

Budapest XVIII. ker. Ipacsfa utcában elhelyezkedő telekingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálása

Helyrajzi szám: 140006



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. Kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2012. február 17.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Ipacsfa utca 140006 hrsz.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2011.02.25-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Művelési ága: Kivett telephely
 - Helyrajzi szám: 140006
 - Telek területe: 311 m²
 - Tulajdonos: XVIII. Ker. Önkormányzat 1/1
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
 - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Ipacsfa utca mentén elhelyezkedő 311 m²-es, M-XVIII/5 övezetbe sorolt munkahelyi terület 2011. február 28-án kelt forgalmi értékbecslésének aktualizálása.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Közműellátottság:**

Az ingatlan értékelése során, mint közműekkel el nem látott területet vettünk figyelembe.

Az alábbi közművek az ingatlan közelében megtalálhatóak:

 - Elektromos energia ellátás,
 - Közüzeti vízellátás,
 - Csapadékvíz elvezetés,
 - Közüzeti gázellátás.
7. **Az ingatlan fekvése:**

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, gyér forgalmú utcában, a Gloriett lakótelep és a Nagykörösi út közötti munkahelyi területen helyezkedik el.
8. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 94-es jelű autóbuszok a Tövishát és a Közdűlő utcában közlekednek, amely közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as jelű METRO állomásával.
9. **Általános értékcsökkentő tényezők:**
 - Az ingatlan ugyan M-XVIII/5 építési övezetben helyezkedik el, azonban a telek mérete (311 m²) és alakja (hosszú, keskeny) nem teszi lehetővé annak önálló hasznosítását.

- Az ingatlan egy részét a szomszédos, más tulajdonát képező felépítmény foglalja el.
- Az ingatlan adottságai miatt korlátozottan forgalom képes, csak a szomszédos ingatlanhoz csatoltan valósítható meg a hasznosítása.
- Az ingatlan megközelítése tömegközlekedési eszközökkel körülményes.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan környezetében az alapközművek megtalálhatóak.

11. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értéke: 700.000 Ft, azaz Hétszázezer forint



Megjegyzés:

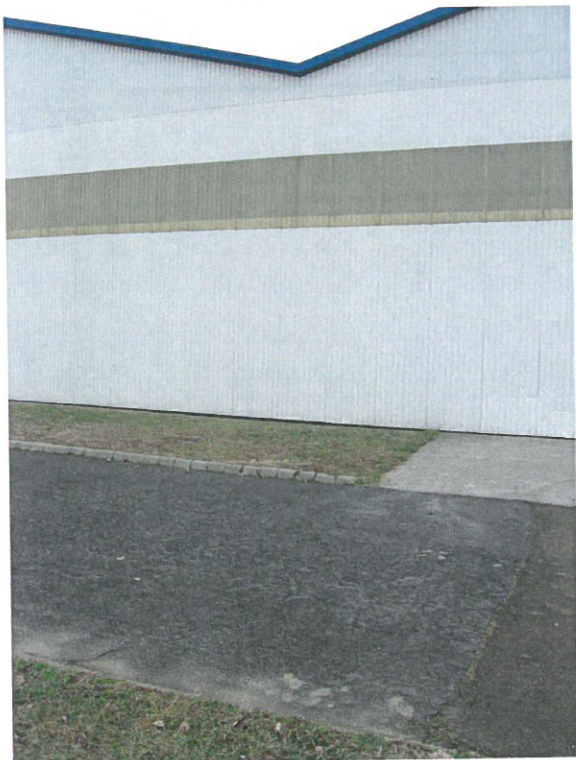
- A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.
- Ezen a területen az ingatlanok forgalmi értéke 15.000Ft/m², esetünkben az alábbiakban leírtak miatt ennek az értéknek a 15%-át vettük figyelembe.
- Az ingatlan jelegéből, elhelyezkedéséből adódóan nehezen értékesíthető, a szomszédos ingatlanok tulajdonosai vételi pozícióban vannak, míg a jelenlegi tulajdonosnak természetes más vevője nincs, ezért az értékesítés során az alku a meghatározó. Az így kialakított ár ±30-100%-ban eltérhet a fenti értéktől.
- Az értékbecslés kizárólag a XVIII. Ker. Önkormányzat tulajdonát képező, 311 m² kiterjedésű beépítetlen területre korlátozódik, és nem vettük figyelembe a rajta elhelyezkedő felépítmény forgalmi értékét.

12. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

13. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2012. február 17.

 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. Kerület Nonprofit Zrt.	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3165 13.	 Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. Kerület Nonprofit Zrt.
---	--	---



Nem hiteles tulajdoni lap

Ne:

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Olé

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/92335/2011

2011.02.25

Szektor :

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 140006 helyrajzi szám

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alóba k.fill
. Kivett telephely	0	311	0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

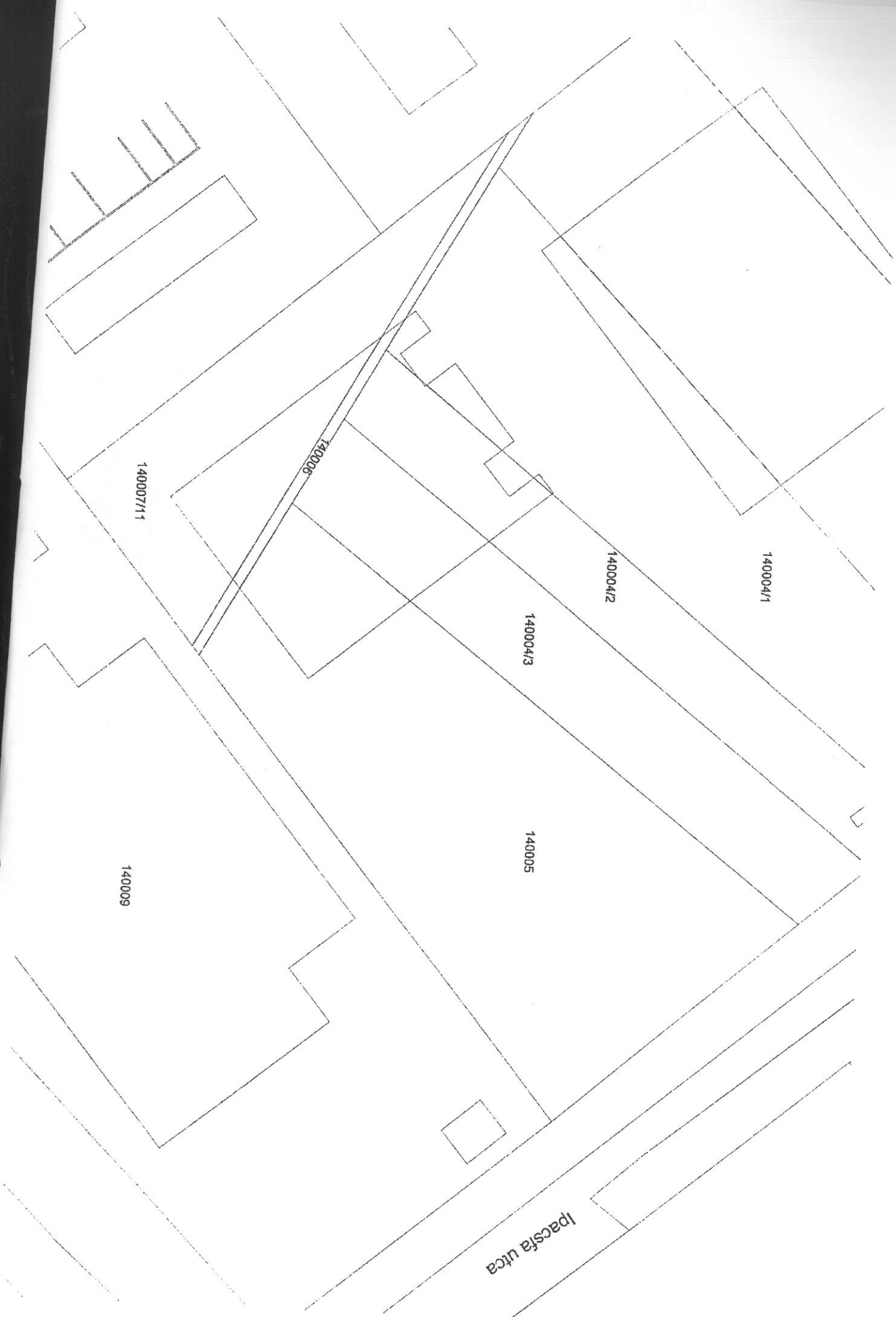
Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

lap

VITÓ ERŐVEL NEM RENDELŐ



140007/1/1

140006

140004/2

140004/1

140004/3

140005

140009

Ipacsfa utca