

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

668. számú előterjesztés

**Előterjesztés
a Gazdasági Bizottság részére
a Budapest X., Pilisi utca 70. szám alatti telekingatlan nyilvános licitpályázaton történő
értékesítéséről**

I. Tartalmi összefoglaló

Önkormányzatunk tulajdonában áll a Budapest X., Pilisi utca 70. szám alatt található, 40996/14 hrsz.-ú, 1396 m² alapterületű telekingatlan, melyre több állampolgár is vételi kérelmét jelezte.

Az ingatlannal kapcsolatban a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2012. szeptember 3-án forgalmi értékbecslést készített, az ingatlan forgalmi értékét 17 370 000 Ft + áfa árban állapítva meg. Az értékbecslés előterjesztésem 2. melléklete.

II. A végrehajtás feltétele

A Budapest Kőbányai Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2004. (VI. 24.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonosi jogokat hárommillió egy forinttól százmillió forintig a Gazdasági Bizottság gyakorolja, ezért az ingatlan nyilvános licitpályázaton történő értékesítéséhez a Bizottság jóváhagyása szükséges.

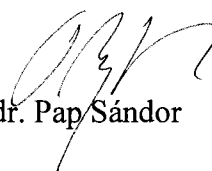
III. Hatásvizsgálat

Sikeres értékesítés esetén egy több éve üresen álló ingatlant tudunk eladni, ezzel növelve Önkormányzatunk bevételét.

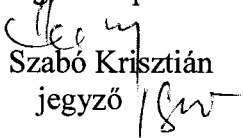
IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2012. szeptember "13."


dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


dr. Szabó Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági Bizottsága**

.../2012. (... ..) határozata

**a Budapest X., Pilisi utca 70. szám alatti telekingatlan nyilvános licitpályázaton történő
értékesítéséről**

1. A Gazdasági Bizottság nyilvános licitpályázaton értékesíti a Budapest X. kerület, Pilisi utca 70. szám alatti, 40996/14 hrsz.-ú ingatlant. A Bizottság a pályázati hirdetményben az alábbi feltételeket állapítja meg:

a) Az ingatlan kikiáltási ára 17 370 000 Ft + áfa.

b) Az ajánlati biztosíték összege 1 500 000 Ft.

2. A Gazdasági Bizottság felkéri a polgármestert a pályázati felhívás közzétételére és a pályázat lebonyolítására.

3. A Gazdasági Bizottság felkéri a polgármestert, hogy az eredményes licitpályázatot követően az adásvételi szerződést írja alá.

Határidő:

azonnal

Feladatkörében érintett:

a gazdasági és fejlesztési szakterületért felelős
alpolgármester
a Főépítészeti Csoport vezetője



2. melléklet az előterjesztéshez

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Budapest X. kerület

**40909/14 hrsz-ú, önkormányzat tulajdonában álló
(1/1) telekingatlanra vonatkozóan**



Szakvéleményt kidolgozta:

.....
Nikodém Károlyné

Nikodém Károlyné
Ingatlanvagyon értékelő
(02907/2001)

Ellenőrizte:

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

.....
Hermann Ernő

Hermann Ernő
Ingatlanvagyon értékelő
(0026/03/2011)

Készült: 2012. szeptember 3.

TARTALOM JEGYZÉK

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

1. Megbízás:

Az értékelő társaság: **Kőbányai Vagyonkezelő ZRt. (1107 Bp. Ceglédi utca 30.)**

Szakértő(k) neve: **Hermann Ernő 06-30-8266288
Nikodém Károlyné 06-30-6817361**

Az értékelés fordulónapja: **2012. szeptember 3.**

A megbízás hivatkozási száma: **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítési Csoport 2012. augusztus 29.-én kelt megrendelése.**

A vizsgálat célja: **Tárgyi ingatlan forgalmi értékének aktualizálása, az ingatlan esetleges értékesítése miatt.**

2. Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: **40909/14**

Az ingatlan természetbeni címe: **1106 Budapest X., Pilisi utca 70.**

Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe: **1106 Budapest X. ker. Pilisi utca 70.**

Az ingatlan megnevezése: **kivett beépítetlen terület**

Az ingatlan hasznosítási formája: **beépítetlen terület**

Telek területe: **1396 m²**

Egyéb megjegyzés: **-**

Piaci érték:

Piaci összehasonlító megközelítés szerint: 17.370.000,- Ft

Piaci hozadéki megközelítés szerint: -Ft

Költség elvű megközelítés szerint: -Ft

Egyeztetett végső piaci érték: **17.370.000,-Ft**

Tárgyi ingatlan, kerített forgalmi értékét:

17.370.000.-Ft,
azaz


Tizenhétmillió-háromszázhetvenezer forint

értéken határozzuk meg, mely nem tartalmazza az ÁFA értékét.

Mellékletek:

Fényképek
Tulajdoni lap, Helyszínrajz
önkormányzat megrendelése

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



Az értékelő aláírása

3. Előzmény:

A Budapest Főváros X. ker. Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítészeti csoport 2012. augusztus 29.-én kelt levelében felkért bennünket, hogy aktualizáljuk tárgyi ingatlanról 2012. március 13.-án készített értékbecslési szakvéleményünket. Az értékbecslési szakvéleményben megállapított forgalmi érték aktualizálására az ingatlan esetleges értékesítése miatt van szükség.

4. Az értékelés célja:

Az értékelés célja, hogy elfogadható pontossággal meghatározzuk, az ingatlan-nyilvántartásban **40909/14** hrsz alatt felvett, természetben a **Budapest X., Pilisi u. 70. szám alatti, kivett beépítetlen telekingatlan forgalmi értékét.**

Jelen **szakvéleményünk** a keletkezéstől számított **6 hónapig érvényes**. Értékbecslési szakértői véleményünk három magyar nyelvű példányban készült, amelyből Megbízott kettő 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 már többször is, legutóbb **2012. szeptember 3.-án tartottunk helyszíni bejárást.**

A bejárás alkalmával megvizsgáltuk az ingatlan természetbeni adottságait, környezetét és környezete kapcsolatát, megközelíthetőségét, fejleszthetőségét, közműhelyzetét. Mivel az értékelt ingatlan közvetlen környezetére nem készült és jelenleg nincs Szabályozási Terv, ezért az értékelés során a BVKSZ, valamint az OTÉK „L4” építési övezetre vonatkozó előírásait vettük figyelembe.

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 módszer** során a saját, valamint társirodák tapasztalatait és tényleges jogügyleteit, valamint a piaci kínálatot figyelembe véve, végeztük számításainkat.

6. Vállalások és korlátozó feltételek.

- Jogi természetű ügyekben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnének tisztázhatók. Az ingatlannal szemben fennálló esetleges követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- Szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Az adatokat megbízható és hivatalos forrásokból gyűjtöttük, vagy helyszíni felmérés alapján határoztuk meg.

- Nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény, vagy becslés pontosságáért, amelyet mások szolgáltatnak részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajmechanikai és geológiai állapotvizsgálatokat.
- A szakértői véleményben közzétett értékek a szakvéleménybe rögzített adatokon és leírásokon alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek.
- 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 rendelkezésünkre álló iratanyagot, továbbá figyelembe vettük:

- a földterületek településszerkezeti elhelyezkedését, nagyságát, alakját és hasznosságát,
- a legkedvezőbb hasznosítást elősegítő és azt akadályozó tényezőket,
- a vizsgálat időpontjában érvényes helyszínrajzot és tulajdoni lapot,
- az értékelendő ingatlanra és közvetlen környezetére vonatkozó építésügyi előírások rendelkezéseit,
- 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 kertvárosi részén, Felsőrákos területén, a Pilisi utca és Dorogi utca közötti területen, a Nagycsöcs utca közelében helyezkedik el. Környezetében családi házas lakóépületek, két-három lakószintes, többnyire újszerű, társasházi lakóépületek, illetve az értékelt ingatlan jobb oldali telekhatáránál beépítetlen, földterületek vannak.

Az ingatlan a regionális városközponttól távol helyezkedik el.

8.2. Megközelítés

Az ingatlan megközelítése jó, gépjárművel történő közlekedést feltételezve a Keresztúri út felől - mely közvetlen kapcsolatot jelent az Örs vezér tér közlekedési csomópontjához - könnyen megközelíthető.

Tömegközlekedési járművel az Örs vezér térről induló BKV autóbusz járással közelíthető meg, autóbusz megálló az ingatlantól távol, a Pilisi utca – Nemes utca kereszteződésénél van. Parkolás az ingatlan előtt csak közterületen lehetséges.

A Pilisi utcában a telekingatlan földútról közelíthető meg.

8.3. Telek ingatlan adatlapja, általános jellemzése

Telek adatlap

lakott településen belüli elhelyezkedése:	Kőbánya, Felsőrákos területén, a Pilisi utca 70 szám alatt, Nagyicce utcával párhuzamosan helyezkedik el
a telek területe:	1396 m²
a telek övezeti besorolása:	„L4” (érvényes SzT hiányában)
a telek beépítettsége:	beépítetlen terület
a telek alakja, formája:	nyeles telek, szabályos négyszög alakú
a telek határai, kerítettsége:	minden oldalról bekerített
domborzati és lejtésviszonyok:	egyenetlen terepviszonyok, jellemzően dombos felszínű terület
a terület nyitottsága:	nyitott
megközelíthetősége, közlekedési eszközök:	Gépkocsival közvetlenül a Keresztúri út felől, a Nemes utca irányából közelíthető meg. A Pilisi utca ezen útszakasza nincs szilárd útburkolattal ellátva, földút. Tömegközlekedési járművel a Pilisi utca – Nemes utca kereszteződésénél megálló BKV autóbusz járáttal.
a környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Családi házak, régebben épült és újszerű, földszintes, két-három lakószintes társasházi lakások, beépítetlen, mezőgazdasági földterületek.
ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva, elhanyagolt, gondozatlan terület
legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	egy vagy többlakásos családi ház építésére alkalmas terület
vezetékes távközlési kapcsolat:	kiépíthető
közmű ellátottsága:	kiépíthető
az ingatlanon jelenleg található növényzet:	gazos, gondozatlan, elhanyagolt terület, védett növényzet nincs
Környezeti állapot:	részben rendezett környezet
egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	nyeles telek, közművek hiánya, elhelyezkedés (-) fejlődő környezet (+)

Általános, szöveges jellemzés

Az értékelt ingatlan Kőbánya Felsőrákos területén, a Budapest X., Pilisi utca 70. szám alatt, a Nagyicce utca közelében helyezkedik el. Közbenső lakótelek (nyeles telek), mely nyéllal kapcsolódik a Pilisi utcához. A Pilis utca a Nagyicce utcáig aszfaltozott, a telek megközelítése földútról lehetséges.

A telek minden oldalról drótkerítéssel kerített. Jobb oldalán belterületbe sorolt, beépítetlen, földterületek, a hátsó és baloldali telekhatáron, illetve a telekkel szemben, az út másik oldalán családi házak, távolabb, újszerű építésű, két-három lakószintes társasházi lakóépületek helyezkednek el. A terület folyamatosan fejlődik és fejleszhető.

A Dorogi utca – Pilisi utca közötti területen lévő korábban külterületi telekingatlanokat belterületi, L4 építési övezetbe sorolták. A területre vonatkozó Szabályozási Terv alapján a terület kiszabályozásra kerül, ennek megvalósulása után a terület fejlesztése és fejlődése várható.

Az ingatlan domboldalon helyezkedik el, a terepviszonyokat tekintve felszíne egyenetlen, dombos, növényzete füves, gyomos, gazos, elhanyagolt, művelésnek nyoma sincs.

Az ingatlanon szerszámok tárolására alkalmas, ideiglenes épület áll, a bejáratnál verem látható, melyek értéket nem képviselnek.

A terület lakossági ellátottsága városi viszonylatban gyenge, az ellátást csak néhány kiskereskedelmi egység biztosítja. Nagyobb bevásárlás, hivatali ügyintézés az Örs vezér térnél lévő bevásárló és szolgáltatást nyújtó központban, vagy Kőbánya regionális központjában lehetséges.

9. Tulajdoni lap, tulajdonosi viszonyok

(2012. szeptember 4.-én kelt, TAKARNET tulajdoni lap szerint:)

Tulajdoni lapon szereplő cím: 1106 Budapest X. ker. Pilisi utca 70.
Helyrajzi száma: 40909/14

I. rész

Telek területe: 1396 m²
Művelési ág: kivett beépítetlen terület

II. rész

Tulajdonos: X. ker. Önkormányzat
Jogcím: 1991. évi XXXIII tv. 9 § (1) bek.
Bejegyző határozat, érkezési idő: 208578/2/1998/92.04.27
Tulajdoni arány: 1/1

III. rész

Bejegyzést nem tartalmaz

10 Övezeti besorolás, Szabályozási Terv

Az ingatlan közvetlen környezetére vonatkozó, érvényes Szabályozási Terv nem készült. Az **52/2001. (XII. 18.)** számú önkormányzati rendelet, mely a Bp. X. Kerepesi út – Sárgarózsa utca – Pesti határút – erdőterület – Rákos-patak – Tárna utca folytatása által határolt terület (Felsőrákos) Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szól, azonban I. fejezet (alkalmazási előírások) 1. §. – az előírások hatálya (1) bekezdésében felsorolt helyrajzi számok között az értékelt terület nem szerepel.

Az önkormányzat Építésügyi Irodájával történt, ismételt egyeztetésünk alapján, a területre vonatkozó Szabályozási Terv elkészültéig, a BVKSZ, valamint az OTÉK „L4” építési övezetre vonatkozó előírásait vehetjük figyelembe.

11 Az ingatlan értékelése:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra

- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett.

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer

A módszer lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

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

A módszer fő lépései:

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

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

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertemzésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő 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.

11.1 Piaci, összehasonlító értékelemző módszer

<i>cím</i>	<i>funkció</i>	<i>közmű</i>	<i>állapot</i>	<i>hasznos terület</i>	<i>nettó kínálati/eladási ár</i>		<i>egyéni korrekció</i>	<i>fajlagos ár Ft/m²</i>
Felsőrákos	L/4	teljes	bontandó házzal	1450	39,0	k	0,95	22.997,-
Felsőrákos	L/4	teljes	bontandó házzal	720	21,5	k	0,95	25.531,-
XVI. Pesti határ út	L/4	teljes	bontandó házzal	807	24,0	k	0,95	25.428,-
Legényrózsa u.	L/4	teljes	bontandó házzal	1000	29,9	k	0,95	25.565,-
fajlagos ár:								24.880,-
<i>Értéket befolyásoló tényezők</i>			<i>Korrekciós tényező %</i>		<i>A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása</i>			
földútról történő megközelítése miatt:			-5		Lakott település szélén elhelyezkedő, közmű nélküli, beépítetlen, nyeles telek. Felszíne dombos, halmokkal borított, elhanyagolt, gazos. Megközelítése földútról lehetséges.			
felszíne, domborzata miatt:			-5					
nyeles telek:			-30					
lakóövezeten belüli elhelyezkedés, közművek hiánya miatt:			-15					
beépítetlen terület:			5					
Összes korrekció:			-50%		12.440,-			
Módosított fajlagos piaci ár, alapérték:								12.440-
Következtetés:								
1396 *12.440,- = 17.366.240,-Ft					kerekítve: 17.370.000,-Ft			
Piaci összehasonlítás szerint összesen:					17.370.000,-Ft			

12 Összefoglaló elemzés

Az értékelés során az ingatlan környezetében és távolabbi helyeken kialakult „L4” építési övezetbe sorolt telekárak kínálati alakulását vettük figyelembe.

Az összehasonlításban szereplő ingatlan adatokhoz viszonyítva jelentős értékcsökkentő tényezőként értékeltük a telek alakját (belső lakótelek, mely nyéllel kapcsolódik a Pilisi utcához). Ez nagymértékben korlátozza az ingatlan beépíthetőségét, kihasználtságát, jelentősen növeli a közművesítésre fordítandó költségeket. Továbbá értékcsökkentő tényezőként értékeltük, hogy az ingatlan beépített terület szélén helyezkedik el, megközelítése földútról lehetséges, felszíne egyenetlen, dombos, elhanyagolt területű.

Az összehasonlításban szereplő ingatlanokon bontandó, vagy felújítandó lakóépület van. Értéknövelő tényezőként értékeltük, hogy az ingatlan beépítetlen területű, beépítése esetén a bontási engedélyezési eljárást nem kell lefolytatni, bontási költséggel nem kell számolni.

Értéknövelő tényezőként értékeltük, hogy az ingatlan fejlődő és fejleszthető terület közelében helyezkedik el.

Tárgyi ingatlan értékét piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelemzés által kapott eredmény értékével határozzuk meg.

Fentiek figyelembevételével az ingatlan kerített forgalmi értékét:

17.370.000.- Ft

azaz

Tizenhétmillió-háromszázhetvenezer Forint

értéken határozzuk meg, mely nem tartalmazza az ÁFA értékét.

Kőbányai Vagyongézelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi út 30.
W Ingatlanjogi csoport



bejárat a Pilisi utca felől



ingatlan felszíne



ingatlan környezete



mint előző



mint előző



ingatlan felszíne a szomszédos telek felől

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: 8000004/409782/2012

2012.09.04

BUDAPEST X.KER.

Szektor : 53

Belterület 40909/14 helyrajzi szám

1106 BUDAPEST X.KER. Filisi utca 70.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv.

ha m2

k.fill

alosztály adatok

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

1396

0,00

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 208578/2/1998/92.04.27

jegycím: 1991. évi XXXIII. tv. 9. § (1) bek.

jogállás: tulajdonos

név: X.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

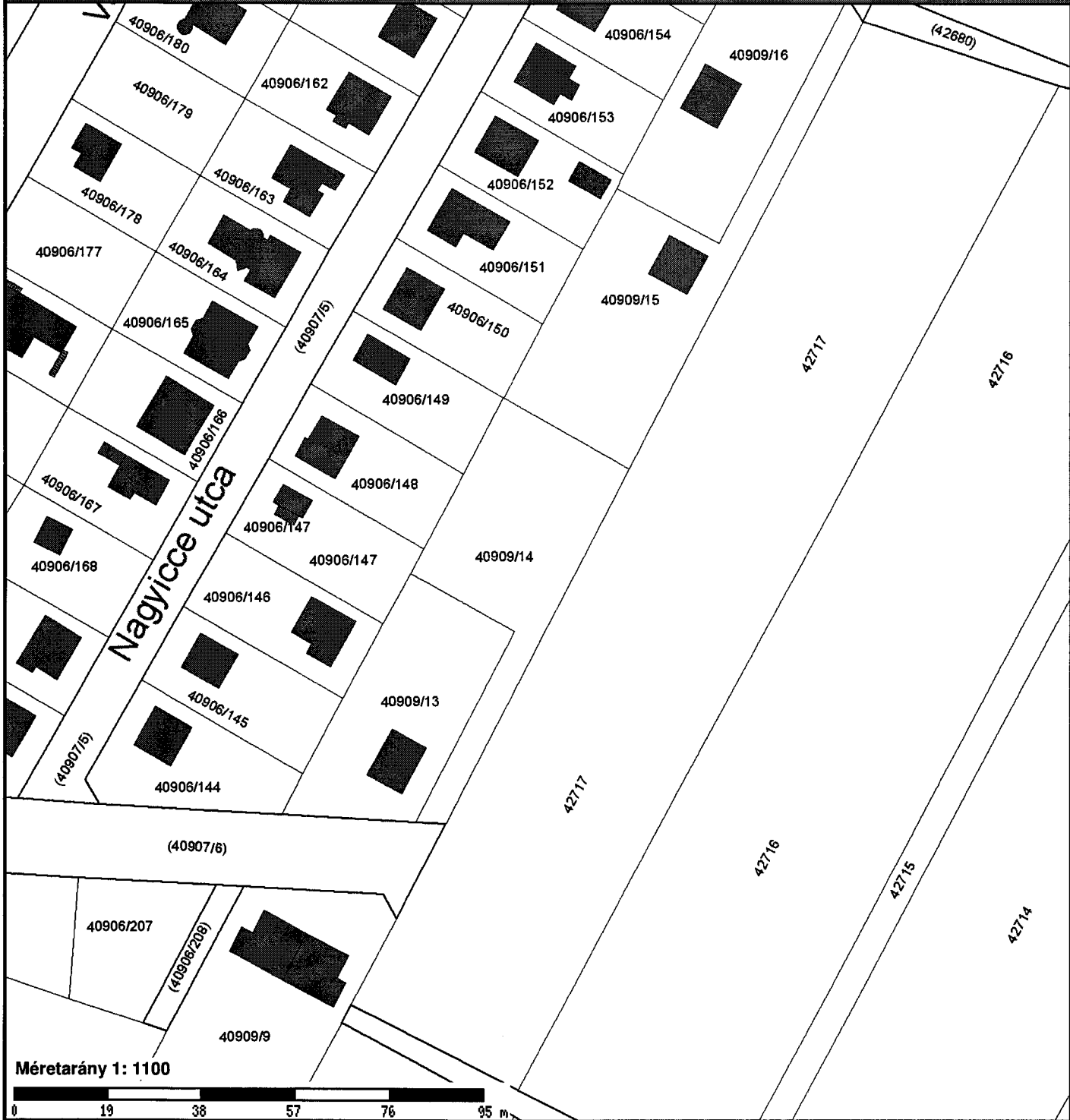
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Földmérési alaptérkép

Földrészelek

Közterület határ

Telekhatár

Épületek

- Lakóépület
- Intézményi épület
- Templom
- Vegyes funkció

- Gazdasági épület
- Üzemi épület
- Szín

Épület tatózék

- Terasz
- Vetített sík