. Γενική κατάσταση

műfűves labdarúgó pálya

Az épület funkció szerinti megnevezése:

Az épület területén belüli elhelyezkedése:

Rendeltetéstől eltérő használat:

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becsülhető)

Szintek száma	Alapterület nagysága (m2)
Pince szint:	0
Föld szint	0
Felső tér	0
Összesen:	0

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:

A vizsgált ingatlan a fővárostól, mintegy 30 km-re, DK-re fekvő Taksonyban, a település szélén, az ún. Szigeten, a Kis-Dunaág melletti területen elhelyezkedő sporttelep. Környezetezen vendéglátó egység, panzió jellegű ingatlanok, kulturális tállatok. A terület a HÉSZ szerint rekreációs területen (K-re) elhelyezkedő, nem megosztható, kvett sporttelep megjelölésű. A HÉSZ szövezi az ingatlan 10 %-ban, sportépítmények, továbbá a terület területénél szükséges épületek, építmények elhelyezésére szolgál. Beépítés módja: kialakuló telek, tovább nem osztható. A legkisebb zöldfelület 70%- megengedett építménymagasság 7,5 m. A zárható, időtartamok kétféleképpen határozták területen 2005-ben épült, műköves, szabályos méreű (105 x 68 m-es) futballpályát, mellette kavicsos szőrt területű parkoló és wc kintener tállatja. A pályát a taksonyi Sportegyesület üzemelteti, szedi használat: és viseli karbantartási és rezi költségeit. Bérleti díj fizetési kötelezettsége a tulajdonos önkormányzat felé nincs.

Az értékelés során figyelembe vettük a 2008.05.06-án kelt, 2008/302/0C36431+1 egyazonosító jelű értékelési szakvéleményt (Fé 119 mFt HBé 77 mFt) azaz, hogy az előző értékelés óta az ingatlan fizikai állapotában jelentős változás nem történt. (A megállapított értékek közötti eltérés 10%-on belül).

A vizsgált ingatlan közösségi, rekreációs célú sportlétesítmény szabályos méretű futballpálya, melyet nem piaci alapon működtetnek. A vizsgált ingatlanról egyező jellegű, funkciójú („utálpályá”, ingatlancsere forgalma, ásványvíz) üsegről, szőlő, szőlőszőlő, és ingatlan végső forgalmi értékét a telek értékelésénél piaci összehasonlító adatokon alapuló értékeléssel határoztuk meg. A településen a HÉSZ alapján a kisebb, lakóvezetű építési telkek 5.900 - 6.300 - Ft/m² körül jelennek meg a kínálatban. Lakóvezetű telkeket vettük az összehasonlító alaphalmazba, azonban az építési területtel 5.900 - 6.300 - Ft/m² közötti átlagos különbség speciális, rekreációs területen elhelyezkedő. A vizsgált ingatlanról egyező jellegű összehasonlító adat nem jellemző a piacon, azaz a telek értékének meghatározásánál magasabb korrekciójú képzett feladatokkal tartózkodni kell figyelembe.

Dátum:

2013.08.06

ἐπὶ τῷ ἀλάτῳ:

Ügyazonosító jel:

2013/304/0016293+1

Kölcsönigénylő neve:

Taksány Önkormányzat

2. ÉRTÉKELŐ LAP

1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület (Á) * módosított alapérték

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi tranzakciók (ezek hiányában ajánlati) árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Ügyazonosító jel:	2013/304/0016293+1
Kölcsönigénylő neve:	Taksony Önkormányzat

2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELES GAZDASÁGI SZÁMÍTÁSAI:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni használatnak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezetik le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszközértéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Ügyazonosító jel:

2013/304/0016293+1

Kölcsönigénylő neve:

Taksony Önkormányzat

3. KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

(Fé) = telekérték Té + építményérték (É)

A költségalapú megközelítés lényege, hogy a felépítmények pótlási költségéből (műemlékeknek újraelőállítás) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez hozzá kell adni a hozzá tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása,
2. A felépítmények pótlási költségének meghatározása,
3. Avulások számítása:
 - a) fizikai elhasználódásból származó
 - b) funkcionális avulásból származó
 - c) stratégiai döntésből következő feleslegessé válásból származó
 - d) környezeti hatásokból származó
 - e) az ingatlanon belüli az épületek egymás viszonyított helyzetéből adódó
4. A felépítmények pótlási költségéből az avulás levonása, és a telekértékkel való összegzése.

3.1 A telek értékének (Té) meghatározása

$$Té = Ta \cdot A \cdot (1 + \text{összes } m)$$

ahol A = telek értéke, Ta = fajlagos telekár, A = telek területe, m = módosító tényező

2335 Taksony, Névtelen utca 2710 hrsz.

12 813

A környezetben kialakult fajlagos telekárak:

A környezeti feltételek leírása

Adat / szempont	vizsgált Ing.	1	2	3			
cím	Taksony, Névtelen u. 2710 hrsz.	Taksony, belterület	Taksony, belterület	Taksony, belterület			
Szöveges jellemzés	kivett sporttelep HÉSZ szerint rekreációs területen (K-Re) elhelyezkedő, nem megosztható, kivett sporttelep	központtól távolabbi elhelyezkedésű, részlegesen közművelített (víz, gáz, csatorna telekre beiktatva, villany az utcában) építési telek	Kis-Dunához közeli elhelyezkedésű, részlegesen közművelített (villany, víz talcaen belül, gáz, csatorna az utcában) építési telek	új parcellázású lakóterületen, település-központtól távolabbi elhelyezkedő, közművelítetlen építési telek (közmvűvek a telek előtt, az utcában)			
telekterület [m2]	12 813	1426	2000	1363			
INFO forrás	-	www.ingatlan.com az: 6931062	www.ingatlan.com az: 20083488	www.ingatlan.com az: 6559339			
Árak /Ft/	-	8 800 000	11 900 000	8 500 000			
INFO kelt	-	2013.07	2013.07	2013.07			
Fajlagos érték [Ft/m2]	-	6 171	5 950	6 236			
eladási / kínálási ár	-	-30%	kínálai adat	-30%	kínálai adat		
Fajlagos alapérték [Ft/m2]	-	4 320	[Ft/m2]	4 165	[Ft/m2]	4 365	[Ft/m2]
Értékmódosító tényezők, a vizsgálthoz +- %-osan meghatározva							
szempontok		%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
műszaki	-						
építészeti	-						
használati	-						
telekadótsáa	-						
infrastruktúra	-						
környezet	-						
alternatív hasznosíthatóság	-						
jogi	-						
egyedi	-						
összesen	-	0%		0%		0%	
korrekciós tényező	-	1,00		1,00		1,00	
Módosított Fajlagos érték [Ft/m2]		4 320	[Ft/m2]	4 165	[Ft/m2]	4 365	[Ft/m2]
Módosított Fajlagos alapérték átlaga [Ft/m2]							

4 283

Értékmódosító tényezők, a vizsgált ing. %-osan meghatározva

szempontok	%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
művelési	-					
építési	-					
használati	-					
telekhasználat	-					
infrastruktúra	-					
környezet	-					
alternatív hasznosíthatóság	-					
jogi	-					
egyéb	-					
Összesen	0%		0%		0%	
korrekciós tényező	1,00		1,00		1,00	
Módosított Fajlagos érték [Ft/m ²]	4 320	[Ft/m ²]	4 165	[Ft/m ²]	4 365	[Ft/m ²]
Módosított Fajlagos alapérték átlaga [Ft/m ²]						
						4 283

Telek értéke kerekítve Ft igény-, per- és tehermentesen

54 882 974

54 900 000

$$\hat{E} = E \cdot A \cdot (1 - f) \cdot (1 - e) \cdot (1 - k) \cdot p$$

E =

A =

a felépítmény pótlási vagy újraépítési költsége
szintterület

Épületek, építmények

1. Felépítmény

A =	Fajlagos költség	E =	f =	e =	k =	p =	Számított érték
m ²	Ft/m ²	Ft	fizikai avultság / befogadóképesség	funkcionális avultság	környezeti avultság (max 20 %)	placi helyzet miatti mód. L.	Ft
műtárgy	7140	8 000	57 120 000	5%	0%	90%	48 837 600

Közművek, egyéb infrastruktúra

48 837 600

Megnevezés	Méreték m ² db földmérték	Új Fajl. Érték Ft/m ²	Teljes Új Érték Ft	Fizikai Avultság %	Funkcionális Környezeti Avultság %	Placi helyzet miatti módosító tényező %	Számított Érték EFt
Határoló kerítés (telek körüli)	480	5 000	2 400 000	5%	0%	10%	2 052 000
Határoló kerítés (pálya körüli)	350	2 500	875 000	5%	0%	10%	748 125
Kapu	1	30 000	30 000	5%	0%	10%	25 650
Mezőgazdasági (kavicsosított telekterület)	5673	1 200	6 807 600	5%	0%	10%	5 820 498
Vízellátás	1	250 000	250 000	5%	0%	10%	213 750
Elektromos energiellátás	1	1 200 000	1 200 000	5%	0%	10%	1 026 000

9 886 023

AZ INGATLAN KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKE összesen

(épületek + telek + közművek)

113 623 623

114 000 000 Ft

Ügyazonosító jel:

2013/304/0016293+1

Kölcsönigénylő neve:

Taksányi Önkormányzat

4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

A vizsgált ingatlan közösségi, rekreációs célú sportlétesítmény, szabályos méretű futballpálya, melyet nem piaci alapon működtetnek. A vizsgált ingatlannal egyező jellegű, funkciójú (futballpálya) ingatlanok forgalma, adásvétele ill. bérbeadása nem jellemző, az ingatlan végső forgalmi értékét a telekre vonatkozó piaci összehasonlító adatokon alapuló értékeléssel határoztuk meg! Lakóövezeti telkeket vettük az összehasonlító alaphalmazba, azonban a HESZ szerint a vizsgált ingatlan övezeti besorolása speciális, rekreációs területen elhelyezkedő, a vizsgált ingatlannal egyező jellegű összehasonlító adat nem jellemző a piacon, ezért a telek értékének meghatározásánál magasabb korrekcióval képzett fajlagos alaptérértet vettük figyelembe.

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fő):	nem alkalmaztuk !
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fő):	nem alkalmaztuk !
KÖLTSÉG ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fő):	114 000 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke (Fő):	114 000 000 Ft

5. AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Hb = Fő - Ké

ahol

Hb =

Fő =

Ké =

az ingatlan hitelbiztosítéki értéke (Ft)

az ingatlan forgalmi értéke (Ft)

a felmért kockázatok pénzben kifejezett értéke (Ft)

Piaci helyzetlemezés, kockázatelemzés:

Az adott településen /település részén/kerületen belül az az értékelte ingatlan típusának forgalma: **nem tapasztalható** - gyenge - közepes - erős
 az értékelte ingatlan típus kereslete: **nem tapasztalható** - gyenge - közepes - erős
 az ingatlan **értékállása** hosszútávon: - csökken - **stagnál** - nő
 az ingatlan **környezete**: - szlamosodik - **stagnál** - fejlődik

A településen az ingatlanforgalom átlagosnak mondható, a telek forgalmának nagy részét az új parcellázású ingatlanok adják. Az értékesebb területek a Duna közelében találhatók. A vizsgált ingatlanhoz hasonló méretű, elhelyezkedésű telekingatlanok forgalma nem jellemző. A településen a kisebb, lakóövezeti építési telkek 5.900 - 6.300,- Ft/m² áron jelennek meg a kínálatban, azonban a HESZ szerint a vizsgált ingatlan övezeti besorolása speciális, rekreációs területen elhelyezkedő, a vizsgált ingatlannal egyező jellegű összehasonlító adat nem jellemző a piacon, ezért a telek értékének meghatározásánál magasabb korrekcióval képzett fajlagos alaptérértet vettük figyelembe.

A meghatározott értékek igény-, per és tehermentes állapotokra vonatkoznak, és ÁFA-t nem tartalmaznak.				AKTUÁLIS	VÁRHATÓ
Forgalmi érték:				Ft	114 000 000
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90	nap			
	90-180	nap			
	180-360	nap			
	360 -	nap	X		
Hosszútávú értékállóság kockázata				10%	
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata				5%	
Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata				0%	
Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata				15%	
Összes kockázati elem értéke				Ké Ft	34 200 000
Hitelbiztosítéki érték				Ft	80 000 000

Dátum:

2013. aug. 6

Jánosikné Takács Krisztina

Értékelő:

MELLÉKLETEK

településtérkép (részlet)

földhivatali térképmásolat

HÉSZ részlet

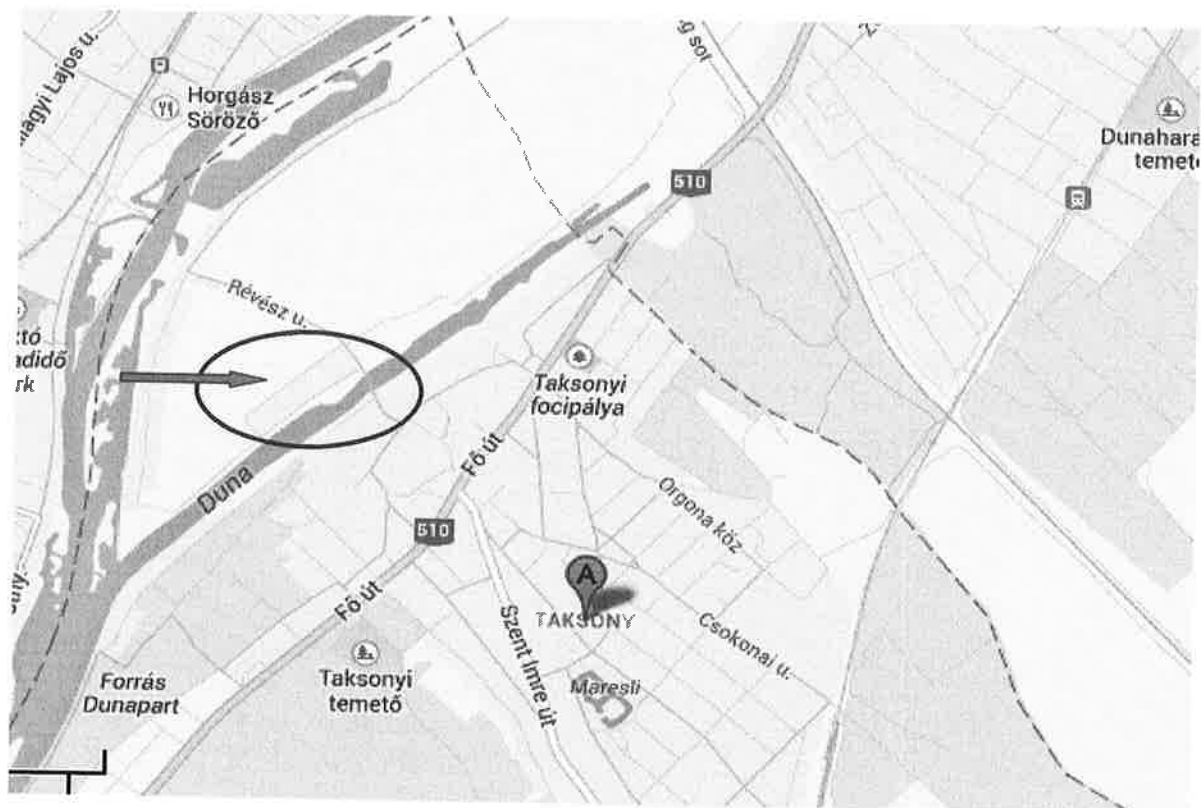
tulajdoni lap

fényképek

Megközelítés:



Településtérkép:

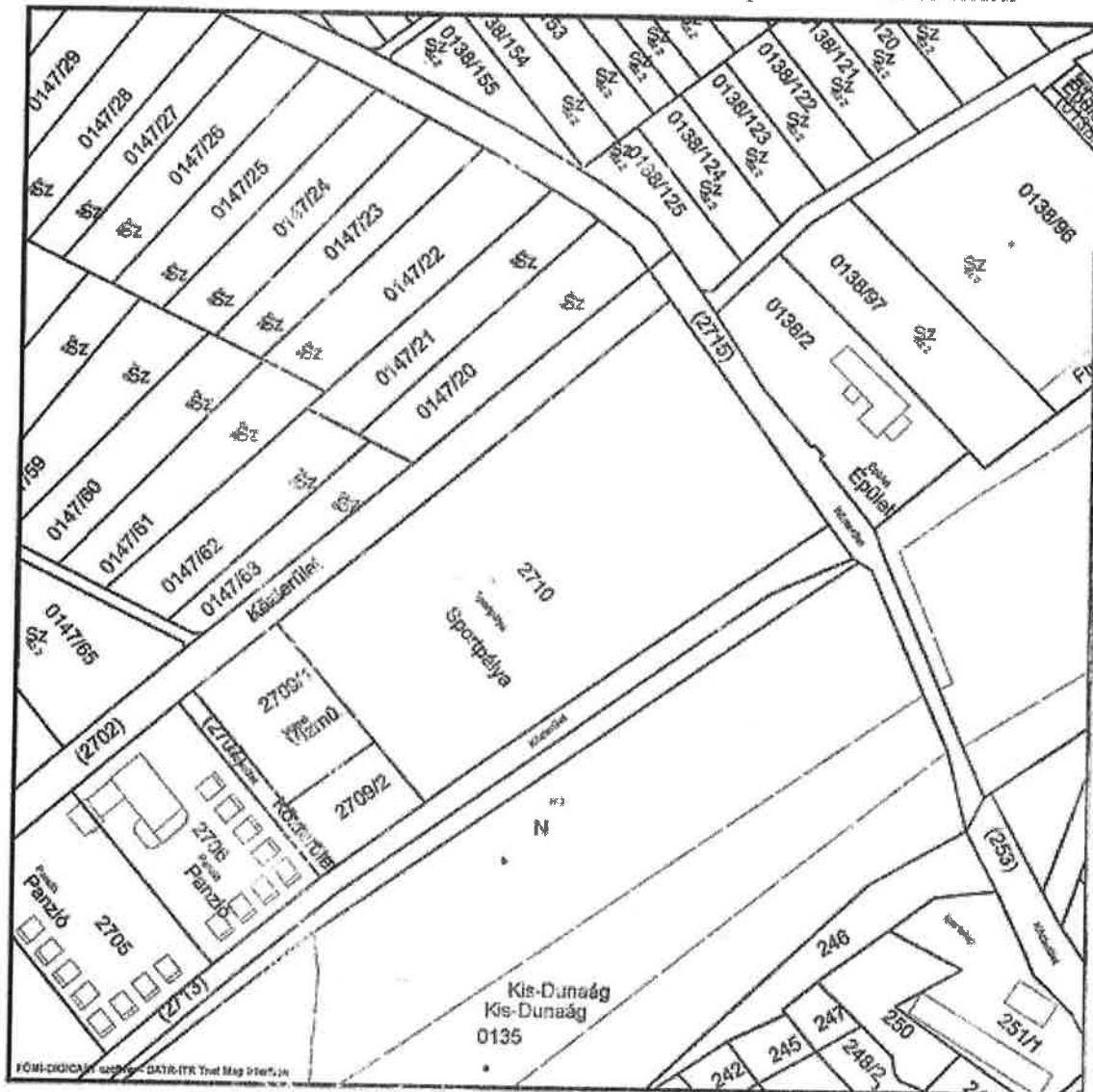


Ráckevei Járási Hivatal Járási Földhivatala
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

Térképmásolat

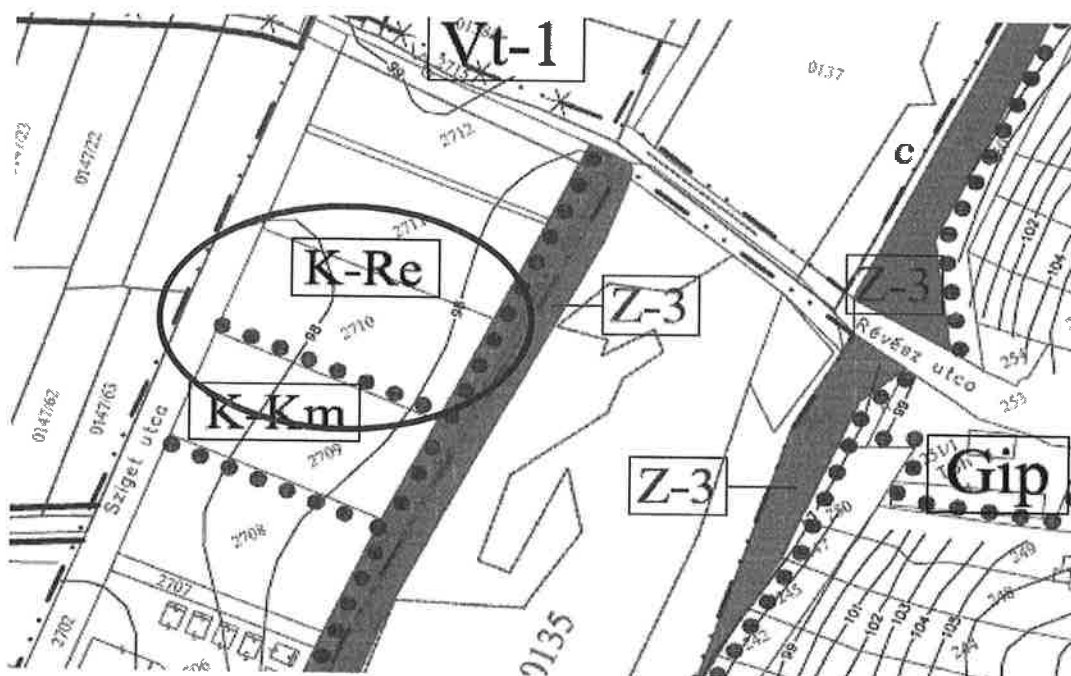
Helyrajzi szám: TAKSONY belterület 2710
Méretarány: 1 : 2000

Megrendelés száma: 7/1499/2013
Tételek száma: 2577514000/2013



2013.07.23 09:51:19

HÉSZ részlet



Rekreációs terület

21.§ (1)A Szabályozási terven a Sziget területén rekreációs területként (K-Re) lehatárolt terület sportolási célú terület, amelyen sportépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

Ovezési jel	Béepítés módja	Kialakítható telek min. nagysága (m ²)	Béepítettség max. mértéke (%)	Minimális zöldfelületi borítottság (%)	Max. építmény- magasság (m)
K-Re	SZ	K	10	70	7,5

K: kialakult telek, tovább nem osztható

SZ: szabádon álló

(3) Az övezetben az építési hely határvonalai:

- a. építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
b. építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,
c. építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

(4) A rekreációs terület közműveltségének mértéke: az országos érvényű jogszabály²² alapján meghatározott teljes közműveltség.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Rákóczi János Helyi Hírási Földhivatala
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.



EÜH

OK

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés száma: 30005/41634/2013

2013.06.12

TAKSONY

Szektor :

Belterület 2710 helyrajzi szám

műfives

2335 TAKSONY Névtelen utca 2710 HRSZ.

LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai:

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület
ha m2kat.t. jöv.
k.Éi ll.

Kivett sporttelep

0

1.2813

HRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 9053/12813

bejegyző határozat, érkezési idő: 35568/2005.03.07

eredeti határozat: 41450/1991.08.21

jogcím: tulajdonba adás 41450/1991.08.21

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2335 TAKSONY Fő út 85

4. tulajdoni hányad: 3760/12813

bejegyző határozat, érkezési idő: 35568/2005.03.07

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2335 TAKSONY Fő út 85

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49563/2003.08.23

Önálló művelési bejegyzés az 1/1. alatti területbe beolvad: a 2711-2712 helyrajzi ingatlanok területe.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35568/2005.03.07

Önálló művelési bejegyzés az ingatlan területe 3760 m²-el nőtt és a kivett megnevezés "beépítetlen terület"-ről "sporttelep"-re változott.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 56807/2003.09.03

Jelzálogjog 120 028 1116/3 azaz kétszázharmincegy-hatszáznyolcszáz-háromszáznyolcvanhat és tizenhárom század részét

Egyetemlegesen terhelte Taksonyi 1180, 17, 421/3, 1134/3, 1555 hrsz.-ú ingatlan jogait:

név: ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR ÉS KERESKEDELMI BANK NYRT törzsszám: 10517914

cím: 1051 TAKARÉK Nádor utca 16

loni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ráckorai Járás/Helyi Járás Földhivatala

Ráckorai 2300 Szent István tér 3.

Ok

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/41634/2013

2013.06.12

TAKSONY

Szektor :

Belterület 2710 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
TÖRZS

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 66083/2009.11.25

Jelzálogjog 16 000 000 FT, azaz tizenhatmillió FT és járulékaik erejéig .
második zálogjogi ranghelyen.

jogosult:

név: ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR ÉS KERESKEDELMI BANK NYRT törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 66220/2009.12.17

Keretbiztosítéki jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT és járulékaik erejéig .
harmadik zálogjogi ranghelyen.

jogosult:

név: ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR ÉS KERESKEDELMI BANK NYRT törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 61352/2009.12.14

Keretbiztosítéki jelzálogjog 10 000 000 FT, azaz tízmillió FT és járulékaik erejéig .
negyedik zálogjogi ranghelyen.

jogosult:

név: ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR ÉS KERESKEDELMI BANK NYRT törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 61352/2009.12.14

Önálló erőforrás bejegyzés ranghellyel való rendelkezés jogáról történő lemondás
NYRT, az NYRT> szervezetek alatt bejegyzett jelzálogjogok vonatkozásában.

jogosult:

név: ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR ÉS KERESKEDELMI BANK NYRT törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 60957/2010.03.05

Vezetékjog

805 m2 nagyságú területre

jogosult:

név: ELNŐ EGALÓZATI EGYESÜLET KFT törzsszám: 13904983

cím : 1111 BUDAPEST Váci út 72-74

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 67917/2011.12.01

Vezetékjog

97 m2 nagyságú területre KMSB-16/2011...

jogosult:

név: KMSB KÖZLEKÖZÉSI SZOLGÁLTATÓ KFT törzsszám: 13904983

cím : 1111 BUDAPEST Váci út 72-74

Nem hiteles tulajdoni lap

loni lap

Hagyaték



FOTÓMELLÉKLET



környezet, utcarészlet



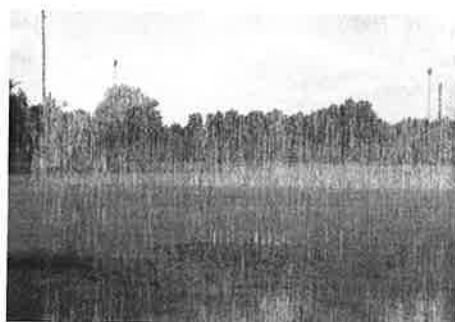
környezet, utcarészlet



vizsgált terület



műfüves futballpálya



műfüves futballpálya



vizsgált terület



vizsgált terület