

7. Napirend

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

Tárgy: Javaslát telekingatlanok
értékesítésére (Budapest X., Harmat utca
42480/1 és 42480/15 hrsz.)

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Az L.S&P Kft. (székhelye: 1108 Budapest, Harmat u. 212-216.) a mellékelt vételi kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz.

Levelükhöz mellékelték a 42473 hrsz-ú ingatlanukkal kapcsolatban készített vázrajzot, amelyből megállapítható, hogy a tulajdonukban álló telken fekvő két felépítményük átlóg a szomszédos önkormányzati telekre.

Az önkormányzati ingatlan egyike annak a három ún. SMR – teleknek, melyeket közel 10 évnyi jótalan használat után sikerült visszafoglalnunk.

Azóta – a ráépítés tényének ismeretében – több alkalommal pályáztattuk az ingatlant, sajnos értékesítési szándékunk nem járt sikerrel.

Információink szerint a vevőként jelentkezett L.S&P Kft. bizonyítani tudja, hogy az épületeket több, mint tíz éve vásárolta, ezért azok hatósági úton történő lebontására nincs lehetőség.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági Bizottsága felkérése alapján a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. aktualizálta a majd egy évvel ezelőtt, egy korábbi pályázathoz készített forgalmi értékbecslését.

Az értékbecsléseket előterjesztésünkhöz csatoljuk, azok megállapító részei a következők:

Cím:	Hrsz.:	Alapterület:	Fajlagos ár/m ² :	Forgalmi érték:
Budapest X., Harmat u. 218.	42480/1	2 176	15 203	33 100 000 Ft+áfa
Budapest X., Szerpenyő u.	42480/15	4 896	12 439	60 900 000 Ft+áfa

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 b) hárommillió egy

forinttól százmillió forint összeghatárig a Tulajdonosi Bizottság dönt és gyakorolja a tulajdonosi jogokat”

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztés és a forgalmi értékbecslések ismeretében az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

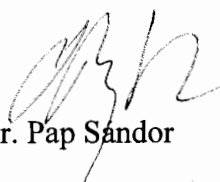
A Gazdasági Bizottság felkéri a Polgármestert, hogy nyilvános licitpályázaton hirdesse meg elidegenítésre a következő telekingatlanokat:

Cím:	Hrsz.:	Alapterület:	Forgalmi érték:
Budapest X., Harmat u. 218.	42480/1	2 176	33 100 000 Ft+áfa
Budapest X., Serpenyő u.	42480/15	4 896	60 900 000 Ft+áfa

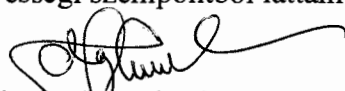
A Bizottság javasolja, hogy a pályázati kiírás tartalmazza az ingatlanok rendezetlen birtokhatárait, egyben felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a pályázat nyilvánosságáról.

Határidő: azonnal
Felelős: gazdasági és fejlesztési szakterületért felelős alpolgármester
Végrehajtásért felelős: Főépítészeti és Fejlesztési Iroda vezetője

Budapest, 2011. május 24.


dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból láttam:


dr. Szabó Krisztián
jegyző

IKTATÁS

2011 MARCH 10.

Comme dit les indiens!
les
02.10.

SOS!

izlet: Vétel y.
ügyelet kéjérveket

03.02.

w-z

L. S. & P. Kft.

1108 Budapest, Harmat utca 212-216.

Tel:(06-1)-4332670, (06-1)-4332671; Fax:(06-1)-4319444

E-mail: lsp.kft@t-online.hu

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály

Szarvasi Ákos főosztályvezető úr részére

Tárgy : vételi ajánlat

Tisztelt Főosztályvezető Úr!

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT Polgármesteri Hivatala	
Iktatószám:	<i>K/21492/2011/XV</i>
2011 MARCH 16.	
Előszám:db melléklet
Előadó:	<i>V. J.</i>

Cégünk az L.S. & P Kiállítás kivitelező és Szolgáltató Kft 2000. év óta rendelkezik saját tulajdonú telephellyel Kőbányán , a Harmat utca 212-216. szám alatt. Ezen időszak alatt tevékenységi körünk és forgalmunk is bővült , ezért a növekedés szükségessé tette egy újabb raktárcsarnok beruházást, amely a jelenlegi területen nem megvalósítható.

A telephelyünkkel szomszédos üres telek tulajdonosa a Budapesti 1.számú Körzeti Földhivataltól kikért tulajdoni lap alapján a X. kerületi Önkormányzat , ezért fordulunk főosztályukhoz vételi szándékkal.

Kérjük főosztályukat , hogy vételi ajánlatunk tárgyában a Kőbányai Önkormányzat szándékáról 30 napon belül tájékoztatni szíveskedjenek.

Budapest, 2011. február 23.

Tisztelettel:

L.S. & P. Kft.

1108 Bp., Harmat u. 212-216.

Tel.: 433-26-70

László Péter
ügyvezető

Melléklet:

1 db tulajdoni lap másolat

1 db helyszínrajz

Nagy Gyula

A munkavégző neve

Munkaszám:

40/2010

Budapest X.

belterület

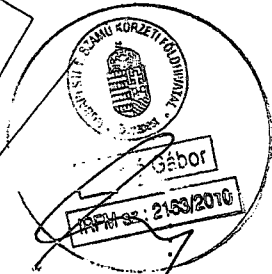
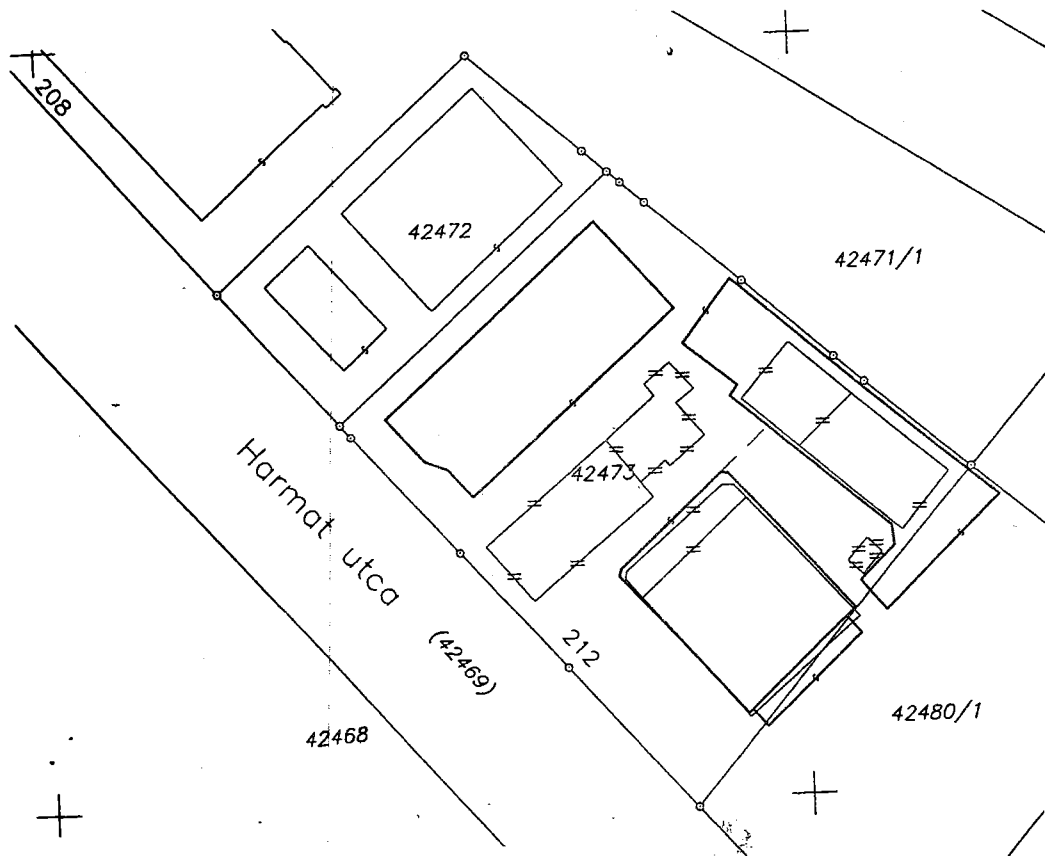
Község, város

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 42473 helyrajzi számú földrészleten lévő épületről

Méretarány: 1:1000

EOV



Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
 Budapest XI. Budafoki út 59.
 Dátum: 2010. November 22.



Ikt.szám:
 Mellékletek (db):
 Aláírás:

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
42473	—	Kivett, beépített, telephely	—	—	3449	—	42473	—	Kivett, beépített, telephely, iroda és raktár	—	—	3449	—	—

Készítette: Budapest, 2010-11-18

Nagy Gyula
Készítő

Előzetesen átvézetve:

vizsgáló

Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010 (IV.27) FVM rendeletben foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.

P.H.
(körz. m.)

Ing.rend.min.sz.:

Nagy Gyula
minőséget tanúsító földmérő
Ing.rend.min.sz.: 598/1990

NAGY GYULA
 B.H. mérnök, vezető tervező
 75. Bp., Kanyargó u. 32.
 Tel: 06-1-461-0980
 Fax: 06-1-461-0923
 E-mail: nagygyula@yandex.ru

Kitüzési vázrajz

X. kerület Harmat utca 42480/2 hrsz.

Méretarány: 1:1000
Terület: 2701 nm

Szelvénytípus: 40.46



Készítette: Budapest, 2008.10.22.

B. Balogh
készítő

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben levő
F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak

"L+B"
GEODÉZIAI BT.
1181 Budapest, Havanna u. 6.
Adószám: 28327734-2-43

Lőrincz István
minőséget tanúsító földmérő
Lőrincz István
Ing.rend.min.sz.: 0599/1990

● Kitűzött birtokhatárpont

Kitüzési vázrajz

X. kerület Harmat utca 42480/15 hrsz.

Méretarány: 1:1000

Szelvénytípus: 40.46

Terület: 4896 nm



Készítette: Budapest, 2008.10.22.

B. Balogh György
készítő

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben levő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak

"L+B"
GEODÉZIAI BT.
1181 Budapest, Havanna u. 6
Adószám: 28327734-2-43

.....
minőséget tanúsító földmérő
Lőrincz István
Eng.rend.min.sz.: 0599/1990

● Kitüözött birtokhatárpont

1. Összefoglalás.

Az ingatlan címe	Budapest X. Harmat utca 218
Ingatlan helyrajzi száma	Belterület, X. ker. 42480/1
Tulajdonos	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Tulajdoni hányad	1/1
Az ingatlan alapterülete	2176 m ²
Megbízó	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Megbízott	Budapest X., Szent László tér 29. Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
Az értékbéslés időpontja	Budapest X., Ceglédi út 30. 2011. 05. 09.

Telek forgalmi érték

33.100.000.-Ft

mely összeg nem tartalmazza az ÁFA -t.

2. Előzmény:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Főépítési és Fejlesztési Irodájánka 2011. április 13-án kelt megrendelése alapján.

3. Az értékelés célja:

Az értékelés célja az, hogy elfogadható pontossággal meghatározzuk a **Bp. X., Harmat u. 218.** szám alatt lévő, **42480/1**, helyrajzi számú, mindösszesen 2176 m² alapterületű, ingatlan valós piaci értékét, mely alapján Megbízó tárgyalásokat folytathat az ingatlan eladásának ügyében.

Jelen szakvéleményünk a kelteztől számított 6 hónapig érvényes. Használatáról a Megbízó Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat jogosult dönteni. Egészének, vagy részeinek felhasználása harmadik személyek részéről, csak és kizárólag a Megbízó írásbeli felhatalmazásának birtokában lehetséges.

Értékbecslési szakértői véleményünk öt magyar nyelvű példányban készült, amelyből Megbízott négy példányt és DOC kiterjesztésű fájlban is a Megbízó részére átad. A fennmaradó egy példányt saját irattárában archiválja.

4. Alkalmazott eljárások és módszerek.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében 2011. május 4.-én tartottunk helyszíni bejárást.

Tanulmányoztuk a területre érvényes Részletes Rendezési Tervet, valamint személyesen tájékozódunk a területen tervezett esetleges fejlesztésekkel, a jelenlegi és a tervezett közmű adottságokkal kapcsolatban.

A bejárás tapasztalatait rögzítettük és azokat szakvéleményünk kialakítása során figyelembe vettük.

Az ingatlan forgalmi értékét az általánosan elfogadott módszerek közül a

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

határoztuk meg.

A piac megközelítés módszerével történő forgalmi érték meghatározásához felhasználtuk az Ingatlan és Befektetés c. kiadvány legutóbb megjelent példányaiban közzétett összehasonlító ingatlanértékesítési adatokat, az ingatlangazdálkodásban jártas közvetítő irodák és szakértők tapasztalatait, és nem utolsósorban a saját magunk által végzett ingatlan értékesítések és értékbecslések elmúlt időszak adatait.

7. Általános leíró információk.

*Telekkönyvi nyilvántartás helye
Közigazgatásilag mely önkormányzathoz
tartozik*

*Övezeti besorolása
A telek területe*

*A hasznosítás jelenlegi formája
Bejegyzett tulajdonos*

*Tulajdon megszerzésének jogcíme
Bérlő*

Per alatt áll?

Bejegyzett hasznélvező

Külföldi, ill. korl. cselekvőképes tul.

Széljegyzet tartalma

Szolgalmi jogok

Terhelések

A telek alakja, formája

*A környező ingatlanok jellemző
hasznosítása*

A telek határai és kerítettsége

Elhelyezkedése, fekvése és tájolása

A terület beépítettsége és nyitottsága

Az ingatlanon található fák, telepítvények

Domborzati és lejtésviszonyok

*Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő
szerint*

Lakott településen belüli elhelyezkedése

Megközelíthetősége

Közlekedési eszközök

Belső közmű

Külső közmű

Az ing. értékét befolyásoló egyéb tényezők

**Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat
Munkahely teremtő
2176 m²**

**Telephely
Tulajdoni lap alapján bejegyezve
X. ker. Önkormányzat 1/1,**

ingatlan megosztás

Nincs

Nem

Nincs

Nincs

Nincs

Nincs

Nincs

Szabálytalan négyszög

Telephelyek, zöldterület

**Beton lábazatú fémszerkezetű, illetve
drótfonatos kerítés**

**Kerület regionális központjától távol, de
logisztikailag jól megközelíthető
környezetben helyezkedik el. Az ingatlan
környezetében halad a nagy forgalmat
bonyolító Ferihegyi út illetve az Újhegyi
út. Tájolása, ÉK-DNy**

Beépítetlen, nyitott

Növényzet nincs, rendezetlen viszonyok

Sík domborzatú

**Övezeti besorolását figyelembe véve,
elsődlegesen munkahely teremtő
vállalkozások telephelyének kialakítására
alkalmas.**

**Regionális városközponttól (Újhegy
sétány) kb 1 km található.**

Városi viszonylatban megfelelő.

**Autóbusz megállók 10 percen belül
elérhetőek gépkocsival a Harmat és
Hangár utcák felől, aszfaltozott útról
megközelíthető.**

**Vezetékes víz, villany hálózatról,
hálózatba kötött csatorna**

Összközműves

**Rendezetlen környezeti viszonyok az
ingatlanon belül.**

8. A telkek és felépítmények együttes általános jellemzői:

A 42480/1 hrsz-ú ingatlanon egy elbontandó vasszerkezetű szín (110m²) felépítmény vázszerkezete található, melynek értékét a forgalmi érték meghatározása során nem vettük figyelembe.

Az ingatlan a Harmat u. felől közvetlen megközelíthető. Parkolási lehetőség az ingatlan előtt.

Az ingatlan közműellátása:

Elektromos áram: hálózatra rákötve

Víz: a szomszédos (új hrsz:42475) telekről van bekötve

Csatorna: a hátsó (42480/15 hrsz-ú) telken lévő bontandó könnyűszerkezetű felépítmény ellátása véget a telken bekötött csatorna halad, melyen két darab tisztítóaknát is létesítettek, de ez nem igazán a tárgyi telket szolgálja ki.

Gáz: nincs a telekre rávezetve

9. Hatályos szabályozási terv és övezeti besorolás:

Az önkormányzat szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 43/2005. (IX. 16.) számú önkormányzati rendelet vonatkozik a tárgyi ingatlanra. Ennek a rendeletnek a módosításáról a 9/2008. (III. 21.) számú rendelet rendelkezik. A módosított rendelet tanulmányozása alapján megállapítottuk, hogy a vizsgált ingatlant a módosítás nem érinti, annak szabályozására továbbra is a 43/2005. (IX. 16.) rendelet rendelkezései az irányadók.

Az önkormányzati rendelet kivonata:

**43/2005. (IX. 16.) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
rendelet**

**a Budapest X. kerület, Korall utca – Korányi Frigyes utca – Maglódi út –
Felsőcsatári út – Hangár utca – Harmat utca – Ökrös utca által határolt
terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének
jóváhagyásáról**

Területfelhasználás, keretövezeti besorolás

3. § (1) Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódik.

(2) A beépítésre szánt területek az FSZKT szerint az alábbi keretövezetbe tartoznak:

a) M - munkahelyi terület

b) I - intézményterület

c) IZ - jelentős zöldfelületű intézményterület.

Építési övezetek

- 4. § (1)** Az **M** keretövezetbe tartozó területre meghatározott építési övezet:
- M-X/SZ (szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető munkahelyi terület)
jelű építési övezet

Az M-X/SZ jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

- 6. § (1)** A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés: M-X/SZ
- beépítés módja: szabadonálló beépítési mód
 - legnagyobb megengedett beépítési mérték: 45 %
 - legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 1,8 m²/m²
 - legkisebb megengedett építménymagasság: 3,0 m
 - legnagyobb megengedett építménymagasság: 12,0 m;
 - kialakítható legkisebb telekméret: 2000 m²
 - legkisebb zöldfelületi mérték: 25 %
 - közművesítettség: teljes közművesítettség
 - a telken – az építési helyen belül – több épület is elhelyezhető
- (2) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:
- védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények
 - kereskedelem építményei
 - kutatás, fejlesztés építményei
 - parkolóházak
 - amennyiben a keretövezet területén, illetve környezetében teljesülnek a keretövezetre vonatkozó határértékek, valamint az ipari funkció korábbi zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, önálló irodai épületek és intézményi épületek, bemutatótermek, szolgáltatóépület, szálláshely -szolgáltatóépületek helyezhetők el az építési övezetben.

A fentiek alapján a tárgyi ingatlanra megállapítható, hogy munkahelyteremtő övezeten belül fekszik, melyre vonatkozóan a 6. § (1) és (2) bek. szabályozza a beépítési módot, illetve a rendeltetési lehetőségeket. Jelenlegi kialakításában, a környezeti tényezőket figyelembe véve, üzemi jellegű raktározási és kereskedelmi funkcióra tartanánk elsődlegesen alkalmasnak a tárgyi ingatlant.

10. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

10.1 Piaci alapú, forgalmi érték meghatározása

Az ingatlanon található felépítményekre vonatkozóan, a 8. pontban meghatározott okoknál fogva értéket nem számítunk, meghatározásaink kizárólag a telekre vonatkoznak.

Piaci összehasonlítás									
Település Budapest X.	Telek területe	Funkció	Közművek	Állapot	Hasznos alapterület m ²	nettó Kínálati / Eladási ár		Egyéni korrek ció	Fajl: á Ft/
						MFt	Típusa		
X. kerület	2168	Egyéb telek	külső	átlagos	2168	38,8	k	0,85	15.212,-
XVII. kerület.	3754	Egyéb teleki	külső	átlagos	3754	43,1	k	0,9	10.333,-
Harmat u.	2701	munkahelyi	külső	átlagos	2701	43,0	e	1,0	15.920,-
Fajlagos átlagár:									13.821,-
Korrektíós tényezők (a 30 %-ot meghaladó mértéket külön indokolni kell):									
Értéket befolyásoló tényezők			Korrektíós tényező %		A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása				
Közvetlen főúti megközelíthetőség			5						
Regionális elhelyezkedés miatt:			10						
Elhanyagolt állapot miatt:			-5						
Összes korrektíó:			10%						1.382,-
Módosított fajlagos piaci ár, alapérték:									15.203,-
Következtetés									
terület:	2176 m ²	X	15.203,-	=	33.081.728,-Ft	kerekítve:		33.100.000,-Ft	
piaci összehasonlítás szerint összesen:									33.100.000,-Ft

11. Összegzés:

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál figyelembe véve az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, a vonatkozó építésügyi előírásokat **tárgyi ingatlan értékét piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelemzés által kapott eredmény értékével határozzuk meg.**

Fentiek figyelembevételével a tárgyi ingatlan kerekített forgalmi értékét

33.100.000.- Ft

azaz

Harminchárommillió-egyszázezer forint,

mely összeg nem tartalmazza az ÁFA -t.

1. Összefoglalás.

Az ingatlan címe	Budapest X., Serpenyő u. (Harmat utca 218. mögött)
Ingatlan helyrajzi száma	Belterület X. 42480/15
Tulajdonos	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Tulajdoni hányad	1/1
Az ingatlan alapterülete	4896 m ²
Megbízó	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Megbízott	Budapest X., Szent László tér 29. Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
Az értékbecslés időpontja	Budapest X., Ceglédi út 30. 2011. 05. 09.
Meghatározott értékek	
<i>Telek forgalmi értéke</i>	<i>60.900.000.-Ft</i>

Egyesített forgalmi érték	<i>60.900.000.-Ft</i>
----------------------------------	------------------------------

mely összeg nem tartalmazza az ÁFA -t.

2. Előzmény:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Főépítési és Fejlesztési Irodájának 2011. április 13-án kelt megrendelése alapján.

3. Az értékelés célja:

Az értékelés célja az, hogy elfogadható pontossággal meghatározzuk a **Budapest X., Serpenyő u. 3.** szám alatt lévő, kialakított **42480/15** helyrajzi számú, mindösszesen 4896 m² alapterületű, ingatlanok valós piaci értékét, mely alapján Megbízó tárgyalásokat folytathat az ingatlan eladásának ügyében.

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

Értékbecslési szakértői véleményünk öt magyar nyelvű példányban készült, amelyből Megbízott négy példányt és DOC kiterjesztésű fájlban is a Megbízó részére átad. A fennmaradó egy példányt saját irattárában archiválja.

4. Alkalmazott eljárások és módszerek.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében 2011. május 4.-én tartottunk helyszíni bejárást.

Tanulmányoztuk a területre érvényes Részletes Rendezési Tervet, valamint személyesen tájékozódunk a területen tervezett esetleges fejlesztésekkel, a jelenlegi és a tervezett közmű adottságokkal kapcsolatban.

A bejárás tapasztalatait rögzítettük és azokat szakvéleményünk kialakítása során figyelembe vettük.

Az ingatlan forgalmi értékét az általánosan elfogadott módszerek közül a

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

határoztuk meg.

A piac megközelítés módszerével történő forgalmi érték meghatározásához felhasználtuk az Ingatlan és Befektetés c. kiadvány legutóbb megjelent példányaiban közzétett összehasonlító ingatlanértékesítési adatokat, az ingatlangazdálkodásban jártas közvetítő irodák és szakértők tapasztalatait, az Illetékhivatal adatait és nem utolsósorban a saját magunk által végzett ingatlan értékesítések és értékbecslések elmúlt időszaki adatait.

7. Általános leíró információk.

*Telekkönyvi nyilvántartás helye
Közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik*

Övezeti besorolása

A telek területe

A hasznosítás jelenlegi formája

Bejegyzett tulajdonos

Tulajdon megszerzésének jogcíme

Bérlő

Per alatt áll?

Bejegyzett hasznélvező

Külföldi, ill. korl. cselekvőképes tul.

Széljegyzet tartalma

Szolgalmi jogok

Terhelések

A telek alakja, formája

A környező ingatlanok jellemző

hasznosítása

A telek határai és kerítettsége

Elhelyezkedése, fekvése és tájolása

A terület beépítettsége és nyitottsága

Az ingatlanon található fák, telepítvények

Domborzati és lejtésvizonyok

Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint

Lakott településen belüli elhelyezkedése

Megközelíthetősége

Közlekedési eszközök

Belső közmű

Külső közmű

Az ing. értékét befolyásoló egyéb tényezők

**Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat**

Munkahely teremő

4896 m²

Telephely

**Tulajdoni lap alapján bejegyezve
X. ker. Önkormányzat 1/1**

Ingatlan megosztás

Nincs

Nem

Nincs

Nincs

Nincs

**Vezeték jog 1900 m² területre az Elmű
Hálózati Kft. javára**

Nincs

Szabálytalan négyszög

Telephelyek, zöldterület

**Beton lábazatú fémszerkezetű, illetve
drótfonatos kerítés**

**Kerület regionális központjától távol, de
logisztikailag jól megközelíthető**

**környezetben helyezkedik el. Az ingatlan
környezetében halad a nagy forgalmat**

**bonyolító Ferihegyi út illetve az Újhegyi
út. Tájolása, ÉK-DNy**

Részben beépített, nyitott

Cserjés, bokros, fás

Sík domborzatú

**Övezeti besorolását figyelembe véve,
elsődlegesen munkahely teremő
vállalkozások telephelyének kialakítására
alkalmas.**

**Regionális városközponttól (Újhegy
sétány) kb. 1 km-re található.**

Városi viszonylatban megfelelő.

**Autóbusz megállók 10 percen belül
elérhetőek, gépkocsival a Harmat és
Hangár utcák felől, aszfaltozott útról
megközelíthető.**

**Vezetékes víz, villany hálózatról,
hálózatba kötött csatorna**

Összközműves

**Rendezetlen környezeti viszonyok,
bontandó építmények**

8. A telkek és felépítmények együttes általános jellemzői:

A 42480/15 hrsz-ú ingatlanon két könnyűszerkezetű felépítmény található. A Serpenyő utcával párhuzamos felépítménynek csak a vázszerkezete áll, ennek értékével a forgalmi érték meghatározása során nem számoltunk.

A másik felépítmény a Serpenyő utcára merőlegesen helyezkedik el, korábban iroda épületként funkcionált, alapterülete: ~240m². Az építmény jelenlegi műszaki állapotát figyelembe véve bontandó épület, ezért értékével a forgalmi érték meghatározása során nem számoltunk.

Az értékelt ingatlan megközelíthető Serpenyő utca felől egy kétszárnyú fémszerkezetű kapun keresztül, valamint részbeni kerítetlensége miatt a szomszédos (hrsz: 42480/1) telekingatlan felől is.

A telkek területén, megközelítőleg 350m² -en térbeton felület lett kialakítva szerelőaknával.

Az ingatlan közműellátása:

Elektromos áram: hálózatra rákötve

Víz: a szomszédos (új hrsz:42475) telekről van bekötve

Csatorna: a hátsó (42480/15 hrsz-ú) telken lévő hagyományos szerkezetű felépítmény ellátása véget a telken bekötött csatorna halad, melyen két darab tisztítóaknát is létesítettek, de ez nem igazán a tárgyi telkeket szolgálja ki.

Gáz: nincs a telkekre rávezetve

9. Hatályos szabályozási terv és övezeti besorolás:

Az önkormányzat szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 43/2005. (IX.16.) számú önkormányzati rendelet vonatkozik a tárgyi ingatlanra. Ennek a rendeletnek a módosításáról a 9/2008. (III.21.) számú rendelet rendelkezik. A módosított rendelet tanulmányozása alapján megállapítottuk, hogy a vizsgált ingatlant a módosítás nem érinti, annak szabályozására továbbra is a 43/2005. (IX.16.) rendelet rendelkezései az irányadóak.

Az önkormányzati rendelet kivonata:

43/2005. (IX. 16.) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzati rendelet

a Budapest X. kerület, Korall utca – Korányi Frigyes utca – Maglódi út – Felsőcsatári út – Hangár utca – Harmat utca – Ökrös utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének

jóváhagyásáról

Területfelhasználás, keretövezeti besorolás

- 3. § (1)** Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódik.
- (2) A beépítésre szánt területek az FSZKT szerint az alábbi keretövezetbe tartoznak:
- M - munkahelyi terület
 - I - intézményterület
 - IZ - jelentős zöldfelületű intézményterület.

Építési övezetek

- 4. § (1)** Az M keretövezetbe tartozó területre meghatározott építési övezet:
- M-X/SZ (szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető munkahelyi terület) jelű építési övezet

Az M-X/SZ jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

- 6. § (1)** A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés: M-X/SZ
- beépítés módja: szabadonálló beépítési mód
 - legnagyobb megengedett beépítési mérték: 45 %
 - legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 1,8 m²/m²
 - legkisebb megengedett építménymagasság: 3,0 m
 - legnagyobb megengedett építménymagasság: 12,0 m;
 - kialakítható legkisebb telekméret: 2000 m²
 - legkisebb zöldfelületi mérték: 25 %
 - közművesítettség: teljes közművesítettség
 - a telken – az építési helyen belül – több épület is elhelyezhető
- (2) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:
- védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények
 - kereskedelem építményei
 - kutatás, fejlesztés építményei
 - parkolóházak
 - amennyiben a keretövezet területén, illetve környezetében teljesülnek a keretövezetre vonatkozó határértékek, valamint az ipari funkció korábbi zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, önálló irodai épületek és intézményi épületek, bemutatótermek, szolgáltatóépület, szálláshely -szolgáltatóépületek helyezhetők el az építési övezetben.

A fentiek alapján a tárgyi ingatlanra megállapítható, hogy munkahelyteremtő övezeten belül fekszik, melyre vonatkozóan a 6. § (1) és (2) bek. szabályozza a beépítési módot, illetve a rendeltetési lehetőségeket. Jelenlegi kialakításában, a környezeti tényezőket

figyelembe véve üzemi jellegű raktározási és kereskedelmi funkcióra tartanánk elsődlegesen alkalmasnak a tárgyi ingatlant.

10. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

10.1 Piaci alapú, forgalmi érték meghatározása

Az ingatlanon található felépítményekre vonatkozóan, a 8. pontban meghatározott okoknál fogva értéket nem számítunk, meghatározásaink kizárólag a telekre vonatkoznak.

Piaci összehasonlítás									
Település Budapest X.	Telek területe	Funkció	Közművek	Állapot	Hasznos alapterület m ²	nettó Kínálati / Eladási ár		Egyéni korrek ció	Fajl: á Ft/
						MFt	Típusa		
X. kerület	2168	Egyéb telek	külső	átlagos	2168	38,8	k	0,85	15.212,-
XVII. kerület.	3754	Egyéb teleki	külső	átlagos	3754	43,1	k	0,9	10.333,-
Harmat u.	2701	munkahelyi	külső	átlagos	2701	43,0	e	1,0	15.920,-
Fajlagos átlagár:									13.821,-
Korrektíós tényezők (a 30 %-ot meghaladó mértéket külön indokolni kell):									
Értéket befolyásoló tényezők			Korrektíós tényező		A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása				
Közvetlen főúti megközelíthetőség			5						
Regionális elhelyezkedés miatt:			10						
Elhanyagolt, felépítményes telek állapot miatt:			-10						
Az ingatlanon áthaladó nagyfeszültségű távvezeték miatt:			-10						
Telekméret miatt:			-5						
Összes korrektíó:			-10%						1.382,-
Módosított fajlagos piaci ár, alapérték:									12.439,-
Következtetés									
terület:	4896 m ²	X	12.439,-	=	60.901.344,-Ft	kerekítve:		60.900.000,-Ft	
piaci összehasonlítás szerint összesen:									60.900.000,-Ft

11. Összegzés:

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál figyelembe véve az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, a vonatkozó építésügyi előírásokat, valamint a nagyfeszültségű távvezeték közvetlen közelségét **tárgyi ingatlan értékét piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelemzés által kapott eredmény értékével határozzuk meg.**

Fentiek figyelembevételével a tárgyi ingatlan kerekített forgalmi értékét

60.900.000.- Ft

azaz

Hatvanmillió-kilencszázezer forint,

mely összeg nem tartalmazza az ÁFA -t.