



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2008. február 27-i ülésére

7

Tárgy: Rökk Szilárd Egészségközpont szerződés módosítás

Előterjesztő: Csécsei Béla
polgármester

Ellenjegyzés: *Dr. Xantus Judit jegyző*

Előzmény:

Jogszabályi háttér:

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás időpontja:	Támogatás:		
		változatlan	Módosítva	nem támogat
Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság	+			
Egészségügyi Bizottság				
Városépítészeti és Környezetvédelmi Bizottság				
Költségvetési Bizottság				
Városüzemeltetési és Közbiztonsági Bizottság				
Oktatási és Kulturális Bizottság				
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság				
Kisebbségi és Emberjogi Bizottság				
Szociális Bizottság				
Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága				

Döntés: nyílt ülés, a határozathozatalhoz minősített szótöbbség szükséges

Igen: Nem: Tartózkodás:

Elutasítva: Elfogadva: Egyéb:

Feljegyzések:

Előterjesztés előkészítő: Rév8 Zrt, a Népjóléti Osztály, Egészségügyi Iroda közreműködésével

Jogi Csoport:

Jegyző:

Pénzügyi fedezet igazolása:

GAZP. OSZT.

Dr. Xantus Judit jegyző

It 2 előterjesztésben a 254.312 eFt

20 e-re előzetes list. vállalkozások
16 oldal minősítés

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

Tárgy: Rökk Szilárd Egészségközpont szerződés módosítás

Előterjesztő: Csécsei Béla polgármester

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2008. február .

Az előterjesztés elfogadásához minősített szótöbbség szükséges.

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta:

Az előterjesztés készítője: Rév8 Rt, a Népjóléti Osztály, Egészségügyi Iroda közreműködésével, Gazdálkodási osztály

TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

1. Előzmények

A Képviselő-testület a 104/2006. (IX.14.) sz. határozatával elfogadta a Rökk Szilárd utcai Egészségközpont szakmai koncepcióját. A 396/2006. (IX.14.) sz. határozatával a Képviselő-testület eredményesnek nyilvánította a Trefort u. 3-5. és a Rökk Szilárd u. 4. sz. ingatlanok értékesítésére kiírt 3 fordulós nyílt pályázatot. A pályázat nyertesének a GEOROSCO Kereskedelmi és Vagyonhasznosító Kft-t nyilvánította.

A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 1198/2007 (X.30.) sz. határozatában felkért egy tárgyaló delegációt, hogy a GEOROSCO Kft-vel a szerződés módosítására irányuló tárgyalásokat az Önkormányzat nevében lefolytassa. A szakmai előkészítéssel a Rév8 Zrt.-t bízta meg. A Képviselő-testület 788/2007. (XII.5.) sz. határozatával elfogadta a Rökk Szilárd utcai Egészségközpont koncepciójának módosítását.

2. GEOROSCO Kft. szerződés módosítása.

A Képviselő-testület december 5-én döntött arról, hogy a kerületnek nem áll érdekében a Rökk Szilárd utcai Egészségközpont megvalósítása, melyre szerződést kötött a pályázaton nyertes befektetővel.

Az Önkormányzat a szakorvosi ellátásának egységesítése érdekében valamennyi forrását koncentrálna egy új Egészségközpont megépítéséről kíván dönteni jelen előterjesztés alapján.

Az Ön kormányzat módosítani kívánja a GEOROSCO Kft-vel a szerződést. A Kft. a szerződés módosításban az önkormányzatot illető vagyonelemek megépítésének ellenértékeként az a a két érintett és kiürített ingatlan átadás-átvételekor, azzal egyidőben átad az Önkormányzatnak 520 millió Ft-os visszavonhatatlan bankgaranciát. Az Önkormányzat vállalja, hogy a leendő Egészségközpont építésébe bevonja GEOROSCO Kft-t. A GEOROSCO Kft vállalja, hogy 520 millió Ft bruttó építési munkálatot elvégez az Egészségközpont építkezésén. Ha GEOROSCO Kft ezt a vállalását Önkormányzat felé nem teljesíti az

1

Önkormányzat lehívja a bankgaranciát. Az eredeti szerződésben GEOROSCO Kft további vállalásai érintetlenek maradnak.

3. Egészségközpont fejlesztés a Bacsó Béla 17. szám alatt

Az Egészségközpont koncepciója módosításra kerül. A kerületi szakorvosi ellátás egységesítése érdekében, illetve az Auróra utcai rendelőintézet kiváltása érdekében megépítésre kerül az új Egészségközpont.

A Bacsó Béla utca 17. szám alatt egy új egészségügyi-orvosszakmai program alapján kerülnek meghatározásra, az önkormányzat hosszú távú érdekeit szolgáló, megvalósítandó szakorvosi szolgáltatások. Ebbe az épületbe kerülnek elhelyezésre az Auróra utcai házi orvosi és gyerek orvosi rendelők is.

Emellett az épületben helyet kaphatnak további kapcsolód funkciók melyek szakmai befektetők bevonását lehetővé teszik. Így mód nyílik a kor igényeinek megfelelő, magas színvonalú rendelőintézet megépítése jelentősen emeli a kerület egészségügyi ellátórendszerének színvonalát, és megoldást jelent a műszakilag elavult Auróra utcai intézmény kiváltására.

4. Az Egészségközpont megvalósítása

4.1. A telek beépíthetősége

Az 1812 m²-es Bacsó Béla utca 17. (hrsz.:34853) szám alatti telek mérete lehetővé teszi, 7248 m² bruttó szintterület és 1800 m² szintalatti terület megépítését. A forgalmi értékbecslés alapján a telek értéke 145 ezer Ft/m² + ÁFA áron számolva 262 740 ezer Ft + ÁFA, összesen 315 288 ezer Ft.

A Bacsó Béla utca 17. sz. alatti ingatlan beépítésének jogszabályi keretei

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
VK	terület	szélesség	Beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
VK-VIII-1	800/20.000	18	75 s 80	4,00 s 4,50 5,50*	85 100**	10 0**	16,0	23,0 30,0***

S saroktelek esetén

* 26§ (2) a), b), c) és (4) b) esetén

** mélygarázs létesítése esetén

*** szabályozási terven meghatározott helyen

A telekre 4-es szintterületi mutatóval számolva egy bruttó 7248 m²-es épületet lehet felépíteni talajszint felett, az épület alá egyszintes gépkocsi tárolót szükséges megépíteni. A teljes épület megépítésének költsége 1,667 Mrd Ft + ÁFA, összesen 2,218 Mrd Ft.

	Terület	Fajlagos építési költség (ezer Ft/m ²)		Építési költség (ezer Ft)	
		Nettó	Bruttó	Nettó	Bruttó
beépíthető bruttó m ²	7248	200	240	1 449 600	1 739 520
garázs	1812	120	144	217 440	260 928
Összesen	9060	-	-	1 848 240	2 217 888

4.2. A szakorvosi és házi orvosi rendelő intézet építése

Az Önkormányzat részletes programot készített. Előzetes számítások alapján az Önkormányzati érdekeltségű szakorvosi és házi orvosi rendelőintézet számára szükséges bruttó terület nagysága 4000 m², mely tartalmazza, a közlekedőket és a szerkezeteket is. Az Önkormányzati érdekeltségű szakorvosi és házi orvosi rendelőintézet igényein felül, a beépíthető terület mintegy 40%-a, 3200 m² bruttó szintterület hasznosítható. Emellett a talajszint alatt bruttó 900 m²-es önkormányzati igénnyel és bruttó 900 m²-es hasznosítható terület igénnyel lehet számolni. Az Auróra utcai intézmény kiváltására elkészített orvostechnológiai program a tervszámokat módosíthatja.

Az szakorvosi rendelő intézet tervezett beruházási költségei					
	Terület	Fajlagos építési költség (ezer Ft/m ²)		Építési költség (ezer Ft)	
		Nettó	Bruttó	Nettó	Bruttó
Rendelőintézet területe	4000	200	240	800 000	960 000
Gépkocsi tároló	900	120	144	108 000	129 600
Összesen	4900	-	-	908 000	1 089 600

Az új rendelő építésének a fenti paraméterek figyelembevételével számított költsége 908 millió Ft+ÁFA, összesen 1,089 Mrd Ft. Az önkormányzat a rendelő építésének költségeit az alábbiak szerint tervezi fedezni:

	Nettó (ezer Ft)	Bruttó (ezer Ft)
Önkormányzati telek értéke	262 740	315 288
GEOROSCO Kft. kötelezettségvállalás	433 333	520 000
Önkormányzati pótlólagos forrásbevonás mértéke	211 927	254 312
Összesen	908 000	1 089 000

5. Projekttársaság

5.1. Alapítás, befektető bevonás

Az Önkormányzat, szakmai magánbefektetők bevonásával hoz létre többségi önkormányzati tulajdonú (51-49%) projekttársaságot. Ennek a társaságnak a feladata a projekt megvalósítása, a megmaradó területek hasznosítása, és a helyiségek üzemeltetése. A

működés során a rendelő intézettel kapcsolatos üzemelési költségeket, és közös költségek rá eső részét az intézmény fenntartója fizeti.

A megfelelő szakmai és pénzügyi referenciákkal rendelkező befektető bevonására a Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 37/2003. (VII.07.) ök. sz. rendelet rendelkezései szerint kerül sor.

A bevonás feltétele, hogy a projektársaság külső partnere vállalja, hogy az előkészítéshez, a program kidolgozásához, lebonyolításához, a versenyeztetési dokumentumok elkészítéséhez, a szerződések megkötéséhez, elengedhetetlen szükséges munkákat elkészíti, és vállalja az egész épület megépítését.

5.2. A megvalósítás lépései:

- Projektársaság megalapítása, Józsefvárosi Önkormányzattal együtt 51-49% tulajdonosi megoszlással, szindikátusi szerződés megkötése.
- Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását adja a munkákhoz.
- A projektársaság orvos technológiai programot készít.
- Elkészíti a Bacsó Béla utca 17-re az építési engedélyezési terveket.
- Az engedélyezési terv alapján elkészíti a társasház alapító okiratát, és feljegyezteti a Földhivatalban, ebben nevesíti az Önkormányzatot illető önálló albetéteket.
- Generál kivitelezési szerződést köt, melyben szerepel megíúsulási kötbér, melynek kedvezményezettje az Önkormányzat és melynek összege min. a telek értéke.
- Saját érdekkörében saját forrásaiból beépíti az ingatlant, benne a jogszabályban meghatározott elhelyezési, tárgyi, és minimális eszközigenyeknek megfelelő szakorvosi rendelő intézettel.
- A Földhivatalban bejegyezteti a kész társasházat.
- Az Önkormányzat apportálja a projektársaságba az említett ingatlant.
- A projektársaság lebonyolítja az Auróra utcai Szakorvosi Rendelő Intézet elhelyezését a megépített Bacsó Béla utcai Egészségközpontban
- Elszámol a projekttel.

5.3. Telek ingatlanok hasznosítása

A programban a Társaság megépíti az önkormányzat igényei szerint kialakított orvosi rendelőket a szükséges gépkocsi tárolókkal egyetemben, melyek a szerződésben foglaltak teljesítése esetén az önkormányzat tulajdonába kerülnek. Az önkormányzat az igényelt terület tulajdonjogának megszerzését követően 20 éves futamidő alatt fizeti meg (részletvétel) a rendelőintézet hiányzó vételárát. Részletvétel esetén az építés költségei nem egy összegben jelennek meg a költségvetésben, hanem időben elosztva kisebb összegekben.

A program megvalósulása esetén rendeződik a műszakilag elavult Auróra utcai szakorvosi rendelő intézet helyzete, ugyanakkor a felújítás kiváltása is lényeges megtakarítást jelent.

Az Auróra utca 20-28.(hrsz.:35037) szám alatti, 4745 m²-es felépítményes ingatlan felszabadul a kerületi ingatlangazdálkodás számára.

A Bacsó Béla utcai rendelőintézet előírások szerinti, a hatályos jogszabályoknak és szabványoknak megfelelő megépítéséhez, a befektető felé egy megalapozott pontos ajánlat kialakításához szükséges egy orvostechnológiai program kidolgozása.

5.4. A Bacsó Béla utca 17. szám alatti ingatlanrészek további hasznosítása

Az 1812 m²- es telek hasznosítása során, a rendelő intézet számára szükséges területen felül jelentős, összességében mintegy 3000 m² terület kerülhet gazdasági hasznosításra.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslatok

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. Elfogadja az Egészségügyi Intézményfejlesztési Programot oly módon, hogy biztosítja a Bacsó Béla utca 17. (hrsz.:34853), szám. alatt található ingatlant új szakorvosi rendelő intézet kialakítására, melyben az Auróra utcai Szakorvosi Rendelő Intézet kerül elhelyezésre, biztosítva a szolgáltatás folyamatosságát. Az ingatlan, a megépített rendelő intézet igényelte területen felül hasznosításra kerül.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

2. Elfogadja a GEOROSCO Kft-vel a módosítandó szerződés feltételeit:

- A Kft. a szerződés módosítás során az önkormányzatot illető vagyonelemek megépítésének ellenértékeként a Trefort utca 3-5. (hrsz.:36534) és Röck szilárd utca 4. (hrsz.:36688) ingatlan átadás-átvételekor, azzal egyidőben átad az Önkormányzatnak 520 millió Ft-os visszavonhatatlan bankgaranciát.
- Az Önkormányzat vállalja, hogy a leendő Egészségközpont építésébe bevonja GEOROSCO Kft-t.
- A GEOROSCO Kft vállalja, hogy 520 mFt nettó építési munkálatot elvégez az Egészségközpont építkezésén. Ha GEOROSCO Kft ezt a vállalását Önkormányzat felé nem teljesíti az Önkormányzat lehívja a bankgaranciát.
- Az eredeti szerződésben GEOROSCO Kft további vállalásai érintetlenek maradnak.

Felkéri a polgármestert hogy fenti feltételekkel, dolgoztassa ki a szerződés módosítást, és azt terjessze a Kt elé.

Felelős: polgármester
Határidő: a képviselő-testület 2008. április havi ülése

3. Megbízta a Rév8 Zrt-t, hogy az 51%-os önkormányzati többségű projektársaság alapításának lebonyolításával, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról,

valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 37/2003. (VII.07.) ök. sz. rendelet rendelkezései szerint megfelelő szakmai és pénzügyi referenciákkal rendelkező szakmai befektető bevonásával.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

4. Felkéri a polgármestert, hogy az 3. pontban meghatározott társaságba bevonásra kerülő szakmai partnereket, a megkötésre kerülő szindikátusi szerződést és a társaság alapító okiratát terjessze be jóváhagyásra a Képviselő-testület 2008. áprilisi havi ülésére.

Felelős: polgármester
Határidő: a képviselő-testület 2008. április havi ülése

5. Az önkormányzat a projekt társaság megalapítását követően előzetes kötelezettséget vállal az Egészségközpont megépítéséhez szükséges pótlólagos források mértékéig, bruttó 254 312 ezer Ft erejéig.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

6. Megbízta Rév8 Zrt-t, hogy készítse el az Egészségközpont orvos technológiai programját, és terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

7. Felkéri a Gazdasági Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottságot, hogy Rév8 Zrt-vel a határozati javaslatok 3. pontjára vonatkozó bonyolítási szerződést kösse meg.

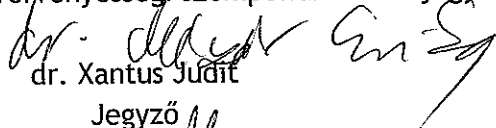

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Budapest, 2008. február 27.

Tisztelettel:


Csécsői Béla
polgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyezte:


dr. Xantus Judit
Jegyző 

A Budapest VIII. ker. Német u. 17. címen és a
34853. HRSZ.-on nyilvántartott

Nem lakás célú ingatlan értébecslése



Készítette:
Jakab Béla
Okl. Szakközgazdász,
Ingatlanforgalmi szakértő

7

**ÖSSZEFOGLALÓ A PIACI FORGALMI ÉRTÉKRŐL
A MEGBÍZÁS ALAPJÁN**

Budapest, VIII. ker. Német utca 17. HRSZ: 34853
/beépítetlen telekingatlan/

Az ingatlan nettó piaci forgalmi értéke kerekítve: 263.180.000 Ft
(beépítetlen telekingatlan)

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 145.243 Ft/m²

Jakab Béla

Jakab Béla

Okl. ingatlan szakközgazdász.

Ingatlanforgalmi szakértő

RE-PRINT KFT
2030 ÚJPESTI ÚT 100/A
AZ ÉRTÉKELÉS SZÁMA: 11
AZ ÉRTÉKELÉS SZÁMA: 00000000

1.

8

I.

ÖSSZEFOGLALÓ A BECSÜLT INGATLANRÓL

Az ingatlan megnevezése: *beépítetlen telekingatlan*

Az ingatlan azonosítása:

Város: *Budapest, VIII. ker.*
Utca/házzám: *Német u. 17.*
Hrsz: *34853*

Tulajdoni hányad: *1/1*
Telek területe: *1812 m²*
Megközelíthetőség: *tömegközlekedési eszközökkel és gépkocsival*
Közműellátottság: *teljes közmű az utcában*
Tulajdonos: *Józsefvárosi Önkormányzat, 1082 Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.*

Ingatlan leírása:

Fekvése: *utcafrontja keleti*

Az értékelés célja: *Piaci érték meghatározása*

Az értékelés módja: *Piaci összehasonlító értékelés módszere.*

Az értékelés dátuma: *2008. 02. 18.*

Az értékelés érvényessége: *6 hónap*

II. SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A megbízás előzményei

A Megbízó (VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat, RÉV 8 Rt.) és a tulajdonos lehetővé tette az ingatlan helyszíni szemlét 2008. február 8.-án.

Átadásra került az ingatlan tulajdoni lapja és alaprajza. Az ingatlant tiszta jogú ingatlanként értékeltem.

A megbízás tárgya

Az Önkormányzat. tulajdonában lévő fenti címen megjelölt telekingatlan értékbecslése piaci forgalmi értékre vonatkozóan.

Az értékbecslés elkészítésénél a beszerezhető információk, ingatlan és trend adatok, valamint a beépíthető épületek lakásadatai ismeretében értékeltem. Mivel a telektípusok árait speciális körülmények alakítják ki, ezért a telekérték kialakításánál nagy a bizonytalanság. A becslés pontosságát befolyásolja, hogy a hasonló telkek piaca korlátozott, kevés az összehasonlító adat, valamint az elvi megközelítések sem teljesen tisztázottak. A telek értéke más tényezők mellett elsősorban a helytől és a rajta felépíthető (ráépíthető) épület jövedelmezőségétől, azaz az azt hasznosító épülettől függ. A többi tényezők a telek fekvése, környezeti tényezők (zaj, fény, stb.), telken lévő épületek bontási költsége, kapcsolódó közművek állapota, hatósági előírások (beépítési mód, korlátok, kötelezettségek) az értéket értékcsökkentő vagy értéknövelő tényezőként korrigálják. A fő szempontként megjelölt ingatlan helyéből következő piaci forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával becsülhetjük. A második fő szempont szerint a telken felépíthető épület jövedelmezőségéből adódó ingatlanérték a projektértékelés módszerével közelíthető meg. Ezen módszerrel nem értékeltem az ingatlant, mert a tervezett építendő épületre műszaki adatokat és egyéb információkat nem kaptam.

A telek egyesítést követően az önkormányzat méretében és alakjában egy olyan kedvező méretű és nagyságú építési telekhez jut, amely előnyei az önkormányzat számára mérhetőek.

(Értéknövelő tényező)

III.

ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN LÉVŐ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

A cég megnevezése: *RE-PRINT KFT.*
2030. Érd, Szép Ilonka u. 21/a
T: 06-23-374-812
Mobil: 06-30-337-5454
E-mail: *jakabbela@freemail.hu*

A becslést végző személy: *Jakab Béla okl. ingatlan szakközgazdász, ingatlanszakértő*

A becslés előzményei: *A megbízás alapján helyszíni bejárást tartottam 2008. 02. 08.-án. A helyszíni bejárás során fényképfelvételeket készítettem. Az értékelés szempontjából lényeges más tényezők (környezet, fekvés, közlekedés, stb.) hatásait rögzítettem.*

Az ingatlanpiac jellemzése a telekingatlanok vonatkozásában: *A 2007-es évben az ingatlanpiacon a fővárosban és közvetlen környezetében az építési telkek árai nőttek. A növekedés mértéke az év végére elérte elhelyezkedéstől függően az 5-10 %-ot. Ez a tendencia a 2006-os évet is jellemezte. Jelentősen befolyásolta a telkek értékváltozását az, hogy az értéknövekedés miatt a telekingatlan jó befektetésnek bizonyult. A leginkább kelendők, s ezzel együtt a legnagyobb áremelkedést produkálónak a fővárosi foghijtelkek bizonyultak. Közülük is leginkább a főváros frekventált részeihez közeliakat keresték a befektetők. Ennek következtében az ingatlanforgalmazók a telekpiacra könnyelhették el a legnagyobb árbevétel növekedést. A VIII. kerületre is érvényesek a megállapítások, de mára a kislakás piacon történt kisebb visszaesés miatt a telkek piacán az árnövekedés üteme csökkent. A kerületben jelentős árkülönbség van, amelynek oka elsősorban a földrajzi elhelyezkedés.*

Az ingatlan rövid leírása:

A becsült ingatlan a VIII. kerület belvárosi részén, a Népszínház út és a körút közelében a Német utca közepén helyezkedik el. Az ingatlan viszonylagosan csendes környezetben van. Városszerkezeti szempontból kedvező fekvésű, mivel több irányból is megközelíthető. A területen a parkolás nehézkesen megoldható. Az épület infrastrukturális ellátottsága magas fokú, tömegközlekedési eszközzel (autóbusz, villamos, metró) és személyautóval egyaránt jól megközelíthető. A zaj- és légszennyezettségi ártalmaknak a terület kis mértékben kitett. Az utcaszakasz gépjárműforgalma nem jelentős. A gyalogosforgalom gyenge.

11

A piaci összehasonlító elemzés módszerével történő értékelés

Piaci érték

A piaci érték fogalma több megközelítésben ismeretes, melyből egy jellemző.

„A valós piaci forgalmi érték az az érték, amelyért egy vásárolni szándékozó megvásárolhatja a vagyont az eladni szándékozótól, szabad akaratából, kényszer nélkül, magánjogi szerződés keretében, a tények lehető legjobb ismeretében, kellő nyilvánosság mellett, kellő időintervallum biztosításával mely alatt az érték még nem változik, mindkét fél kölcsönös megalégedésére.

Lényeges, hogy a felek képesek és hajlandóak is legyenek a tranzakció lebonyolítására. Speciális, az átlagostól eltérő ajánlat az ügyletben nincs jelen. Vagyis azon pénzüsszeg, amelyet az értékelés tárgyában szereplő dolgok szabad piacán a felajánlott dolgok tulajdonjogaért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az értékelés időpontjában..,

A piaci ár végül is egy elképzelt átlagos ár az értékelő szakember által adott időpontban rögzített dolgokra vonatkoztatva, a megállapított állapot és a környezeti felek között.

A piaci érték meghatározásánál az ingatlan maximális hasznosítását és leggazdaságosabb üzemeltetését feltételezem, függetlenül jelenlegi funkciójától.

A megközelítés ezen módszere azon alapul, hogy a tőketulajdonos beszerzései során nem fizet többet a vagyonért, itt egy létező vagyon, dolog beszerzési költsége, amelynek hasznossága megegyezik a kérdéses tulajdon hasznosságával az Ő számára. A tényleges ár csak az ügylet befejezését követően írható le. Adott időpontban érvényes, mivel nincs a piacon egyensúlyi állapot, amely a kereslet-kínálat egyensúlyát jelentené.

A piaci érték forgalmi értékkel való megközelítése egy lehetséges út, amely azt jelenti, hogy a már megtörtént adásvételek alapján gyűjtünk konkrét adatokat, és azokat elemezzük, hasonlítjuk össze.

A módszer akkor alkalmazható, ha a dolog, vagyon piaca aktív és elegendő megbízható adat forrására lehet szert tenni.

Olyan halmaz kialakítása a cél, amelynek lényeges tulajdonságai hasonlóak, ezáltal összehasonlíthatók.

A halmaz kialakításánál alkalmazott feltételrendszer:

- nagyságrendben közelítse meg
- jelenlegi rendeltetésszerű használata azonos legyen
- fekvése hasonló legyen
- területe hasonló legyen
- szabályozottsága hasonló legyen
- a környezet szabályozottsága is hasonló legyen
- beépítési intenzitása hasonló legyen, stb.

III/1. Az ingatlan értékbecslése

A megközelítés ezen módszerének alapvető meghatározója a kereslet-kínálat viszonya közvetlen környezetben. A kapott értéket a becsült ingatlanra kialakított korrekciós tényező segítségével korrigálni kell. A korrekciós tényező megállapításának viszonyítási alapja egy „kerületi átlag” m²-re vonatkoztatva. A „K” tényező megállapításához segítséget nyújt az alábbi táblázat.

Korrekciós tényezők és értékek

	Értéknövelő + %	Értéksökkentő - %
1. Földrajzi elhelyezkedés	4	
2. Fekvés	5	
3. Közlekedési lehetőség	3	
4. Környezet	1	
5. Méret - Forma	5	
6. Parkolási lehetőség		2
7. Beépíthetőség	7	
8. Jogi jellemzők		
9. Üzleti szempontú műszaki jellemzők	2	
Összesen:	27	2

Felsorolt szempontok szerint a korrekciós tényező értéke: $K = 1,25$

Megállapítás az összehasonlító adatokhoz:

Az ingatlanadatok kialakításánál az ingatlanszakértő a tapasztalatára alapozva, az eddig végzett megismerhető becslések adataira, más ingatlanadatokra (ingatlanközvetítők, Illeték Hivatal, a saját adathankja) támaszkodva, a szubjektivitás és objektivitás arányait betartva végzi.

A fajlagos ár képzésénél figyelembe vettem az óvatosság és a teljesség elvét. A korrekciós tényező kialakításánál az inflációs hatás és a műszaki állapotban való eltérések, a funkcionális jellemzők különbségei befolyásoltak.

Megjegyzés és összehasonlító adatok egy éven belül:

Cím	Alapterület m ²	Ár Ft/m ²
1. Kun u.	4444	101.260
2. Nap u.	472	148.305
3. Tömő u.	2480	119.850
4. Kőrös u.	1180	95.339
5. Bíró Lajos u.	826	116.223
Átlagár:		116.195

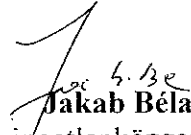
Piaci érték számítása

*Piaci érték = alapterület * m² átlagár * K = 1812 * 116.195 * 1,25 = 263.181.675 Ft*

Az értékelésben szereplő Budapest, VIII. ker. Német u. 17. szám alatti beépítetlen telekingatlan 2008. 02. 18.-án megállapított forgalmi értékét kerekítve az egyedi jellemzők és az összehasonlító piaci adatok vizsgálata alapján piaci összehasonlító értékelés módszerével számolva nettó:

263.180.000,- Ft,
azaz **Kettőszázhatvanhárommillió –száznolcvanezer Ft-ban**
határoztam meg,

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 145.243 Ft/m²


Jakab Béla
okl. ingatlanközgazdász,
ingatlanforgalmi szakértő

RE-RENT KFT
2010. évi nyilvántartási szám: 01/4
Adószám: 15306103-15
K&H 10405136-31300010-00000000
i.

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI.,Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2008.02.07

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 34853 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény: 274

1080 BUDAPEST VIII.KER. Német utca 17.

I. rész

Földrészlet területe változás előtt: 406 (m2) törlő

határozat:260453/1/2005/05.08.11

Földrészlet területe változás előtt: 1812 (m2) törlő

határozat:5932/1/2005/05.10.24

Földrészlet területe változás előtt: 1812 (m2) törlő

határozat:5932/2/2005/05.12.06

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

terület

kat.t.jöv. alosztály adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

ha m2

k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1812

0.00

II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42762/1994/1994.01.29

jogcím: 1991.XXXVIII tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 260453/1/2005/05.08.11

- a T-72481 ttszámú térrajz alapján a 34853, 34854 és a 34856 helyrajzi
számú ingatlanok

egyesítve a 34853 helyrajzi szám alatt.

Tulajdoni lap vége

