

22. Képviselet

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

**Tárgy: Javaslat a Budapest X., Kozma
utca 41007/13, 41007/14 és 41007/15
hrsz.-ú ingatlanok értékesítésére**

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom Önöket, hogy Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottságának 544/2009. (VII. 16.) határozata értelmében a Kőbányai Vagyongazdálkodási Zrt. 2010. január 13-án bérbe adta az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest X., Kozma utca 41007/14 és /15 hrsz.-ú ingatlanokat az N-Vogue Kft. részére.

Szintén az N-Vogue Kft. részére adták bérbe 2009. november 27-én - a Bizottság 845/2009. határozata alapján - a Budapest X., Kozma utca 41007/13 hrsz.-ú ingatlant is, itt a bérbeadó az Önkormányzat volt.

Az N-Vogue Kft. a szerződésekben vállalta, hogy az aláírásoktól számított egy éven belül közlekedési parkot alakít ki, melyen a kőbányai diákok részére közlekedési oktatást szervez.

Ezért az összesen 14 999 m² alapterületű három ingatlan bérleti díja – figyelemmel a Kft. által tett közérdekű kötelezettségvállalásra – jutányosan csak 300 Ft/m²/év összegben került megállapításra.

A szerződésekben az szerepel, hogy a cég a használatbavételi engedély megszerzésétől számítottan köteles bérleti díjat fizetni. Mivel eddig az Önkormányzattól használatbavételi engedélyt nem kértek és ezért azt – értelemszerűen – nem is szerezhettek, a bérleti díj fizetése sem kezdődött meg.

Ez nagymértékben sérti az Önkormányzat vagyongazdálkodási érdekeit, hiszen 2 éve a területek bérbeadásából bérleti díj nem folyt be, azaz 1,5 hektárnyi önkormányzati területünk nem megfelelően hasznosul.

Fentiekre tekintettel a Gazdasági Bizottság a 121/2011. (III. 2.) és 122/2011 (III. 2.) határozataiban döntött arról, hogy az N-Vogue Kft.-vel 2009. november 27-én megkötött, a Budapest X., Kozma utca 41007/13 hrsz.-ú ingatlan bérletére vonatkozó szerződést a polgármester a szerződés 18. pontja értelmében 3 hónapos felmondási idővel mondja fel.

A felmondás az N-Vogue Kft. képviselője részére kézbesítésre került, amelyet 2011. március 16. napján vett át, amelyet a térítvény is igazol. A Kőbányai Vagyongazdálkodási Zrt. szintén felmondta az általa bérbe adott ingatlanra vonatkozó szerződést.

A felmondások kézhezvétele után a Kft. képviselőjében dr. Szutrély Gergely ügyvéd megkeresést intézett az Önkormányzat és a Vagyonkezelő felé, majd személyes találkozóra kért időpontot Radványi Gábor alpolgármestertől és Szabó László vezérigazgatótól. A találkozóval kapcsolatban az előterjesztéshez egy feljegyzés került csatolásra.

A hivatkozott Szabályozási Terv értelmében az ingatlanok kistelkes munkahelyi területen (M-X/SZ-3) fekszenek.

Az övezet területén elsősorban

- a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,
- kereskedelem építményei és
- ellátó, szolgáltató építmények helyezhetők el.

A célzott területfelhasználási egység jellemzői és szabályozási értékei:

- beépítés módja: szabadonálló
- maximális beépítettség: 45 %
- maximális szintterületi mutató: 1,2 m²/m²
- minimális építmény magasság: 3,0 m
- maximális építmény magasság: 9,0 m
- minimális telekméret: 2000 m²
- térszint alatti parkolók: max. 2 szintben
- minimális zöld terület: 25 %
- közművesítettség mértéke: összközműves
- az ingatlanon – az építési helyen belül – több épület is elhelyezhető.

A Gazdasági Bizottság 123/2011.(III.2.) határozata alapján az ingatlanokkal kapcsolatban forgalmi értékbecsléseket készítettünk, amelyek főbb megállapításait a következő táblázat tartalmazza:

Hrsz.:	Alapterület (m ²):	Forgalmi érték: (Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.)	Forgalmi érték: (Professing Kft.)
41007/13	5000	66 600 000 Ft + áfa	72 700 000 Ft + áfa
41007/14	5000	66 000 000 Ft + áfa	65 700 000 Ft + áfa
41007/15	4999	66 600 000 Ft + áfa	44 400 000 Ft + áfa
Összesen:		199 200 000 Ft + áfa	182 800 000 Ft + áfa

A forgalmi értékbecslések megállapító részei az előterjesztéshez szintén csatolásra kerültek.

A 41007/15 hrsz.-ú ingatlan esetében az egyik értékbecslő cég, a Professing Kft. jelentős értékcsökkentő tényezőként vette számításba azt, hogy az ingatlan önállóan a Kozma utcáról a jelentős szintkülönbség miatt nagyon nehezen közelíthető meg, a telekre a bejutás csak a 41007/13 hrsz.-ú ingatlanon keresztül valósítható meg.

A területben meglévő fejlesztési lehetőségek kiaknázása céljából az ingatlanok elidegenítését egy „csomagban” javasoljuk.

A Budapest Kőbányai Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2004. (VI. 24.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése értelmében a forgalomképes önkormányzati ingó és ingatlan vagyon tekintetében, százmillió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület dönt és gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Előterjesztésemet a Képviselő-testület Gazdasági Bizottsága megtárgyalta, és a 235/2011. (V. 4.) határozatában javasolta a Képviselő-testület részére, hogy nyilvános licitpályázaton hirdesse meg elidegenítésre az Önkormányzat tulajdonában álló alábbi ingatlanokat 199 200 000 Ft minimum kikiáltási értéken oly módon, hogy a három ingatlan tulajdonjogának megszerzése csak egyben legyen lehetséges.

Hrsz.:	Alapterület: (m ²)
41007/13	5 000
41007/14	5 000
41007/15	4 999

Kérem Önöket, hogy az előterjesztés áttanulmányozása után a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek:

Határozati javaslat:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy nyilvános pályázaton hirdesse meg elidegenítésre az Önkormányzat tulajdonában álló alábbi ingatlanokat összesen 199 200 000 Ft + ÁFA minimum értéken oly módon, hogy a három ingatlan tulajdonjogának megszerzése csak egyben legyen lehetséges.

Hrsz.:	Alapterület: (m ²)
41007/13	5 000
41007/14	5 000
41007/15	4 999

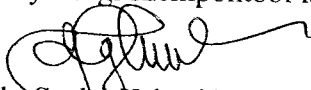
A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy biztosítsa a pályázat nyilvánosságát. A Képviselő-testület a beérkezett pályázatok ismeretében kíván állást foglalni a pályázat eredményéről.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester
kerületfejlesztésért és külső kapcsolatokért felelős alpolgármester
Végrehajtásért felelős: jegyző
Végrehajtás előkészítéséért felelős: Főépítészeti és Fejlesztési Iroda vezetője

Budapest, 2011. június 14.


Radványi Gábor

Törvényességi szempontból láttam:


dr. Szabó Krisztián
jegyző

FELJEGYZÉS

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Alpolgármestere**

Tárgy: a Budapest, X. Kozma u. 41007/ 13,
14 és /15 hrsz-ú ingatlanok bérleti
szerződésének felmondására történő
Ügyvédi megkeresésről szóló
tájékoztatás

Tisztelt Képviselő -testület!

Tájékoztatom Önöket, hogy a Budapest Főváros X. kerület Képviselő-testülete Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottságának 544/2009.(VII.16.) sz. határozata értelmében a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2010. január 13-án bérbe adta az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, X. ker. Kozma utca 41007/14 és /15 hrsz-ú ingatlanokat az N-Vogue Kft. részére.

Szintén az N-Vogue Kft. részére lett bérbe adva 2009. november 27-én - a Bizottság 845/2009.(X.8.) sz. határozata alapján - a Budapest, X. ker. Kozma utca 41007/13 hrsz-ú ingatlan is, itt a bérbeadó az Önkormányzat volt.

Az N-Vogue Kft. a szerződésekben vállalta, hogy az aláírásoktól számított egy éven belül közlekedési parkot alakít ki, melyen a kőbányai diákok részére közlekedési oktatást szervez.

Ezért az összesen 14.999 m² alapterületű három ingatlan bérleti díja - figyelemmel a Kft. által tett közérdekű kötelezettségvállalásra – jutányosan csak 300.- Ft/m²/év összegben került megállapításra.

A megkötött a korábbi előterjesztésemhez mellékelt szerződésekben az szerepel, hogy a cég a használatba vételi engedély megszerzésétől számítottan köteles bérleti díjat fizetni. Mivel eddig az Önkormányzattól használatba vételi engedélyt nem kértek, és ezért értelemszerűen nem is szerezhettek, a bérleti díj fizetése sem kezdődött meg.

Ez természetesen az Önkormányzat vagyongazdálkodási érdekeit nagymértékben sérti, hiszen 2 év óta a területek bérbeadásából bérleti díj nem folyt be, azaz 1,5 hektárnyi önkormányzati területünk nem megfelelően hasznosul.

Fentiekre tekintettel a Gazdasági Bizottság 121,122/2011(III.2.) sz. határozataiban döntött arról hogy az N-Vogue Kft. – vel 2009. november 27-én megkötött, a Budapest, X. ker. Kozma utca 41007/13 hrsz- ú ingatlan bérletére vonatkozó szerződést annak 18.pontja értelmében 3 hónapos felmondási idővel mondja fel.

A felmondás ezt követően az N-Vogue Kft. képviselője részére kézbesítésre került, melyet 2011. március 16. napján átvettek, amelyet a térítvevény is igazol. Tehát a 3 hónap onnantól számlálódik.

Az N- Vogue Kft. vezetőjének megbízásából dr. Szutrély Gergely Ügyvéd Úr megkeresést intézett az Önkormányzat és a Vagyonkezelő felé a felmondó levelek kézhezvételét követően, majd személyes találkozóra kért időpontot.

A személyes találkozóra 2011. április 11-én került sor Nálam, a Vagyonkezelő vezérigazgatója és a Hivatal jogásza jelenlétében.

Az ügyvéd Úr a megbeszélést követően az alábbi levélben történő megkeresést intézte hozzám illetve valamennyi képviselőhöz címezve.

Ebben a megkeresésben foglaltakra az alábbiakban kívánok reflektálni:

1. A bérleti szerződés megszüntetésére rendes felmondással került sor átruházott hatáskörben a Gazdasági Bizottság határozatai alapján. A szerződés 18. pontja alapján a szerződést bármelyik fél indokolás nélkül 3 hónapos határidővel felmondhatja. Ez történt. Az, hogy a továbbiakban hogyan kívánja hasznosítani az Önkormányzat a saját tulajdonát az nem a jelenleg felmondás hatálya alatt álló bérlő kompetenciájába tartozik. A szándékra rákérdezett, amire azt a tájékoztatást kapta, hogy nyílt pályázati eljárás keretében kívánjuk vagy bérbeadás vagy elidegenítés útján hasznosítani a későbbi képviselő - testületi szándékot figyelembevéve.

A jogosulatlan földtárolás csupán szóba került, mint előzmény arra vonatkozóan, hogy korábban már volt egyeztetés a felek között ugyanezen területet illető problémák miatt.

A bérleti díj olyan szöveggörnyezetben került elő, miszerint az Önkormányzat olyan feltételekkel kötötte meg a bérleti szerződést (amely most felmondásra került), miszerint csak a használatba vételi engedélyt követően kell a bérbevevőnek bérleti díjat fizetnie, és ez a nyilatkozatom szerint nem szolgálja az Önkormányzat vagyongazdálkodási érdekeit, finoman szólva nem előnyös.

1.1 Valóban nem volt nálam a megbeszélés alkalmával a földtárolás ügyében hozott határozat másolati példánya, így szövegszerűen nem ismertem az abban foglaltakat, de készséggel elfogadtam az Ügyvéd Úr ilyen irányú állításait, azzal, hogy természetesen a határozatban foglaltakat át fogom tekinteni, miután bekérem azt a határozatot meghozó illetékes osztálytól.

1.2. A Vagyonkezelőhöz intézett levélről jeleztem, hogy nem bírok és nem is bírhatok tudomással, hiszen a címzettje nem a Hivatal, hanem az Önkormányzat gazdasági Társasága, erre vonatkozóan nem kívántam nyilatkozni, tekintettel arra, hogy a levélben foglaltakat nem ismerem. Jelen felmondásra került bérleti szerződésben nem volt bérleti díj elmaradás, tehát nem értelmezhető Ügyvéd úr illetve az Ügyvezető visszamenőleges az elmaradt bérleti díj megtérítése iránti szándéknyilatkozata.

1.3. Arról, hogy milyen irányú tervek vannak a területtel kapcsolatban nem adtam egyéb tájékoztatást, csupán a nyílt pályázatra vonatkozóan tettem kijelentést. Az Ügyvéd rákérdezett, hogy egy bizonyos cég részéről történt –e irányunkba megkeresés, mire azt a választ kapta, hogy igen, de a pályázati eljárás a fentebb már említettek alapján nyílt lesz, és nem az egyedi megkeresések vagy szándékok fogják eldönteni a hivatalos pályázati eljárás eredményét. Ügyvéd úr jelezte, hogy tartanak attól, hogy a konkurens cég szeretné az Ő ötletüket megvalósítani, azonban jeleztem, hogy ez nyilván az ő gazdasági versenyük, ebben az Önkormányzat nem szerepel félként, a jogaikat nekik kell megvédeni, vagy akár az ötletüket levédetni a megfelelő jogi eszközök igénybevételeivel.

Az önkormányzati dolgozót Ügyvéd úr említette, amelyre nem kívántunk reagálni és visszautasítottunk mindennemű alaptalan vádaskodást.

A fejlesztés nem volt működő, hiszen ahogy a felmondást megelőző környezettanulmány is bizonyítja nem történt semmilyen hasznosítás, fényképfelvételek is készültek az üres elkerített területéről.

A felmondást teljes joggal tarthatja, mind az Ügyvezető, mind az Ügyvéd Úr indokolatlannak, azonban az általunk megkötött önkormányzat számára annyira nem előnyös szerződés, ahogyan fentebb említettem azt is tartalmazza, hogy a rendes felmondáshoz nem szükséges egyik fél részéről sem indokolást csatolni. Tehát ez lehetővé tette akár a Kft. akár az önkormányzat részéről történő felmondást, ugyanúgy ahogyan a kötelezettségek tekintetében, a jogok tekintetében is tartalmazott jelen felmondásra kerülő szerződés megfelelő szakaszokat.

1.4. A Bizottság hozott egy döntést, az előterjesztés alapos volt, nem érkezett semmilyen ellenvetés. Nem volt hiányos sem a tájékoztatás, sem pedig a hivatalos indokolás, tekintettel arra, hogy az előző pontban említettek figyelembe véve nem tettünk hivatalos indokolást a rendes felmondáshoz, szerződés adta jogunkkal jogszerűen élve.

2. A beépíthetőség lehetősége vagy annak hiánya pusztán az Önkormányzatot és az esetleges későbbi használat, bérbevevőt vagy tulajdonost érinti, nem kapcsolódik a tárgyhoz, nem a jelenleg felmondás alatt álló bérlő kompetenciájába tartozó kérdéskör. A próbafúrások elvégzéséről a Hivatalnak nem volt tudomása, tulajdonosi hozzájárulást nem adott, szükségesnek tartanám ennek esetleges szankcionálását.

Azt gondolom, hogy az idő rövidegére való tekintettel, továbbá a jelenleg épp felmondás alatt álló Kft.-vel egy a területekre vonatkozó pályázat eredményes lezárultáig történő általuk kezdeményezett újabb bérlési szerződés megkötése, nem biztos, hogy eredményes és az önkormányzat érdekében álló lenne. Hiszen, ha a rendes jogszerű felmondás, már ilyen jellegű ellenvéleményt generált, akkor azt hiszem, hogy nem szabad belemenni egy újabb kérdéses határidejű jogviszonyba, főleg, hogy elsődleges érdekünk volt a felmondás idejét tekintve, hogy a pályázatok lezárultáig az adott területek bérlési vagy egyéb jogviszonnal ne legyenek már megterhelve.

Továbbá, felháborítónak tartom, hogy egy külső cég ilyen irányú és ilyen formátumú megkereséseket intéz az Önkormányzat minden képviselőjéhez, csak azért mert az általa is vállalt szerződéses feltételekben foglaltak alapján rendes felmondással megszüntetésre került egy szerződéses jogviszony. A jövőben ilyenekre nem fogok reagálni, a kérelmező felet is tájékoztattam, de mivel a titkárságomon keresztül kívánta a képviselőkhöz eljuttatni ezért szükségszerűnek éreztem, hogy a történetekről ne csak egyoldalú tájékoztatást kapjanak képviselő társaim az Ügyvéd úr megkeresése által.

Azt gondolom határozati javaslatot nem igényel-e témakör, kérem fenti tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2011. április 20.

Radványi Gábor
alpolgármester

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/179662/2011

2011.04.27

BUDAPEST X. KER.

Szektor : 53

Belterület 41007/13 helyrajzi szám

1108 BUDAPEST X. KER. Kozma utca.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	5000	0,00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 159072/3/2005/05.04.27
 jogcím: ingatlan megoztság
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1102 BUDAPEST X. KER. Szent L. tér 29.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 159072/3/2005/05.04.27

- a T-73341.sz. térrajz alapján a 41007/6 helyrajzi szám megozstva a 41007/9.-től -
 41007/15.-ig Hrsz.-re.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

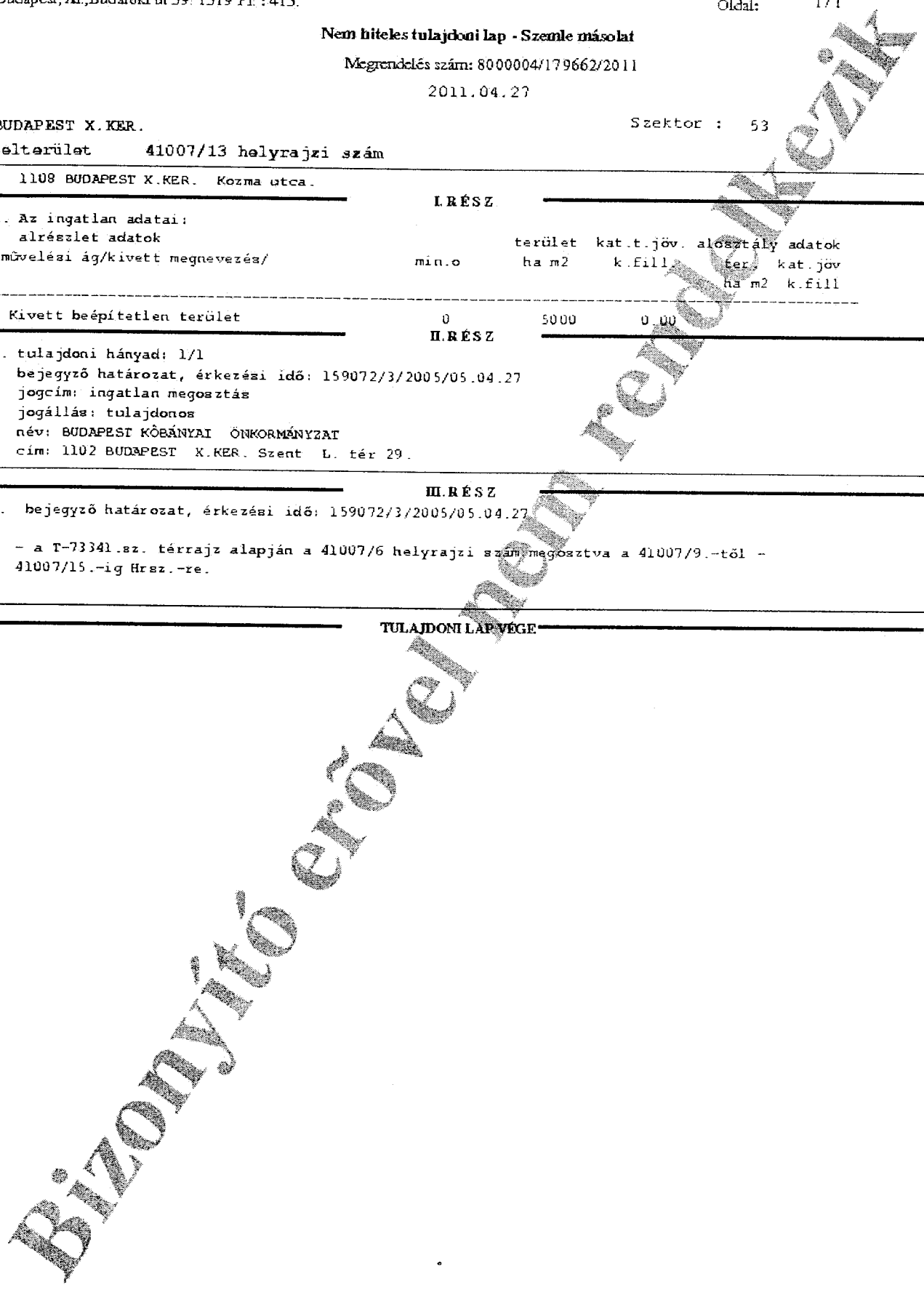
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/179669/2011

2011.04.27

BUDAPEST X.KER.

Szektor : 53

Belterület 41007/14 helyrajzi szám

1106 BUDAPEST X.KER. Jászberényi út.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	alosztály adatok	
			kat.t.jöv. k.fill	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	5000	0.00	

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 159072/3/2005/05.04.27

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 159072/3/2005/05.04.27

- a T-73341.sz. térrajz alapján a 41007/6 helyrajzi szám megosztva a 41007/9.-től -
41007/15.-ig Hraz.-re.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 187397/2/2010/10.10.08

Vezetékjog

20 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

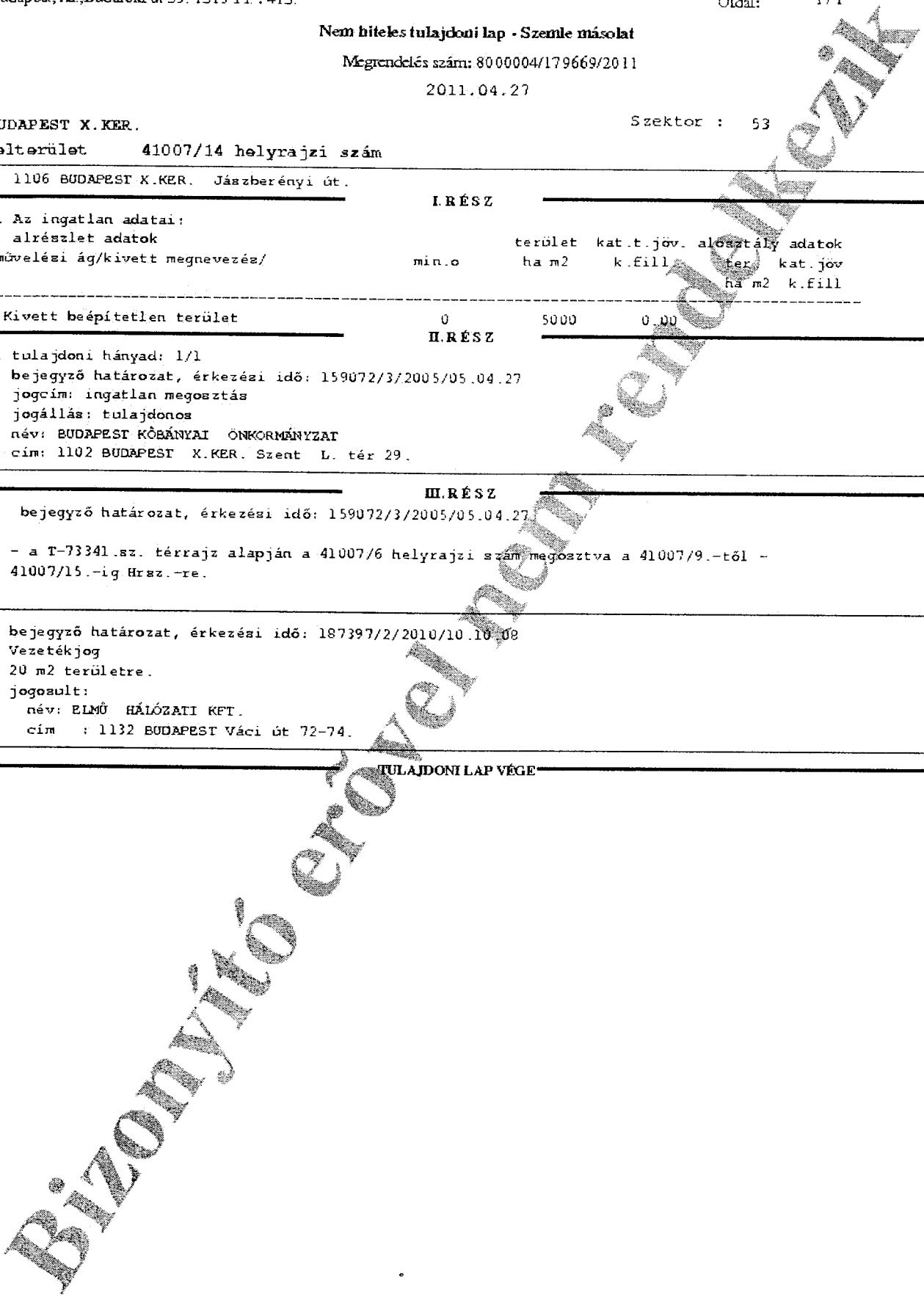
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/179679/2011

2011.04.27

BUDAPEST X. KER.

Szektor : 53

Belterület 41007/15 helyrajzi szám

1106 BUDAPEST X. KER. Jászberényi út.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	4999	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 159072/3/2005/05.04.27
 jogcím: ingatlan megosztás
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1102 BUDAPEST X. KER. Szent L. tér 29.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 159072/3/2005/05.04.27

- a T-73341.sz. térrajz alapján a 41007/6 helyrajzi szám megosztva a 41007/9.-től -
 41007/15.-ig Hrsz.-re.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 187397/2/2010/10.10.09

Vezetékjog
 63 m2 területre.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

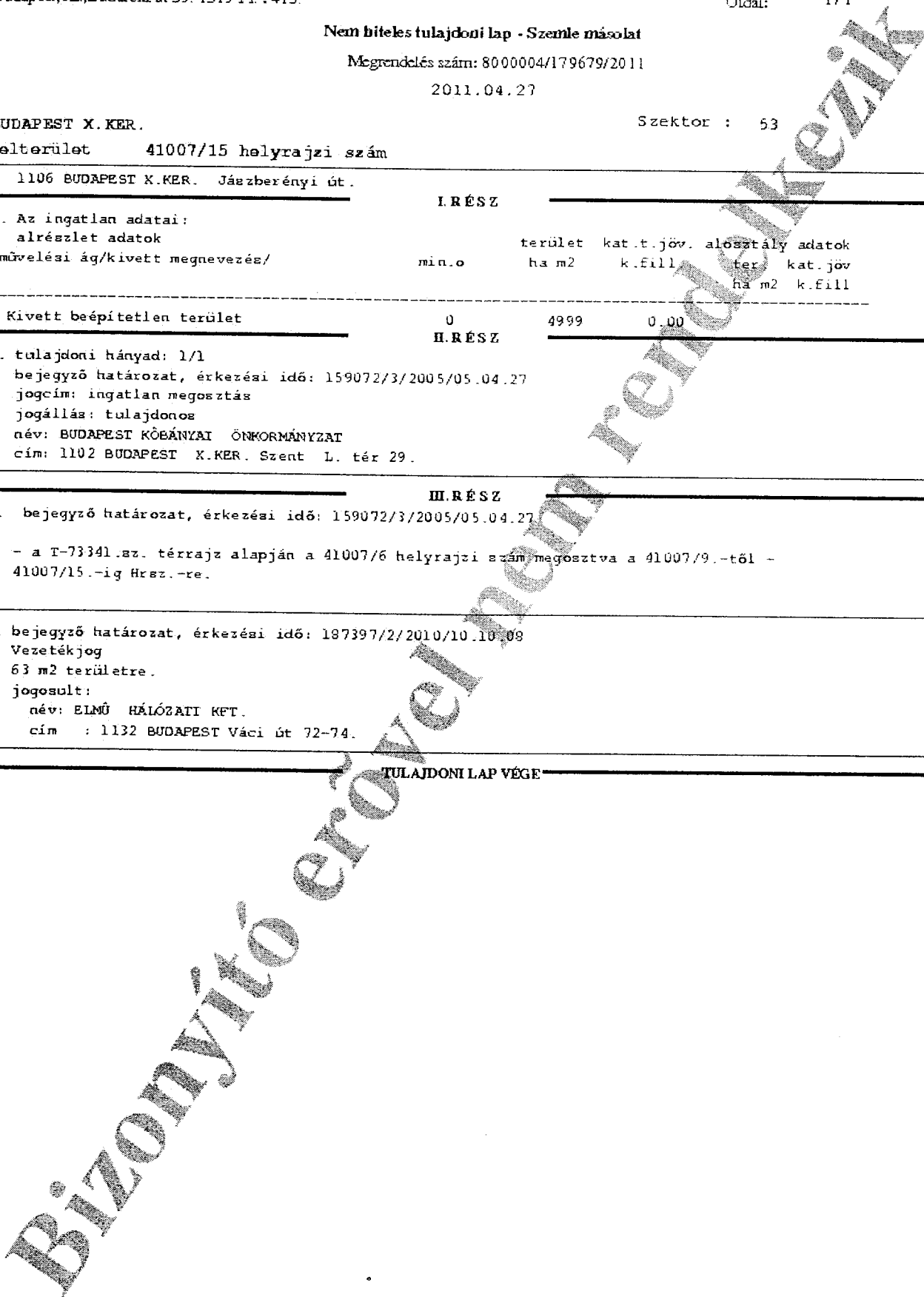
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

41007/6 helyrajzi számú földrészlet rendezéséről

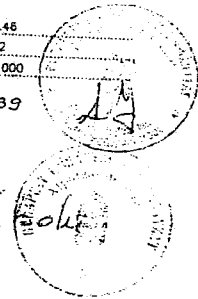
Budapest X. kerület
Egységes Országos Vetületi rendszer

T-73341

Szevényszám: 36.48
Táblaszám: 202
Méretorány: 1:1000

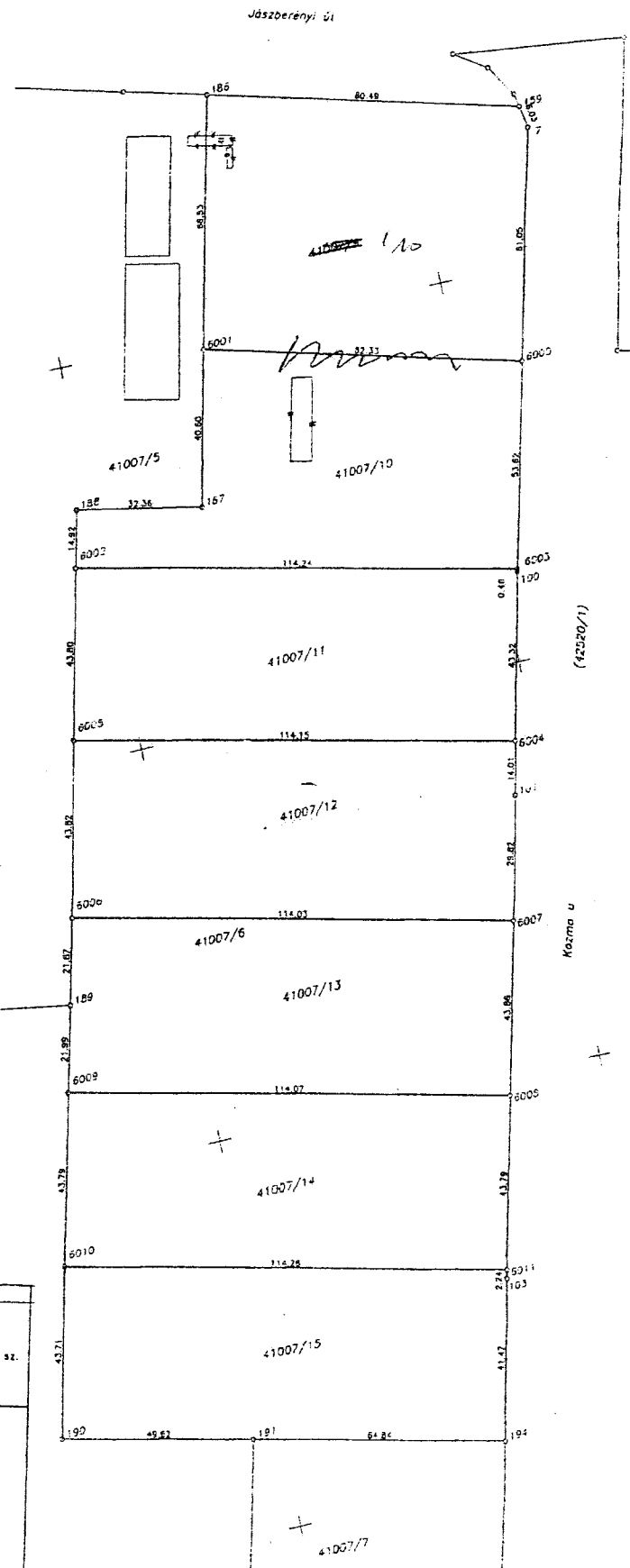
T2T/x/39

Alap



Munkaszám:	Dátum: 2003.11.
Ez a változási vázrajz megjelöl az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmát és pontosságát előírásainak.	
 Hegedűs Péter ügyvéti cég 1146 Bp. Mátyás u. 11. FMR760/99-BIR, ÉNYJ.A1 Adószám: 74001612-42	
73341 UH-597/3/2004	A táblaszám (cég) neve:
2004.04.06. Készítve	Cím:
	Teljesítés száma:
	Lapok száma összesen: 2
	Lapszám: 1

FELJEGYZÉSEK:	
E vázrajz ingatlan-nyilvántartási ötvézetését sorrendben megelőzi	E vázrajz érvénytelenül
0 sz. vázrajz(ok) ötvézetése.	0 sz. alatt záradékozt vázrajzot
FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK	
A helyrajzi számot és a tulajdonosi névvel. Ez a táblaszám a táblaszám elnevezés egy érvénytelen, másodlagos táblaszám, amely a táblaszám érvénytelenül van.	
Készült: 2003.12.18.	T-73341
Érvénytelenítés dátuma: 1999/10/20	





KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1475 BUDAPEST Pf. 56. 1107 BUDAPEST CEGLÉDI ÚT 30. TEL.: 666-2700 FAX: 666-2763

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Budapest X. kerület, Kozma utcában lévő 41007/13 hrsz-ú,
5000 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület forgalmi
értékének meghatározása céljából



Szakvéleményt kidolgozta:

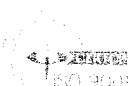
Hermann Ernő
ingatlanvagyon értékelő
(0026/03/2011)

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi út 30.
Ingatlanügyi csoport

Szakvéleményt ellenőrizte:

Nikodém Károlyné
ingatlanvagyon értékelő
(02907/2001)

Készült: 2011. április 27.



1. Megbízás:

Értékelő társaság: **Kőbányai Vagyonkezelő ZRt (1107 Bp. Ceglédi út 30.)**
 Szakértő(k) neve: **Hermann Ernő telefonszám: 06-30-8266288**
 Az értékelés fordulónapja: **2011. április 27.**
 A megbízás hivatkozási száma: **Bp. Főv. X. ker. Kőbányai Önkormányzat
 Polgármesteri Hivatal Főépítészeti és Fejlesztési Iroda
 2011. április 13.-án kelt megrendelése.**
 A vizsgálat célja: **A 41007/13 hrsz-ú, 5000 m² nagyságú kivett beépítetlen
 terület forgalmi értékének meghatározása**

2. Összefoglaló tábla

Az értékelt ingatlan forgalmi értéke:

Piaci érték:

Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	66.600.000,- Ft
Piaci hozamszámításon alapuló megközelítés szerint:	66.300.000,-Ft
Költség elvű megközelítés szerint:	- Ft
<u>Egyeztetett végső piaci érték:</u>	66.600.000 - Ft

azaz

Hatvanhatmillió-hatszázezer Forint

értéken határozzuk meg, mely összeg nem tartalmazza az ÁFA értékét

Mellékletek:

1. Fényképek
2. Tulajdoni lap, Helyszínrajz
3. Hatályos Szabályozási Terv
4. Megrendelés

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
 1107 Budapest, Ceglédi út 30.
 Ingatlanügyi csoport
 Ingatlankezelő aláírása

3. Előzmény:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítési és Fejlesztési Iroda 2011. április 13.-án kelt megrendelésében felkérte a Kőbányai Vagyonkezelő ZRt, hogy készítse el tárgyi ingatlan forgalmi értékbecslési szakvéleményét.

4. Az értékelés célja:

Az értékelés célja az, hogy elfogadható pontossággal meghatározzuk a **41007/13 hrsz-ú, 5000 m²** nagyságú kivett beépítetlen terület forgalmi értékét.

Jelen **szakvéleményünk** a keltezésétől számított **6 hónapig érvényes**. Értékbecslési szakértői véleményünk öt magyar nyelvű példányban készült, amelyből Megbízott négy példányt, valamint egy DOC kiterjesztésű fájlban készült példányt a Megbízó részére átad. A fennmaradó egy példányt saját irattárában archiválja.

5. Alkalmazott eljárások és módszerek:

Az ingatlanon és közvetlen környezetében **2011. április 18.-án** tartottunk **helyszíni bejárást**.

A bejárás alkalmával megvizsgáltuk az ingatlan természetbeni adottságait, környezetét és környezete kapcsolatát, megközelíthetőségét, fejleszthetőségét, közműhelyzetét, a vonatkozó építésügyi előírásokat, a **23/2002. (IX. 17.)** valamint a **38/2004. (VI. 24.)** és az **59/2004. (XI. 19.)** egységes szerkezetbe foglalt, területre vonatkozó Szabályozási Terv előírásait.

A vizsgálatok során a szemrevételezés módszerét alkalmaztunk, melyet egybevettem a kapott adatokkal.

Az ingatlan forgalmi értékét az általánosan elfogadott módszerek közül a

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

határoztuk meg.

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

A

6. Vállalások és korlátozó feltételek:

- a. 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.
- b. Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnének tisztázhatók. Az ingatlannal szemben fennálló esetleges követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- c. Szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Az adatokat megbízható és hivatalos forrásokból gyűjtöttük, vagy helyszíni felmérés alapján határoztuk meg.
- d. Nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény, vagy becslés pontosságáért, amelyet mások szolgáltattak részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk. Nem végeztünk környezetszennyezési, talajmechanikai és geológiai állapotvizsgálatokat.
- e. A szakértői véleményben közzétett értékek a szakvéleménybe rögzített adatokon és leírásokon alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek.

- f. A forgalmi érték meghatározása az értékelés időpontjában fennálló hazai piaccgazdasági helyzet és az értékelés időpontjában érvényes forint vásárlóerő figyelembe vételével történt.

7. Vizsgált szempontok:

A valós piaci érték meghatározása előtt az 5. pontban ismertetett módon személyesen vizsgáltuk meg a tárgyi ingatlant, tanulmányoztuk a Megbízó illetve a tulajdonos által rendelkezésünkre bocsátott iratanyagot, továbbá figyelembe vettük:

- a földterület 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 építésügyi előírásokat,
- az ingatlan legértékesebb és legjobb hasznosítását,
- a közelben és a nem távoli helyeken értékesített, hasonló adottságú ingatlanok eladási és kínálati árait.

8. Az ingatlan ismertetése:

8.1. Elhelyezkedés:

Az ingatlan Kőbánya Téglagyárdűlő elnevezésű városrészében, Kozma utcában, a Jászberényi út és Sírkert utca által határolt területen helyezkedik el. Az értékelt ingatlan beépítetlen, feltöltött, környezetéhez képest mélyebben fekvő terület.

8.2. Megközelítés

Az ingatlan megközelítése jónak mondható, főútvonalon fekvő, gépjárművel történő közlekedést feltételezve a Jászberényi út felől jobbra kanyarodva, a Kozma utcából közvetlenül megközelíthető.

A tömegközlekedést figyelembe az ingatlan megközelítése jó, hiszen a Kozma utcában közlekedő 68-as BKV autóbusz járáttal közvetlenül elérhető. A 68-as BKV autóbusz járat közvetlen kapcsolatot jelent a Kőbánya-Kispest metró állomás, illetve, a XVII. kerület városközpontja felé.

Az ingatlan előtt út nincs kiépítve, a parkolás megoldatlan, jelenleg közterületen lehetséges.

8.3. Az ingatlan általános jellemzése

Az értékelt ingatlan a Kozma utcában található, kerítetlen terület. Tájolása a Kozma utca felőli megközelítést feltételezve K-Ny-i fekvésű. A terepviszonyokat tekintve környezetéhez viszonyítva mélyebben fekvő, jellemzően egyenetlen, buckás, halmokkal borított terület. A területen korábban kavicsbánya működött, melyet már feltöltöttek. Mivel az értékelt ingatlan a volt kavicsbánya szélén helyezkedik el, a feltöltés vastagsága 9-13 cm között van. A közelben nagyfeszültségű távvezeték nyomvonala halad át.

Az ingatlan belső közművel nem rendelkezik, közművesíthető.

Az értékelt telekingatlan környezetében üresen álló telekingatlanok helyezkednek el. A Kozma utca másik oldalán – az értékelt ingatlannal szemben - az Athenaeum nyomda épületei láthatók. Az értékelt ingatlan mögött rekultiváció alatt álló terület található, melynek feltöltése még folyamatban van.

Talajmechanikai, környezetszennyezési és geológiai állapotvizsgálatokat nem végeztünk, erre az értékbecslési szakvélemény elkészítése mellett nem kaptunk megbízást, megállapításainkat a helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a vonatkozó Szabályozási Terv előírásai alapján tettük.

A terület övezeti besorolása M-X/Sz jelű építési övezet. A besorolásra jellemzően a terület az eltérő funkciókat figyelembe véve a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:

- nagytelkes munkahelyi terület
- közepes telkes munkahelyi terület
- kistelkes munkahelyi terület

A hivatkozott Szabályozási Terv értelmében a kistelkes munkahelyi terület (M-X/SZ-3) a Kozma utca menti részét érinti, melynek pontos lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza.

Elsősorban az övezet területén a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épülete, kereskedelem építményei, ellátó, szolgáltató építmények helyezhetők el.

A célzott területfelhasználási egység jellemzői és szabályozási értékei:

- beépítés módja: szabadonálló
- maximális beépítettség: 45 %
- maximális szintterületi mutató: 1,2 m²/m²
- minimális építmény magasság: 3,0 m
- maximális építmény magasság: 9,0 m
- minimális telekméret: 2000 m²
- térszint alatti parkolók: max. 2 szintben
- minimális zöld terület: 25 %
- közművesítettség mértéke: összközműves
- az ingatlanon – az építési helyen belül – több épület is elhelyezhető

8.4. Az ingatlan adatlapja

41007/13 hrsz-ú ingatlan:

Telek adatlap

lakott településen belüli elhelyezkedése:	Kőbánya Téglagyárdűlő városrészén helyezkedik el
a telek területe:	5000 m²
a telek övezeti besorolása:	M-X/SZ-3 kistelkes munkahelyi terület
a telek beépítettsége:	beépítetlen terület
a telek alakja, formája:	szabályos négyszög alakú terület
a telek határai, kerítettsége:	kerítetlen
domborzati és lejtésviszonyok:	felszíne jellemzően sík, halmokkal borított terület
a terület nyitottsága:	beépített, nyitott
megközelíthetősége, közlekedési eszközök:	Kozma utca felől (BKV busszal a Kozma utca felől)

a környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	jellemzően beépítetlen, munkahelyi, ipari területek,
ingatlan jelenlegi hasznosítása:	bérbeadott terület, jelenleg felmondás alatt áll
legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	szabályozási terv alapján hasznosítható
vezetékes távközlési kapcsolat:	kiépíthető
közmű ellátottsága:	közművel nem rendelkezik, közművesíthető
az ingatlanon jelenleg található növényzet:	elhanyagolt bokrok, cserjék, védett növényzete nincs
Környezeti állapot:	jellegének megfelelő
egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	ingatlan elhelyezkedése, telekmérete miatt(+)

Tulajdoni lap, tulajdonosi viszonyok

A tulajdoni lapon szereplő cím: 1108 Budapest, Kozma utca
 Helyrajzi száma: 41007/13
 Széljegy: -

I. rész

Telek területe: 5000 m²
 Művelési ág: kivett beépítetlen terület

II. rész

Tulajdonos: Budapest Kőbányai Önkormányzat
 Jogcím: ingatlan megosztás
 Bejegyző határozat, érkezési idő: 159072/3/2005/05.04.27
 Tulajdoni hányad: 1/1

III. rész

a T-73341. sz. térrajz alapján a 41007/6 helyrajzi szám megosztva a 41007/9.-től – 41007/15.-ig Hrsz-re.
 Bejegyző határozat, érkezési idő: 159072/3/2005/05.04.27

(A vizsgált tulajdoni lap 2011. április 27.-én kelt, a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszeréből, nem hiteles tulajdoni lap.)

9. Övezeti besorolás, Szabályozási Terv:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 23/2002. (IX.17.) valamint az 38/2004. (VI. 24.) számú, valamint az 59/2004. (XI. 19.) számú önkormányzati rendeletet alkotott a Budapest X. kerület, Akna utca – Gránátos utca – Tárna utca – Jászberényi út – Kozma utca – Újhegyi út – (Sírkert út) – Maglódi út által határolt terület Kérületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról.

A Szabályozási Terv idevonatkozó előírásai az értékbecslési szakvélemény mellékletét képezi.

költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

10.1 Piaci, összehasonlító adatok alapján:

Piaci összehasonlítás									
Település Budapest X.	Telek területe m ²	Funkció	Közművek	Állapot	Hasznos alapterület m ²	nettó Kínálati / Eladási ár		Egyéni korrek ció	Fajlagos ár Ft/m ²
						MFt	Tipusa		
Jászberényi út	13600	intézményi	külső közmű	átlagos	13600	136,0	k	0,9	9.000,-
Keresztúri út	9000	munkahelyi	külső közmű	átlagos	9000	108,0	k	0,9	10.800,-
Keresztúri út	13197	munkahelyi	részben	átlagos	13197	198,0	k	0,9	13.503,-
Fajlagos átlagár:									11.101,-

a területre vonatkozó forgalmi érték meghatározás		
Értéket befolyásoló tényezők	Korrektív tényező %	A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása
rekultivációs, feltöltött terület:	-5	
telek mérete miatt:	15	
elhelyezkedés, megközelítés miatt:	10	
Összes korrekció:	20%	2.220,-

Módosított fajlagos piaci ár, alapérték:	13.321,-
---	-----------------

Következtetés			
terület:	5000 m ²	* 13.321,-	= 66.605.000 ,-Ft
			kerekítve: 66.600.000,-Ft

piaci összehasonlítás szerint összesen:	66.600.000,- Ft
--	------------------------

10.2. Hozamelvű értékelés módszerével:

Bérleti díj

Település Budapest X.	Funkció	Állapot	Hasznos alapterület m ²	Havi Bérleti díj		Egyéni korrek- ció	Fajlagos ár Ft/hó, m ²
				Ft/hó	Típu sa		
Kozma u.	üres telek	átlagos	15 000	80	e	1,00	188
Sírkert u.	üres telek	átlagos	2 000	82	e	1,00	24
Kozma u.	üres telek	átlagos	5 000	200	k	1,00	25
Kozma u.	üres telek	átlagos	5 000	25	e	1,00	200

Fajlagos átlagár:

109

Korrektíós tényező %	A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása
Összes korrekció:	0%

109

Funkció	kivett beépítetlen terület		
Kiadható alapterület	m ²	5000,0	0,0
Bérleti díjak	Ft/m ²	109	109
Havi Bérleti díj	Ft/egys.	545 000	0
Éves Bérleti Bevétel:	Ft/egys.	6 540 000	0
Begyűjtési veszteség		6,0%	6,0%
Éves Potenciális Bevétel	Ft/egys.	6 147 600	0
	Ft/egys.	6 147 600	0
Havi Kezelési Költségek		3%	3,0%
Évi Kezelési Költségek	Ft/egys.	184 428	0
Nettó Bérleti Bevétel	Ft/egys.	5 963 172	0
9,0%	9,0%	9,0%	
Becsült Valós Piaci Érték	Ft/egys.	66 300 000	0

11. Összefoglaló elemzés:

A forgalmi érték megállapítása során figyelembe vettük az értékelt telekingatlan övezeti besorolását, területi elhelyezkedését, megközelítését, a vonatkozó építésügyi előírásokat.

A forgalmi érték megállapításánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés módszerét vettük figyelembe, mivel ez tükrözi legjobban az ingatlanok valós értékét.

Fentiek figyelembevételével az értékelt **5000 m²-es** ingatlan forgalmi értékét

66.600.000.- Ft

azaz

Hatvanhatmillió-hatszázezer Forint

értéken határozzuk meg, mely összeg az ÁFA értékét nem tartalmazza.



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1475 BUDAPEST Pf. 56. 1107 BUDAPEST CEGLÉDI ÚT 30. TEL.: 666-2700 FAX: 666-2763

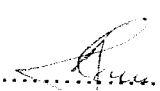
ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Budapest X. kerület, Kozma utcában lévő 41007/14 hrsz-ú,
5000 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület forgalmi
értékének meghatározása céljából

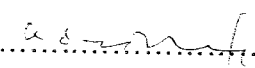


Szakvéleményt kidolgozta:

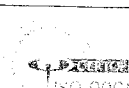

Hermann Ernő
ingatlanvagyon értékelő
(0026/03/2011)

Kőbányai Vagyongazdálkodási Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi út 30.
Ingatlanjogi csoport

Szakvéleményt ellenőrizte:


Nikodém Károlyné
ingatlanvagyon értékelő
(02907/2001)

Készült: 2011. április 27.



1. Megbízás:

Értékelő társaság: **Kőbányai Vagyonkezelő ZRt (1107 Bp. Ceglédi út 30.)**
 Szakértő(k) neve: **Hermann Ernő telefonszám: 06-30-8266288**
 Az értékelés fordulónapja: **2011. április 27.**
 A megbízás hivatkozási száma: **Bp. Főv. X. ker. Kőbányai Önkormányzat
 Polgármesteri Hivatal Főépítészeti és Fejlesztési Iroda
 2011. április 13.-án kelt megrendelése.
 A 41007/14 hrsz-ú, 5000 m² nagyságú kivett beépítetlen
 terület forgalmi értékének meghatározása**

A vizsgálat célja:

2. Összefoglaló tábla

Az értékelt ingatlan forgalmi értéke:

Piaci érték:

Piaci összehasonlító megközelítés szerint:

66.600.000,- Ft

Piaci hozamszámításon alapuló megközelítés szerint:

66.300.000,-Ft

Költség elvű megközelítés szerint:

- Ft

Egyeztetett végső piaci érték:

66.600.000,- Ft

azaz

Hatvanhatmillió-hatszázezer Forint

értéken határozzuk meg, mely összeg nem tartalmazza az ÁFA értékét

Mellékletek:

1. Fényképek
2. Tulajdoni lap, Helyszínrajz
3. Hatályos Szabályozási Terv
4. Megrendelés

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
 1107 Budapest, Ceglédi út 30.
 Ingatlanértékelési csoport

 Ingatlanértékelő aláírása

3. Előzmény:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítészeti és Fejlesztési Iroda 2011. április 13.-án kelt megrendelésében felkérte a Kőbányai Vagyonkezelő ZRt, hogy készítse el tárgyi ingatlan forgalmi értébecslési szakvéleményét.

4. Az értékelés célja:

Az értékelés célja az, hogy elfogadható pontossággal meghatározzuk a **41007/14 hrsz-ú, 5000 m²** nagyságú kivett beépítetlen terület forgalmi értékét.

Jelen **szakvéleményünk** a keltezésétől számított **6 hónapig érvényes**. Értébecslési szakértői véleményünk öt magyar nyelvű példányban készült, amelyből Megbízott négy példányt, valamint egy DOC kiterjesztésű fájlban készült példányt a Megbízó részére átad. A fennmaradó egy példányt saját irattárában archiválja.

5. Alkalmazott eljárások és módszerek:

Az ingatlanon és közvetlen környezetében **2011. április 18.-án tartottunk helyszíni bejárást**.

A bejárás alkalmával megvizsgáltuk az ingatlan természetbeni adottságait, környezetét és környezete kapcsolatát, megközelíthetőségét, fejlesztettségét, közműhelyzetét, a vonatkozó építésügyi előírásokat, a **23/2002. (IX. 17.)** valamint a **38/2004. (VI. 24.)** és az **59/2004. (XI. 19.)** egységes szerkezetbe foglalt, területre vonatkozó Szabályozási Terv előírásait.

A vizsgálatok során a szemrevételezés módszerét alkalmaztunk, melyet egybevettem a kapott adatokkal.

Az ingatlan forgalmi értékét az általánosan elfogadott módszerek közül a

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

határoztuk meg.

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

A

6. Vállalások és korlátozó feltételek:

- a. 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.
- b. Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnének tisztázhatók. Az ingatlannal szemben fennálló esetleges követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- c. Szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Az adatokat megbízható és hivatalos forrásokból gyűjtöttük, vagy helyszíni felmérés alapján határoztuk meg.
- d. 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.
- e. A szakértői véleményben közzétett értékek a szakvéleménybe rögzített adatokon és leírásokon alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek.

- f. 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 az 5. pontban ismertetett módon személyesen vizsgáltuk meg a tárgyi ingatlant, tanulmányoztuk a Megbízó illetve a tulajdonos által rendelkezésünkre bocsátott iratanyagot, továbbá figyelembe vettük:

- a földterület 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 építésügyi előírásokat,
- az ingatlan legértékesebb és legjobb hasznosítását,
- a közelben és a nem távoli helyeken értékesített, hasonló adottságú ingatlanok eladási és kínálati árait.

8. Az ingatlan ismertetése:

8.1. Elhelyezkedés:

Az ingatlan Kőbánya Téglagyárdűlő elnevezésű városrészében, Kozma utcában, a Jászberényi út és Sírkert utca által határolt területen helyezkedik el. Az értékelt ingatlan beépítetlen, feltöltött, környezetéhez képest mélyebben fekvő terület.

8.2. Megközelítés

Az ingatlan megközelítése jónak mondható, főútvonalon fekvő, gépjárművel történő közlekedést feltételezve a Jászberényi út felől jobbra kanyarodva, a Kozma utcából közvetlenül megközelíthető.

A tömegközlekedést figyelembe az ingatlan megközelítése jó, hiszen a Kozma utcában közlekedő 68-as BKV autóbusz járással közvetlenül elérhető. A 68-as BKV autóbusz járat közvetlen kapcsolatot jelent a Kőbánya-Kispest metró állomás, illetve, a XVII. kerület városközpontja felé.

Az ingatlan előtt út nincs kiépítve, a parkolás megoldatlan, jelenleg közterületen lehetséges.

8.3. Az ingatlan általános jellemzése

Az értékelt ingatlan a Kozma utcában található, kerítetlen terület. Tájolása a Kozma utca felőli megközelítést feltételezve K-Ny-i fekvésű. A terepviszonyokat tekintve környezetéhez viszonyítva mélyebben fekvő terület. Mivel a területen jelenleg Gokart pálya működik, ezért felszínét elsímitották, hogy sportolásra alkalmas legyen. A területen korábban kavicsbánya működött, melyet már feltöltöttek. Mivel az értékelt ingatlan a volt kavicsbánya szélén helyezkedik el, a feltöltés vastagsága 9-13 cm között van.

A közelben nagyfeszültségű távvezeték nyomvonala halad át. A csatolt tulajdoni lapon az ELMŰ HÁLÓZATI KFT. javára 20 m² területre vezeték jog került bejegyzésre. A forgalmi érték

megállapításánál a terület nagyságrendjére tekintettel fenti szolgalmi jogot értékbefolyásoló tényezőként nem vettük figyelembe.

Az ingatlan belső közművel nem rendelkezik, közművesíthető.

Az értékelt telekingatlan környezetében üresen álló telekingatlanok helyezkednek el. A Kozma utca másik oldalán – az értékelt ingatlannal szemben - az Athenaeum nyomda épületei láthatók. Az értékelt ingatlan mögött rekultiváció alatt álló terület található, melynek feltöltése még folyamatban van.

Talajmechanikai, környezetszennyezési és geológiai állapotvizsgálatokat nem végeztünk, erre az értékbecslési szakvélemény elkészítése mellett nem kaptunk megbízást, megállapításainkat a helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a vonatkozó Szabályozási Terv előírásai alapján tettük.

A terület övezeti besorolása M-X/Sz jelű építési övezet. A besorolásra jellemzően a terület az eltérő funkciókat figyelembe véve a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:

- nagytelkes munkahelyi terület
- közepes telkes munkahelyi terület
- kistelkes munkahelyi terület

A hivatkozott Szabályozási Terv értelmében a kistelkes munkahelyi terület (M-X/SZ-3) a Kozma utca menti részét érinti, melynek pontos lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza.

Elsősorban az övezet területén a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épülete, kereskedelem építményei, ellátó, szolgáltató építmények helyezhetők el.

A célzott területfelhasználási egység jellemzői és szabályozási értékei:

- beépítés módja: szabadonálló
- maximális beépítettség: 45 %
- maximális szintterületi mutató: 1,2 m²/m²
- minimális építmény magasság: 3,0 m
- maximális építmény magasság: 9,0 m
- minimális telekméret: 2000 m²
- térszint alatti parkolók: max. 2 szintben
- minimális zöld terület: 25 %
- közművesítettség mértéke: összközműves
- az ingatlanon – az építési helyen belül – több épület is elhelyezhető

8.4. Az ingatlan adatlapja

41007/14 hrsz-ú ingatlan:

Telek adatlap

lakott településen belüli elhelyezkedése:	Kőbánya Téglagyárdűlő városrészén helyezkedik el
a telek területe:	5000 m²
a telek övezeti besorolása:	M-X/SZ-3 kistelkes munkahelyi terület
a telek beépítettsége:	beépítetlen terület
a telek alakja, formája:	szabályos négyszög alakú terület
a telek határai, kerítettsége:	kerítetlen
domborzati és lejtésviszonyok:	felszíne jellemzően sík terület, telekhatáron rézsűs

a terület nyitottsága:	beépített, nyitott
megközelíthetősége, közlekedési eszközök:	Kozma utca felől (BKV busszal a Kozma utca felől)
a környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	jellemzően beépítetlen, munkahelyi, ipari területek,
ingatlan jelenlegi hasznosítása:	feltételezhetően hasznosított
legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	szabályozási terv alapján hasznosítható
vezetékes távközlési kapcsolat:	kiépíthető
közmű ellátottsága:	közművel nem rendelkezik, közművesíthető
az ingatlanon jelenleg található növényzet:	elhanyagolt bokrok, cserjék, védett növényzete nincs
Környezeti állapot:	jellegének megfelelő
egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	ingatlan elhelyezkedése, telekmérete miatt(+)

Tulajdoni lap, tulajdonosi viszonyok

A tulajdoni lapon szereplő cím: 1108 Budapest, Kozma utca
Helyrajzi száma: 41007/14
Széljegy: -

I. rész

Telek területe: 5000 m²
Művelési ág: kivett beépítetlen terület

II. rész

Tulajdonos: Budapest Kőbányai Önkormányzat
Jogcím: ingatlan megosztás
Bejegyző határozat, érkezési idő: 159072/3/2005/05.04.27
Tulajdoni hányad: 1/1

III. rész

a T-73341. sz. térrajz alapján a 41007/6 helyrajzi szám megosztva a 41007/9.-től – 41007/15.-ig Hrsz-re.

Bejegyző határozat, érkezési idő: 159072/3/2005/05.04.27

vezeték jog 20 m² területre
jogosult ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
bejegyző határozat, érkezési idő: 187397/2/2010/10.10.08

(A vizsgált tulajdoni lap 2011. április 27.-én kelt, a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszeréből, nem hiteles tulajdoni lap.)

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségápolú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

10.1 Piaci, összehasonlító adatok alapján:

Piaci összehasonlítás									
Település Budapest X.	Telek területe m ²	Funkció	Közművek	Állapot	Hasznos alapterület m ²	nettó Kínálati / Eladási ár		Egyéni korrek ció	Fajlagos ár Ft/m ²
						MFt	Típusa		
Jászberényi út	13600	intézményi	külső közmű	átlagos	13600	136,0	k	0,9	9.000,-
Keresztúri út	9000	munkahelyi	külső közmű	átlagos	9000	108,0	k	0,9	10.800,-
Keresztúri út	13197	munkahelyi	részben	átlagos	13197	198,0	k	0,9	13.503,-
Fajlagos átlagár:									11.101,-

a területre vonatkozó forgalmi érték meghatározás		
Értéket befolyásoló tényezők	Korrektíós tényező %	A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása
rekultivációs, feltöltött terület:	-5	
telek mérete miatt:	15	
elhelyezkedés, megközelítés miatt:	10	
Összes korrekció:	20%	2.220,-

Módosított fajlagos piaci ár, alapérték:	13.321,-
--	----------

Következtetés			
terület:	5000 m ²	13.321,-	kerekítve: 66.600.000,- Ft
			= 66.605.000,- Ft

piaci összehasonlítás szerint összesen:	66.600.000,- Ft
--	------------------------

10.2. Hozamelvű értékelés módszerével:

Bérleti díj

Település Budapest X.	Funkció	Állapot	Hasznos alapterület m ²	Havi Bérleti díj		Egyéni korrek- ció	Fajlagos ár Ft/hó, m ²
				Ft/hó	Típu sa		

Kozma u.	üres telek	átlagos	15 000	80	e	1,00	188
Sírkert u.	üres telek	átlagos	2 000	82	e	1,00	24
Kozma u.	üres telek	átlagos	5 000	200	k	1,00	25
Kozma u.	üres telek	átlagos	5 000	25	e	1,00	200

Fajlagos átlagár:	109
--------------------------	------------

Korrektíós tényező %	A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása

Összes korrekció:	0%	0
--------------------------	----	----------

109

Funkció kivett beépítetlen terület

Kiadható alapterület	m ²	5000,0	0,0	0,0
-----------------------------	----------------	---------------	-----	-----

Bérleti díjak

F/m ²	109	109	109
------------------	-----	-----	-----

Havi Bérleti díj	Ft/egys.	545 000	0	0
------------------	----------	---------	---	---

Éves Bérleti Bevétel:	Ft/egys.	6 540 000	0	0
-----------------------	----------	-----------	---	---

Begyűjtési veszteség	6,0%	8,0%	8,0%
----------------------	------	------	------

Éves Potenciális Bevétel	Ft/egys.	6 147 600	0	0
---------------------------------	----------	------------------	----------	----------

Ft/egys.	6 147 600	0	0
----------	-----------	---	---

Havi Kezelési Költségek	3%	3,0%	3,0%
-------------------------	----	------	------

Évi Kezelési Költségek	Ft/egys.	184 428	0	0
------------------------	----------	---------	---	---

Nettó Bérleti Bevétel	Ft/egys.	5 963 172	0	0
-----------------------	----------	-----------	---	---

9,0%	9,0%	9,0%
-------------	------	------

Becsült Valós Piaci Érték	Ft/egys.	66 300 000	0	0
----------------------------------	----------	-------------------	----------	----------

11. Összefoglaló elemzés:

A forgalmi érték megállapítása során figyelembe vettük az értékelt telekingatlan övezeti besorolását, területi elhelyezkedését, megközelítését, a vonatkozó építésügyi előírásokat.

A forgalmi érték megállapításánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés módszerét vettük figyelembe, mivel ez tükrözi legjobban az ingatlanok valós értékét.

Fentiek figyelembevételével az értékelt **5000 m²-es** ingatlan forgalmi értékét

66.600.000.- Ft

azaz

Hatvanhatmillió-hatszázezer Forint

értéken határozzuk meg, mely összeg az ÁFA értékét nem tartalmazza.



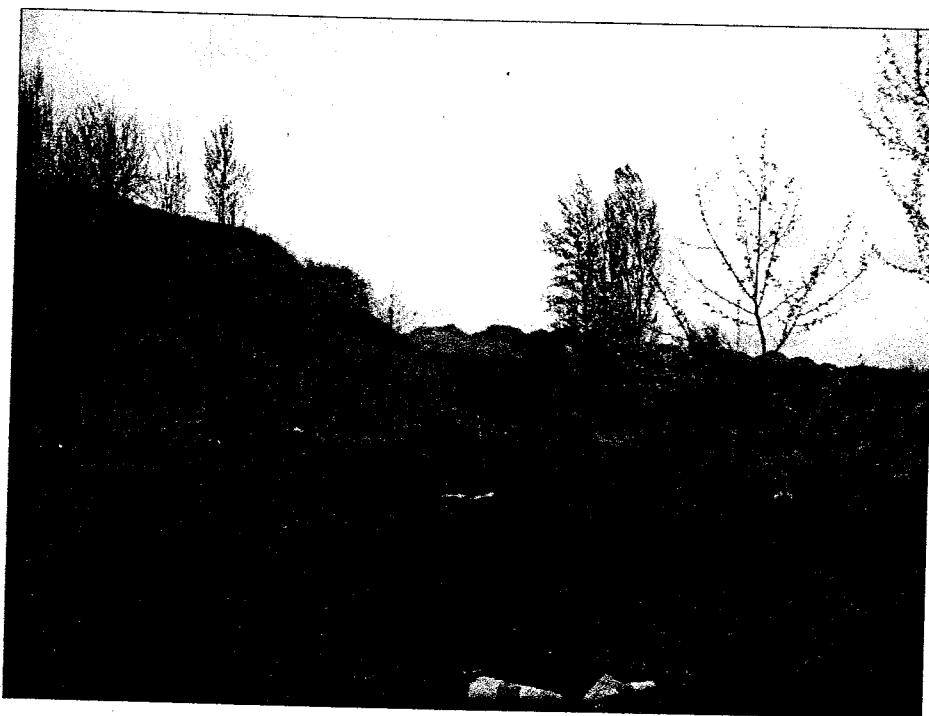
KÖBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1475 BUDAPEST Pf. 56. 1107 BUDAPEST CEGLÉDI ÚT 30. TEL.: 666-2700 FAX: 666-2763

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Budapest X. kerület, Kozma utcában lévő 41007/15 hrsz-ú,
4999 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület forgalmi
értékének meghatározása céljából



Szakvéleményt kidolgozta:

Hermann Ernő
ingatlanvagyon értékelő
(0026/03/2011)

Köbányai Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi út 30.
Ingyenfelhívó: 1163

Szakvéleményt ellenőrizte:

Nikodém Károlyné
Ingatlanvagyon értékelő
(02907/2001)

Készült: 2011. április 27.



1. Megbízás:

Értékelő társaság: Kőbányai Vagyonkezelő ZRt (1107 Bp. Ceglédi út 30.)
 Szakértő(k) neve: Hermann Ernő telefonszám: 06-30-8266288
 Az értékelés fordulónapja: 2011. április 27.
 A megbízás hivatkozási száma: Bp. Főv. X. ker. Kőbányai Önkormányzat
 Polgármesteri Hivatal Főépítészeti és Fejlesztési Iroda
 2011. április 13.-án kelt megrendelése.
 A vizsgálat célja: A 41007/15 hrsz-ú, 4999 m² nagyságú kivett beépítetlen terület forgalmi értékének meghatározása

2. Összefoglaló tábla

Az értékelt ingatlan forgalmi értéke:

Piaci érték:

Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	66.600.000,- Ft
Piaci hozamszámításon alapuló megközelítés szerint:	66.200.000,-Ft
Költség elvű megközelítés szerint:	- Ft
Egyeztetett végső piaci érték:	66.600.000,- Ft

azaz

Hatvanhatmillió-hatszázezer Forint

értéken határozzuk meg, mely összeg nem tartalmazza az ÁFA értékét

Mellékletek:

1. Fényképek
2. Tulajdoni lap, Helyszínrajz
3. Hatályos Szabályozási Terv
4. Megrendelés

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
 1107 Budapest, Ceglédi út 30.
 Az ingatlanügyi csoport

 Értékelő aláírása

3. Előzmény:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítészeti és Fejlesztési Iroda 2011. április 13.-án kelt megrendelésében felkérte a Kőbányai Vagyonkezelő ZRt, hogy készítse el tárgyi ingatlan forgalmi értékbecslési szakvéleményét.

4. Az értékelés célja:

Az értékelés célja az, hogy elfogadható pontossággal meghatározzuk a **41007/15 hrsz-ú, 4999 m²** nagyságú, kivett beépítetlen terület forgalmi értékét.

Jelen **szakvéleményünk** a keltezésétől számított **6 hónapig érvényes**. Értékbecslési szakértői véleményünk öt magyar nyelvű példányban készült, amelyből Megbízott négy példányt, valamint egy DOC kiterjesztésű fájlban készült példányt a Megbízó részére átad. A fennmaradó egy példányt saját irattárában archiválja.

5. Alkalmazott eljárások és módszerek:

Az ingatlanon és közvetlen környezetében **2011. április 18.-án tartottunk helyszíni bejárást**.

A bejárás alkalmával megvizsgáltuk az ingatlan természetbeni adottságait, környezetét és környezete kapcsolatát, megközelíthetőségét, fejleszthetőségét, közműhelyzetét, a vonatkozó építésügyi előírásokat, a **23/2002. (IX. 17.)** valamint a **38/2004. (VI. 24.)** és az **59/2004. (XI. 19.)** egységes szerkezetbe foglalt, területre vonatkozó Szabályozási Terv előírásait.

A vizsgálatok során a szemrevételezés módszerét alkalmaztunk, melyet egybevettem a kapott adatokkal.

Az ingatlan forgalmi értékét az általánosan elfogadott módszerek közül a

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

határoztuk meg.

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

A

6. Vállalások és korlátozó feltételek:

- a. 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.
- b. Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnének tisztázhatók. Az ingatlannal szemben fennálló esetleges követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- c. Szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Az adatokat megbízható és hivatalos forrásokból gyűjtöttük, vagy helyszíni felmérés alapján határoztuk meg.
- d. 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.
- e. A szakértői véleményben közzétett értékek a szakvéleménybe rögzített adatokon és leírásokon alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek.

- f. 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 az 5. pontban ismertetett módon személyesen vizsgáltuk meg a tárgyi ingatlant, tanulmányoztuk a Megbízó illetve a tulajdonos által rendelkezésünkre bocsátott iratanyagot, továbbá figyelembe vettük:

- a földterület 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 építésügyi előírásokat,
- az ingatlan legértékesebb és legjobb hasznosítását,
- a közelben és a nem távoli helyeken értékesített, hasonló adottságú ingatlanok eladási és kínálati árait.

8. Az ingatlan ismertetése:

8.1. Elhelyezkedés:

Az ingatlan Kőbánya Téglagyárdűlő elnevezésű városrészében, Kozma utcában, a Jászberényi út és Sírkert utca által határolt területen helyezkedik el. Az értékelt ingatlan beépítetlen, feltöltött, környezetéhez képest mélyebben fekvő terület.

8.2. Megközelítés

Az ingatlan megközelítése jónak mondható, főútvonalon fekvő, gépjárművel történő közlekedést feltételezve a Jászberényi út felől jobbra kanyarodva, a Kozma utcából közvetlenül megközelíthető.

A tömegközlekedést figyelembe az ingatlan megközelítése jó, hiszen a Kozma utcában közlekedő 68-as BKV autóbusz járással közvetlenül elérhető. A 68-as BKV autóbusz járat közvetlen kapcsolatot jelent a Kőbánya-Kispest metró állomás, illetve, a XVII. kerület városközpontja felé.

Az ingatlan előtt út nincs kiépítve, a parkolás megoldatlan, jelenleg közterületen lehetséges.

8.3. Az ingatlan általános jellemzése

Az értékelt ingatlan a Kozma utcában található, kerítetlen terület. Tájolása a Kozma utca felőli megközelítést feltételezve K-Ny-i fekvésű. A terepviszonyokat tekintve környezetéhez viszonyítva mélyebben fekvő terület. Mivel a területen jelenleg Gokart pálya működik, ezért felszínét elsimították, hogy sportolásra alkalmas legyen. A területen korábban kavicsbánya működött, melyet már feltöltöttek. Mivel az értékelt ingatlan a volt kavicsbánya szélén helyezkedik el, a feltöltés vastagsága 9-13 cm között van.

A közelben nagyfeszültségű távvezeték nyomvonala halad át. A csatolt tulajdoni lapon az ELMŰ HÁLÓZATI KFT. javára 63 m² területre vezeték jog került bejegyzésre. A forgalmi érték

megállapításánál a terület nagyságrendjére tekintettel fenti szolgalmi jogot értékbefolyásoló tényezőként nem vettük figyelembe.

Az ingatlan belső közművel nem rendelkezik, közművesíthető.

Az értékelt telekingatlan környezetében üresen álló telekingatlanok helyezkednek el. A baloldali telekhatáron a terület kerített, a szomszédos ingatlanon sportolás és szórakoztatás céljára szolgáló vállalkozás telephelye van. A Kozma utca másik oldalán – az értékelt ingatlannal szemben – logisztikai telephelyek épületei láthatók.

Az értékelt ingatlan mögött rekultiváció alatt álló terület található, melynek feltöltése még folyamatban van.

Talajmechanikai, környezetszennyezési és geológiai állapotvizsgálatokat nem végeztünk, erre az értékbecslési szakvélemény elkészítése mellett nem kaptunk megbízást, megállapításainkat a helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a vonatkozó Szabályozási Terv előírásai alapján tettük.

A terület övezeti besorolása M-X/Sz jelű építési övezet. A besorolásra jellemzően a terület az eltérő funkciókat figyelembe véve a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:

- nagytelkes munkahelyi terület
- közepes telkes munkahelyi terület
- kistelkes munkahelyi terület

A hivatkozott Szabályozási Terv értelmében a kistelkes munkahelyi terület (M-X/SZ-3) a Kozma utca menti részét érinti, melynek pontos lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza.

Elsősorban az övezet területén a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épülete, kereskedelem építményei, ellátó, szolgáltató építmények helyezhetők el.

A célzott területfelhasználási egység jellemzői és szabályozási értékei:

- beépítés módja: szabadonálló
- maximális beépítettség: 45 %
- maximális szintterületi mutató: 1,2 m²/m²
- minimális építmény magasság: 3,0 m
- maximális építmény magasság: 9,0 m
- minimális telekméret: 2000 m²
- térszint alatti parkolók: max. 2 szintben
- minimális zöld terület: 25 %
- közművesítettség mértéke: összközműves
- az ingatlanon – az építési helyen belül – több épület is elhelyezhető

8.4. Az ingatlan adatlapja

41007/15 hrsz-ú ingatlan:

Telek adatlap

lakott településen belüli elhelyezkedése:	Kőbánya Téglagyárdűlő városrészén helyezkedik el
a telek területe:	4999 m ²
a telek övezeti besorolása:	M-X/SZ-3 kistelkes munkahelyi terület
a telek beépítettsége:	beépítetlen terület
a telek alakja, formája:	szabályos négyszög alakú terület
a telek határai, kerítettsége:	baloldali telekhatárt kivéve kerítetlen

domborzati és lejtésviszonyok:	felszíne jellemzően sík terület, telekhatáron rézsűs
a terület nyitottsága:	beépített, nyitott
megközelíthetősége, közlekedési eszközök:	Kozma utca felől (BKV busszal a Kozma utca felől)
a környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	jellemzően beépítetlen, munkahelyi, ipari területek,
ingatlan jelenlegi hasznosítása:	feltételezhetően hasznosított
legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	szabályozási terv alapján hasznosítható
vezetékes távközlési kapcsolat:	kiépíthető
közmű ellátottsága:	közművel nem rendelkezik, közművesíthető
az ingatlanon jelenleg található növényzet:	elhanyagolt bokrok, cserjék, védett növényzete nincs
Környezeti állapot:	jellegének megfelelő
egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	ingatlan elhelyezkedése, telekmérete miatt(+)

Tulajdoni lap, tulajdonosi viszonyok

A tulajdoni lapon szereplő cím: 1108 Budapest, Kozma utca
Helyrajzi száma: 41007/15
Szélső: -

I. rész

Telek területe: 4999 m²
Művelési ág: kivett beépítetlen terület

II. rész

Tulajdonos: Budapest Kőbányai Önkormányzat
Jogcím: ingatlan megosztás
Bejegyző határozat, érkezési idő: 159072/3/2005/05.04.27
Tulajdoni hányad: 1/1

III. rész

a T-73341. sz. térrajz alapján a 41007/6 helyrajzi szám megosztva a 41007/9.-től – 41007/15.-ig Hrsz-re.

Bejegyző határozat, érkezési idő: 159072/3/2005/05.04.27

vezeték jog 63 m² területre
jogosult ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
bejegyző határozat, érkezési idő: 187397/2/2010/10.10.08

(A vizsgált tulajdoni lap 2011. április 27.-én kelt, a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszeréből, nem hiteles tulajdoni lap.)

költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

10.1 Piaci, összehasonlító adatok alapján:

Piaci összehasonlítás									
Település Budapest X.	Telek területe m ²	Funkció	Közművek	Állapot	Hasznos alapterület m ²	nettó Kínálati / Eladási ár		Egyéni korrek ció	Fajlagos ár Ft/m ²
						MFt	Típusa		
Jászberényi út	13600	intézményi	külső közmű	átlagos	13600	136,0	k	0,9	9.000,-
Keresztúri út	9000	munkahelyi	külső közmű	átlagos	9000	108,0	k	0,9	10.800,-
Keresztúri út	13197	munkahelyi	részben	átlagos	13197	198,0	k	0,9	13.503,-
Fajlagos átlagár:									11.101,-

a területre vonatkozó forgalmi érték meghatározás

Értéket befolyásoló tényezők	Korrekciós tényező %	A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása
rekultivációs, feltöltött terület:	-5	
telek mérete miatt:	15	
elhelyezkedés, megközelítés miatt:	10	
Összes korrekció:	20%	2.220,-

Módosított fajlagos piaci ár, alapérték: 13.321,-

Következtetés

terület:	4999 m ²	*	13.321,-	= 66.591.679 ,-Ft	kerekítve: 66.600.000,-Ft
----------	---------------------	---	----------	-------------------	------------------------------

piaci összehasonlítás szerint összesen: 66.600.000,- Ft

10.2. Hozamelvű értékelés módszerével:

Bérelti díj

Település Budapest X.	Funkció	Állapot	Hasznos alapterület m ²	Havi Bérelti díj		Egyéni korrek- ció	Fajlagos ár Ft/hó, m ²
				Ft/hó	Típu sa		

Kozma u.	üres telek	átlagos	15 000	80	e	1,00	188
Sírkert u.	üres telek	átlagos	2 000	82	e	1,00	24
Kozma u.	üres telek	átlagos	5 000	200	k	1,00	25
Kozma u.	üres telek	átlagos	5 000	25	e	1,00	200

Fajlagos átlagár:

109

Korrekciós tényező %			A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása		
Összes korrekció:			0%		0

109

Funkció		kivett beépítetlen terület			
Kiadható alapterület	m ²	4999,0	0,0	0,0	
Bérelti díjak					
Ft/m ²	109	109	109		
Havi Bérelti díj	Ft/egys.	544 891	0	0	
Éves Bérelti Bevétel:	Ft/egys.	6 538 692	0	0	
Begyűjtési veszteség		6,0%	6,0%	6,0%	
Éves Potenciális Bevétel	Ft/egys.	6 146 370	0	0	
Ft/egys.	6 146 370	0	0		
Havi Kezelési Költségek		3%	3,0%	3,0%	
Évi Kezelési Költségek	Ft/egys.	184 391	0	0	
Nettó Bérelti Bevétel	Ft/egys.	5 961 979	0	0	
9,0%	9,0%	9,0%			
Becsült Valós Piaci Érték	Ft/egys.	66 200 000	0	0	

11. Összefoglaló elemzés:

A forgalmi érték megállapítása során figyelembe vettük az értékelt telekingatlan övezeti besorolását, területi elhelyezkedését, megközelítését, a vonatkozó építésügyi előírásokat.

A forgalmi érték megállapításánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés módszerét vettük figyelembe, mivel ez tükrözi legjobban az ingatlanok valós értékét.

Fentiek figyelembevételével az értékelt 4999 m²-es ingatlan forgalmi értékét

66.600.000.- Ft

azaz

Hatvanhatmillió-hatszáz ezer Forint

értéken határozzuk meg, mely összeg az ÁFA értékét nem tartalmazza.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**a Budapest, X. kerület, Kozma utca
41007/13 a 41007/14 és a 41007/15 hrsz-ú,
üres, beépítetlen telekingatlanokról**



Budapest, 2011. április 27.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. A Megbízó

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
1102 Budapest, Szent László tér 29. (Gazdasági Bizottság 123/2011.(03.02.) sz.
határozata alapján)

2. A Megbízott

ProfessING Ingatlantanácsadó és Forgalmazó Kft. (1105 Budapest, Téglavető u. 17.)

3. A megbízás tárgya

A Budapest, X. ker. Kozma utca 41007/13, 41007/14, 41007/15 hrsz-ú, kivett
beépítetlen terület megjelölésű, a Budapest Főváros X. ker. Önkormányzat
tulajdonában lévő 1/1 tulajdoni hányadú telekingatlanok értékelése

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, a tulajdonos ingatlan
értékesítéséhez szükséges döntés előkészítő munkáihoz

5. Az értékbecslés módszere

Az értékbecslés a hitelfedezeti eszközök értékelésére kidolgozott PM 25/1997
(VIII/1.) számú, valamint az azt módosító 32/2000.(VIII.29.) rendelet
iránymutatásainak alkalmazásával az EVS 2003. (Európai Értékelési Szabvány)
ajánlásai szerint és az Eszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) által javasolt
módszerek szerint készült.

6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és
dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az
értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az értékbecslés fordulónapja

2011. április 27.

8. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően a Budapest, X. ker. Kozma utca, 41007/13, 41007/14, 41007/15 hrsz-ú, 1/1 tul.hányadú kivett beépítetlen terület megjelölésű telekingatlanok értékbecslését elvégeztük.

Értékvajlaslatunkat az alábbiak szerint terjesztjük elő:

**Az ismertetett vizsgálat szerint a Budapest, X ker. Kozma utca
41007/13 hrsz.-ú 1/1 tulajdoni hányadú telekingatlan
becsült forgalmi értéke, kerekítve:**

**72 700 000 Ft,
azaz Hetvenkettőmillió hétszázézer forint**

A feltüntetett érték forgalmi adót nem tartalmaz!

**Az ismertetett vizsgálat szerint a Budapest, X ker. Kozma utca
41007/14 hrsz.-ú 1/1 tulajdoni hányadú telekingatlan
becsült forgalmi értéke, kerekítve:**

**65 700 000 Ft,
azaz Hatvanötmillió hétszázézer forint**

A feltüntetett érték forgalmi adót nem tartalmaz!

**Az ismertetett vizsgálat szerint a Budapest, X ker. Kozma utca
41007/15 hrsz.-ú 1/1 tulajdoni hányadú telekingatlan
becsült forgalmi értéke, kerekítve:**

**44 400 000 Ft,
azaz Negyvennégy millió négyszázézer forint**

A feltüntetett érték forgalmi adót nem tartalmaz!

9. Az értékbecslést készítette:

Acsai József ingatlanforgalmi szakértő (Névj. sz. 00292/02 EUFIM 2003/1)

10. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 6 hónap.



Budapest, 2011. április 27.

ProfessING

Ingatlantanácsadó és Forgalmazó Kft.

ProfessING
INGATLANTANÁCSADÓ ÉS FORGALMAZÓ KFT.
1103 Budapest, Tölglyvető u. 17.
Cégsz.: 01-09-729665
Adószám: 13128382-2-42
OIR: 11700002017142

3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

3.1. A tulajdoni lapok adatai (2011. 04. 27.)

Ingatlan címe: **Budapest, X. ker.**
Fekvése: belterület
Helyrajzi száma: **41007/13**

Tulajdonosok: **Budapest, X. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad**
Budapest, X. Szent László tér 29.

Ingatlan jellege: **kivett beépítetlen terület**
Ingatlan területe: **5 000 m²**

Jogok és terhek: a T-73341 sz. térrajz alapján a 41007/6 hrsz.
megosztva a 41007/9-től 41007/15 -ig hrsz.-ra

Ingatlan címe: **Budapest, X. ker.**
Fekvése: belterület
Helyrajzi száma: **41007/14**

Tulajdonosok: **Budapest, X. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad**
Budapest, X. Szent László tér 29.

Ingatlan jellege: **kivett beépítetlen terület**
Ingatlan területe: **5 000 m²**

Jogok és terhek: a T-73341 sz. térrajz alapján a 41007/6 hrsz.
megosztva a 41007/9-től 41007/15 -ig hrsz.-ra

VezetékJog 20 m² területre
ELMŰ Hálózat Kft, 1132 Bp. Váci út 72-74.

Ingatlan címe: **Budapest, X. ker.**
Fekvése: belterület
Helyrajzi száma: **41007/15**

Tulajdonosok: **Budapest, X. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad**
Budapest, X. Szent László tér 29.

Ingatlan jellege: **kivett beépítetlen terület**
Ingatlan területe: **4 999 m²**

Jogok és terhek: a T-73341 sz. térrajz alapján a 41007/6 hrsz.
megosztva a 41007/9-től 41007/15 -ig hrsz.-ra

VezetékJog 63 m² területre
ELMŰ Hálózat Kft, 1132 Bp. Váci út 72-74.

3.2. Az ingatlanok elhelyezkedése, általános leírás

Az ingatlanok elhelyezkedése, környezete

A vizsgált ingatlanok Budapest, X. kerületben Kőbánya Téglagyári dűlő részén a Kozma utcában helyezkednek el. Korábban a Jászberényi út – Kozma utca sarkán lévő 4107/6 hrsz.- ú telekből lett 7 db. telek kialakítva amelyek beépítetlen, jelenleg üres telekingatlanok. A Jászberényi út – Kozma utca sarkán a Plus Élelmiszer Áruházlánc részére jogerős építési engedély van egy 1 200 m²-es eladóterű áruházra. Az értékelt 3 db. telekingatlan egymással összefüggő, nem leválasztott telekterület, amelyekkel szemben az Atheneum Nyomda, a Volán Pack illetve egyéb logisztikai, raktározási célú épületek helyezkednek el. Ezek az épületek viszonylag új építésűek. Közvetlen környezetben található még az Újköztemető illetve az Avermann Nyersanyag Hasznosító Kft. telephelye. A telekcsoport Újköztemető felőli szomszédja az N-Vogue Kft. épülete, amely szabadidős funkciójú fedett (gokart, bowling) felépítmény.

A telkek hátsó szomszédjában a korábbi bányaművelésre kijelölt (szemétbánya) feltöltött területe húzódik, amely magántulajdonban van. A területre jellemző, hogy a földfeltöltés kb. 3-4 méter magasságú.

Az ingatlan a kerületközponthoz mintegy 3 km távolságra van. Közlekedés szempontjából a Jászberényi út - Kozma utca - Újhegyi út - Sírkert utca útvonalain közelíthető meg. Tömegközlekedés szempontjából autóbusz, villamos illetve a Kőbánya-Kispesti metró jöhet számításba. Az ingatlan előtt közvetlenül buszmegálló helyezkedik el (68,61,62,168, 28-as villamos). Gépkocsival a Jászberényi illetve a Sírkert és Újhegyi utak felől a Kozma utcán közelíthető meg.

A területre vonatkozóan a Budapest Kőbányai Önkormányzat Szabályozási Terve 23/2002. (IX.17.) **M-X/SZ-3** övezeti besorolást állapított meg, kistelkes munkahelyi terület.

Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- az övezet területén a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi
- célú épületek
- kereskedelem építményei
- ellátó, szolgáltató építmények helyezhetők el
- beépítés módja: szabadonálló
- maximális beépítettség: 45%
- maximális szintterületi mutató: 1,2 m²/m²
- minimális építménymagasság: 3,0 m
- maximális építménymagasság: 9,0 m

3.3. Az ingatlanok bemutatása

Az értékelt 3 db. telek egymással összefüggő, a Kozma utca felől kerítés illetve kerítés maradványok találhatóak a telekhatáron. A hátsó telekrészek kerítetlenek. A 3 db. telek jobb oldali telke szintén kerítetlen, egy magántulajdonú telekkel szomszédos. A baloldali telek határos az N-Vogue Kft. telkével, a telek a Kozma utca szakaszán mintegy 4 méter szintkülönbségű rézsűvel csatlakozik a terepszinthez. A baloldali telekhatáron pedig átlagosan 8 méter magasságú és 6 méter széles a telekrészen lévő rézsű húzódik a terepszinthez képest.

Mindhárom ingatlan közművesítettségére jellemző, hogy a telken belül nincs közmű, villany, víz, gáz a Kozma utcában, illetve közcsatornára elsősorban a Jászberényi útról lehet csatlakozni.

A **41007/13 hrsz.**-ú telek szabályos téglalap alakú. A Kozma utcáról enyhén lejtős a bányaterület felé, de jellemzően sík területű. Utcafronti szélessége 44 méter, mélysége pedig 114 méter, alapterülete 5000 m². A Kozma utcából ideiglenes bejárattal rendelkezik, amely valószínűleg engedély nélküli. Az ingatlan csak a Kozma utca felőli részen kerített, a kerítés betonlábazaton idomacél elemek, amelyek hiányosak, valószínű rongálás miatt. A telek jobb oldalán szintén beépítetlen magántulajdonú ingatlan van. A telek hátsó részén a feltöltött bányaterület földhányásai találhatóak.

A Kozma utcából ezen a telken keresztül lehet a másik két telket is megközelíteni, az ideiglenes bejáraton. A terület része az N-Vogue Kft. ideiglenesen kialakított motoros illetve gépjármű tanpálya részének, amelyet a tulajdonos bérbe adott. Tudomásunk szerint a bérleti szerződést az önkormányzat felmondta. A tanpálya kialakítása különösebb beruházást nem igényelt, egyszerű tereprendezés illetve salakfeltöltés nyomai láthatók a terepútvonalakon. Gumiabroncsokkal és terepkúpokkal leválasztott útszakaszok mutatják a pálya nyomvonalát.

A telekre a 23/2002(IX.17.) Budapest Kőbányai Önkormányzat rendelet Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének előírásai alapján **a rendelet 6.§ (2) amely a beépíthetőségre, épületek elhelyezésére, építmények kialakítására vonatkozó speciális előírásokat tartalmazza, az alábbiakat határozza meg: a rendelet 2 sz. mellékletét képező tervlapon megjelenített alábányászottság által érintett, de beépítésre szánt keretövezeti besorolású ingatlanon építményt elhelyezni csak részletes talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.**

A mellékelt 2 sz. mellékletben ábrázolt, eredetileg bányászatra kijelölt terület határán belül jelölt feltöltések vastagságára vonatkozó sávhatárok, a feltöltés vastagságát 9 - 13 méterben jelöli a 41007/13 hrsz.-ú telek esetén. Itt a feltöltés vastagsága miatt a beépítésnél mélyalapozásra lehet számítani, amely költségnövekedéssel járhat.

A **41007/14 hrsz.**-ú telek szabályos téglalap alakú. A Kozma utcáról enyhén lejtős a bányaterület felé, de jellemzően sík területű. Utcafronti szélessége 44 méter, mélysége pedig 114 méter, alapterülete 5000 m². Az ingatlan csak a Kozma utca felőli részen kerített, a kerítés betonlábazaton idomacél elemek, amelyek hiányosak, valószínű rongálás miatt. A terület utca felőli részén egy T alakú kb. 170 m² területű beton sicalap maradvány van.

A telek megközelítése csak a szomszédos telek ideiglenes bejáratáról lehetséges a Kozma utcáról kiépített bejáratnál nem rendelkeznek. A telek Kozma utca felőli szakasza 1 - 3 méter magasan emelkedő rézsűvel csatlakozik a terepszinthez. A telek hátsó részén a feltöltött bányaterület földhányásai találhatók.

A terület része az N-Vogue Kft. ideiglenesen kialakított motoros illetve gépjármű tanpálya részének, amelyet a tulajdonos bérbe adott. Tudomásunk szerint a bérleti szerződést az önkormányzat felmondta. A tanpálya kialakítása különösebb beruházást nem igényelt, egyszerű tereprendezés illetve salakfeltöltés nyomai láthatók a terepútvonalakon. Gumiabroncsokkal és terelőkúpokkal leválasztott útszakaszok mutatják a pálya nyomvonalát.

A telekre a 23/2002(IX.17.) Budapest Kőbányai Önkormányzat rendelet Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének előírásai alapján **a rendelet 6.§ (2) amely a beépíthetőségre, épületek elhelyezésére, építmények kialakítására vonatkozó speciális előírásokat tartalmazza, az alábbiakat határozza meg: a rendelet 2 sz. mellékletét képező tervlapon megjelenített alábányászottság által érintett, de beépítésre szánt keretövezeti besorolású ingatlanon építményt elhelyezni csak részletes talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.**

A mellékelt 2 sz. mellékletben ábrázolt, eredetileg bányászatra kijelölt terület határán belül jelölt feltöltések vastagságára vonatkozó sávhatárok, a feltöltés vastagságát 9 - 13 méterben jelöli a 41007/14 hrsz.-ú telek esetén is. Itt a feltöltés vastagsága miatt a beépítésnél mélyalapozásra lehet számítani, amely költségnövekedéssel járhat. A nem javasolt beépítési sávhatár csak kis mértékben a telek végét érinti.

A 41007/15 hrsz.-ú. telek szabályos téglalap alakú. Jellemzően sík területű, szélessége 43,7 méter, mélysége pedig 114 méter, alapterülete 4 999 m². Az ingatlan saroktelek, amely a Kozma utcai fronton mintegy 4 méter magas, a baloldali telekhatáron pedig mintegy 8 méter magas rézsűvel rendelkezik a telek terepszintjéhez képest. Az utcafronti telekhatáron a betonlábazatos megrongált kerítésmaradványok jelzik a telekhatárt. A telek megközelíthetősége csak a szomszédos telekekről lehetséges a 41007/13 hrsz.-ú telek ideiglenes bejáratán a Kozma utcáról. A magas rézsű miatt az önálló bejárat a Kozma utcáról nehezen megoldható, magas költségű. A baloldali telekhatárt az N-Vogue Kft. ingatlankerítése határolja. A magas szintkülönbséget eredményező rézsű mintegy 6 méter szélességben nyúlik be az értékelt telekbe az oldalsó telekhatár több mint 3/4 részéig. A telek hátsó határa a feltöltött bányától kb. 6 - 8 méterre található, nincs hátsó illetve jobboldali kerítése. A telek bánya felőli részén mintegy 3 - 400 m² területen törmelékdombok találhatók.

Ez a telek is része a bérbe adott területnek, ahol a tanpálya ideiglenes kialakítása látható.

A telekre a 23/2002(IX.17.) Budapest Kőbányai Önkormányzat rendelet Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének előírásai alapján **a rendelet 6.§ (2) amely a beépíthetőségre, épületek elhelyezésére, építmények kialakítására vonatkozó speciális előírásokat tartalmazza, az alábbiakat határozza meg: a rendelet 2 sz. mellékletét képező tervlapon megjelenített alábányászottság által érintett, de beépítésre szánt keretövezeti besorolású ingatlanon építményt elhelyezni csak részletes talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.**

A mellékelt 2 sz. mellékletben ábrázolt, eredetileg bányászatra kijelölt terület határán belül jelölt feltöltések vastagságára vonatkozó sávhatárok, a feltöltés vastagságát a telek mintegy 2/3-át érintően 9 - 13 méterben jelöli. Itt a feltöltés vastagsága miatt a beépítésnél mélyalapozásra lehet számítani, amely költségnövekedéssel járhat. A nem javasolt beépítési sávhatár a telek bánya felőli végét érinti, amely kb. 1/3-ad részben nyúlik be a területbe.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

4.1. Ingatlanforgalmi helyzet:

A vizsgált ingatlanok Budapest, X. kerületben Kőbánya Téglagyári dűlő részén a Kozma utcában helyezkednek el. Közvetlen környezetében Közép Európa egyik legnagyobb temetője az Újköztető található. A Kozma utca mentén a meglévő ipari funkciók mellett (nyomdaépület, logisztika, betonüzem, szórakoztató jellegű új beruházások is épültek). A Kozma út közvetlen frontján még beépítetlen munkahelyteremtő övezetű telkek is találhatóak. Az ingatlanok hátsó frontján található a nagykiterjedésű volt téglagyári bányaterület, amelynek feltöltése megtörtént, jelenleg a rekultiváció van folyamatban. A területre jellemző, hogy az új szabályozási terv alapján vegyes funkciójú ingatlanok épülhetnek a környéken, amelyekre vonatkozóan már az előbbi példákat említettük. A terület értéknövekedése az inflációt követi annak ellenére, hogy a jelenleg az ingatlanpiacra is vonatkozó gazdasági válság még mindig érezteti hatását. Az értékelt 3 db. egymás melletti telekingatlan jövőbeni hasznosítása a területre vonatkozó szabályozási terv előírásainak betartása mellett a közvetlen környezetében már kialakult kereskedelmi, logisztikai, szabadidő, sport tevékenységű ingatlanok beruházására javasolt. A szabadidő sport tevékenység ideálisnak tűnik a telkek közvetlen szomszédjában már megépült hasonló rendeltetésű létesítmény miatt, illetve a szomszédos Volán tulajdonú terület is sportpálya célú felhasználást jelöl. A korábban bérbe adott közlekedési park célra használható terület a funkció előnyét igazolják. Jellemzően a környéken lévő hasonló beépítetlen telkek ára 13 000 - 18 000 Ft/m² között alakul.

Értéknövelő tényező

- fejleszthető terület

Értékcsökkentő tényező

- volt bányaterület, részbeni feltöltöttség
- főútról történő bejárat hiánya
- nagy magasságú szintkülönbség, rézsú

4.2. A telkek értékelése piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi illetve kínálati áraiból a fajlagos árakat átlagoltuk.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

41007/13 hrsz.-ú telek

forrás: saját adatbázis

	Vizsgált ingatlan	összehas. 1.	összehas. 2.	összehas. 3.
Cím:	Budapest, X.	X. Bp.	X. Bp.	X. Bp.
	Kozma u	Kozma u.	Kozma	Maglódi út
Övezeti besorolás	M-X/SZ-3	M-X/SZ-3	M-X/SZ-3	M
Telek ter.(m2)	5 000	9 727	5 000	9 225
Eladási ár (Ft)		156 000 000		131 000 000
Kínálati ár (Ft)			80 000 000	
Fajlagos egységár (Ft/m2):		16 038	16 000	14 200
Össz. korr. tényező:		0 %	-10 %	-10%
Értékmódosítás oka:			Kínálati ár miatt	Kínálati ár miatt
Korr. átlag egységár (Ft/m2):	14 439	16 038	14 500	12 780
Becsült forgalmi érték (Ft)	72 195 000			

Értéknövelő tényező

- fejleszthető terület, főútvonalon 10%

Értékcsökkentő tényező

- részben feltöltött terület, korábbi bányaművelés miatt - 10%

A telek becsült forgalmi értéke: $5\,000\text{ m}^2 \times 14\,439\text{ Ft/m}^2 = 72\,195\,000 \sim 72\,200\,000\text{ Ft}$

**A 41007/13 hrsz.-ú telek becsült forgalmi értéke
piaci összehasonlító módszerrel,
kerekítve:**

72 200 000 Ft

41007/14 hrsz.-ú telek

forrás: saját adatbázis

	Vizsgált ingatlan	összehas. 1.	összehas. 2.	összehas. 3.
Cím:	Budapest, X.	X. Bp.	X. Bp.	X.Bp.
	Kozma u	Kozma u.	Kozma	Maglódi út
Övezeti besorolás	M-X/SZ-3	M-X/SZ-3	M-X/SZ-3	M
Telek ter.(m2)	5 000	9 727	5 000	9 225
Eladási ár (Ft)		156 000 000		131 000 000
Kínálati ár (Ft)			80 000 000	
Fajlagos egységár (Ft/m2):		16 038	16 000	14 200
Össz. korr. tényező:		0 %	-10 %	-10%
Értékmódosítás oka:			Kínálati ár miatt	Kínálati ár miatt
Korr. átlag egységár (Ft/m2):	14 439	16 038	14 500	12 780
Becsült forgalmi érték (Ft)	72 195 000			

Értéknövelő tényező

- fejleszthető terület, főútvonalon 10%

Értékcsökkentő tényező

- részben feltöltött terület, korábbi bányaművelés miatt - 15%
- bejárat hiánya, rézsű miatti terepszint - 5 %

$$14\,439 \text{ Ft/m}^2 \times 0,9 = 12\,995 \text{ Ft/m}^2$$

A telek becsült forgalmi értéke: $5\,000 \text{ m}^2 \times 12\,995 \text{ Ft/m}^2 = 64\,975\,000 \sim 65\,000\,000 \text{ Ft}$

**A 41007/14 hrsz.-ú telek becsült forgalmi értéke
piaci összehasonlító módszerrel,
kerekítve:**

65 000 000 Ft

41007/15 hrsz.-ú telek

forrás: saját adatbázis

	Vizsgált ingatlan	összehas. 1.	összehas. 2.	összehas. 3.
Cím:	Budapest, X.	X. Bp.	X. Bp.	X.Bp.
	Kozma u	Kozma u.	Kozma	Maglódi út
Övezeti besorolás	M-X/SZ-3	M-X/SZ-3	M-X/SZ-3	M
Telek ter.(m ²)	4 999	9 727	5 000	9 225
Eladási ár (Ft)		156 000 000		131 000 000
Kínálati ár (Ft)			80 000 000	
Fajlagos egységár (Ft/m ²):		16 038	16 000	14 200
Össz. korr. tényező:		0 %	-10 %	-10%
Értékmódosítás oka:			Kínálati ár miatt	Kínálati ár miatt
Korr. átlag egységár (Ft/m ²):	14 439	16 038	14 500	12 780
Becsült forgalmi érték (Ft)	72 180 561			

Értéknövelő tényező

- fejleszthető terület, főútvonalon 10%

Értékcsökkentő tényező

- részben feltöltött terület, nem javasolt beépítés a terület egy részére a korábbi bányaművelés miatt - 20%
- utcafronti és oldalhatáron lévő magas rézsú a telken belül, közvetlen bejárat hiánya a telekre -20%

$$14\,439 \text{ Ft/m}^2 \times 0,60 = \mathbf{8\,663 \text{ Ft/m}^2}$$

A telek becsült forgalmi értéke: $4\,999 \text{ m}^2 \times 8\,663 \text{ Ft/m}^2 = 43\,306\,337 \sim \mathbf{43\,300\,000 \text{ Ft}}$

**A 41007/15 hrsz.-ú telek becsült forgalmi értéke
piaci összehasonlító módszerrel,
kerekítve:**

43 300 000 Ft

4. 3. Hozamalapú értékelés

Üres, beépítetlen, telekingatlan, hozamalapú értékelése, *maradványelv alapján, sportcélú* ingatlan megvalósítása esetén.

A 3 db. telekingatlan övezeti besorolása, beépíthetősége, környezeti adottságai, illetve az elvárt sportcélú létesítmények megvalósítása a területen a legoptimálisabb használatot feltételezi. A telkekre külön határoztuk meg a becsült értékeket, de a tulajdonos számára a három telek összevonása illetve egyben történő felhasználása is célszerű lehet.

41007/13 hrsz-ú telek

Maradványelvű értékelés

Kiinduló adatok

Direkt tőkésítési ráta(%)	9,00
Megvalósulási idő (év)	1,75
Értékesítési késedelem (év)	0,25
Fejlesztés teljes időszaka (év)	1,75
Földterület mérete(m ²)	5 000,00
Beépíthetőség (%)	45,00
Szintterületi sűrűség (m ² /m ²)	1,20
Nettó terület (m ²)	5 400,00
Értékesíthető terület (m ²)	5 400,00

Sportlétesítmény

Bérbeadási hasznosítás esetén

Sportlétesítmény (m ²)	5 400,00
Bérleti díj (Ft/m ² /év)	22 000,00
Bérleti díj	118 800 000,00
Hozam alapú ért.	1 320 000 000,00
Teljes fejlesztési érték	1 320 000 000,00
Nettó fejlesztési érték	1 320 000 000,00

Fajlagos fejlesztési költségek(nettó Ft/m ²)	
Sportlétesítmény ép.költs/m ²	193 000,00
Építés költsége	
Sportlétesítmény	1 042 200 000,00
Építés kltsg.összesen	1 042 200 000,00
Tervezés	52 110 000,00
Mélyalapozás költségtöbblete	26 400 000,00
Közműfejlesztés	20 844 000,00
Értékesítés	13 200 000,00
Finanszírozás	62 532 000,00
Marketing	26 400 000,00
Fejlesztés költsége telek nélkül	1 243 686 000,00
Maradványérték a telket terhelő költség nélkül	
	76 314 000,00
Illeték	1 526 280,00
Telek maradványértéke	74 787 720,00
Fajlagos érték	14 957,54

A teljes fejlesztési érték:	1 320 000 000 Ft
A teljes fejlesztés költsége:	1 243 686 000 Ft
Illeték:	1 526 280 Ft
A telek maradványértéke:	74 787 720 Ft
Fajlagos érték:	14 957 Ft/m ²
Fajlagos érték:	14 957 Ft/m²

**A 41007/13 hrsz.-ú telek becsült forgalmi értéke
hozamszámítás módszerével, maradványelvű értékelés alapján
kerekítve:**

74 800 000 Ft

41007/14 hrsz-ú telek**Maradványelvű értékelés****Kiinduló adatok**

Direkt tőkésítési ráta(%)	9,00
Megvalósulási idő (év)	1,75
Értékesítési késedelem (év)	0,25
Fejlesztés teljes időszaka (év)	1,75
Földterület mérete(m2)	5 000,00
Beépíthetőség (%)	45,00
Szintterületi sűrűség (m2/m2)	1,20
Nettó terület (m2)	5 400,00
Értékesíthető terület (m2)	5 400,00

Sportlétesítmény

Bérbeadásos hasznosítás esetén

Sportlétesítmény (m2)	5 400,00
Bérleti díj (Ft/m2/év)	22 000,00
Bérleti díj	118 800 000,00
Hozam alapú ért.	1 320 000 000,00
Teljes fejlesztési érték	1 320 000 000,00
Nettó fejlesztési érték	1 320 000 000,00
Fajlagos fejlesztési költségek(nettó Ft/m2))	
Sportlétesítmény ép.költs/m2	193 000,00

Építés költsége	
Sportlétesítmény	1 042 200 000,00
Építés kltsg.összesen	1 042 200 000,00
Tervezés	52 110 000,00
Mélyalapozás költségtöbblete	33 000 000,00
Közműfejlesztés	20 844 000,00
Értékesítés	13 200 000,00
Finanszírozás	62 532 000,00
Marketing	26 400 000,00
Fejlesztés költsége telek nélkül	1 250 286 000,00
Maradványérték a telket terhelő költség nélkül	69 714 000,00
Illeték	1 394 280,00
Telek maradványértéke	68 319 720,00
Fajlagos érték	13 663,94

A teljes fejlesztési érték:	1 320 000 000 Ft
A teljes fejlesztés költsége:	1 250 286 000 Ft
Illeték:	1 394 280 Ft
A telek maradványértéke:	68 319 720 Ft
Fajlagos érték:	13 664 Ft/m ²
Fajlagos érték:	13 664 Ft/m²

**A 41007/14 hrsz.-ú telek becsült forgalmi értéke
hozamszámítás módszerével, maradványelvű értékelés alapján
kerekítve:**

68 300 000 Ft

41007/15 hrsz-ú telek**Maradványelvű értékelés****Kiinduló adatok**

Direkt tőkésítési ráta(%)	9,00
Megvalósulási idő (év)	1,75
Értékesítési késedelem (év)	0,25
Fejlesztés teljes időszaka (év)	1,75
Földterület mérete(m ²)	4 999,00
Beépíthetőség (%)	45,00
Szintterületi sűrűség (m ² /m ²)	1,20
Nettó terület (m ²)	5 398,92
Értékesíthető terület (m ²)	5 398,92

Sportlétesítmény

Bérbeadási hasznosítás esetén

Sportlétesítmény (m ²)	5 398,92
Bérleti díj (Ft/m ² /év)	22 000,00
Bérleti díj	118 776 240,00
Hozam alapú ért.	1 319 736 000,00
Teljes fejlesztési érték	1 319 736 000,00
Nettó fejlesztési érték	1 319 736 000,00
Fajlagos fejlesztési költségek(nettó Ft/m ²)	
Sportlétesítmény ép.költs/m ²	193 000,00

Építés költsége	
Sportlétesítmény	1 041 991 560,00
Építés kltsg.összesen	1 041 991 560,00
Tervezés	52 099 578,00
Mélyalapozás költségtöbblete	52 789 440,00
Közműfejlesztés	20 839 831,20
Értékesítés	13 197 360,00
Finanszírozás	62 519 493,60
Marketing	26 394 720,00
Fejlesztés költsége telek nélkül	1 269 831 982,80
Maradványérték a telket terhelő költség nélkül	
	49 904 017,20
Illeték	998 080,34
Telek maradványértéke	48 905 936,86
Fajlagos érték	9 783,14

A teljes fejlesztési érték:	1 319 736 000 Ft
A teljes fejlesztés költsége:	1 269 831 982 Ft
Illeték:	998 080 Ft
A telek maradványértéke:	48 905 936 Ft
Fajlagos érték:	<u>9 783 Ft/m²</u>
Fajlagos érték:	9 783 Ft/m²

**A 41007/15 hrsz.-ú telek becsült forgalmi értéke
hozamszámítás módszerével, maradványelvű értékelés alapján
kerekítve:**

48 900 000 Ft

A bérleti díj becsülhető mértékét az Ingatlan és Befektetés c. folyóirat elemzése alapján az építés költségét a BAUDATA 2010. évi segédlete alapján vettük figyelembe, a direkt tőkésítési ráta mértékét ingatlanpiaci tényekből vezettük le. A jelenérték számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal. Ingatlan értébecslés esetén csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható. A tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

4.4. Az ingatlanok végső értéke

Az értékelési módszerek közül fő módszerként a piaci összehasonlító módszert vettük figyelembe az ingatlanok értébecslésénél, mivel elegendő hasonló összehasonlításra alkalmas telket találtunk az értékelt telkek környezetében.

A hozamszámításon alapuló maradványelvű értékelést ellenőrző módszerként vettük figyelembe, amely megközelítőleg alátámasztja a piaci értébecslés értékeit.

A 41007/13 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke

Piaci összehasonlító módszer	72 200 000 Ft
Hozamszámításos megközelítés módszer	74 800 000 Ft

Súlyozás:

Piaci összehasonlító módszer: 80% (72 200 000 Ft x 0,8 = 57 760 000 Ft)

Hozamszámításos alapú módszer: 20% (74 800 000 Ft x 0,2 = 14 960 000 Ft)

Forgalmi érték: 72 720 000 Ft

**Az ismertetett vizsgálat szerint a Budapest, X ker. Kozma utca
41007/13 hrsz.-ú 1/1 tulajdoni hányadú telek ingatlan
becsült forgalmi értéke, kerekítve:**

**72 700 000 Ft,
azaz Hetvenkettőmillió hétszázezer forint**

A feltüntetett érték forgalmi adót nem tartalmaz!

A 41007/14 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke

Piaci összehasonlító módszer	65 000 000 Ft
Hozamszámításos megközelítés módszer	68 300 000 Ft

Súlyozás:

Piaci összehasonlító módszer: 80% (65 000 000 Ft x 0,8 = 52 000 000 Ft)
Hozamszámításos alapuló módszer: 20% (68 300 000 Ft x 0,2 = 13 660 000 Ft)

Forgalmi érték: 65 660 000 Ft

**Az ismertetett vizsgálat szerint a Budapest, X ker. Kozma utca
41007/14 hrsz.-ú 1/1 tulajdoni hányadú telek ingatlan
becsült forgalmi értéke, kerekítve:**

**65 700 000 Ft,
azaz Hatvanötmillió hétszáz ezer forint**

A feltüntetett érték forgalmi adót nem tartalmaz!

A 41007/15 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke

Piaci összehasonlító módszer	43 300 000 Ft
Hozamszámításos megközelítés módszer	48 900 000 Ft

Súlyozás:

Piaci összehasonlító módszer: 80% (43 300 000 Ft x 0,8 = 34 640 000 Ft)
Hozamszámításos alapuló módszer: 20% (48 900 000 Ft x 0,2 = 9 780 000 Ft)

Forgalmi érték: 44 420 000 Ft

**Az ismertetett vizsgálat szerint a Budapest, X ker. Kozma utca
41007/15 hrsz.-ú 1/1 tulajdoni hányadú telek ingatlan
becsült forgalmi értéke, kerekítve:**

**44 400 000 Ft,
azaz Negyvennégy millió négyszáz ezer forint**

A feltüntetett érték forgalmi adót nem tartalmaz!