

**Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai  
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

2/74/38/2010.

**Tárgy:** Javaslat a Bp. X. Vasgyár u. 10. sz. alatti, 42242 hrsz-ú, kivett üzem megnevezésű ingatlan pályázati úton történő értékesítésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Tárgyi ügyben a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 1053/2009. (XII. 14.) sz. határozatával az alábbi határozatot hozta:

„A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest X., Vasgyár u. 10. sz. (hrsz: 42242) alatti ingatlan értékesítésére pályázat kiírását azzal, hogy a bérlők kihelyezése a pályázat nyertesének kihirdetését követő 90 napon belül megtörténik.”

Mivel a bizottsági határozatban az ingatlan eladási ára nem lett meghatározva, ezért javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a mellékelt aktualizált értékbecslés alapján az ingatlan minimális eladási értékét 57.400.000,-Ft értéken határozza meg.

**Határozati javaslatok:**

**A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Bp. X. Vasgyár u. 10. szám alatti (hrsz 42242) kivett üzem megnevezésű ingatlant pályázati úton kívánja értékesíteni, azzal, hogy a bérlők kihelyezése a pályázat nyertesének kihirdetését követő 90 napon belül megtörténik.**

**Az ingatlan minimális eladási értékét 57.400.000,-Ft értéken határozza meg.**

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Verbai Lajos polgármester


**Végrehajtásért felelős:** Fecske Károly

Budapest, 2010. január 28.



Fecske Károly  
Vezérigazgató

Törvényességi szempontból látta:



dr. Neszteli István  
jegyző

**47. napirendi pont**

Önkormányzattól részletfizetéssel megvásárolt öröklakásra további jelzálog jog bejegyzési kérelem

**Radványi Gábor** az Ötv. 12. § (4) bekezdés a) pontja alapján a napirendi pont keretén belül zárt ülést rendel el.

- Zárt ülés -

**48. napirendi pont**

Budapest X., Vasgyár u. 10. sz. alatti ingatlan ügye

**1052/2009. (XII. 14.) sz. Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság határozata**

**(6 tartózkodással, 1 ellenszavazattal)**

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság nem javasolja a képviselő-testületnek, hogy a Budapest X., Vasgyár u. 10. sz. (hrsz. 42242) alatti ingatlan kiürítésének érdekében a 2009. évi költségvetés 12. mellékletében lakás kiváltásra és lakás megváltásra meghatározott keretek terhére 40 M Ft összeget szabadítson fel, és azt bocsássa a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. rendelkezésére.

**1053/2009. (XII. 14.) sz. Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság határozata**

**(5 igen szavazattal, 2 tartózkodással)**

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek a Budapest X., Vasgyár u. 10. sz. (hrsz. 42242) alatti ingatlan értékesítésére pályázat kiírását azzal, hogy a bérlők elhelyezése a pályázat nyertesének kihirdetését követő 90 napon belül megtörténik.



# KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1475 BUDAPEST Pf. 56. 1107 BUDAPEST Ceglédi út 30. TEL.: 666-2700 FAX: 666-2763

## aktualizált ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a  
Budapest, X. kerület  
**Vasgyár u. 10. sz alatti,**  
42242 hrsz alatt felvett,  
önkormányzati tulajdonú (1/1) ingatlanra vonatkozóan



Szakvéleményt kidolgozta:

**Nikodém Károlyné**  
Ingatlan értékbecslő

Szakvéleményt ellenőrizte

**Hegedős János**  
Divízióvezető

Készült: 2009. november 19.



## TARTALOM JEGYZÉK

1.	MEGBÍZÁS:.....	3
2.	ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLA.....	3
3.	ELŐZMÉNY:.....	4
4.	AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA: .....	4
5.	ALKALMAZOTT ELJÁRÁSOK ÉS MÓDSZEREK. ....	4
6.	VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	5
7.	VIZSGÁLT SZEMPONTOK .....	5
8.	AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA: .....	6
8.1.	Elhelyezkedés .....	6
8.2.	Megközelítés.....	6
8.3.	Telek ingatlan adatlapja, általános jellemzése .....	6
8.4.	Építmény általános jellemzése .....	7
9.	HELYISÉGGÖNYV .....	8
10.	TULAJDONI LAP, TULAJDONOSI VISZONYOK.....	9
11	ÖVEZETI BESOROLÁS, SZABÁLYOZÁSI TERV .....	9
12.	AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE: .....	10
12.1	Piaci, összehasonlító értékelemző módszer .....	10
12.2	Költségalapú értékelési módszer .....	11
13	ÖSSZEFOGLALÓ ELEMZÉS .....	12

**1. Megbízás:**

Az értékelő társaság: **Kőbányai Vagyonkezelő ZRt ( 1107 Bp. Ceglédi út 30. )**  
 Szakértő(k) neve: **Nikodém Károlyné**  
 telefonszám: **06/30/747-8502**  
 Az értékelés fordulónapja: **2009. november 19.**  
 A megbízás hivatkozási száma:  
 A vizsgálat célja:

**A VAKEBI 341/2008.(V.15.) határozata alapján 2008. augusztus 25.-én készült forgalmi értékbecslés aktualizálása, az ingatlan nyílt pályázaton történő meghirdetése, illetve ennek alapján történő értékesítése miatt.**

**2. Összefoglaló tábla**

Az ingatlan helyrajzi száma: **42242**  
 Az ingatlan természetbeni címe: **1107 Budapest X. Vasgyár u. 10.**  
 Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe: **1100 Bp. X. ker. Vasgyár u. 10.**  
 Az ingatlan megnevezése: **kivett, üzem**  
 Az ingatlan hasznosítási formája: **Lakóépület és műhely**  
 Telek területe: **1 282 m<sup>2</sup>**  
 Összes bruttó felépítmény terület: **723 m<sup>2</sup>**  
 Felépítmények darabszáma: **2 db egymásba kapcsolódó épületszárny, illetve 1 különálló épület, melyek könnyűszerkezettel a főépülethez van kapcsolva funkcionálisan.**  
 Egyéb megjegyzés: **-**

**Piaci érték:**

Piaci összehasonlító megközelítés szerint: **57 400 000.- Ft**  
 Piaci hozadéki megközelítés szerint: **0.- Ft**  
 Költség elvű megközelítés szerint (csak ellenőrző módszer): **57 029 000.- Ft**

**Egyeztetett végső piaci érték: 57 400 000.- Ft**

**Melléletek:**

1. Fényképek
2. Tulajdoni lap,
3. Térképmásolat

PH

.....  
 Az értékelő aláírása

### 3. Előzmény:

A VAKEBI 341/2008. (V.15.) határozata alapján, 2008. augusztus 25.-én készült forgalmi értékbecslés aktualizálása, az ingatlan nyílt pályázaton történő meghirdetése, illetve ennek alapján történő értékesítése miatt.

### 4. Az értékelés célja:

Az értékelés célja az, hogy elfogadható pontossággal meghatározzuk az ingatlan-nyilvántartásban 42242 hrsz. alatt felvett, természetben **Budapest X. Vasgyár u 10. szám alatt található ingatlan jelenlegi forgalmi értékét, valamint az abban található lakások és nem lakás helyiségek várható forgalmi értékét.**

Jelen **szakvéleményünk** a kelezéstől számított **6 hónapig érvényes. Használatáról a Megbízó Kőbányai Önkormányzat, mint tulajdonos jogosult dönteni.** Egészének, vagy részeinek felhasználása harmadik személy részéről, csak és kizárólag a Megbízó írásbeli felhatalmazásának birtokában lehetséges.

Értékbecslési szakértői véleményünk három magyar nyelvű példányban készült, amelyből Megbízott két példányt a Megbízó részére átad. A fennmaradó egy példányt saját irattárában archiválja.

### 5. Alkalmazott eljárások és módszerek.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében **már többször, utoljára 2009. november 19.-én tartottunk helyszíni bejárást.** 2009. november 19.-i bejárássunk alkalmával a lakásokban nem tartottunk helyszíni szemlét, csak a jobb és a baloldalon elhelyezkedő, nem lakás céljára szolgáló helyiségekben. A jobb oldali műhelyben elhelyezkedő padlástérbe, valamint a pincébe nem tudtunk bejutni.

Tanulmányoztuk a területre vonatkozó érvényben lévő Szabályozási Tervet - 42/2007.(XII.19.), -, a bejárás alkalmával tájékozódunk a területen lévő felépítmények műszaki állapotáról, felszereltségéről, rendezetlenségéről. A műszaki állapot és felszereltséggel kapcsolatosan figyelembe vettük az önkormányzat által is elismert, bérlői ráfordításokat.

A bejárások és a személyes egyeztetések tapasztalatait rögzítettük és azokat szakvéleményem kialakítása során figyelembe vettük.

Az ingatlan forgalmi értékét az általánosan elfogadott módszerek közül a

- **piaci megközelítés alapú módszerrel,**
- **hozamszámításon alapuló módszerrel,**
- **költség alapú értékelés módszerével,**
- **egyéb elfogadott módszerrel,**

**határoztuk meg.**

Az értékelés során egyrészt alkalmazott **költség alapú módszer** használata során felhasználtuk az ÉTK Építőipari költségbecslési segédlet 2009 évi kiadványát.

A másrészt alkalmazott, **piac elvű módszer** során a saját, valamint társirodák tapasztalatait és tényleges jogügyleteit, valamint a piaci kínálatot figyelembe véve, végeztük számításainkat.

A kapott eredmények összevetésével határoztuk meg, illetve alakítottuk ki álláspontunkat, az ingatlan értékével kapcsolatosan.

## 6. Vállalások és korlátozó feltételek.

- Jogi természetű ügyekben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnének tisztázhatók. Az ingatlannal szemben fennálló esetleges követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- Szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Az adatokat megbízható és hivatalos forrásokból gyűjtöttük, vagy helyszíni felmérés alapján határoztuk meg.
- Nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény, vagy becslés pontosságáért, amelyet mások szolgáltatnak részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajmechanikai és geológiai állapotvizsgálatokat.
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek.
- A forgalmi érték meghatározása az értékelés időpontjában fennálló hazai piacgazdasági helyzet és az értékelés időpontjában érvényes forint vásárlóerő figyelembe vételével történt.

## 7. Vizsgált szempontok

A valós piaci érték meghatározása előtt a 5. pontban ismertetett módon személyesen vizsgáltuk meg a tárgyi ingatlanokat, tanulmányoztuk a rendelkezésünkre álló iratanyagot, továbbá figyelembe vettük:

- a földterületek településszerkezeti elhelyezkedését, nagyságát, alakját és hasznosságát,
- a legkedvezőbb hasznosítást elősegítő és azt akadályozó tényezőket,
- a vizsgálat időpontjában érvényes helyszínrajzot és tulajdoni lapot, kivétel az önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében, tekintettel arra, hogy a személyes egyeztetés során kapott tulajdoni lapok tartalmát a hivatal megerősítette és azt jelen állapotnak, megfelelőnek minősítette.
- az értékelendő ingatlanra és közvetlen környezetére vonatkozó Szabályozási Tervet,
- az ingatlan legértékesebb és legjobb hasznosítását,
- a közelben és a nem távoli helyeken értékesített, hasonló adottságú ingatlanok eladási és kínálati árait.

## 8. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása:

### 8.1. Elhelyezkedés

Az ingatlan Kőbánya Kúttó elnevezésű városrészében önálló ingatlanként fekszik, a Gyömrői útról nyíló Vasgyár utcában, azon belül a Vasgyár u és Szacs vay köz kereszteződésénél. Közvetlen környezetében található a Gyömrői út, mely kiemelt közlekedési főút és a Liget tér valamint a Ferihegyi (gyorsforgalmi) út összekötésében is szerepet játszik, így budapesti szinten is kiemelkedő jelentőségű.

Az ingatlan közvetlen környezetét jellemzően telephelyek, korszerűtlen lakóépületek alkotják.

### 8.2. Megközelítés

Városi viszonylatban az ingatlan megközelíthetősége jónak tekinthető, melyben nagy szerepet játszik a Metró közelsége, valamint a Gyömrői úton közlekedő busz, mely a Liget tér, valamint a Kőbánya-Kispest metró és MÁV állomást teszi elérhetővé. A megállók ingatlantól való távolsága cca. 200-300 méter.

Az ingatlan gépkocsival közvetlenül a szilárd burkolatú Vasgyár utcáról közelíthető meg, mely utca közvetlenül csatlakozik a nagy forgalmú Gyömrői úthoz, melytől való távolsága cca. 200-300 méter. Az ingatlan közvetlen környezetében a parkolás, közterületen, korlátozottan lehetséges, illetve az ingatlan kialakítása lehetővé teszi az ingatlanon belüli való parkolást is, de ezt jelenleg nem használják ki.

Gyalogos közlekedést feltételezve a Gyömrői úton található buszmegállótól, kiépített járdán közelíthető meg az ingatlan.

### 8.3. Telek ingatlan adatlapja, általános jellemzése

#### Telek adatlap

lakott településen belüli elhelyezkedése:	Budapest X. kerület (Kőbánya), Kúttó városrészében, kerületi határvonal közelében. Kerület, regionális központjától cca. 2 km távolságra helyezkedik el.
a telek területe:	1282 m <sup>2</sup>
a telek beépítettsége:	cca. 70 % (beépített br. terület: ≈ 913 m <sup>2</sup> )
a telek alakja, formája:	Szabályos négyszög
a telek határai, kerítettsége:	Sarokingatlan, oldalhatárra zártsorúan épített. valamint tűzfalal kerített M-X/Z,HZ övezetben
a telek tájolás:	DNY-ÉK (bejárás tengelyét tekintve)
domborzati és lejtésviszonyok:	Szemrevételezéssel sík terület
a terület nyitottsága:	Beépített, nyitott
megközelíthetősége, közlekedési eszközök:	Gépkocsival közvetlenül a Vasgyár utcáról, valamint a Szacs vay köz felől, aszfaltozott útról, megengedett parkolás közterületen, és ingatlanon belül korlátozottan. Tömegközlekedési (busz, metró, villamos) – megállók 5-15 perces távolságon belül
a környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Lakóépületek, intézményi, kereskedelmi telephelyek



ingatlan jelenlegi hasznosítása:	<b>Lakóépület</b>
legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	<b>Az övezeti besorolást illetve a környezetet figyelembe véve vállalkozás célú, műhely, telephely célra hasznosítható ideálisan.</b>
vezetékes távközlési kapcsolat:	<b>van,</b>
közmű ellátottsága:	<b>összközműves (külső/belső)</b>
az ingatlanon jelenleg található növényzet:	<b>Térburkolat, valamint kisebb felületen füvesített, és dísnövényekkel beültetett.</b>
Környezeti állapot:	<b>Esztétikailag kifogásolható, átlagos utcai környezet, némi, jellemzően gondozatlan növényzettel.</b>
egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	<b>Fejleszthető terület (+), Környezeti, műszaki avultság (-)</b>

### Általános, szöveges jellemzés

A telek tájolása, az épület bejáratához viszonyítva DNy-i. Domborzatát tekintve jellemzően síknak mondható, alakját tekintve pedig szabályos négyszög. Az ingatlan környezete jellemzően lakóépületekből, valamint telephelyekből áll, esztétikailag kissé rendezetlen benyomást kelt. Az ingatlan saroktelek, mely zárt sorúan beépített, beépítettsége igen magas. A szabályozási tervben 50%-os beépítési határ van, melyet a beépítettség jelentősen meghalad.

Az ingatlanon található egy 3 szárnyú főépület, illetve egy telekhatáron álló melléképület, mely könnyűszerkezetes megoldással összeépítésre került a főépületre. Az épületek előterében szintén, csatlakozó fémváz szerkezetű építmények lettek kialakítva, amit a felméréskor figyelmen kívül hagytunk, tekintettel a bontható szerkezeti kialakításra.

Az épületekben 4 db bérlakás, valamint 3 önálló bejáratú nem lakás helyiség található. A lakások jelenleg bérlakásként hasznosítva vannak, míg a nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport hasznosításon kívül van.

Az ingatlan belső udvara, esztétikailag hátrányos megjelenésű, elsődlegesen a toldalékos jellegű, fémváz szerkezetű építmények miatt.

### 8.4. Építmény általános jellemzése

#### Építmény adatlap

Építés éve:	<b>1950-es évek</b>
Felújítás éve:	<b>Teljes felújítás nem volt, részleges: tető,- és bádogos szerkezet felújítás, helyenként nyílászárók cseréje.</b>
Szintek száma:	<b>PE + Fsz</b>
Funkció:	<b>Lakóépület</b>
Épület szerkezete:	<b>Hagyományos, falazott tégl szerkezet Szerkezeti elváltozás nem, látható</b>
Alapozás	<b>Beton, tégl, sávalap szerkezeti elváltozás nem látható</b>
Szigetelés	<b>A falazati vizesedések (pincei szinten, E szárnyban) annak sérülésére, esetleg (részleges) hiányára utalnak</b>
Felmenő falazat	<b>Égetett tégl, megnyílás nem látható.</b>

Födém szerkezet:	Fafödém, meghajlás nem látható.
Tető szerkezet:	Nyereg- és félnyereg tető, műanyag hullám lemez fedéssel.
Nyílászárók:	Fa és vas anyagú, jellemzően korszerűtlen, avult nyílászárók.
Padlóburkolatok:	s beton, MMLap, kerámia – felújítandó
Falburkolatok:	vakolt, festett – felújítandó állapotú
Fűtés, meleg víz:	közös helyiségek nem fűtöttek
Világítás:	elégséges, korszerűtlen világítótestek és kapcsoló
Klímatizálás:	nincs
Riasztó:	nincs
Egyéb:	-
Karbantartottsága:	Jellemzően alulkarbantartott, teljes felújítása indokolt.
Fizikai avultság:	épület feltételezett kora alapján - 65 %, tényleges állapota alapján 70-75% körüli
Esztétikai állapot:	Általánosan gyenge.
Környezeti állapot:	Közepes, környezeti szennyezettség nem tapasztalható, nem jellemző.
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	Fent hivatkozott műszaki hibák, hiányosságok és műszaki színvonal. (-)

## 9. Helyiségkönyv

Épület	Bérlő	Funkció	Terület	Komfortfok	Helyiségek
Fsz.1.	Perez Garcia Olga	lakás	96	összkomfort	2,5 szoba, előszoba, fürdőszoba, konyha
Fsz.2.	Hollósi Ferencné	lakás	39	komfort	1 szoba, konyha, fürdőszoba
Fsz.3.	Medák Veronika	lakás	26	komfort	1 szoba, konyha, fürdőszoba
Fsz.4.	Hollósiné Medák Veronika	lakás	26	komfort	1 szoba, konyha, fürdőszoba
	<b>Lakás összesen:</b>		<b>187</b>		
Fsz. I.	üres	helyiség	78	-	felmérési vázrajz szerint
Fsz. II.	üres	helyiség	407	-	felmérési vázrajz szerint
Fsz. III.	üres	helyiség	51	-	felmérési vázrajz szerint
	<b>Nem lakás összesen:</b>		<b>536</b>		
<b>Mindösszesen</b>			<b>723</b>		

## 10. Tulajdoni lap, tulajdonosi viszonyok

(2009. október 1.-én kelt tulajdoni lap munkapéldánya alapján)

1. A tulajdoni lapon szereplő cím: 1100 Budapest X. ker. Vasgyár utca 10.

Helyrajzi száma: 42242

### I. rész

Telek területe: 1282 m<sup>2</sup>

Művelési ág: kivett, üzem

### II. rész

Tulajdonos: X. ker. Önkormányzat (1102.Bp. Szent László tér 29.)

Jogcím: 1991.évi. XXXIII.tv. 1.§.

Bejegyző határozat, érkezési idő: 101428/1/1992/92.04.27

Tulajdoni arány: 1/1

### III. rész

bejegyzést nem tartalmaz

## 11 Övezeti besorolás, Szabályozási Terv

A 42/2007 (XII.19.) önkormányzati rendelettel, az önkormányzat jóváhagyta a Budapest X. kerület Szacs vay köz - Vasgyár utca – Sárosi utca - Noszlopy utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét jóváhagyta, melyből az alábbi, kivonatolt előírások kiemelendők.

3.§.(1) M jelű – munkahelyi terület - építési övezet.

4.§. az M-X/Z, HZ munkahelyi övezetre vonatkozó előírások.

- a **beépítési mód**: zárt sorú, hézagosan zárt sorú
- a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértéke: 50 %,
- a megengedett **legnagyobb építménymagasság**: 12,5 m,
- a **szintterületi mutató** megengedett legnagyobb mértéke: 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
- a kialakítható **legkisebb telekterület** mérete: 1500 m<sup>2</sup>,
- a **zöldfelület** legkisebb mértéke: 25 %,
- a **terepszint alatti beépítés** legnagyobb mértéke: 40 %.

Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

- védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények,
- kereskedelem építményei,
- kutatás, fejlesztés építményei,

- ...önálló és intézményi épületek, bemutató termek, szolgáltató épületek, szálláshely-szolgáltató épületek.

## 12. Az ingatlan értékelése:

### 12.1 Piaci, összehasonlító értékelemző módszer

Piaci  
összehasonlítás  
Kínálati / Eladási  
ár

Település Budapest X.	Telek területe	Funkció	Közművek	Állapot	Hasznos alapterület m <sup>2</sup>	Kínálati / Eladási ár		Egyéni korrek- ció	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
						Ft	Típusa		

Kínálati árak alkalmazása esetében 10%-os korrekciót alkalmaz a számítási táblázat a fajlagos érték meghatározásakor!

Jászberényi út	4350	telephely	összközműves	jó állapotú	1500	98 000 000	k	0,9	58 800
Gyömrői út	695	műhely	összközműves	átlagos állapotú	491	44 000 000	k	0,95	85 132
Szállás u.	1345	telephely	összközműves	felújítandó	503	45 200 000	k	0,95	85 368
Vaspálya u.	600	raktár és telephely	összközműves	felújítandó	402	19 900 000	k	0,95	47 027

Fajlagos átlagár:

69 082

Korrektíós tényezők (a 30 %-ot meghaladó mértéket külön indokolni kell):

Értéket befolyásoló tényezők	Korrektíós tényező %	A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása
műszaki állapot miatt	- 15	
sarok ingatlan (2 bejárás)	+ 10	
lakható lakások miatt:	+ 20	

Összes korrektíó:

15%

10 362,-

Módosított fajlagos piaci ár, alapérték:

75 990,-

Következtetés

Lakóterület	723,0 m <sup>2</sup>	X 79 444	=57 438 012	kerekítve: 57 440 000,-Ft
-------------	----------------------	----------	-------------	---------------------------

Becsült valós piaci érték, piaci összehasonlítás szerint összesen:

57 400 000 Ft

## 12.2 Költség alapú értékelési módszer

Település <b>Budapest, X.</b>	Funkció	Közművesítés	Telek területe m <sup>2</sup>	Kínálati / Eladási ár		Egyéni korrek- ció	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
				Ft	Típusa		

Kínálati árak alkalmazása esetében 10%-os korrekciót alkalmaz a számítási táblázat a fajlagos érték meghatározásakor!

Gyömrői út	ipari haszn.	közműves	1206	20 000 000	k	<b>0,90</b>	14 925
Örs vezér tér	ipari haszn.	közműves	4533	95 000 000	k	<b>0,90</b>	18 862
Felsőcsatári út	ipari haszn.	közműves	3310	50 000 000	k	<b>0,90</b>	13 595

Fajlagos átlagár: **15 794**

**Korrektációs tényezők (a 30 %-ot meghaladó mértéket külön indokolni kell):**

Értéknövelő tényezők	Korrektációs tényező %	A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása
Sarokingatlan	+ 10 %	
beépített terület (épület van rajta)	- 15 %	

Összes korrekció: **-5 %** **790**

Módosított fajlagos piaci ár, alapérték: **15 004**

Telek / telekrész területe	összes 1282 m <sup>2</sup>	telekrész 1282 m <sup>2</sup>
-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

Telek(rész) becsült valós piaci értéke piaci összehasonlítás szerint,  
összesen:  $1282 * 15 004 = 19 235 128$  **~ 19 200 000,-Ft**

**Az épület jelenkori értékének meghatározása**

Készültség: **100%**

Vagyonelem	Terület m <sup>2</sup>	Fajlagos költség eFt/m <sup>2</sup>	Számított érték eFt	Avultság			Piaci helyzet miatti módosító tényező alapérték:100 %	Korrigált, számított érték eFt
				Fizikai/ befejezetlenség %	Funkcionális alapérték:0% %	Környezeti max:20% %		
pince	80	100	8 000	40%	-10%	-10%	-10%	2 333
lakások	187	200	3 740	70%	-10%	-10%	-10%	19 085
helyiség	536	140	75 040	30%	-10%	-10%	-10%	16 411

Felépítmény költség alapú értéke: **37 829 eFt**

Becsült valós piaci érték költség alapú értéke összesen: (telek + felépítmény) **57 029 eFt**

### 13 Összefoglaló elemzés

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés módszere szerint megállapított forgalmi érték:  
 $57\,400\,000,-\text{Ft} / 723\text{ m}^2 = 79\,391,-\text{Ft}/\text{m}^2$

Költségalapon történő értékelés módszerével megállapított forgalmi érték:  
 $57\,029\,000,-\text{Ft} / 723\text{ m}^2 = 78\,878,-\text{Ft}/\text{m}^2$

#### Véggövetkeztetés:

Előző, 2008. augusztus 25.-én kelt értékbecslési szakvéleményünkben az ingatlan forgalmi értékét 71 200 000,-Ft-ban állapítottuk meg. A közel 25 %-os csökkenés okát, az azóta bekövetkezett, világgazdasági válság, hazánk gazdasági életében bekövetkezett gazdasági hanyatlás, recesszió hatásaiban látjuk, mely negatív módon érintette az ingatlanpiaci helyzetet, túlkínálatot és a potenciális kereslet csökkenését hozta létre.

Az értékbecslés során figyelembe kellett vennünk, hogy az eltelt egy-másfél évben az ingatlan műszaki állapota a kihasználatlanság, karbantartás hiányának következtében folyamatosan avult, romlott.

Tárgyi ingatlan értékét a piaci összehasonlító értékelés módszerével meghatározott érték fejezi ki leginkább, mely alapján az ingatlan értékét kerekítve

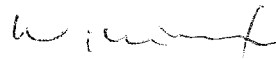
**57 400 000,-Ft**

azaz

*Ötvenhétmillió-négyszázezer Forint*

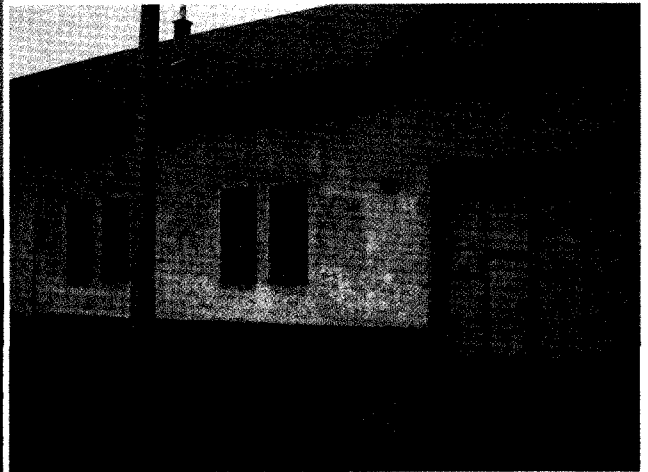
értéken határozzuk meg, mely nem tartalmazza az ÁFA-t

Budapest, 2009-11-19



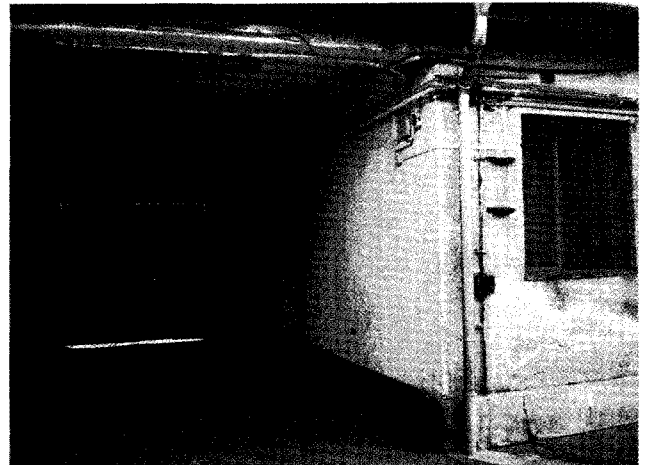
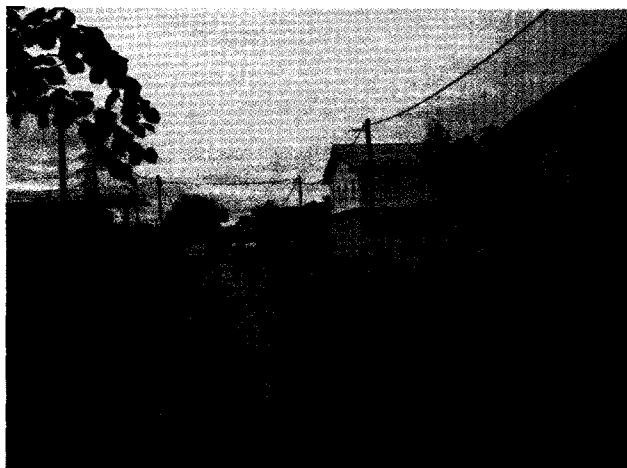
## MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



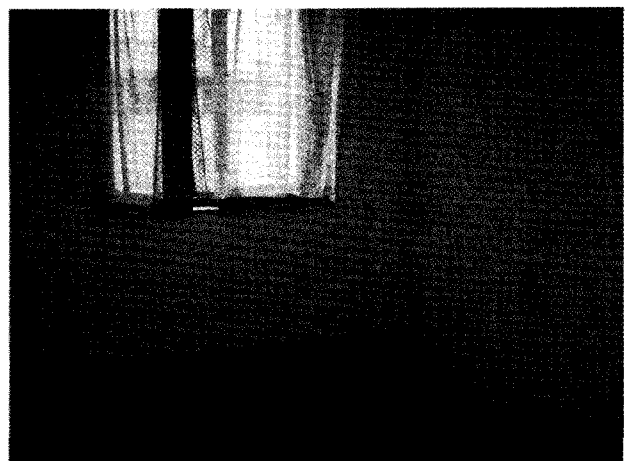
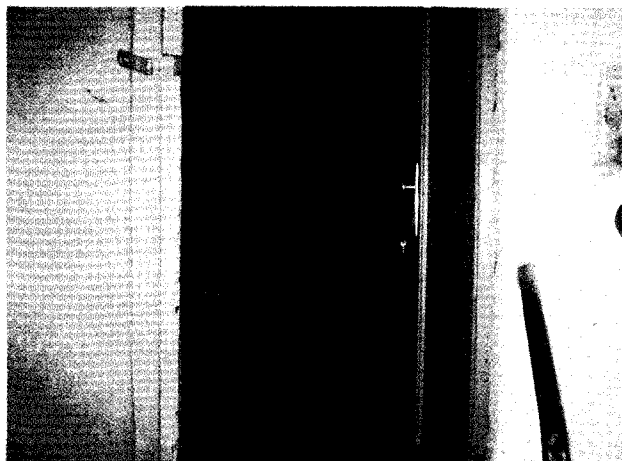
Vasgyár u. felöli homlokzat

bejárat



Vasgyár u. felől (ingatlan környezete)

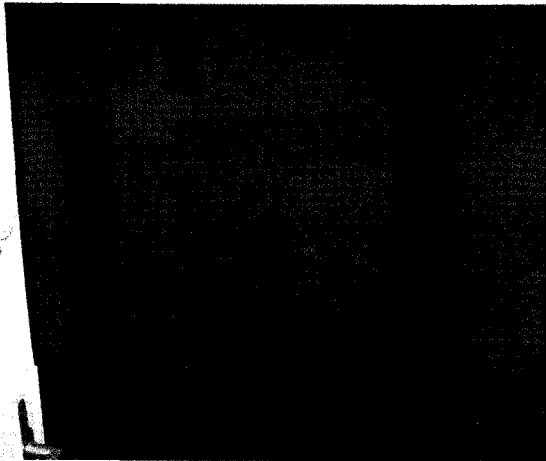
belső udvar - baloldali I. műhely - bejárat



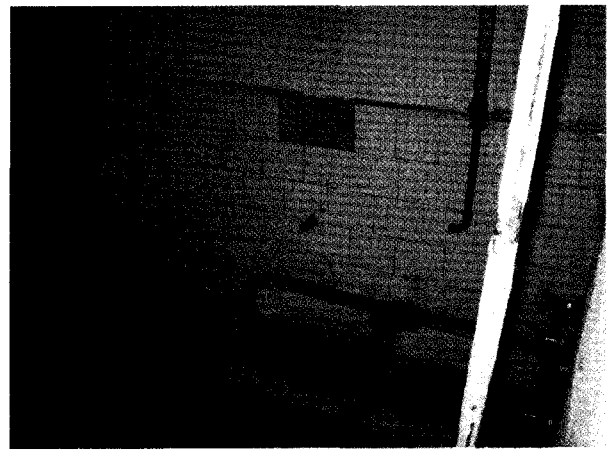
közlekedő

szoba





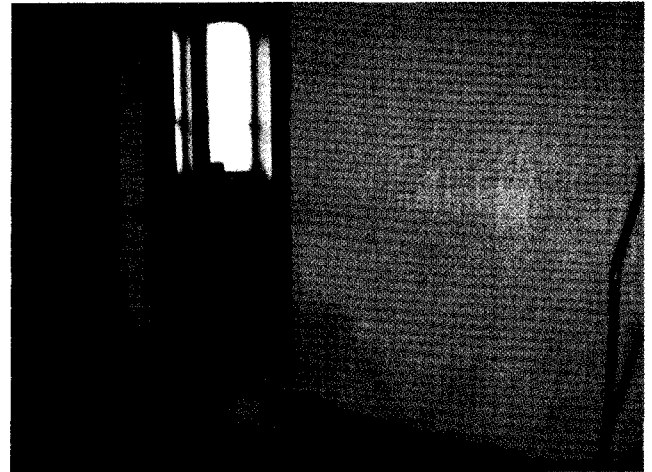
közlekedő



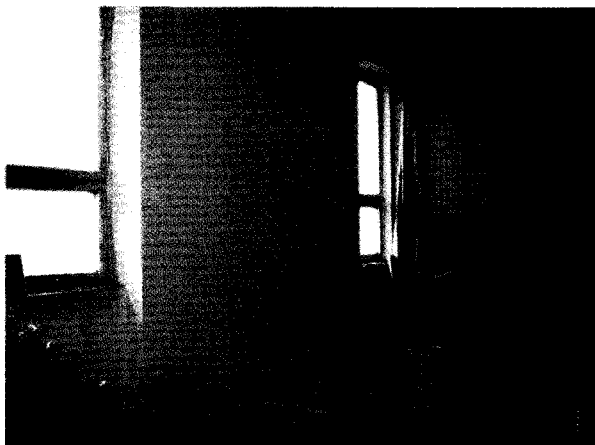
konyha



mint előző



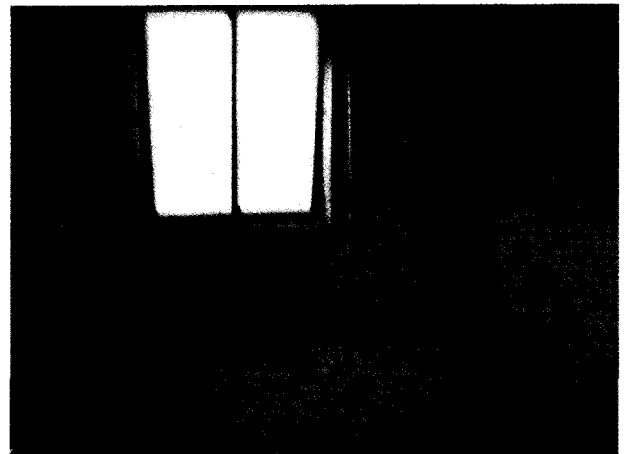
baloldali II. helyiség - bejárat



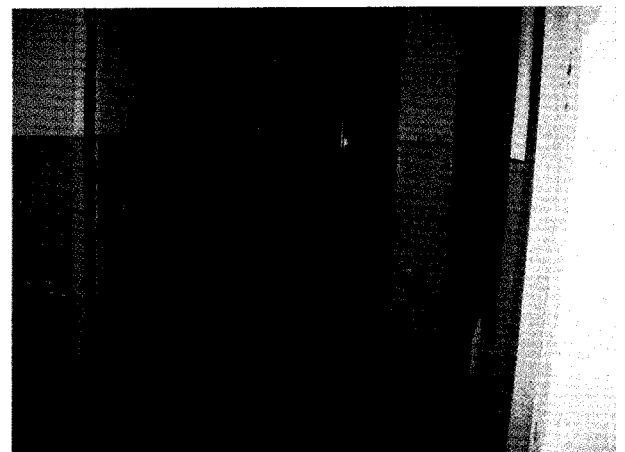
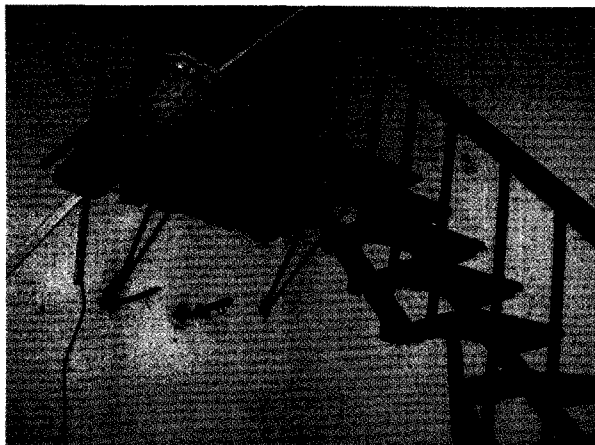
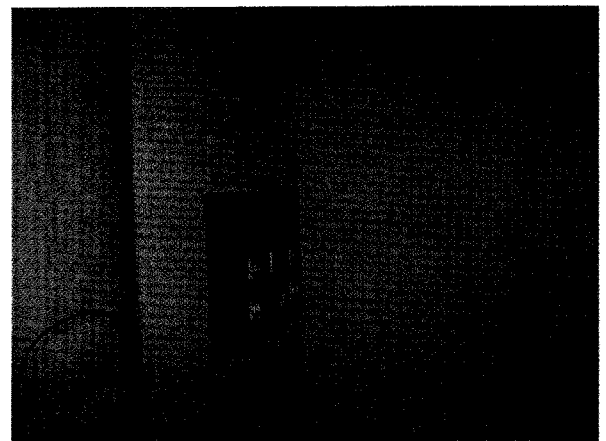
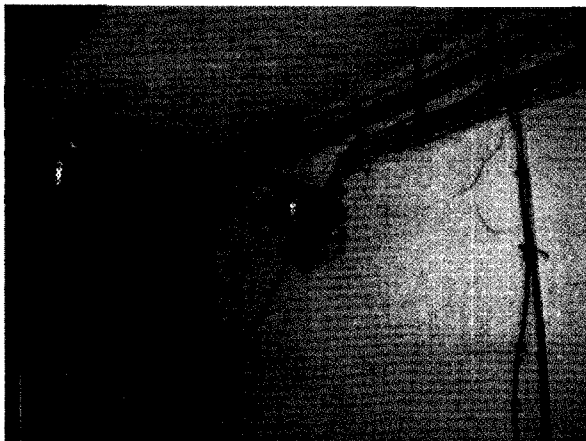
tároló



jobb oldali műhely



mint előző



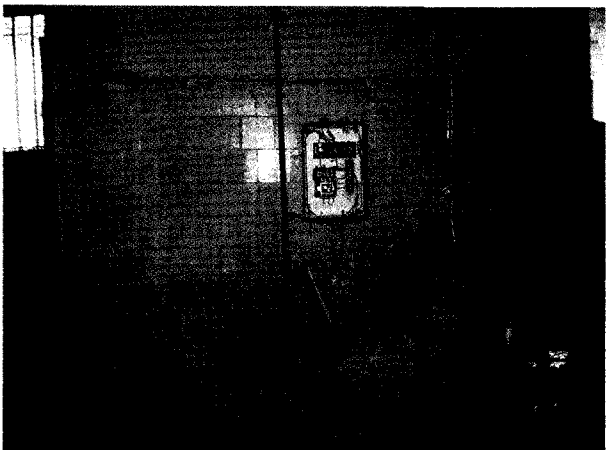
padlás feljáró



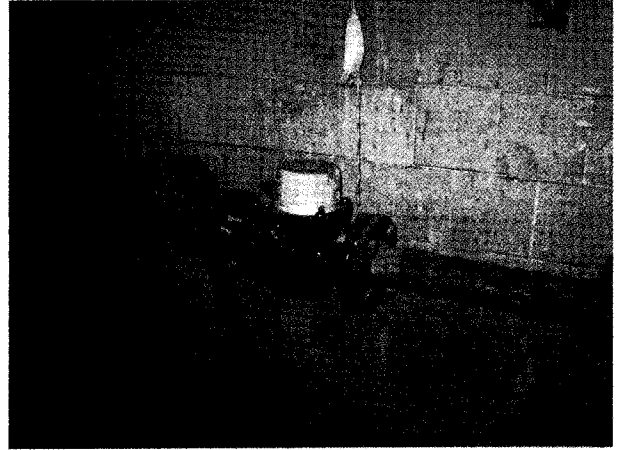
mosdó



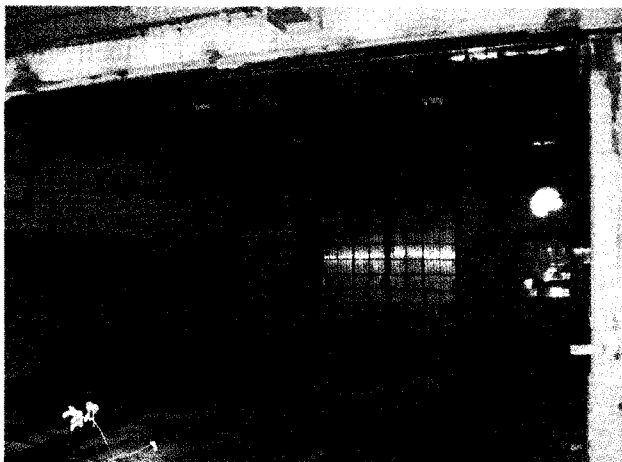
mint előző



elektromos biztosító



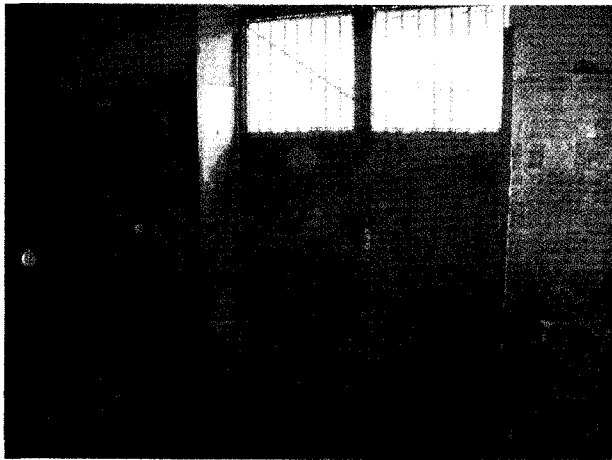
lakóépület vízórája



csarnok

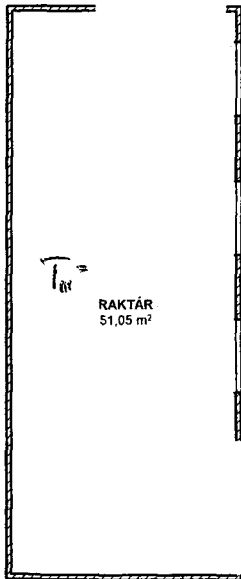
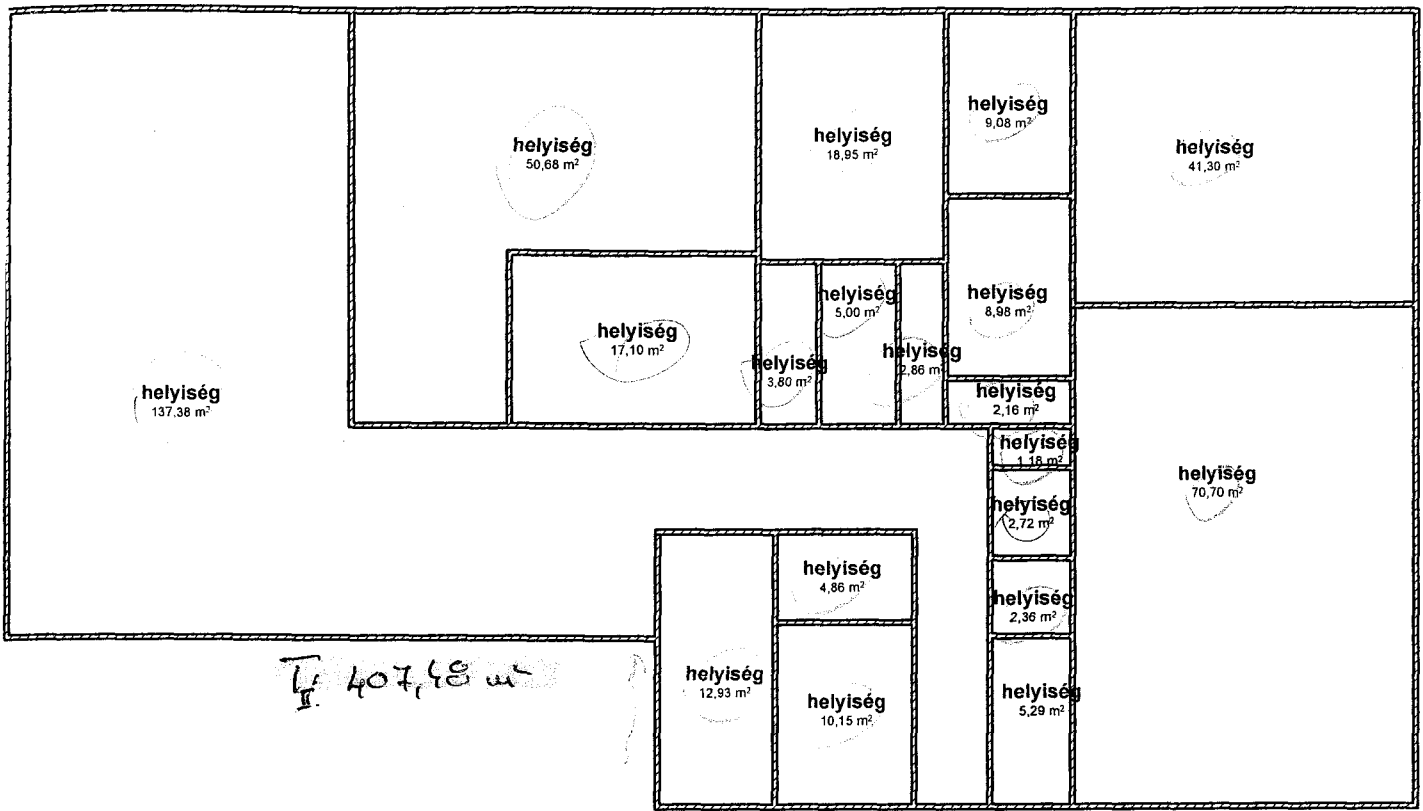


fedett csarnok

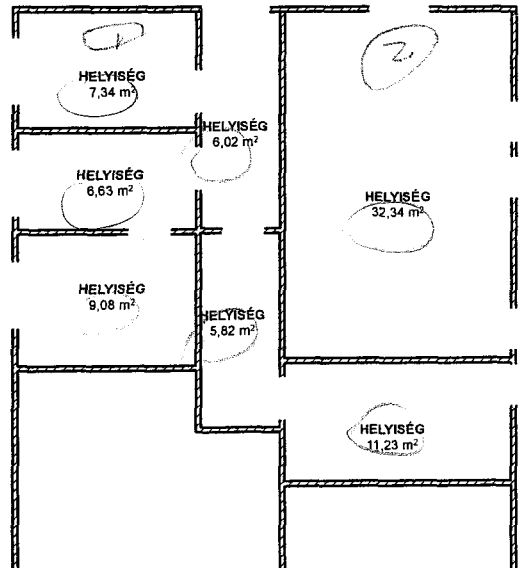


Szacsvay u. főli bejárat

belső udvar - lakóépület



12. sz. utca



3 537

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

## Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2009.10.01

BUDAPEST X.KER.

Belterület 42242 helyrajzi szám

Szektor: 53

Térképszelvény: 4043

1100 BUDAPEST X.KER. Vasgyár utca 10.

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett üzem 0 1282 0.00

### II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 101428/1/1992/92.04.27

jogcím: 1991.évi XXXIII.tv.1.par.

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: X.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1102 BUDAPEST X.KER. Szent László tér 29

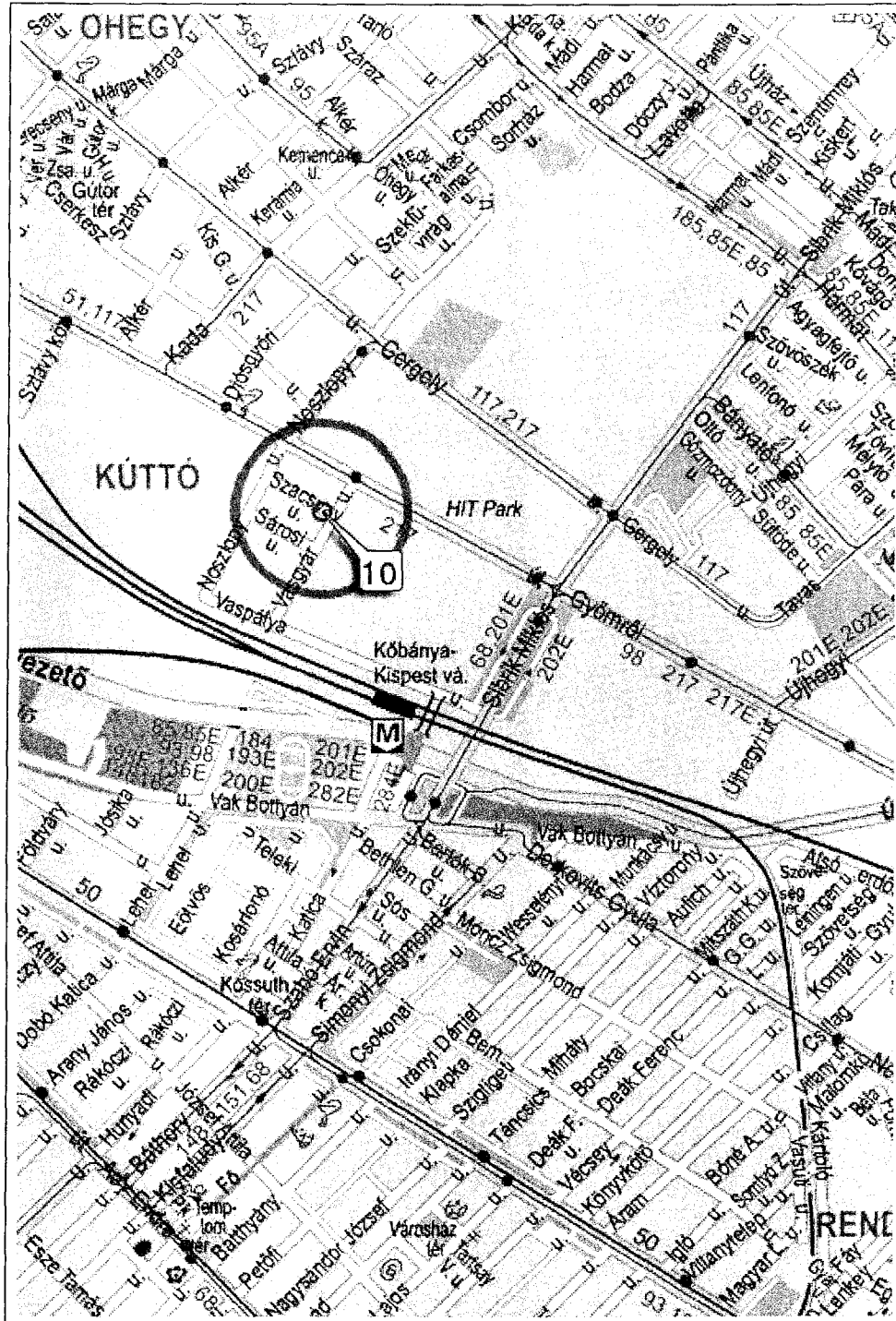
### III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

# utcakereső

Budapest, X. ker. Vasgyár u. 10.



© 2003-2009 Arkon Solutions Kft., térkép: Hiszi-Map Kft.

www.utcakereso.hu