

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
CSEVAK Zrt. vezérigazgató		

J A V A S L A T

**a Budapest XXI. kerület Csógyár utca 48. című, 210180 hrsz-ú ingatlan
megvásárlására**

Készítette: **Szenteczky János**
vezérigazgató

Előterjesztő: **Szenteczky János**
vezérigazgató

Az előterjesztés egyeztetve:

Halmos Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető
Kerné dr. Kulcsár Dóra
megbízott igazgatási irodavezető

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

a Tulajdonosi Bizottságnak
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Közbeszerzési Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2008. évi 16. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2008. 01. 24.

Az előterjesztés leadva: 2008. január 3.

Testületi ülés időpontja:
2008. január 24.

Tisztelt Képviselő-testület!

Prokob Tibor, özv. Prokob Tiborné és Magyar Lászlóné 2006. 09. 11-én kelt levelükben megvételre ajánlották fel az Önkormányzatunk részre a tulajdonukban lévő Budapest XXI. kerület Csögyár utca 48. című, 210180 helyrajzi számú lakóingatlanukat. A levél tartalma szerint az 540 m² területű telken lévő, 165 m² alapterületű lakóépület 3 db 2 szoba összkomfortos, külön-bejáratú lakást tartalmaz. Az ingatlan irányárát a tulajdonosok 32.000.000,- Ft-ban határozták meg.

A fent nevezett ingatlant Budapest-Csepel Önkormányzata 43/2004. (XI.16.) Kt. számú határozatával elfogadott CSSZT-XXI-07 jelű Csepel Városközpont Rehabilitációs Szabályozási Terve I-XXI-V jelű, lakófunkciót is tartalmazó intézményterület építési övezetébe sorolja (1. számú melléklet).

A CSEVAK Kft. a 1/1122/1/2007/107. hivatkozási számú válaszlevelében közölte, hogy az ajánlat elbírálásához az ingatlan építményeire vonatkozó jogerős használatbavételi engedély bemutatása mindenképpen szükséges. A vagyongazdálkodó tájékoztatta továbbá a felajánlókat, hogy a helyszíni bejárás alapján a 3 lakás független bérleményként történő hasznosítása –az infrastruktúra szétválasztása miatt– az új tulajdonos számára kb. 5.000.000,- Ft-os becsült költséget jelent, melyet –szerződéskötés esetén– az ingatlan vételárának megállapításánál figyelembe kell venni. A vagyongazdálkodó jelezte, hogy az előbb leírtak elfogadása lehet a további tárgyalások alapja.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának Városépítési Irodája a 02-1180-12/2007. ügyiratszámom végleges jellegű fennmaradási és használatbavételi engedélyt adott a Csögyár u. 48. című ingatlanon lévő 2 lakásos lakóépületre. A fennmaradási és használatbavételi engedéllyel kialakult az 1. számú 76, 86 m² alapterületű, valamint a 2. számú 93, 81 m² alapterületű lakás. A fennmaradási és használatbavételi engedély 2007. 08. 23-án lett jogerős.

A fennmaradási és használatbavételi engedély jogerőre emelkedése után a CSEVAK Csepeli Vagyongazdálkodó Zrt. 2007. 10. 10-vel értékbecslést készített, mely az 548 m² nagyságú, 2 lakásos lakóépülettel rendelkező ingatlan forgalmi értékét nettó 27.100.000,- Ft-ban határozta meg (2. számú melléklet).

Önkormányzatunknak nincsen olyan kötelezettségvállalása, mely szerint a fenti ingatlant adásvétellel, vagy kisajátítással meg kellene szereznie.

A CSEVAK Zrt. munkatársainak véleménye szerint az ingatlan megvásárlása csak egy, a Budapest XXI. ker. Budafoki út – II. Rákóczi Ferenc út – Koltói Anna utca – Csögyár utca által határolt tömböt érintő ingatlanfejlesztési koncepció kidolgozása és végrehajtása részeként lehetne kifizetendő. Tekintettel arra, hogy ilyen dokumentum nem áll készen, az ingatlant a jelenlegi állapotában a megvásárlás után csak bérbeadással lehetne hasznosítani, ezért **az ingatlan megvásárlása a fent meghatározott értéken nem indokolt!**

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, 37/2007.(XI.27.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. számú rendeletének 21.§ (7) bekezdése alapján a jelen vagyontárgy megszerzéséről a Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján,

annak figyelembevételével a Képviselő-testület dönthet, ezért kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

Amennyiben a Képviselő-testület úgy kíván dönteni, hogy Önkormányzatunk a 210180 hrsz-ú ingatlant mégis szerezzze meg adásvétel útján, úgy kérem az ajánlati vételárat is meghatározni szíveskedjenek.

Szenteczky János

Melléletek:

1. számú melléklet: Az előterjesztés egyeztetve
2. számú melléklet: CSSZT-XXI-07. sz. KSZT kivonata
3. számú melléklet: értébecslés

Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Prokob Tibor, özv. Prokob Tiborné, valamint Magyar Lászlóné kizárólagos tulajdonában lévő, Budapest XXI. Kerület 210180 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XXI. Kerület Csőgyár u. 48. szám alatt található, „kivett lakóház udvar” megjelölésű ingatlant nem kívánja megvásárolni. Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az elutasító döntésről az érintetteket levélben értesítse.

Határidő:

elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2008. február 15.

Felelős:

Tóth Mihály polgármester
végrehajtásért: Szenteczky János vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához a képviselő-testület minősített többségű támogató szavazata szükséges.

1. számú melléklet

1. Az előterjesztés egyeztetve: Kernné dr. Kulcsár Dóra mb. irodavezetővel.
Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

A javasolt módosítások, illetve észrevételek az előterjesztésbe beépítésre kerültek.

Budapest, 2008. január 3.

Kernné dr. Kulcsár Dóra sk.
mb. irodavezető

2. Az előterjesztés egyeztetve: Halmos Istvánné városgazdálkodási ágazatvezetővel.
Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

A javasolt módosítások, illetve észrevételek az előterjesztésbe beépítésre kerültek.

Budapest, 2008. január 3.

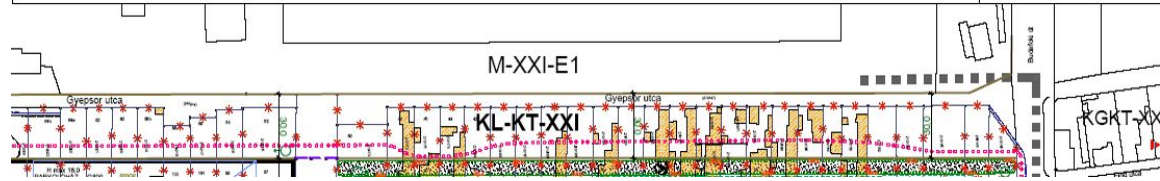
Halmos Istvánné sk.
városgazdálkodási ágazatvezető

2. számú melléklet



JELMAGYARÁZAT:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:	ALAPTÉRKÉPI ELEMEK:	TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:
Tervezési szabályozási vonal	Meglévő épület	Tervezési terület határa
Övezeti határvonal	Alaplétképen nem szereplő meglévő épület	Tervezési kerékpártér
Övezeti jel	Alaplétképen nem szereplő építés alatt álló épület	Fő utat
Építési hely	Alaplétképen szereplő, leontott épület	Vegyes forgalmú út
Új telekhatár	Alaplétképen szereplő, leontott épület	Jávassót telekhatár
Kötelező építési vonal zártsorú beépítésnél	Utazgató	Megszűnülő jel
Kötelező építési vonal hézagosan zártsorú beépítésnél	Barkácsi szegély	Jávassót megszűnülő jel
Terepszint feletti átkötés építésszabályozással		Telek közhatalmiál oldásra átadott része
Szabályozási csőzhesség		Telek közhatalmiál oldfelület oldásra átadott része
Meglévő fasor		Tömbszám
Kiegészítésre szoruló, meglévő fasor		Lakóövezetbe fenntartásra kijelölt terület nélküli csatlakozó terület
Telepítendő fasor		Sorompóval lezárható utcaköz megkülönböztetett gépjárművek szabad áthaladásának biztosításával
Egyegységesített, zártított pavilonok javassót helye		Minimum 60cm földtakarással kialakított zöldterületi épület vagy dombszög
Szabályozás miatt részben átnevezett, egyegységesített, zártított pavilon		Borítandó épület
Egyegységesített, zártított pavilonok eredeti helyettesítő építésszabályozással		Épület
Kötelező homlokzatmagasság		Megtartandó épület
Parkoló, férőhelyszám		Homlokzatfelújításra javassót épület
Jelenlévő fasor alatti parkoló határa férőhelyszám		Homlokzatfelújításokkal együtt 1 színt emelet- vagy magastető magfűtőre javassót épület
Országos védetté nyilvánított épület		
Műemléki környezet határa		
Helyi értékvédelmi terület határa		
Helyi értékvédelemre javassót terület határa		
Régezzel eredeti terület határa		
OK1 utatfeleli közhatalmiál		
OK2 utatfeleli közhatalmiál		
OK3 utatfeleli közhatalmiál		
OK4 utatfeleli közhatalmiál		
		Gyalogos fókuszban lev. központosított alköztér
		Meglévő központosított alköztér
		Szabadterület funkciók befogadását szolgáló disztribúciós közterület
		Közterület-használatra adható terület
		Gyalogos átjáró
		Értékvédelmi egyesítéssel tervezett kerb
		Tömbir kerb megengedett
		Tűzfaltakarócs építésszabályozással
		Vertikális zöldfelületi homlokzat
		Közhatalmiál sportpályát



3. számú melléklet



Ingatlanközvetítő, Forgalmazó, Értékbecslő és Hasznosító Betéti Társaság

Budapest, 1095. Mester utca 57.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

Budapest, XXI. Ker. Csógyár utca 48.
szám alatti családi házról.

Készítette: Zsidákovits Gábor *Zsidákovits Gábor*
ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék sz: 04977/2006.

Ellenőrizte: Juhász Ferenc *Juhász Ferenc*
ingatlanforgalmi értékbecslő, költségszakértő
névjegyzék sz: 01837/97.



A keltezésétől számított kilencven napig érvényes!

Ingatlanközvetítő, Forgalmazó, Értékbecslő és Hasznosító Betéti Társaság

Készült:

Az értékbecslés fordulónapja: 2007. október 10.

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0 Aláírólap

4.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

5.0 Megbízás

- 5.1 Megbízás tárgya
- 5.2 Adatszolgáltatások
- 5.3 Szakértői módszerek

6.0 Általános leírás

- 6.1 Könyezet
- 6.2 Telek
- 6.3 Közművek
- 6.4 Épületek, létesítmények

7.0 Értékbecslés

- 7.1 Ingatlan jogi helyzete
- 7.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése
- 7.3 Észrevételek

8.0 Feltételezések és korlátozó feltételek

9.0 Melléklet

- ◇ Térképrészlet
- ◇ Tulajdoni lap
- ◇ Alaprajz
- ◇ Állapotrögzítő fényképfelvételek

3.0 Aláírólap

a

Budapest, XX. Ker. Csógyár utca 48.
szám alatti családi házról.

Készítette: Zsidákovits Gábor

Zsidákovits Gábor

ingatlanforgalmi értébecslő
névjegyzék szám: 04977/2006.

Ellenőrizte: Juhász Ferenc

Juhász Ferenc

ingatlanforgalmi értébecslő, költségszakértő
névjegyzék szám: 01837/97.



Dátum: Budapest, 2007. október 10.

BUDAPEST IMMO Ingatlanközvetítő, Forgalmazó, Értébecslő és Hasznosító Betéti Társaság

3

4.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése: Kivett lakóház udvar

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település(Város, kerület): 1210 Budapest XXI. Ker.

Utca, Házszám: Csögyár utca 48.

HRSZ: 210180

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosai: Prokob Tiborné 2/4 arányban

Cím: 1210 Budapest XXI. Ker.

Vasas utca 22.

Prokob Tibor 1/4 arányban

1112 Budapest XI. ker.

Kőérberki utca 37. 5/d.1/2.

Magyar Lászlóné 1/4 arányban

1171 Budapest XVII. ker.

Strázsahegy utca 49.

Teherlapon (Tul. Lap III. oldal) 2-es számú bejegyző határozat

bejegyzés: Özvegyi jog.

Utalás: II/7-8

Jogosult: Prokob Tiborné

1211 Budapest XXI. ker. Csögyár utca 48.

4. ÉRTÉKELT JOG

Tulajdonjog

5. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Forgalmi érték megállapítás

6. INGATLAN BEMUTATÁSA / LEÍRÁSA:

Telek nagysága: 548 m²

Megközelíthetősége: Autóbuszsal, hévvel a megálló 5-10 perc gyaloglással érhető el a vizsgált ingatlantól.

Közműellátottság: víz, gáz, villany

Felépítmények építési

Felépítmények száma: 1 Egység

Felépítmények szintjei: 1

Felépítmények állapota:

Bruttó szintterület: m²

Nettó számított terület: 186,7 m²

7. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció: Kivett lakóház udvar

Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. Kivett lakóház udvar

Használat:

Értékelés elve: Piaci / bevételarányos megközelítés

Figyelembe vett "értékesítési időtartam: 60-120 Nap

Értékelés fordulónapja: 2007. október 10.

4

BUDAPEST IMMO Ingatlanközvetítő, Forgalmazó, Értékbecslő és Hasznosító Betéti Társaság

VAGYONELEMEK	Valós Piaci Érték Nettó(Ft)	
Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke: igény-, per- és tehermentesen	27.100.000.-	
Azaz:	Huszonhétmillió- egyszázezer- forint.	
	Forint	

9. MEGJEGYZÉS

--

5.0 Megbízás

Csevak KFT. (1215 Budapest, XXI. Ker. Katona József utca 62-64.) megrendelése alapján a Budapest Immo Bt. (1095 Budapest Mester utca 57.) elvégezte a Budapest, XXI. Ker. Csógyár utca 48. (210180 hrsz.) szám alatti kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlan értékbecslését, forgalmi érték megállapítása céljából.

5.1 Megbízás tárgya

Budapest, XXI. Ker. Csógyár utca 48. (210180 hrsz.) szám alatti kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlanra vonatkozik, az ott lévő berendezésekre, felszerelésekre megbízásunk nem terjed ki.

5.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő betekintésre rendelkezésünkre bocsátotta:

- ◇ Tulajdoni lap
- ◇ Térképrészlet
- ◇ Alaprajz

5.3 Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egy időben, 2007. 10. 04.-én helyszíni szemlét tartottunk.
A helyszíni szemlén jelen volt a megbízó.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a tulajdonos biztosította, s egyben tájékoztatott bennünket az épület állapotáról, gondoskodott a létesítmény megtekinthetőségéről.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk.
A szintek területi adatait a Megbízó adatszolgáltatása alapján rögzítettük, s azokat alapadatként kezeltük.
A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

6.0 Általános leírás

6.1 Környezet

Környezete:	belvárosi	kertvárosi	üdülőövezet	külterület
		X		

Megközelíthetősége

Megközelíthetősége:	könnyű	átlagos	nehézs
		X	

Infrastrukturális ellátottsága:

Infrastrukturális ellátottsága:	teljes körű	alapfokú	hiányos
		X	

Az értékelt ingatlan Budapest XXI. Kerületében, a Csógyár utcában található.
Az ingatlan környezetében részben hasonló korú és szintszámú, elsősorban lakóépületek, lakóházak találhatóak.
Megközelítése szilárd burkolatú, aszfaltozott úton lehetséges.
A vizsgált ingatlan infrastrukturális ellátottsága átlagos.

6.2 Telek

Területe 548 nm

A telekingatlan négyzet alakú, felülete sík, talaja kötött, gondozott, részben fűvesített, és termő gyümölcsfákkal telepített.

Az utca felől beton lábazatú fa szerkezetű, az északi oldal felől feszített drótháló kerítéssel bekerített.

A telken belül 4-5 gépkocsi számára, betonozott, nyitott kocsi beállót alakítottak ki. Személy, és gépjármű bejáratot biztosító faszerkezetű kapuval szerelt.

6.3 Közműhelyzet

Közmű	teljes körű	részleges	hiányos
ellátottsága:		X	

Az ingatlan a közműhálózatokra részben rákötött.

Vízellátás:-

Az ingatlan a városi közműhálózatra rákötött.

Melegvízellátás:

Az ingatlan meleg vízellátását, gáz cirkó, és gáz bojler biztosítja.

Elektromos ellátás:

Az ingatlan a városi közműhálózatra rákötött.

Csatorna:

Az ingatlan zárt emésztőre kötött.

Gázellátás:

Az ingatlan a városi közműhálózatra rákötött.

Fűtés:

Az ingatlan fűtését, gázkonvektorok valamint cirkófűtés biztosítja.

6.4 Épületek, létesítmények

Az épület funkcionális leírása

A földszintes kialakítású lakóépület az 1940-es években, a hátsó telekhatár mentén épült beton sávalappal, téglafalazattal, fa tetőszerkezettel, magas tetővel, és cserép héjalással. 2001-ben az épület felújítása során, a lakóterületet, hozzáépítéssel az oldalsó telekhatár mentén kibővítették.

A bővítés során kialakított új lakrész a korábbtól teljesen független, két saját bejárattal rendelkezik, és mint önálló lakás funkcionál.

Az új lakrész szintén beton alappal, téglafalazással és alacsony hajlású fa szerkezetű tetővel épült, hullámpala fedéssel.

Fűtési és meleg vízszolgáltatási rendszere szintén független a régi épülettől.

Az új lakrészben a fűtést gázcirkó, a meleg vízellátást gázbojler, míg a régi lakrészben gáz konvektor és szintén gázbojler biztosítja.

Az épület belső udvari homlokzata mentén egy fémvázaz terasz rendszer került kiépítésre, aminek műanyag áttetsző fedését, az önkormányzat utasítására eltávolították.

Az ablakok fa szerkezetűek, THERMO üvegezésűek.

Az ajtók fa szerkezetűek.

A felépítmények funkcionális helyiségei:

Helyiségek:						
	Nm	Nettó Nm	Padlóburkolat	Állapot/Megj.	Falburkolat	Állapot/Megj.
Régi épület						
előtér		2,64	kerámia	közepes	festett	közepes
szoba		22,07	szalag parketta	közepes	festett	közepes
szoba		14,41	szalag parketta	közepes	festett	közepes
kamra		2,82	kerámia	közepes	festett	közepes
konyha		24,25	kerámia	közepes	kerámia	közepes
fürdőszoba		7,67	kerámia	közepes	kerámia	közepes
összesen		73,86				
terasz		27,47	kerámia	közepes	festett	közepes
Összesen:		87,5				

A terasz 50%-át veszem figyelembe

Helyiségek:						
	Nm	Nettó Nm	Padlóburkolat	Állapot/Megj.	Falburkolat	Állapot/Megj.
Új épület						
előtér		4,55	kerámia	közepes	festett	közepes
konyha		6,02	kerámia	közepes	kerámia	közepes
szoba		17,21	parketta	közepes	festett	közepes
zuhanyzó, wc		3,95	kerámia	közepes	kerámia	közepes
konyha		6,89	kerámia	közepes	kerámia	közepes
szoba		18,36	parketta	közepes	festett	közepes
szoba		15,93	parketta	közepes	festett	közepes
zuhanyzó, wc.		4,7	kerámia	közepes	kerámia	közepes
szoba		16,2	parketta	közepes	festett	közepes
összesen		93,81				
tároló		10,85	beton	közepes	festett	közepes
Összesen:		99,2				

A tároló alapterületének 50%-át veszem figyelembe

A számított nettó alapterület: 186,7 nm

9

BUDAPEST IMMO Ingatlanközvetítő, Forgalmazó, Értébecslő és Hasznosító Betéti Társaság

Az épület szerkezeti ismertetése

<i>Alapozás:</i>	beton
<i>Felmenő falazat:</i>	tégla
<i>Födémszerkezet:</i>	fa
<i>Tetőszerkezet:</i>	fa
<i>Bádogozás:</i>	horganyzott
<i>Tetőfedés:</i>	cserép, hullámpala
<i>Válaszfalak:</i>	tégla
<i>Homlokzati nyílászárók:</i>	fa szerkezetű, THERMO üvegezésű
<i>Belső ajtók:</i>	faszerkezetű
<i>Padlóburkolatok:</i>	kerámia, parketta, beton
<i>Falburkolatok:</i>	festett, fali csempe

Beépített berendezések:

A családi ház jelenlegi állapota: közepes

7.0 Értékbecslés

7.1 Az ingatlan jogi helyzete

A Fővárosi Kerületek Földhivatalától a Takarnet Információs Rendszeren keresztül 2007. 09. 11-én lekért munkapéldány lap alapján

I. része szerint Budapest ingatlan-nyilvántartásban 210180 hrsz-on szereplő ingatlan megnevezése kivett beépítetlen terület, mely természetben a Budapest, XXI. Ker. Csógyár utca 48. szám alatt található.

A tulajdoni lap II. részének

6-os sorszámú bejegyző határozata szerint az ingatlan tulajdonosa Prokob Tiborné 2/4 tulajdoni hányadban.

7-es sorszámú bejegyző határozata szerint az ingatlan tulajdonosa Prokob Tibor 1/4 tulajdoni hányadban.

8-as sorszámú bejegyző határozata szerint az ingatlan tulajdonosa Magyar Lászlóné 1/4 tulajdoni hányadban.

A tulajdoni lap III. része

2-es számú bejegyző határozat: Özvegyi jog.

Jogosult: Prokob Tiborné

1211 Budapest XXI. ker. Csógyár utca 48.

Utalás: II/7-8.

A tulajdoni lap ellenőrzése során tapasztalt esetleges eltérések:-

A 2007. 09. 11. én a A Fővárosi Kerületek Földhivatalától a Takarnet Információs Rendszeren keresztül tulajdoni lapon az értékelt ingatlan irányító száma hibás. Véleményünk szerint az ingatlan pontos irányítószáma 1211.

7.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Az általános gyakorlatnak megfelelően a három fő értékelési módszer alkalmazásával került meghatározásra a szóban forgó vagyontárgy valós piaci értéke.

Ezen értékítéletünk forgalmi érték megállapításához lesz felhasználva.

Az alkalmazott három módszer rövid bemutatása:

A költség-megközelítés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

A jövedelem-megközelítés

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

Összehasonlító értékelés:

1. PIACI ÖSSZEHAJONLITÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Összehasonlító piaci adatok:

ajánlati ár	X
értékesítési ár	

	Ingtalan címe (település/kerület, utca)	Telek nm	Épület nm	Ára Ft	Fajl. Érték Ft/nm	Megjegyzés
1	Bp. XX. Ker. Csögyár	547	200	35 900 000	179 500	családi ház
2	Bp. XXI. Ker. II. Rákóczi F. út	576	200	36 900 000	184 500	családi ház
3	Bp. XXI. Ker. Árpád u.	615	165	29 900 000	181 212	családi ház
4						
	Összesen:					

Fajlagos átlagár

181 737- Ft/nm

	Korrektíós tényező %	Korrektíós érték Ft/nm
Értéknövelő tényező		
1		
2		
Értékcsökkentő tényező		
1 kínálati árak	-10%	
2 műszaki állapot	-5%	
3 Környezeti elhelyezkedés	-5%	
Összes korrektíó	-20%	36 374

Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület x módosított fajlagos érték

Hasznos alapterület

186,7nm

Módosított fajlagos érték:

145 363,-Ft

PIACI FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN:

27 139 272

KEREKÍTVÉ:

27 100 000

**Az összehasonlító adatok hasonló adottságú ingatlanoké.
Mindegyik önálló családi ház, és közel azonos helyen találhatóak.
A fentiekben leírt értékcsökkentő tényezőkkel kell számolni.**

13

BUDAPEST IMMO Ingatlanközvetítő, Forgalmazó, Értékbecslő és Hasznosító Betéti Társaság

Költség alapú megközelítés – újraelőállítási érték

Telek területe: 548 nm

A vizsgált ingatlan környezetében viszonylag kevés a szabadon beépíthető telekingatlan.

A hirdetések szerint 10.000. – 20.000.-Ft./m² között változnak a fajlagos telekárak.

Ezek átlaga illetve a kínálati korrekció figyelembe vételével a vizsgált telekrész fajlagos értékét 15.000. forintban határozzuk meg.

A vizsgált telek számított forgalmi értéke :

548 nm x 15 000.-Ft./m² = 8 220 000 Ft.

A közmű csatlakozási lehetőségek értéke 500.000. forintban határozható meg.

A felépítmény nettó alapterülete összesen: 186,7 nm

Az építőiparban jelenleg a hasonló jellegű felépítmények nettó kivitelezési költsége

kb. 130.000,-Ft/nm.

A felépítmény számított forgalmi értéke:

186,7 nm x 130.000.-Ft./m² = 24.271.000.-Ft.

Fentiek figyelembevételével az értékelés tárgyát képező ingatlan beruházási értéke:

Telek:: 7.720.000,-Ft.-

Közmű: 500.000,-Ft.-

Épület:: 24.271.000,-Ft.-

Összesen: 32.491.000,-Ft.-

Az épület adottságai, használhatósága, valamint műszaki állapota alapján megítélésünk szerint jelenleg értékcsökkenés 20 %.

Fentiek figyelembevételével az értékelés tárgyát képező ingatlan beruházási értéke:

Telek:: 7.720.000,-Ft.-

Közmű: 500.000,-Ft.-

Épület:: 19 416.800,-Ft.-

Összesen: 27.636.800,-Ft.-

A két módszer alapján kapott értékek a következők:

Alkalmazott módszer	Becsült érték
Költségmódszer	27.636.800.-Ft
Piaci összehasonlítás	27.100.000.- Ft
Jövedelem-megközelítés	-

A két érték egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a megállapított végleges valós piaci érték, folyamatos használatban, hitelfelvétel célra, 2007. 10.10.-i érvénnyel a következő:

A piaci összehasonlításon alapuló módszert tekintjük értékadónak, mert ez a módszer ad reálisabb képet az ingatlan befejezéskor várható forgalmi értékére. Az újraelőállítási költség alapú érték meghatározást ellenőrzésként, illetve a jelenlegi készütségi fok megállapításához használjuk fel.

Fentiek alapján a 1211 Budapest, XXI. Ker. Csögyár utca 48. (210180 hrsz.) szám alatti kivett lakóház udvar ingatlan valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban tehát

az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke

27.100.000,- Ft

azaz: Huszonhétmillió-egyszázezer- forint

Meg kívánjuk jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, illetve szabad piaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet.

A megállapított értéke csak forgalmi érték meghatározásához használható fel.

A megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

7.3 Észrevételek

**Ügyfél által becsatolt dokumentumokhoz kapcsolódó észrevétel
(amennyiben a becsatolt dokumentumok valamelyikében probléma merült fel):-**

8.0 Feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptuk.

Feltéteztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A vagyonértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek. A méretekre és a területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. Nem vizsgáltuk az adatszolgáltatóktól kapott adatok valódiságtartalmát, a méret és területi adatok valódiságát. Nem vizsgáltuk továbbá a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatok valódiságát sem.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képzésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennünk, vagy bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

Állapotrögzítő fényképfelvételek



UDVARI HOMLOKZAT



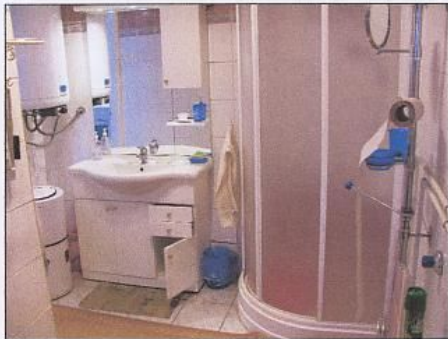
UTCAI HOMLOKZAT



SZOBA



KONYHA



FÜRDŐSZOBA



SZOBA



Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.	
Munkapéldány Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható! 2007.09.11	
BUDAPEST XXI.KER. Belferület 210180 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény: 4735
1210 BUDAPEST XXI.KER. Csögyár utca 49.	
I. rész	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatak	terület
művelési ág/kivett megnevezés/	kat.t.jöv. alosztály adatak
mln.m	ha m2 k.fill. ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett lakóház udvar	0 546 0.00
II. rész	
6. tulajdoni hányad: 2/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 202073/1/1998/98.10.16 jogcím: vétel jogállás: tulajdonos név : Prokób Tiborné sz.név: Jacsi Rozália szül. : a.név : cím : .	
7. tulajdoni hányad: 1/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 182450/2/2006/06.07.06 jogcím: öröklés utalás: II /5. jogállás: tulajdonos név : Prokób Tibor szül. : a.név : cím : 1	
8. tulajdoni hányad: 1/4 bejegyző határozat, érkezési idő: 182450/2/2006/06.07.06 jogcím: öröklés utalás: II /5. jogállás: tulajdonos név : Magyar Lászlóné sz.név: Prokób Erzsébet szül. : a.név : cím : .	
III. rész	
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 182450/2/2006/06.07.06 örvényi jog utalás: II /7-B. jogosult: név : Prokób Tiborné sz.név: Jacsi Rozália szül. : a.név : cím :	
Tulajdoni lap vége	

https://www.takarnet.hu/pls/tknet/betekintes4_p.hrsz_s6?sid=0070911115738FrhsU... 2007.09.11.

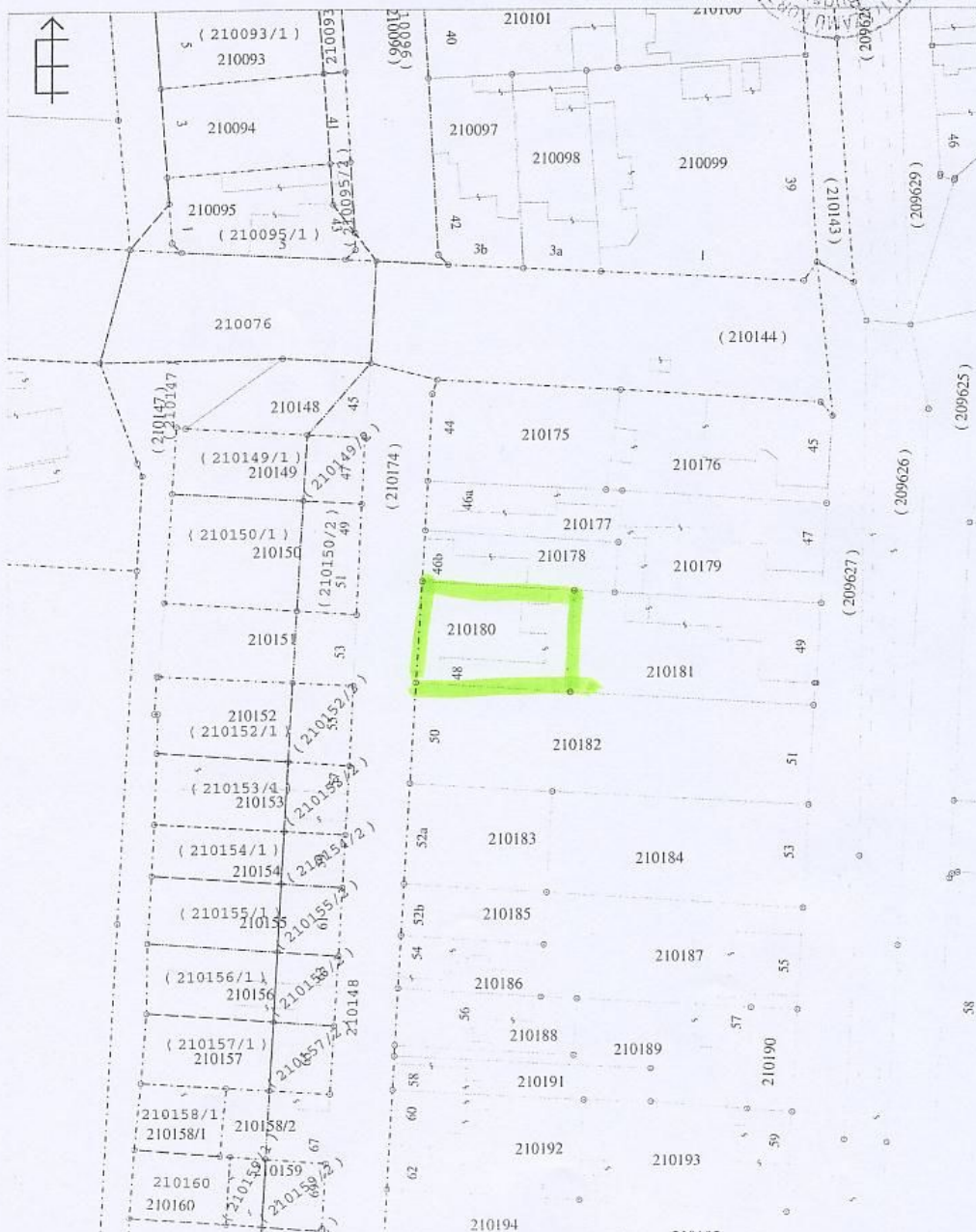
BUDAPESTI I. sz. KÖRZETI FÖLDHIVATAL
Földmérési osztály
Budapest XI. ker. Budafoki út 59.

Iktatószám: 101035/2007
Készítette: Vaneza Sándorné

TÉRKÉPMÁSOLAT BUDAPEST XXI. KERÜLET

Helyrajzszám: 210180 Terület: 548 m²

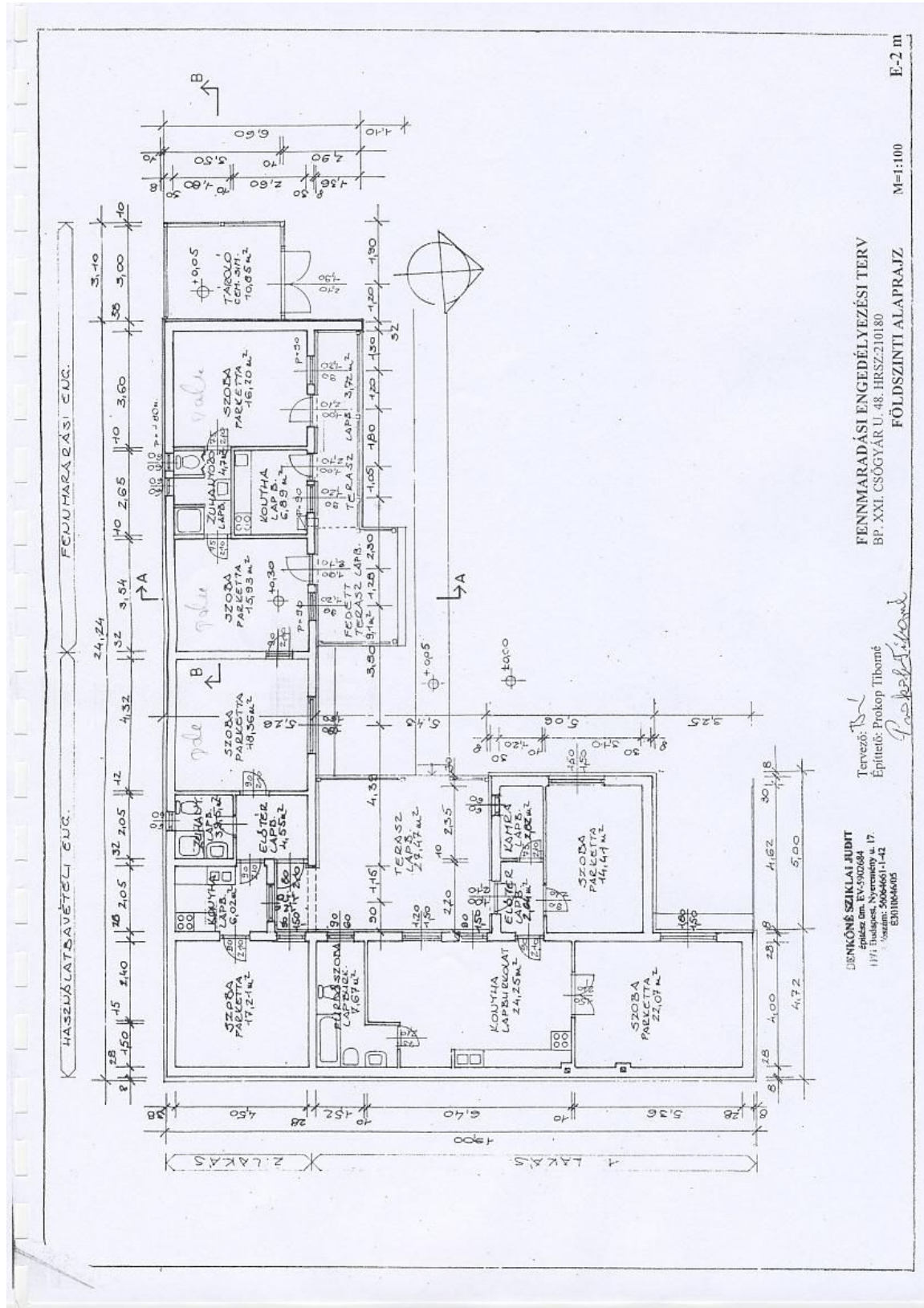
A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adatokkal.



Budapest, 2007-09-12 10:55. Méretarány = 1:1000

Előzetes telekhatár: - - - - -

PAGEOS softver - www.pageos.hu



FENNMARADÁSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
 BP. XXI. CSÓGYÁR U. 48. HRSZ.210180
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ
 M=1:100
 E-2 m

Tervező: Tol
 Építető: Prokop Tiborné
Prokop Tiborné

LENKÖNÉ SZIKLAI JUDIT
 Építész Iroda, EV-5303684
 1171 Budapest, Nyeregyház u. 17.
 Telefon: 06-30-430-41-42
 E-mail: 8046465