

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER**



Iktatószám: 1154-398/2014.
Az ülés száma: 1/53-18/2014.
Az ülés időpontja: 2014. december 17.

az SZMSZ 38.§ (1) bekezdése alapján:
SÜRGŐSSÉGGEL!

E L Ő T E R J E S Z T É S
**a Budapest, XV. kerület 91158/231 hrsz. alatti ingatlan átadásáról az Újpalotai
Református Missziói Egyházközség részére**

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Újpalotai Református Missziói Egyházközség kérelmére a Képviselő-testület a 713/2013.(X.30.) ök. számú határozatával úgy döntött, hogy támogatja a Budapest, XV. kerület, 91158/132 hrsz. alatti, a XV. kerületi Önkormányzat és a Magyar Posta Zrt. tulajdonában álló ingatlan megosztását, abból egy, az erre vonatkozó jogszabályoknak megfelelő méretű ingatlan kialakítását templomépítés céljára.

A Képviselő-testület a 714/2013.(X.30.) ök. számú határozatával felkérte a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedést a telekmegosztás előkészítésére, a telekalakítási vázrajz elkészítésére. A 715/2013. (X.30.) ök. számú határozatával pedig arra is felkérte a polgármestert, hogy az elkészített telekalakítási vázrajz alapján a kialakuló új telek átadásával kapcsolatos döntés meghozatala érdekében készítsen előterjesztést.

A telekalakítási eljárásban a Budapesti 2. Számú Földhivatal a telekalakítási vázrajznak megfelelően jogerős döntést hozott a 91158/132 hrsz. alatti ingatlan megosztásának engedélyezéséről. A megosztás eredményeként alakult ki a 91158/231 hrsz. alatti 2024 m² nagyságú építési telek (a tervezett templom telke), valamint a 91158/232 hrsz. alatti 9797 m² nagyságú beépített ingatlan.

A megosztást követően az építési telek kizárólagosan az Önkormányzat tulajdonába kerül, míg a beépített ingatlan az Önkormányzat és a Magyar Posta Zrt. közös tulajdonában marad, a Magyar Posta Zrt. továbbra is használja a felépítményben lévő és a tulajdonában álló albetétjét, valamint az ahhoz tartozó, az osztatlan közös tulajdoni hányadot.

Jelen előterjesztés célja az, hogy –eleget téve a Képviselő-testület 715/2013.(X.30.) ök. számú határozatában foglaltaknak- döntés szülessék a templomépítés céljára kialakított telek átadásáról. A döntés sürgősségét az indokolja, hogy az építkezést tervező egyházközség pályázni kíván az építési költségek egy részének a megszerzésére, amely pályázatoknak előfeltétele annak igazolása, hogy az ingatlant jogszerűen használja.

A döntés meghozatala lehetővé tenné azt is, hogy az illetékes földhivatalnál egy eljárásban lehetne lebonyolítani az érintett ingatlanok változásaival kapcsolatos bejegyzési ügyeket, köztük az Egyház javára bejegyzendő használati jogra vonatkozó bejegyeztetést is. Ezzel jelentős időt lehetne megtakarítani.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:589. § értelmében lehetőség van arra, hogy valaki kötelezettséget vállaljon általa meghatározott közérdekű célra, ingyenes vagyoni szolgáltatás teljesítésével. Ennek fejében megállapíthatja azokat a feltételeket, amelyek szerint a szolgáltatást meghatározott célra kell fordítani.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013.(IX.30.) önkormányzati rendelet 15.§ (5) bekezdése szerint önkormányzati nemzeti vagyon ingyenes használatba adásáról 5.000.000.-Ft forgalmi értékig az ingatlan rendeltetése szerint illetékességgel rendelkező bizottság, ezt meghaladó érték esetén a Képviselő-testület dönt. A beszerzett értékbecslés szerint az ingatlan értéke: 33.598.000.-Ft, így a Képviselő-testület rendelkezik hatáskörrel a döntés meghozatalára.

Jelen ügyben arra teszek javaslatot, hogy az Önkormányzat az erre a célra kialakított építési telket közérdekű kötelezettségvállalásként, térítésmentesen, 99 évre adja használatba az Újpalotai Református Missziói Egyházközség részére, templomépítésre.

A fentiekre hivatkozással kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslatok elfogadására.

B u d a p e s t, 2014. december 17.


Hajdu László
polgármester

Mellékletek: 1. 713-715/2013(X.30.) ök. számú határozatok
2. változási vázrajz
3. jogerős telekalakítási határozat
4. értékbecslés

Témafelelős: Polgármesteri Kabinet
Egyeztetésre megküldve:
Bizottságok:

Jegyzői láttamozás: 2014. december 17. Aláírás:.....

Meghívandók: Az Újpalotai Református Missziói Egyházközség képviselője

Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a Budapest, XV. kerület 91158/231 hrsz. alatti, 2024 m² nagyságú építési telket közérdekű kötelezettségvállalásként, térítésmentesen, 99 évre használatba adja az Újpalotai Református Missziói Egyházközség részére, egyben hozzájárulását adja, hogy a használati jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014 december 17.

2. felkéri a polgármestert, hogy a döntésről értesítse a jogosult Újpalotai Református Missziói Egyházközséget

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. december 23.

3. felkéri a polgármestert, hogy a közérdekű kötelezettségvállalásra vonatkozó megállapodást kösse meg az Újpalotai Református Missziói Egyházközséggel.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014.december 31.

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

[Jogsabályi hivatkozás: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:589.§ 28/2012.(VII.2.) önkormányzati rendelet 5. melléklet g) pontja, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ 7.(1) bekezdés 7. pontja és 11.§ (13) bekezdése, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdése, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013.(IX.30.) önkormányzati rendelet 15.§ (4)-(5)és (10) bekezdése]

Handwritten signature

1. Előterjesztés az Újpalotai Református Missziói Egyházközség részére templomépítés céljára telek biztosításáról (Ikt.sz. 1/79-316/2013. sz. anyag)

713/2013. (X.30.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy támogatja a Budapest XV. kerület 91158/132 hrsz. alatti ingatlan megosztását, abból egy, az erre vonatkozó jogszabályoknak megfelelő méretű ingatlan kialakítását templomépítés céljára az Újpalotai Református Missziói Egyházközség kérelmére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2013. október 30.

(**Jogszabályi hivatkozás:** 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-a)

(Szavazati arány: 18 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 2 tartózkodás)

714/2013. (X.30.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete **úgy dönt**, felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedést a Budapest XV. kerület 91158/132 hrsz. alatti ingatlant érintő, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő telekmegosztás előkészítésére, a telekalakítási vázrajz elkészíttetésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2013. november 15.

(**Jogszabályi hivatkozás:** 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-a)

(Szavazati arány: 18 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 2 tartózkodás)

715/2013. (X.30.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete **úgy dönt**, felkéri a polgármestert, hogy az elkészített telekalakítási vázrajz alapján a kialakuló új telek átadásával kapcsolatos döntés meghozatala érdekében készítsen előterjesztést.

Felelős: polgármester

Határidő: A telekalakítási vázrajz leszállítását követő 30 nap

(**Jogszabályi hivatkozás:** 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-a)

(Szavazati arány: 17 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 2 tartózkodás)

716/2013. (X.30.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete **úgy dönt**, felkéri a polgármestert, hogy - egyeztetve az Újpalotai Református Missziói Egyházközséggel - határozza meg, hogy a Budapest XV. kerület 91158/132 hrsz. alatti ingatlanon a meglévő épület mely emeleti üres helyiségei szükségesek a tervezett funkció kialakítására és azt terjessze a hatáskörrel rendelkező döntéshozó elé.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. január 31.

(**Jogszabályi hivatkozás:** 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-a)

(Szavazati arány: 16 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 3 tartózkodás)

2. melléklet

Lőrinczy Zsolt Bendegúz
8000. Székesfehérvár, Budai út 98. 4/3

Budapest XV. ker.

Belterület

Munkaszám : 2-01 / 2014

Adatszolgáltatási iktatószám : 7206/64/2014

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 91158/132 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

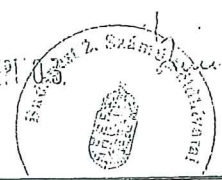
Méretarány: 1:1000

T - 82479

A telekalakítást a 9. 2000E1/1/6/20...14 számú határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Budapest,

2014. szeptember 10.



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha. m2	AK		Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha. m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	Jel	Művelési ág					Művelési ág	Művelési ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
91158/132		Kívett Irodaház, udvar		1.1821		91158/231		Kívett beépítetlen terület		0.2024			
						91158/232		Kívett irodaház, udvar		0.9797		Vezelékjog 89 m2-re (7103/30/2010) Jogosult: Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. 1116. Budapest XI.Ker. Kalotaszeg utca. 31.	I.=21 m2 II.=44 m2 III.=24 m2
Összesen:				1.1821						1.1821			

A változás-ábrák a tulajdonosok részére megküldve történt.

Székesfehérvár, 2014.01.22.

Lőrinczy Zsolt Bendegúz
ingatlanrendező földmérő
3000 Székesfehérvár, Budai u. 98. IV/3
Mobil: 06-20/3929-713
Adószám: 79620309-1=41

Készítette: Lőrinczy Zsolt

Lőrinczy Zsolt Bendegúz
Földmérő lg. száma 3113/2008
Ing. rend. min. száma: 4084/1995

Minőséget tanúsító: Dr. Vincze László

Ing. rend. min. sz.: 439 / 1990
Kamarai terv. jog. sz.: GD-T / 07-148

A záradék az újzáradékolás keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest,

aláírás

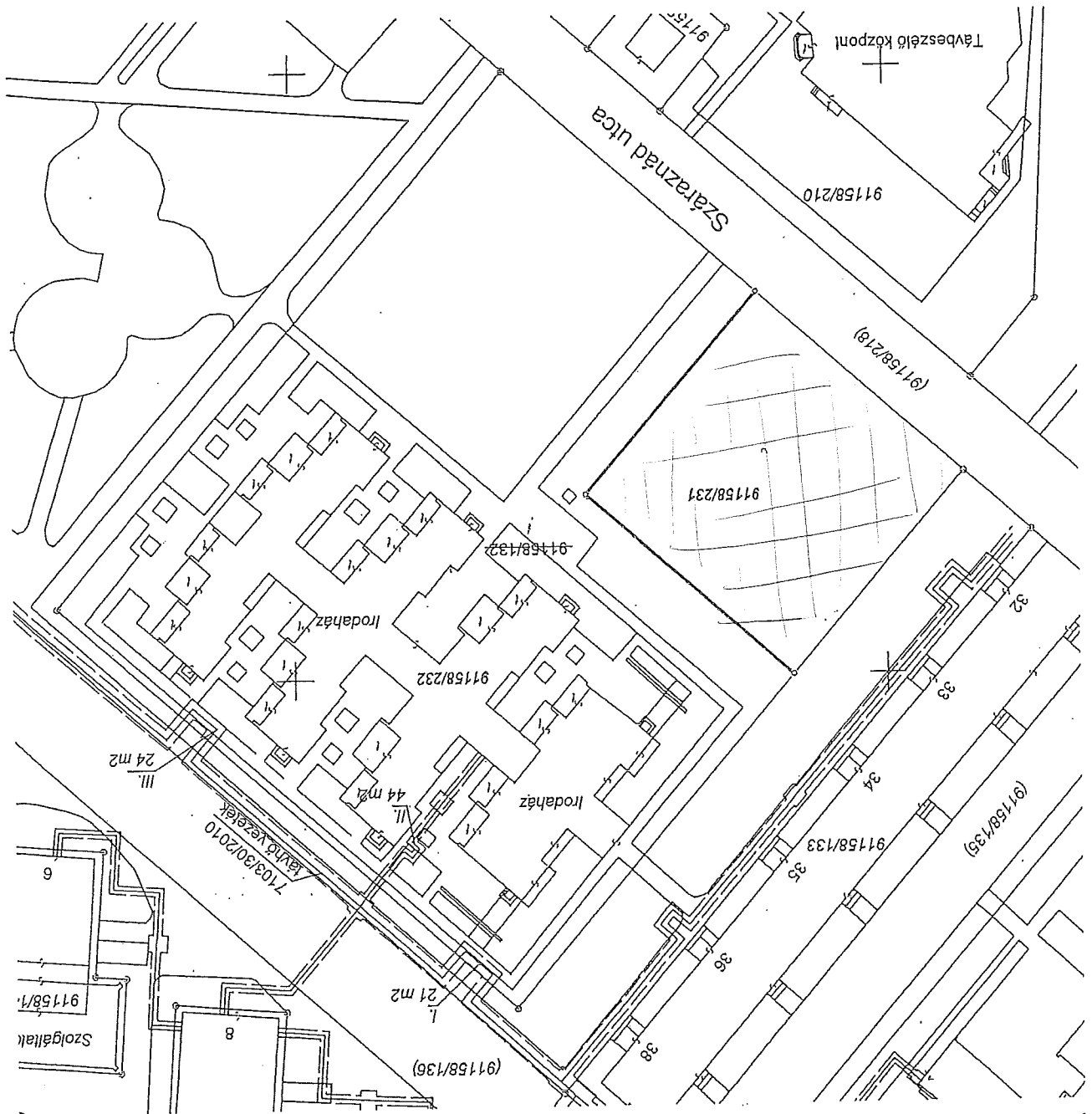


A helyrajzi számozás és területszámlítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

2014. szeptember 10. napján
Kovács Mária
záradékoló

Ing. rend. min. száma :







Budapesti 2. Számú Földhivatal

FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY

3. melléklet
5.
A határozat jogerős:

2014. 07. 03.

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. ÖNKORMÁNYZATA
BUDAPEST XV. KER.
Bocskai utca 1-3
1153



Ügyiratszám: 800061/6/2014

Ügyiratszám: 800061/6/2014

Kérjük, hogy válaszában a fenti
ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni!

Tárgy: *telekalakítási engedélyezési eljárás
Bp. XV. Ker. 91158/132 hrsz –ú ingatlan megosztására*

A Budapest 2 Számú Földhivatal mint a telekalakítási eljárás tekintetében kijelölt elsőfokú
telekalakítási hatóság meghozta az alábbi

HATÁROZATOT

**A Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (1153 Budapest Bocskai u. 1-3. Hivatkozási
szám: Tulajdonosi Felügyeleti Csoport 148706-2/2014, Ügyintéző: dr. Gaál Zsuzsanna)**
kérelmére indult telekalakítási engedélyezési eljárási ügyében a telekalakítási kérelmének helyt adok,
és azt a **T- 82479** ttsz.-ú, hivatalomnál 2014. március 10-én záradékolt változási vázrajzban (készítő:
Lőrinczy Zsolt Bendegúz ingatlanrendező földmérő 8000 Székesfehérvár Budai út 98.) foglaltak
szerint

engedélyezem

a Budapest XV. ker 91158/132 hrsz-ú 1 ha 1821 m² területű földrészletek megosztását úgy, hogy
változás után a

**91158/231 hrsz.-ú földrészlet területe 2024 m² és a
91158/232 hrsz.-ú földrészlet területe 9797 m². legyen.**

**A Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Jegyzője megbízásából eljáró
Városépítési Osztály – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró kijelölt szakhatóság – a
8-75729/7/2014 számú szakhatósági állásfoglalásával megosztáshoz hozzájárult.**

A telekalakítási engedély a **jogerőre emelkedéstől** számított 1 évig hatályos. Ezen időszak alatt
kezdemenyezhető az ingatlan adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények
vonatkozásában a telekalakítással bekövetkezett változások ingatlan-nyilvántartásban történő
átvezetésére irányuló eljárás.

Tájékoztatom, hogy a telekalakítási engedély önmagában jogot nem keletkeztet. A telekalakítás
ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez bírósági határozat vagy - kérelem esetén - külön jogszabályban
meghatározott okirat (megállapodás) és az érintett ingatlanok minden tulajdonosa által aláírt változási
vázrajz is szükséges

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalához címzett fellebbezéssel lehet élni, amelyet a Budapesti 2. számú Körzeti földhivatalnál kell benyújtani. A fellebbezés elektronikus úton történő benyújtására – technikai okok miatt – nincs lehetőség. A fellebbezés díja 30.000 (harmincezer) Ft, (amelyet a körzeti földhivatal pénztárába történő készpénzbefizetéssel, vagy a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala előirányzat felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, vagy átutalási megbízással teljesíthető. (Számlaszám: 10023002-00301208-00000000)

INDOKOLÁS

A Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (1153 Budapest Bocskai u. 1- 3.) a T-82479 ttsz.-ú, hivatalomnál 2014. március 10-én záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakítási engedély iránti kérelmet adott be a Budapest XV. ker. 91158/132 helyrajzi számú ingatlan megosztására.

A kérelmet a telekalakítási eljárásra vonatkozó, a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézettről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006 (XII.23) Korm. Rendelet alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítottam meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult volt
- a kérelemhez szükséges telekalakítási dokumentáció becsatolták
- a dokumentációt arra jogosult személy minősítette, illetve
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat befizették.

A földhivatal a telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajzról megállapította, hogy annak adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért azt eredetben 2014. március 10-én jóváhagyó záradékkal látta el.

Az ügyben illetékes – a Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági Főosztálya BPB/007/04127-3/2014 számú végzésével kijelölt - jelen telekalakítási szakkérdésben első fokon döntő **Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Jegyzője megbízásából eljáró Városépítési Osztály a 8-75729/7/2014. számú** szakhatósági engedélyével a megosztáshoz kikötés nélkül hozzájárult.

A telekalakítási engedély hatályát a 338/2006. (XII.23.) Korm. Rendelet 17/B. §. (2) bekezdése szabályozza. A fellebbezési jogot a Közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. Tv. 98. (1) bekezdése és a 102. §. biztosítja. A fellebbezési díjat a 166/2009. (XII.9.) FVM rendelet 1. §. (3) bekezdése határozza meg.

Az eljárás 2014. április 28. napján indult. A telekalakítási engedélyezési eljárás ügyintézési határidejét a 338/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 17/B. §. (1) bekezdése határozza meg. Az ügyintézés határidőn belül történt. Az ügyintézési határidőbe nem számít bele a 2004. évi CXL. Tv. 33. § (3) bekezdésében meghatározott eljárási cselekmények időtartama.

A Budapesti 2. számú Földhivatal hatáskörét a Földmérési és Távérzékelési Intézettről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006 (XII.23.) Kormányrendelet 6. § (1) bekezdése, míg illetékességét a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII.28.) VM rendelet 1. §-a állapítja meg

Varró Istvánné hivatalvezető megbízásából



.....
Rusznákné Szabó Györgyi vezető-főtanácsos
(Tel.:422-4510/772)

Budapest, 2014. július 29.

p.h.

Kapja:

- | | | |
|----------|---|---------------------------------------|
| 1 | BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. ÖNKORMÁNYZATA | BUDAPEST XV.KER.Bocskai utca 1-3 |
| 2 | BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE | BUDAPEST |
| XIV.KER. | Pétevárad utca 2. | |
| 3 | Lőrinczy Zsolt Bendegúz | SZÉKESFEHÉRVÁR Budai utca 98. |
| 4 | MAGYAR POSTA ZRT | BUDAPEST XIII.KER.Dunavirág utca 2-6. |
| 5 | BUDAPEST TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ RT. | BUDAPEST XI. KER.Kalotaszeg utca 31 |
| 6 | Iráttár | Helyben |

ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST XV. SZÁRAZNÁD UTCA 4-6.SZÁM ALATTI
INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRA

Hrsz. 91158/231



Készítette:



Palota Holding ZRt.

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2014. december 17.

INGATLAN**T**

<i>Az értékelő társaság:</i>	Palota Holding ZRt. (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6)
Szakértő(k) neve:	László Gizella
Az értékelés fordulónapja:	2014. december
Az értékbecslés érvényessége:	A fordulónaptól számított 90 nap
A vizsgálat célja	Az érték megállapítása a telek elidegenítésével összefüggő gazdasági megfontolás alapjául szolgál.
<i>Megbízó:</i>	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Polgármester (1153, Budapest, Bocskai u. 1-3.

Összefoglaló tábla

<i>Az ingatlan helyrajzi száma:</i>	91158/231 (a T-82479 változási vázrajz szerint)
Az ingatlan címe:	1151 Budapest Száraznád utca 4-6.
Az ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Az ingatlan hasznosítási formája:	Üres telek
Telek területe	2024 m ²

A piaci összehasonlítással becsült érték	33.598.000.-Ft.
ÁFA 27%	9.071.460.-Ft.

A Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat 11/2008. (V.15.) rendelete szerint az értékelendő ingatlan L7/XV/1 telepszerű lakóövezetben tartozik. Ennek megfelelően az adótörvény 86. § (1) bekezdése figyelembe vételével a telek értékestésítésekor az érvényes adómértéket kell alkalmazni.

Megjegyzés: Az értékbecslés az értékelés időpontjától kezdődően 90 napos időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecsléshez beszereztem az ingatlan tulajdoni lapját, a telek és környezetét feltüntető hivatalos térképmásolatát.

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a környékbeli ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges árakról. **A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.**

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

ÉRTÉKBECSLÉS

Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVOFA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.

- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

A piaci összehasonlító alapú becslés

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Az újraelőállítási költség alapú becslés

A DRCV módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (jelen esetben fizikai és erkölcsi) csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

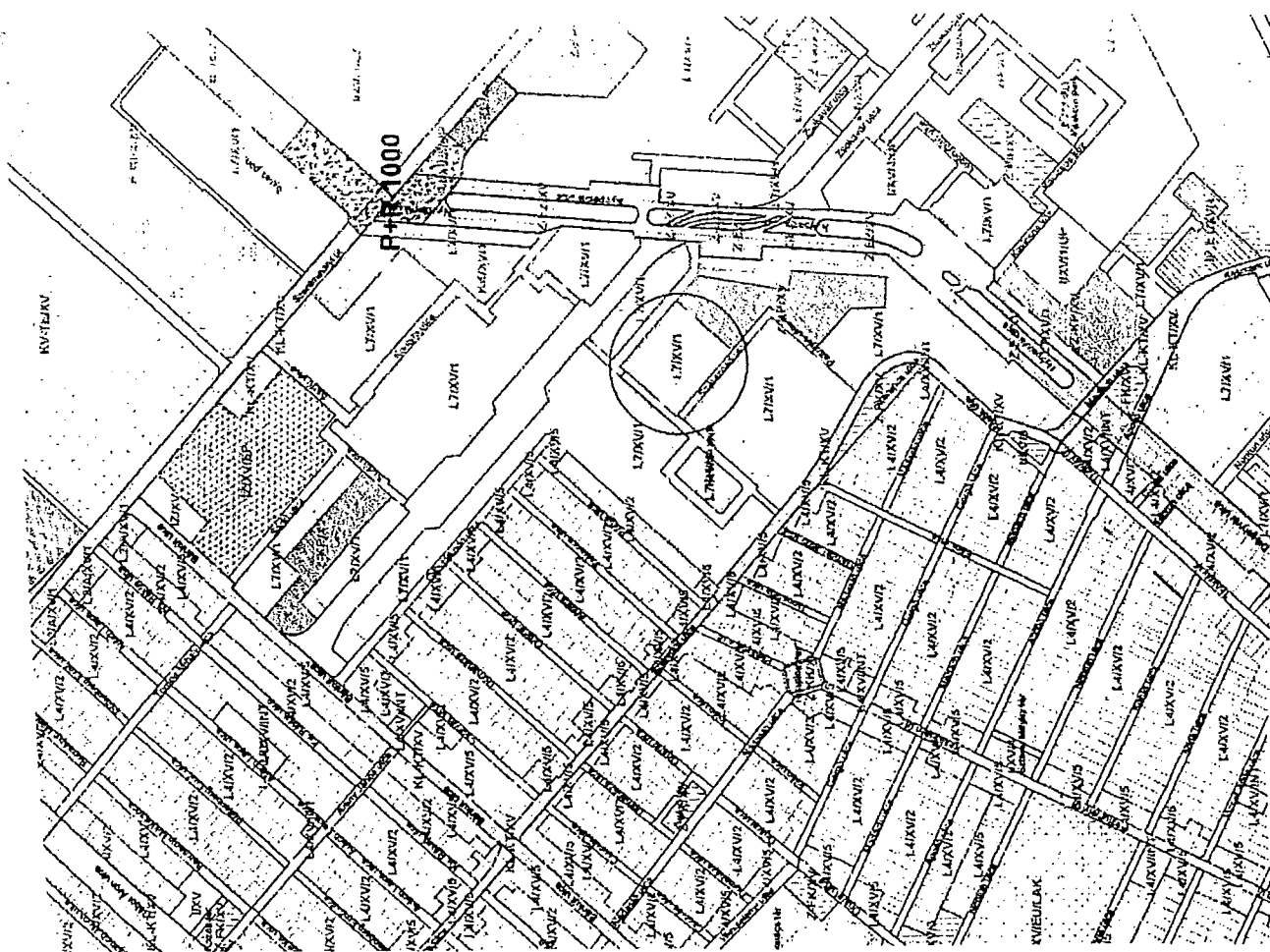
Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése. A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevélteltermelő képessége és értéke között.

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	1151 Budapest Száraznád utca 4-6
Helyrajzi száma:	91158/231 (a T-82479 változási vázrajz szerint)
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	Bp. Föv. XV.ker. Önkormányzat (1153. Budapest Bocskai utca 1-3)
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	nincs
Szolgalmi jogok, hasznélvezet:, egyéb terhek:	nincs
A telek területe:	2024 m ²
A telek alakja, formája:	Szabályos négyszög
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík felületű
Megközelíthetősége:	Az ingatlan megközelíthető szilárd burkolatú kétsávos úton személygépkocsival, valamint tömegközlekedési eszközzel.

Övezeti besorolás:	L7/XV/1
--------------------	---------



Rövid szöveges ismertető:

Az értékbecslésre kerülő területet Budapest XV. ker. Pestújhely elnevezésű részén, a Száraznád utca és a Nádasztó park sarkon található. Az ingatlan környezetében jellemzően panelházak, iroda épületek vannak. A telek két oldalon bekerített, pázsit és cserjék vannak. A víz, csatorna, villany gáz ill. távhő vezeték telekhatáron található.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELESE

A megbízás tárgyát érintő ingatlan értéke piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelési módszerrel lett kiszámítva. A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettem az ingatlan fekvését, közmű ellátottságát, megközelíthetőségét, a keresleti-kínálati viszonyokat.

Úgy becsültem meg az értékét, hogy összehasonlítottam az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek az utóbbi időben kerültek eladásra.

Értékelés

Piaci összehasonlító megközelítés

Piaci összehasonlító adatok

helyszín	telek terület m ²	terület jellemzői	kínálati piaci ár Ft.	fajlagos ár Ft/m ²
Budapest XV. kerület	2292	Öszközműves	46.900.000	20.462.-
Budapest XVI. ker.	1143	Öszközműves	18.900.000	16.535.-
Budapest IV. kerület	1080	Öszközműves	19.900.000	18.425.-

a felhasznált adatok forrása: ingatlanközvetítő, internet

Fajlagos alapár

18.474,-Ft/m²

Korrektíós tényezők

Tényező	Értéke %
Kerületen belüli kedvező fekvése	+ 5
Kínálati ár	- 5
A közművek területen belüli hiánya	- 10
A teljes korrekció mértéke:	- 10

Fajlagos, korrigált alapár, kerekítve:

16.600,-Ft/m²

Az ingatlan értéke. 2024 m² x 16.600.-Ft. kerekítve

33.598.000.-Ft

ÖSSZEFOGLALÁS:

Az ingatlanforgalmi értékének meghatározásánál a 2014. III. negyedévben az ingatlanpiacon kialakult helyzetet vettem figyelembe.

Elvégeztem a Budapest, XV. kerület Száraznád utca 4-6 . alatti telek értékbecslését.
Az értékbecslési szakvélemény minden mellékletével együtt a megrendelő tulajdonát képezi, amit a megrendelés céljára szabadon felhasználhat.
Az ingatlanforgalmi értékbecslői szakvélemény a megrendelő adatszolgáltatása alapján és helyszíni szemrevételezéssel készült 3 pl.-ban és az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.

Budapest, 2014. december 17.



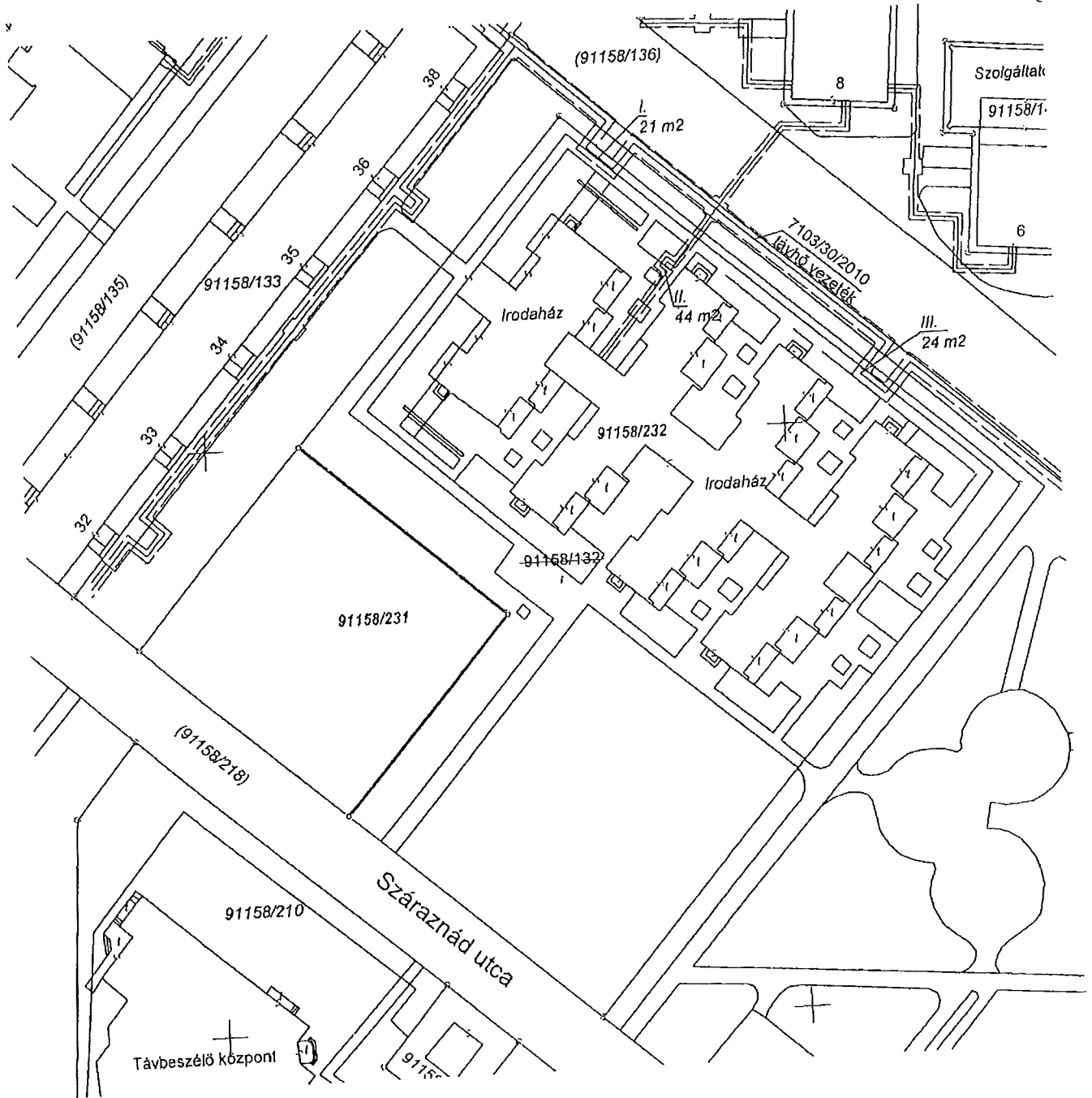
PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:

László Gizella
ingatlanforgalmi értékbecslő
eng. szám: 02950/2001.

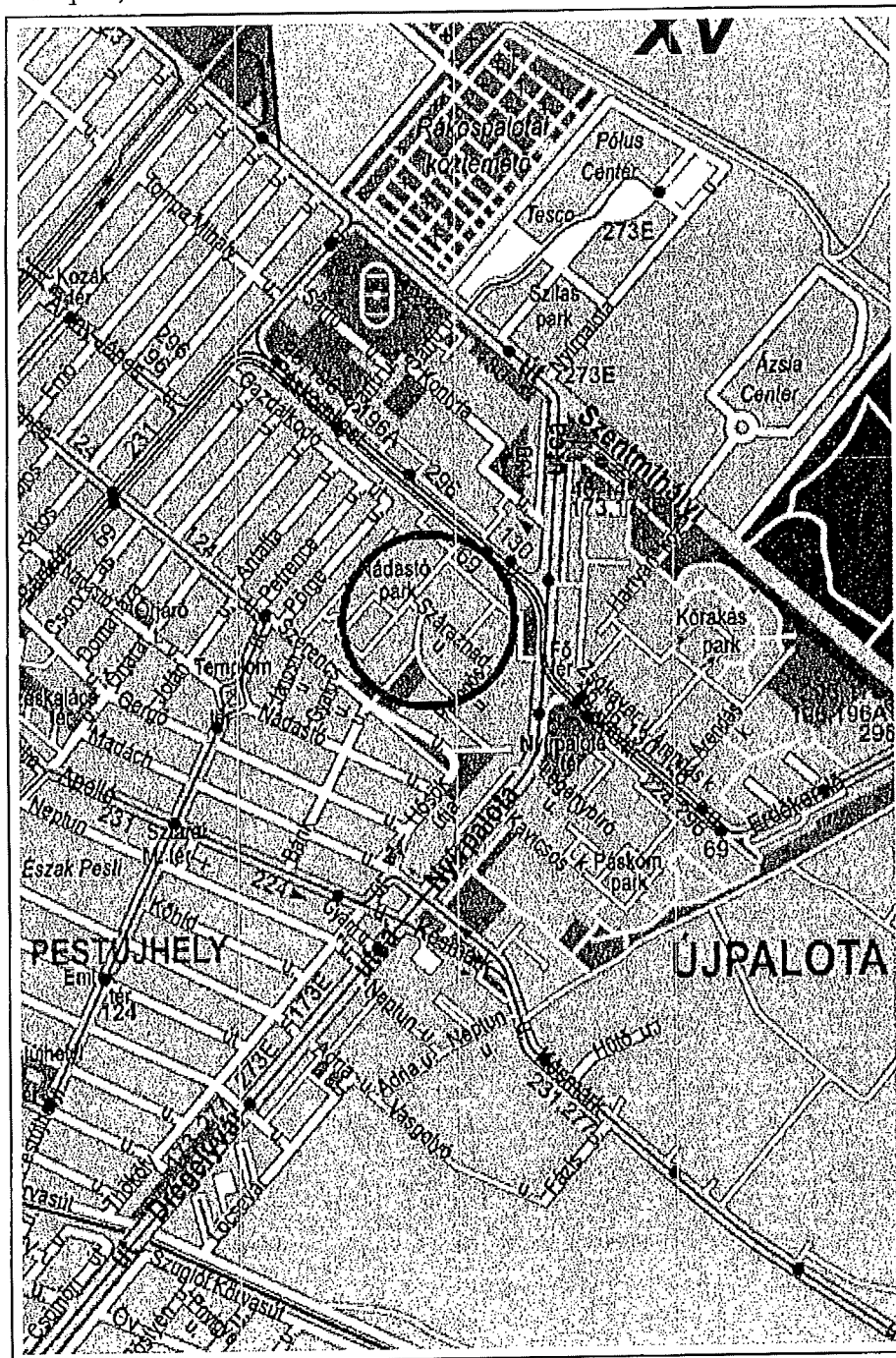
Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:

Benedek Lajos
műszaki igazgató



utca kereső

Budapest, XV. ker. Száraznád utca 4.



© 2003-2014 Arkon Solutions Kft., t?rk?p: [Hiszi-Map Kft.](#)

www.utcakereso.hu

