

18/645/41/2008.  
2008. NOV. 2. Ö.

Budapest, .....

**Tárgy:** Javaslat a Budapest, X. ker. Fokos u. 5-7.  
szám alatt található, 38431/16 hrsz – ú, volt  
GAMESZ épület értékesítésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A GAMESZ-nek a Polgármesteri Hivatalba történő beintegrálásával megüresedett az általuk korábban használt felépítményes, Budapest, X. Fokos u. 5-7. sz. alatt található ingatlan.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottsága felkérésére elkészítette a Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály az ingatlan értékbecslését és részletes belső felmérését, amelyből a megállapító részek az alábbiakat tartalmazzák:

**1. Alapadatok:**

Telek területe:	1259 m <sup>2</sup>
Megnevezése:	kivett óvoda
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonos:	X.ker.Önkormányzat
Jelenlegi funkció:	iroda, műhely-raktár épület
Felépítmények hasznos(nettó) alapterülete:	
<u>Volt óvoda, majd GAMESZ irodaépület:</u>	
pince	119,98 m <sup>2</sup>
fszt.	256,88 m <sup>2</sup>
emelet.	253,46 m <sup>2</sup> + erkélyek 7,94 m <sup>2</sup>
Összesen:	630,32 m <sup>2</sup>
<u>Raktárépület udvari(tégla) nettó kerekített össz:</u>	<u>fszt 67,31 m<sup>2</sup></u>
Felépítmények hasznos alapterülete összesen:	697,63 m <sup>2</sup>

**2. Az ingatlan területi elhelyezkedése, megközelítése, közmű és infrastrukturális ellátottsága:**

Az értékelt ingatlan Budapest X.kerületében, Kőbányán a Bihari u. - Szállás u. – Horog utcák által határolt területen a Fokos utcában fekszik.

Megközelíthető: gépjárművel aszfaltozott, járdával kiépített úton. Tömegközlekedéssel a Bihari utcán közlekedő 3-as villamos Szállás utcai megállójától gyalogosan 5-10 percre.

Infrastrukturális ellátottsága jó, mert a különböző kerületi intézmények, hivatalok, bevásárló központ 800 m-en belül érhetőek el.

Az ingatlan összközműves, az elektromos áram, vezetékes víz, csatorna és a gáz hálózatra kötött.

### **3. Az ingatlan közvetlen környezetének leírása:**

Az ingatlan közvetlen környezetében lakóházak, telephelyek, sportpálya található.

### **4. A telek leírása: mérete, alakja, domborzata, beépíthetősége:**

Az 1259 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan téglalap alakú, sík felszínű, közbenső telek. A felépítmények hézagosan zárt sorúan épültek. Az utcai kerítés 53,09 m, az oldalhatárok 20,83 – 24,84 m hosszúak. Az utcafront téglafal kerítés műkö fedéssel, a többi oldal lábazat nélküli drótfonatos megoldású illetve épületekkel határolt. A elő és hátsókert füvesített, 1-2 lombos fával beültetett.

Irodaépület bruttó alapterülete: 12,0 m x 25,0 m =	300,00 m <sup>2</sup>
Raktár-műhely (tégla épület) bruttó területe: 11,5 m x 6,9 m =	79,51 m <sup>2</sup>
Felépítmény (tégla) összes bruttó területe:	379,51 m <sup>2</sup>
Könnyűszerkezetes raktár:	94,00 m <sup>2</sup>
Fedett szín:	51,00 m <sup>2</sup>
Fedett szín:	36,00 m <sup>2</sup>

Beépítettsége (raktárral együtt, fedett színek nélkül): 37,6 %-os, a max.beépíthetőség 65 %

### **5. Az ingatlan jogi viszonyai, építéshatósági előírások:**

A Fővárosi Szabályozási Keretterv szerint L4 övezet.

A 30/2006. (VI.16) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzat szerint az övezete **L2 -X/Z 1**.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke %	Legnagyobb építmény magasság (m)	Zöldfelület-legkisebb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
L2 - X/Z 1	800	Z, HZ	65	12,5	20	2,7

Az épületen belül lakó funkciók kívül közintézményi, irodai, kereskedelmi, szálláshely szolgáltató funkciók helyezhetők el.

### **6. A felépítmények leírása:**

A telken, egy pince + 3 emeletes lapostetős irodaépület és egy földszintes, ferde tetős raktár-műhelyépület található. Az 1970-es években épülhettek.

Az épület helyiségei klimatizáltak, riasztóberendezéssel, automatizált kapukkal felszereltek. Az épület állapota felújított.

**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve: 207.900.000 Ft + Áfa**

Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos előterjesztésünket a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság megtárgyalta és a 759/2008. (X. 09.) sz. határozatával javasolta a Képviselő-testületnek, hogy

„...kérje fel a Polgármestert nyilvános pályázat kiírására a Budapest X., Fokos u. 5-7. szám alatti 38431/16 hrsz-ú, „kivett óvoda” megjelölésű, 1.259 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan és a rajta található 698 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, pince + földszint + emelet szintezésű ingatlan értékesítésére 208 M Ft + ÁFA minimáláron...”

Kérem Önöket, hogy a fentieket áttanulmányozva a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek:

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri az alpolgármestert nyilvános pályázat kiírására a Budapest, X. ker. Fokos u. 5-7. sz. alatt található 38431/16 hrsz-ú, „kivett óvoda” megjelölésű, 1,259 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan és a rajta található 698 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű pince+földszint+emelet szintezésű ingatlan értékesítése vonatkozásában 208 M Ft + Áfa minimál áron.

<u>Határidő:</u>	2008. december 10.
<u>Felelős:</u>	Győri Dénes alpolgármester
<u>Végrehajtásért felelős:</u>	dr. Neszteli István jegyző
<u>Végrehajtás előkészítéséért felelős:</u>	Bajtek Mihályné Szarvasi Ákos főosztályvezetők

Budapest, 2008. november 6.

Verbai Lajos

Törvényességi szempontból láttam:



dr. Neszteli István  
jegyző



1025. Budapest, Cseppkő u. 29/b.

Ingatlanszakértő és Szolgáltató Iroda - 1042 Budapest, Lebstüek Mária u. 45.-Tel/fax: 369 - 5318

---

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



**a 1107. Budapest, Fokos u. 3-7. sz. alatti,  
38431/16 hrsz-ú  
felépítményes ingatlanról**

Készült: Bp. 2008. október hó

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3. old.
1. ADATLAP	4. old.
1.1. Megbízó	4. old.
1.2. Megbízott	4. old.
1.3. Megbízás tárgya	4. old.
1.4. Az értékelés célja	4. old.
1.5. Az értékelő feladata	4. old.
1.6. Az értékelés módszere	4. old.
1.7. A vizsgálat folyamata	4. old.
1.8. A helyszíni szemle időpontja	4. old.
1.9. Az értékbecslés időpontja	4. old.
1.10. Az értékbecslést készítette	4. old.
2. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA	5. old.
2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	5. old.
2.2. Az ingatlan területi elhelyezkedése, megközelítése, közmű és infrastrukturális ellátottsága	5. old.
2.3. Az ingatlan közvetlen környezetének leírása	5. old.
2.4. A telek leírása: mérete, alakja, domborzata, beépíthetősége	6. old.
2.5. Az ingatlan jogi viszonyai, építéshatósági előírások	6. old.
2.6. A felépítmények leírása	6. old.
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN LEÍRÁSA	8. old.
3.1. Forgalmi értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel	8. old.
3.2. Forgalmi értékbecslés költség alapú módszerrel	8. old.
4. ÉRTÉKELÉS	9. old.
4.1. Összehasonlító adatok, korrekciók	9. old.
4.2. Telekérték meghatározása	10. old.
4.3. Az ingatlan és építmény értéke piaci összehasonlító módszerrel	10. old.
4.4. Az ingatlan forgalmi értéke költség alapú módszerrel	11. old.
4.5. Az értékek egyeztetése, a végső becsült forgalmi érték meghatározása	11. old.
5. A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	12. old.
6. MELLÉKLETEK	12. old.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztálya (1102 Bp. Szent László tér 16.) megbízásából a Cenzus Kft. (1025. Bp. Cseppkő u. 29/b.) elkészítette a:

### 1107. Bp. Fokos u. 3-7. sz. alatti, 38431/16 hrsz-ú felépítményes ingatlan értékbecslési szakvéleményét.

Telek területe:	1259 m <sup>2</sup>
Megnevezése:	kivett óvoda
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonos:	X.ker.Önkormányzat (1102 Bp. Szent László tér 29.)
Jelenlegi funkció:	iroda, műhely-raktár épület
Felépítmények hasznos(nettó) alapterülete:	
<u>Volt óvoda, majd GAMESZ irodaépület:</u>	
	pince 119,98 m <sup>2</sup>
	fszt. 256,88 m <sup>2</sup>
	emelet. 253,46 m <sup>2</sup> + erkélyek 7,94 m <sup>2</sup>
	Összesen: 630,32 m <sup>2</sup>
<u>Raktárépület udvari(tégla) nettó kerekített össz:</u>	fszt 67,31 m <sup>2</sup>

Felépítmények hasznos alapterülete összesen: 697,63 m<sup>2</sup>

A rendelkezésünkre álló tulajdoni lap, felmérési tervek, helyiségkimutatás, a helyszíni szemle, az Önkormányzat helyi előírásai alapján, valamint az értékmódosító tényezők figyelembevételével

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

207.900.000 Ft

azaz

Kettőszázhétmillió-kilencszázezer forint.

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értékelési bizonyítványban szereplő összeg az ingatlan reálisan becsült piaci forgalmi értékét tartalmazza, mely kiindulási alapként bármely célú üzleti megállapodáshoz felhasználható. Az értékbecslés a 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, valamint a TEGOVA által ajánlott EVS 2003 szabvány alapján készült.

Az értékbecslési szakvélemény 6 hónapig érvényes.

Ennél hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékbecslést aktualizálni szükséges.

Budapest, 2008.október 2.

*Homoródi Tamásné*  
Homoródi Tamásné  
ügyvezető, okl.építész  
ingatlan vagyoneértékelő(OKJ54)  
eng.szám: 01849/97

**CENZUS**  
Szervező, Szolgáltató  
és Kereskedelmi Kft.  
Budapest, Cseppkő u. 29.

## 1. ADATLAP

- 1.1. Megbízó:** Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
Önkormányzata Városüzemeltetési és  
Vagyongazdálkodási Főosztálya  
(1102 Bp. Szent László tér 16)
- 1.2. Megbízott:** Cenzus Szervező Szolgáltató és Ker. Kft.  
(Iroda - 1042 Budapest, Lebstück Mária u. 45.)
- 1.3. Megbízás tárgya:** 1107. Bp. Fokos u. 3-7. sz. alatti, 38431/16 hrsz-ú  
felépítményes ingatlan értékbecslési  
szakvéleményét.
- 1.4. Az értékelés célja:** tulajdonjog átruházás
- 1.5. Az értékelő feladata:** Az ingatlan piaci forgalmi értékének helyszíni szemle  
alapján történő megállapítása és a szakvélemény  
elkészítése.
- 1.6. Az értékelés módszere:** Piaci összehasonlító módszer, ellenőrzésként költség-  
alapú (nettó pótlási) módszer  
(módszertani leírás 3. pontban megtalálható)
- 1.7. A vizsgálat folyamata:**
- tulajdoni lap, adatok ellenőrzése
  - helyszíni szemle
  - összehasonlító adatok gyűjtése
  - értéknövelő és értékcsökkentő tényezők meghatározása
  - forgalmi érték megállapítása
- 1.8. A helyszíni szemle időpontja:** 2008. szeptember 15.
- 1.9. Az értékbecslés időpontja:** 2008. október 2.
- 1.10. Az értékbecslést készítette:** Homoródi Tamásné  
ügyvezető, okl. építész  
ingatlan forgalmi értékbecslő  
ingatlan vagyoneértékelő (OKJ54)  
eng.szám: 01849/97  
Tel: 06-30-9-827101

## 2. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

### 2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

**Cím:** 1107. Bp. X., Fokos u. 3-7.  
**Hrsz.:** 38431/16  
**Telek területe:** 1259 m<sup>2</sup>  
**Tulajdoni hányad:** 1/1  
**Megnevezése:** kivett óvoda  
**Tulajdoni hányad:** 1/1  
**Tulajdonos:** X.ker.Önkormányzat  
 (1102 Bp. Szent László tér 29.)  
**Jelenlegi funkció:** iroda, műhely-raktár épület  
**Felépítmények hasznos(nettó) alapterülete:**  
**Volt óvoda, majd GAMESZ irodaépület:**

pince	119,98 m <sup>2</sup>
fszt.	256,88 m <sup>2</sup>
emelet.	253,46 m <sup>2</sup> + erkélyek 7,94 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>	<b>630,32 m<sup>2</sup></b>
<b>Raktárépület udvari(tégla) nettó kerkített össz: fszt</b>	<b>67,31 m<sup>2</sup></b>

**Felépítmények hasznos alapterülete összesen:** 697,63 m<sup>2</sup>

### 2.2. Az ingatlan területi elhelyezkedése, megközelítése, közmű és infrastrukturális ellátottsága:

Az értékelt ingatlan Budapest X..kerületében, Kőbányán a Bihari u. - Szállás u. – Horog utcák által határolt területen a Fokos utcában fekszik.

Megközelíthető: gépjárművel aszfaltozott, járdával kiépített úton.

Tömegközlekedéssel a Bihari utcán közlekedő 3-as villamos Szállás utcai megállójától gyalogosan 5-10 percre.

Infrastrukturális ellátottsága jó, mert a különböző kerületi intézmények, hivatalok, bevásárló központ 800 m-en belül érhetők el.

Az ingatlan összközműves. Elektromos áram, vezetékes víz, csatorna, gáz hálózatra kötött..

### 2.3. Az ingatlan közvetlen környezetének leírása:

Az ingatlan közvetlen környezetében Lakóházak, telephelyek, Sportpálya található.



#### 2.4. A telek leírása: mérete, alakja, domborzata, beépíthetősége:

Telek területe 1259 m<sup>2</sup>

Összetett téglalap alakú, sík felszínű, közbenső telek. A felépítmények hézagosan zárt sorúan épültek. Az utcai kerítés 53,09 m, az oldalhatárok 20,83 – 24,84 m hosszúak. Az utcafront téglafal kerítés műkö fedéssel, a többi oldal lábazat nélküli drótfonatos megoldású. Illetve épületekkel határolt. A elő és hátsó kert füvesített, 1-2 lombos fával beültetett.

Irodaépület bruttó alapterülete: 12,0 m x 25,0 m = 300,00 m<sup>2</sup>

Raktár-műhely (tégla épület) bruttó területe: 11,5 m x 6,9 m = 79,51 m<sup>2</sup>

Felépítmény (tégla) összes bruttó területe: 379,51 m<sup>2</sup>

Könnyűszerkezetes raktár: 94,00 m<sup>2</sup>

Fedett szín: 51,00 m<sup>2</sup>

Fedett szín: 36,00 m<sup>2</sup>

Beépítettsége (raktárral együtt, fedett színek nélkül): 37,6 %-os, a max.beépíthetőség 65 %

#### 2.5. Az ingatlan jogi viszonyai, építéshatósági előírások:

A belterületi telek ingatlan a Kőbányai Önkormányzat tulajdona.

A Fővárosi Szabályozási Keretterv szerint L4 övezet.

A 30/2006(VI.16) sz ÖK rndelettel jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzat szerint L2 -X/Z 1.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítés megeng. legnagyobb mértéke %	Legnagyobb építmény magasság m Z/HZ	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Szinterületi mutató megeng. legnagyobb mértéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
L2 - X/Z 1	800	Z, HZ	65	12,5	20	2,7

Az épületen belül lakó funkción kívül közintézményi, irodai, kereskedelmi, szálláshely szolgáltató funkciók helyezhetők el.

#### 2.6. A felépítmények leírása:

A telken, egy pi + 3 emeletes lapostetős irodaépület és egy földszintes, ferde tetős raktár-műhelyépület található. Az 1970-es években épülhettek.

#### Az iroda épület szerkezeti és gépszeti leírása:

Alapozás: beton sáv és pont alap  
 Szigetelés: talajnedvesség elleni kétrétegű bitumenes lemez szigetelés, külső szigetelést védő fallal  
 Falazat: teherhordó falak, pillérek: 38cm vtg. tégla  
 Födémek: monolit alul bordás vasbeton  
 Kémény: szerelt alu. kémény  
 Válaszfalak: 12 cm vastag tégla  
 Tető: lapos tető

Bádogos szerkezetek:	szegélyek horganylemez
Homlokzat:	Drayvit vakolat (részben kész)
Lábazat:	cement vakolat
Szellőzés:	természetes nyílászárókkal
Nyílászárók:	ajtók, ablakok ablakpárkányok műanyag szerkezetűek
Burkolatok: padlózat:	közlekedő, terekben, vizes helyiségekben kőlap (30cmx30cm, hálós és/vagy diagonál lerakással), irodákban PVC
falaztat:	közlekedő, bemutató terekben, irodákban diszperzites festés vizes helyiségekben csempe,
Lépcsőház:	kétkarú vasbeton szerkezetű, műkö felületű, csúszásgátló csíkkal
Erkélyek:	vasbeton lemez

Az épület közműhálózatra kötött. Elektromos, víz, szennyvíz, gázellátottsága tartályos megoldással biztosított.

Fűtés:	távfűtéssel
Hőleadók:	lemez radiátorok

Az épület helyiségei klimatizáltak, riasztóberendezéssel, automatizált kapukkal felszerelt. Az épület állapota felújított.

#### Alaprajzi elrendezése

Az iroda épület hossz főfalas rendszerű. A pincében raktárak (korábban óvóhely volt vas ajtókkal) és a hőközpont található. A földszinten az előkert felől a főbejáraton kívül kettő bejárat található. A hátsókert felől van a bejárata az öltözőknek.

A főbejárat az épület baloldali telekhatáránál található. Az irodaépület részben alápincézett. A lépcsőházból közelíthető meg. A középfolyosóról nyílnak az irodák stb. Az emeleten a lépcsőházi pihenőről nyílnak a WC-k, a középfolyosó. Az irodák a folyosóról közelíthetők meg. A helyiségek 3,0 m-es belmagasságúak.

#### **A raktár :**

Hagyományos falazott szerkezetű, ferde tetősíkú nyereg tetővel fedett. Portalanított beton-, az iroda rész pvc burkolatú. Egyedi gázkonvektoros fűtésű.

Elektromos árammal, riasztóval, egyéb tűzbiztonsági készülékekkel felszerelt.

**Könnyűszerkezetes raktár:** 94,00 m<sup>2</sup>

Acél oszlop és rácsostartó szerkezeten alumínium trapézlemez borítású épület. Szerelt elektromos vezetékkel világítással ellátott. Fűtetlen, víz, gáz nincs bekötve.

**Fedett szín:** 51,00 m<sup>2</sup>

**Fedett szín:** 36,00 m<sup>2</sup>

Acél oszlop és rácsostartó szerkezetes épület. Rácsos kerítés elemekkel határolt.

A hivatalos térképen nincsenek feltüntetve, ideiglenes jellegűek.

Az épületegyüttes helyiségeinek a kimutatását a melléklet tartalmazza.

Az elhelyezkedéséből övezeti előírásokból adódóan a jelenlegi funkció a legalkalmasabb, legjobb használati mód.

### 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN LEÍRÁSA

#### 3.1. Forgalmi értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel:

##### Piaci forgalmi érték:

Az az ár, amit ésszerű vásárló normális piaci körülmények között kész fizetni az ingatlanért. A hasonló ingatlanok legfrissebb eladási árainak összehasonlító elemzésével kialakított érték.

Az értékelő munkafolyamat fő elemei a hivatkozott szabályozás szerint:

- az értékelésbe vonható alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása
- az ingatlanok összehasonlítására alkalmas fajlagos alapértékének meghatározása
- értékmodosító tényezők egyedi mérlegelése, elemzése, hatásvizsgálata, korrekciók
- becsült érték számítása a korrigált fajlagos érték és a naturális mennyiségek alapján

Az értékelt ingatlan piaci-forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező – kiválasztott – ingatlanok valós adásvételi áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával.

Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pld. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, beépíthetősége, távlati hasznosíthatósága, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai, stb.

A megnevezett ingatlan értékbecslését ennek megfelelően végeztük el, a környezetben történt valós adásvételekből megismert publikus és a hivatalos ingatlanforgalmi adatok összehasonlítása és mérlegelése alapján.

A számítás menetét értékbecslésünkben ismertetjük, az összehasonlító ingatlanokra vonatkozó megállapítások részleteit a következő fejezet tartalmazza.

#### 3.2. Forgalmi értékbecslés költségalapú módszerrel:

A költségalapú érték –megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.

## 4. ÉRTÉKEKELÉS

### 4.1. Összehasonlító adatok, korrekciók:

Az APEH értékesítési adatai nem állnak rendelkezésre, munkahelyi besorolási telkeket nemhírdetnek ezért az ingatlanpiac (origoingatlan.hu, ingatlan.com) hirdetései közül kiválasztott XIII és XIV. kerület ingatlanok forgalmi értékeit az eltérésekkel, csökkentő, növelő tényezőkkel korrigáljuk az alábbiak szerint:

### 4.2.A telekérték meghatározása

A telekrész területe (m <sup>2</sup> )	1259	Besorolása:	L 2
--	------	-------------	-----

#### A környezet fajlagos telekárjai

Helyszín	idő	Méret m <sup>2</sup>	piaci ár* Ft	fajlagos piaci ár Ft/m <sup>2</sup>
Bp.X. Kelemen u (L2) beépítetlen	2008.III.név	1230	80.000.000 (K)	65.800
Bp.X. Óhegy u (L4) beépítetlen	2008.IV. név	1380	46.000.000 (K)	33.300
Bp.X. Bodza u (L4) beépítetlen	2008.III. név	1324	43.800.000 (K)	33.000
Bp.X. Liget u (L4) beépítetlen	2008.III. név	1000	20.000.000 (K)	20.000
Bp.X. Felsőrákos (L2) beépítetlen	2008.IV. név	1080	35.000.000 (K)	32.400

\*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)  
a felhasznált adatok forrása: Ingatlan.com, origoingatlan.hu

Fajlagos alapár:	36.900 Ft/m <sup>2</sup>
------------------	--------------------------

#### A telekérték korrekciója

	Részletezés (öb adatok)	% eltérés az alapértéktől
- kínálati ár	ajánlat	- 10
- beépítettség	jobb(beépítetlen)	- 20
- övezeti eltérés	L4	+ 10
- telekméret	hasonló	0
- Elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	+ 10
		Σ - 10 %

Korrigált fajlagos alapár kerekítve: 100 %-10%=90 %	33.200 Ft/m <sup>2</sup>
---	--------------------------

#### A telekérték megállapítás (érvényes szabályozási terv esetén)

TÉ= 1259	m <sup>2</sup> x	33.200	Ft / m <sup>2</sup> =	41.798.800 Ft
TÉ= kerekítve				41.800 000 Ft

### 4.3. Az építmények értékének megállapítása piaci összehasonlító módszerrel:

Felépítmények hasznos(nettó) alapterülete:

Volt óvoda, majd GAMESZ irodaépület:

pince	119,98 m <sup>2</sup>
fszt.	256,88 m <sup>2</sup>
emelet.	253,46 m <sup>2</sup> + erkélyek 7,94 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>	<b>630,32 m<sup>2</sup></b>

Raktárépület udvari(tégla) nettó kerkített össz: fszt 67,31 m<sup>2</sup>

**Felépítmények hasznos alapterülete összesen: 697,63 m<sup>2</sup>**

Könnyűszerkezetes raktár: 94,00 m<sup>2</sup>

Fedett szín: 51,00 m<sup>2</sup>

Fedett szín: 36,00 m<sup>2</sup>

#### A környezet fajlagos iroda árai

Piaci összehasonlító adatok a telekértéket **nem** tartalmazzák

Helyszín	Idő	Funkció	Telek m <sup>2</sup>	Épület m <sup>2</sup>	Piaci ár* Ft	Fajlagos ár, Ft/m <sup>2</sup>
X. Mádi u.	2008.IV. n.év	iroda	1253	539	145.000.000 (K)	269.000
X. Gergely u	2008.IV. n.év	iroda	594	426	54.000.000 (K)	126.000
X. Alsórákos	2008.III. n.év	iroda	700	200	45.000.000 (K)	225.000

\*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

a felhasznált adatok forrása: ingatlan.com,

Fajlagos alapár:	206.600 Ft/m <sup>2</sup>
------------------	---------------------------

#### Korrekción tényezők

Tényező	Értéke
Kínálati ár	- 10 %
Méret	+ 10 %
Műszaki állapot (jobb)	+ 10 %
Megközelíthetőség	+ 5 %
<b>A teljes korrekció mértéke:</b>	<b>Σ+15 %</b>

Korrigált fajlagos alapár kerekítve:	238.000 Ft/m <sup>2</sup>
--------------------------------------	---------------------------

#### Az építményértéke piaci összehasonlító módszerrel:

A hivatalos térképen feltüntetett (tégla) épületek netto alapterületét figyelembe véve:

Az ingatlan értéke összesen	698 m <sup>2</sup>	238.000 Ft/m <sup>2</sup>	166.124.000 Ft
<b>Kerekítve</b>			<b>166.100.000 Ft</b>
<b>Telek értéke(+)</b>	<b>piaci összehasonlító módszerrel :</b>		<b>41.800.000 Ft</b>
<b>Ingatlan értéke</b>			<b>207.900.000 Ft</b>

#### 4.4. Az ingatlan forgalmi értéke költségalapú (nettó pótlási) értékbecslési módszerrel

##### 4.4. 1. Az alapár meghatározása

A nettó pótlási költség alapjául a 2008 évi építőipari költségbecslési segédletben közzétett fajlagos nettó építési költség értékét vettük figyelembe. A fajlagos ár a szerkezet+ szakipar + központi fűtés + víz csatorna vezetékek + Tűzivíz + épületvillamosság + klimatizáció költségeit a nettó területre vetítve tartalmazza.

Alapár földszintes iroda (tégla) esetében fszt:	300.000,-Ft/ m <sup>2</sup>
Alapár földszintes raktár (tégla) esetében fszt:	160.000,-Ft/ m <sup>2</sup>
Alapár földszintes raktár (könnyűszerk) esetében fszt:	60.000,-Ft/ m <sup>2</sup>

Felépítmények hasznos(nettó) alapterülete:

Volt óvoda, majd GAMESZ irodaépület:

pince	119,98 m <sup>2</sup>
fszt.	256,88 m <sup>2</sup>
emelet.	253,46 m <sup>2</sup> + erkélyek 7,94 m <sup>2</sup>
Összesen:	630,32 m <sup>2</sup>

Raktárépület udvari(tégla) nettó kerkített össz: fszt 67,31 m<sup>2</sup>

Könnyűszerkezetes raktár:	94,00 m <sup>2</sup>
Fedett szín:	51,00 m <sup>2</sup>
Fedett szín:	36,00 m <sup>2</sup>

Épület	Alapterület	Redukciós tényező	Redukált ter	Nettó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
						Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
Megnevezés	( m2 )	%	( m2 )	( Ft / m2 )	( Ft )	( % )	( % )	( % )	( Ft )
Irodaép - Pince	120	60	72	300000	21 600 000	20	1	10	15 552 000
Irodaép - fszt irodák	257	100	257	300000	77 100 000	10	1	10	62 451 000
Irodaép - emelet irodák + erk50%	257	110	283	300000	84 810 000	10	1	10	68 696 100
Raktárép (udvari tégla)	67	100	67	16000	1 072 000	20	1	10	771 840
Raktárépület (könnyűszerk)	94	100	94	60000	5 640 000	10	1	10	4 568 400
Fedett színek (51+36)	87	100	87	30000	2 610 000	10	1	10	2 114 100
Épületrészek összesen	882				190 222 000				154 153 440
Egyedileg értékelendő elem									
térburkolat	50			10000	500 000	30	1	10	315 000
kerítés kapukkal (fm)	53			20000	1 060 000	10	1	10	858 600
Építmények összesen					1 560 000				1 173 600
Ingatlan mindösszesen					191 782 000				155 327 040
Ingatlan mindösszesen kerekítve:					191 800 000				155 300 000

**4.4.2. Az ingatlan forgalmi értéke netto pótlási módszerrel:**

A.) Telek:	1259 m <sup>2</sup> x 33.200,-Ft/m <sup>2</sup>	=	41.800 000,-Ft
B.) Felépítmény összesen:			155.300 000,- Ft
Az ingatlan becsült forgalmi értéke:			197.100.000,- Ft

**Kerekítve: 197 100 000,- Ft**

**4.5. Az értékek egyeztetése, a végső becsült forgalmi érték meghatározása:**

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:  
A végső forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értéket 100 %-os arányban vettük figyelembe, mivel jól értékesíthető és jól bérbeadható ingatlant vizsgáltunk.

A netto pótlási módszerrel kapott értéket ellenőrzésképpen számoltuk. Az ingatlan kora miatt nem alkalmazható.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlító megközelítés szerint:	207.900.000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Újraelőállítási módszerrel:	197 100 000 Ft
Au újraelőállítási megközelítés súlyozása	0%

**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve:**

**207.900.000 Ft**

azaz

**Kettőszázhétmillió-kilencszázezer forint**  
**A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.**

**5. A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG:**

Az értékbecslési szakvélemény minden mellékletével együtt a megrendelő tulajdonát képezi, amit a meghatározott cél érdekében szabadon felhasználhat.

Az ingatlanforgalmi értékbecslés az ingatlan-nyilvántartási adatok és a helyszíni szemle alapján szemrevételezéssel készült 3 pld.-ban (2 pld. megrendelői, 1 pld. irattári) és 6 hónapig érvényes.

**6. MELLÉKLETEK:**

- területi elhelyezkedés
- tulajdoni lap
- térképmásolat
- alaprajzok
- fotók
- KSZT

Budapest, 2008. október 2.

**CENZUS**  
Szervező, Szolgáltató  
és Kereskedelmi Kft.  
Budapest, Cseppkő u. 29/b

*Homoródi Tamásné*

Homoródi Tamásné  
ügyvezető, okl. építész  
ingatlan vagyoneértékelő(OKJ54)  
eng.szám: 01849/97