

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Javaslát a XVI. ker. Anilin u. –  
Album köz – Nógrádverőce utcák  
által határolt területen lévő  
104099/1-104099/6 hrsz-ú és  
104099/8-104099/13 hrsz-ú  
ingatlanok értékesítésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A XVI. ker. Anilin u. – Album köz – Nógrádverőce utcák által határolt területen lévő 104099/1, 104099/2, 104099/3, 104099/4, 104099/5, 104099/6, 104099/8, 104099/9, 104099/10, 104099/11, 104099/12, 104099/13 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok a XVI. ker. Önkormányzat tulajdonát képezik, a vagyonkataszterben forgalomképes beépítetlen területként nyilvántartottak.

<b>Cím:</b>	<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>Terület: m<sup>2</sup></b>
Album u.1/D, Album köz 6.	104099/1	1137
Album u. 1/C	104099/2	1135
Album u. 1/B	104099/3	1133
Album u. 1/A	104099/4	1128
Nógrádverőce u. 39.	104099/5	1163
Nógrádverőce u. 37.	104099/6	854
Anilin u. 2/B	104099/8	900
Anilin u. 2/C	104099/9	900
Anilin u. 2/D	104099/10	1132
Anilin u.	104099/11	1133
Anilin u.	104099/12	1135
Anilin u.	104099/13	1137

(1. számú melléklet)

Az Építésügyi Iroda 6/744/01/2007 számú tájékoztató levele szerint az ingatlanok övezeti besorolása: L4-XVI/SZ1 (Nagytelkes szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület. Az építési övezet területén legfeljebb 4 lakásos lakóépület helyezhető el. (2. számú melléklet)

Az ingatlan közműhelyzete a Közművek által adott nyilatkozatok alapján:

Víz: A 104099/1, 104099/2, 104099/3, 104099/4 hrsz alatti ingatlanokon tervezett családiház az Album utca NA 100 mm-es közcsőhálózatról vízzel ellátható. A létesítmény vízellátásához NA 25 mm-es bekötést, NA 20 mm-es vízmérővel engedélyeznek.

A 104099/5, 104099/6 hrsz alatti ingatlanokon tervezett családiház a Nógrádverőce utca NA 100 mm-es közcsőhálózatról vízzel ellátható. A létesítmény vízellátásához NA 25 mm-es bekötést, NA 20 mm-es vízmérővel engedélyeznek.

A 104099/8, 104099/9, 104099/10, 104099/12, 104099/13 hrsz alatti ingatlanokon tervezett családi ház az Anilin utca NA 100 mm-es közcsőhálózatról vízzel ellátható. A létesítmény vízellátásához NA 25 mm-es bekötést, NA 20 mm-es vízmérővel engedélyeznek.

Villamos hálózat: lakásonként 3\*16A a hálózatról felvehető.

Csatorna: az ingatlanok telekhatárig kiépített bekötővezetékkel rendelkeznek. Az egyszeri közmű hozzájárulás mértéke 72.000,-Ft.

Gáz: A 104099/8, 104099/9, 104099/10, 104099/11, 104099/12, 104099/13 hrsz-ú ingatlanok gázellátása megoldható.

A 104099/6, 104099/5, 104099/4, 104099/3, 104099/2, 104099/1 hrsz-ú ingatlanok gázellátása az Album utca 104096/1 hrsz-ú ingatlanig megépített kisnyomású elosztóvezeték továbbépítésével oldható meg. Ehhez az Album utca – Nógrádverőce utca nyomvonalon mintegy 104 fm, dn 110 PE kisnyomású elosztóvezeték megépítése szükséges. Fizetendő csatlakozási díj mértéke: 2.221,049,-Ft+ÁFA. (3. számú melléklet)

A Nógrádverőce utcai ingatlanokkal párhuzamosan, a védőtávolságon kívül 100 KV-os távvezeték húzódik, mely ellenérzést kelt az érdeklődők körében, ezért az ingatlanok értékesítését megnehezíti.

A KVSZ 1. számú függeléke szerint a Nógrádverőce u. 104099/1-6, 104099/8-13 hrsz-ú ingatlanok a nyilvántartott régészeti lelőhelyek között nem szerepelnek, azonban a Nógrádverőce u. 104097 hrsz-ú közterület régészeti lelőhelyként nyilvántartott. (4. számú melléklet)

A Nógrádverőce utca 104099/6 és 104099/5 hrsz-ú ingatlan előtt hiányzó gázvezeték kiépítésekor figyelemmel kell lenni a Nógrádverőce utca védettségére, megelőző feltárást kell végezni, melynek sem költsége, sem időtartama nem becsülhető. Valamint fennáll annak a veszélye, hogy az összes, az előterjesztés tárgyát képező ingatlant a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartásba veszi.

A Fővárosi Gázművek Zrt szóbeli tájékoztatása szerint a 104099/1, 104099/2, 104099/3, 104099/4 hrsz-ú ingatlanok előtt a gázvezeték kiépítése az Album utcai vezeték továbbépítésével lehetséges.

A Nógrádverőce u. 104099 hrsz-ú tömb sarokpontjainak kitűzése, és a műtárgyak bemérése megtörtént. A 104099/8, 104099/10, 104099/12 hrsz-ú ingatlanok telekhatárán villanyoszlop helyezkedik el. A 104099/9 hrsz-ú ingatlanon vízóra van. (5. számú melléklet)

696/2004.(X.2.)Kt határozat alapján az ingatlanokat együttes értékesítésre hirdette az Önkormányzat, eddig sikertelenül. (6. számú melléklet)

Az ingatlanokra egyenkénti eladáshoz készült értékbecslés. (7. számú melléklet)

#### **Az értékbecslés szerint az ingatlanok forgalmi értéke összközműves állapotban**

<b>Cím:</b>	<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>Terület: m<sup>2</sup></b>	<b>Nettó érték: Ft</b>	<b>ÁFA értéke: Ft</b>	<b>Bruttó érték: Ft</b>
Album u.1/D, Album köz 6.	104099/1	1137	16.167.000	3.233.400	19.400.000
Album u. 1/C	104099/2	1135	16.417.000	3.283.000	19.700.000
Album u. 1/B	104099/3	1133	16.333.000	3.267.000	19.600.000
Album u. 1/A	104099/4	1128	16.250.000	3.250.000	19.500.000

Nógrádverőce u. 39.	104099/5	1163	15.167.000	3.033.000	18.200.000
Nógrádverőce u. 37.	104099/6	854	11.000.000	2.200.000	13.200.000
Anilin u. 2/B	104099/8	900	15.250.000	3.050.000	18.300.000
Anilin u. 2/C	104099/9	900	15.250.000	3.050.000	18.300.000
Anilin u. 2/D	104099/10	1132	17.917.000	3.583.000	21.500.000
Anilin u.	104099/11	1133	18.167.000	3.633.000	21.800.000
Anilin u.	104099/12	1135	17.917.000	3.583.000	21.500.000
Anilin u.	104099/13	1137	18.667.000	3.733.000	22.400.000

**Az értékebecslés szerint az ingatlanok forgalmi értéke részközműves állapotban**

<b>Cím:</b>	<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>Terület: m<sup>2</sup></b>	<b>Nettó érték: Ft</b>	<b>ÁFA értéke: Ft</b>	<b>Bruttó érték: Ft</b>
Album u. 1/C	104099/2	1135	15.250.000	3.050.000	18.300.000
Album u. 1/B	104099/3	1133	15.250.000	3.050.000	18.300.000
Album u. 1/A	104099/4	1128	15.167.000	3.033.000	18.200.000
Nógrádverőce u. 39.	104099/5	1163	11.750.000	2.350.000	14.100.000
Nógrádverőce u. 37.	104099/6	854	8.417.000	1.683.000	10.100.000

Az értékesítést 20%-os ÁFA terheli.

Rácz Károly Baross u. 220. szám alatti lakos azzal a kéressel fordult az Önkormányzathoz, hogy a mellékelt rajz szerint az Önkormányzat a 104099/7 és 104099/8 hrsz-ú, a 104099/6 és 104099/5 hrsz-ú, 104099/4 és 104099/3 hrsz-ú ingatlanokat értékesítést megelőzően megvásárolja. (8. számú melléklet)

Az előterjesztő a Nógrádverőce u. 104099/5 és 104099/6 hrsz-ú ingatlanok kivételével, az ingatlanok egyenkénti értékesítését javasolja megfontolásra a Képviselő-testületnek. Az ingatlanok induló licitárát az értékebecslő által megállapított értékben javasolja meghatározni. Az Önkormányzat az Album utca 104099/1, 104099/2, 104099/3, 104099/4 hrsz-ú ingatlanokra, a gázvezeték kiépítéséhez szükséges csatlakozási díjat fizesse meg.

*Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló módosított 33/2004. (IX.28.) rendelet 6.§ értelmében*

(2) *A forgalomképes önkormányzati ingatlan tekintetében a tulajdonosi jogokat*

a) *egymillió Ft forgalmi értékig a GTB;*

b) *egymillió Ft-ot meghaladó forgalmi érték felett, a GTB előzetes véleményezésével, a Képviselő-testület gyakorolja.*

13. § (1) *Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére illetve, egyéb módon történő hasznosítására vagy megterhelésére, valamint bármely idegen vagyontárgy megszerzésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét:*

a) *ingatlan esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékebecslés alapján;*

b) *ingó vagyon esetén legalább a könyvszerinti nyilvántartási érték;*

c) *tagsági jogot megtestesítő értékpapír esetén - ha az a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett vagy forgalmazott kategóriában szerepel, úgy a tőzsdén kialakult tőzsdei árfolyamon; a tőzsdén kívüli másodlagos értékpapírpiacon forgalmazott értékpapír esetében a Budapesti Értéktőzsde hivatalos lapjában közzétett vételi középárfolyam alapján, minősített szótöbbséggel kell meghatározni.*

*Az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló módosított 35/2004.(IX.30.) rendelet 1.§ értelmében a rendelet hatálya kiterjed az önkormányzati ingatlanvagyon és a kétmillió forint feletti értékű ingóvagyon értékesítésére és hasznosítására.*

*Az SZMSZ 1. számú melléklete szerint a Pénzügyi Bizottság véleményezi a különösen nagy értékű (10 millió Ft feletti) vagyontárgyak értékesítését (ingatlanok, értékpapírok, társasági részesedések);*

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen.

**Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület 696/2004.(X.12.)Kt határozatát visszavonja, és a XVI. ker. Anilin u. – Album köz – Nógrádverőce utcák által határolt területen, az Önkormányzat tulajdonát képező 104099/1, 104099/2, 104099/3, 104099/4, 104099/8, 104099/9, 104099/9, 104099/10, 104099/11, 104099/12, 104099/13 hrsz-ú építési telkeket egyenként, árverés útján értékesíti az alábbiak szerint:

<b>Cím</b>	<b>HRSZ</b>	<b>Induló licitár nettó Ft +ÁFA</b>
Album u.1/D, Album köz 6.	104099/1	16.167.000
Album u. 1/C	104099/2	16.417.000
Album u. 1/B	104099/3	16.333.000
Album u. 1/A	104099/4	16.250.000
Anilin u. 2/B	104099/8	15.250.000
Anilin u. 2/C	104099/9	15.250.000
Anilin u. 2/D	104099/10	17.917.000
Anilin u.	104099/11	18.167.000
Anilin u.	104099/12	17.917.000
Anilin u.	104099/13	18.667.000

A Képviselő-testület a licitlépcsőt telkenként 100.000,-Ft-ban állapítja meg. A kikiáltási ár tartalmazza a 72.000,-Ft/ingatlan csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen a 104099/1, 104099/2, 104099/3, 104099/4 hrsz-ú ingatlanok előtt még hiányzó gázvezeték kiépítéséről, a csatlakozási díj megfizetéséről.


A Képviselő-testület a csatlakozási díj megfizetését az ingatlan elidegenítéssel kapcsolatos dologi kiadások keret terhére biztosítja.

Határidő: az árverési hirdetmény kiírására 2007. június 30.

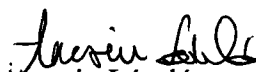
Felelős: Kovács Péter polgármester

(a szavazás a 33/2004.(IX.28.) rendelet 13.§ (1) bekezdése alapján minősített szótöbbséget igényel)

Budapest, 2007. május 9.

  
Kovács Péter  
Polgármester

Láttam:

  
Ancsin László

jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Helyszínrajz
2. Építésügyi Iroda tájékoztatása, KVSZ térkép
3. Gázművek nyilatkozata
4. KVSZ 1. számú függeléke
5. Mérési vázlat
6. 696/2004.(X.12.) Kt határozat
7. Értékbecslések 12 db

Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2007. május 15-én, a Pénzügyi Bizottság 2007. május 21-én tárgyalja.

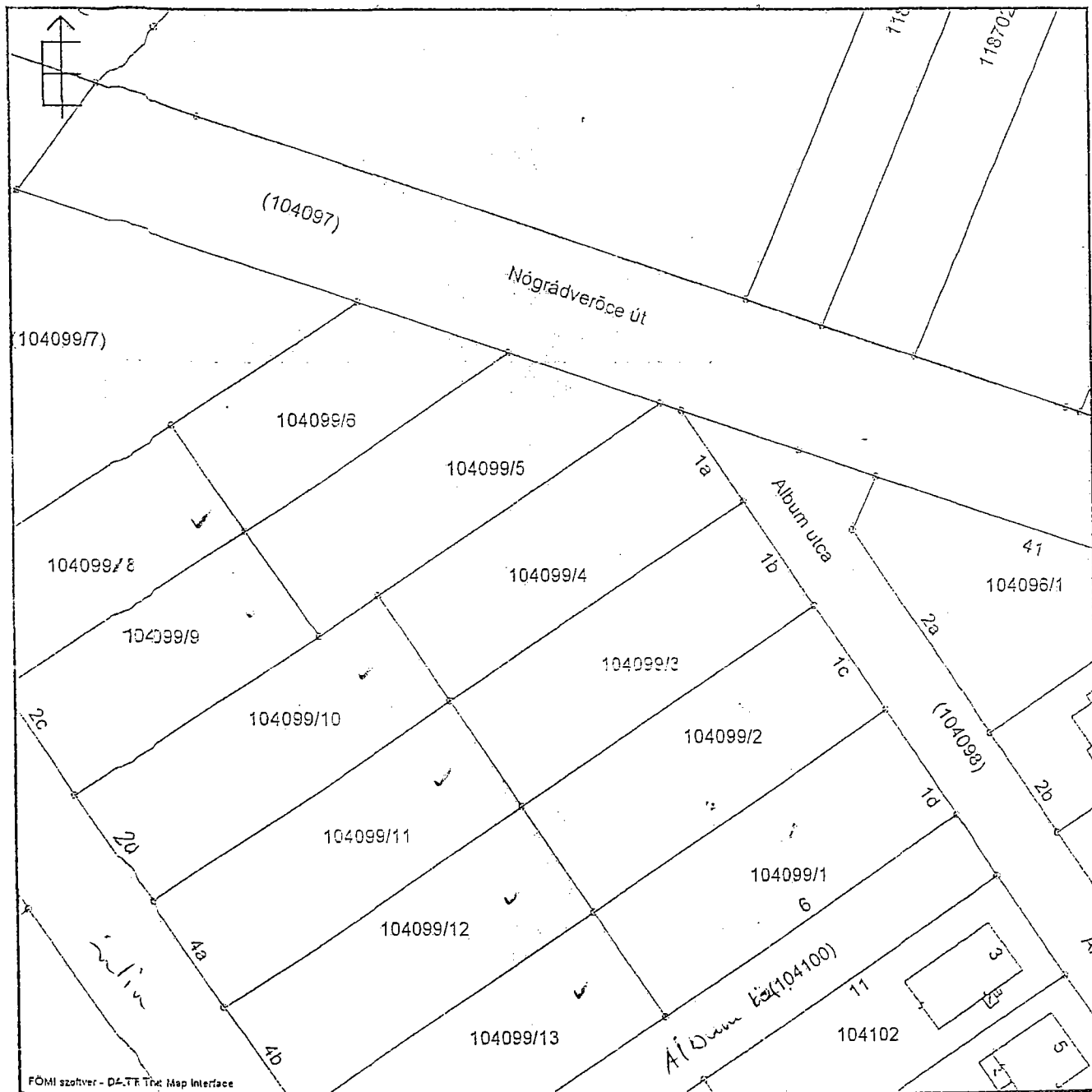
## Térképmásolat

Helyrajzi szám BUDAPEST XVI.KER. belterület 104099/4

Megrendelés szám: 9000/4613/2006

Méretarány : 1:1000

Terület 1128 m<sup>2</sup>



Előzetes telekhatár: - - - - -

Előzetes hrsz: 123

2006.10.09 13:15:13



10/78/2007 Handelné

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
**ÉPÍTÉSÜGYI IRODA 2,**

Ügyiratszám: 6/774/01/07

Ügyintéző: Bakos János

☎: 4011-505

Tárgy: Budapest XVI. ker. Anilin u. -Album köz- Album u.- Nógrádverőce u. - Atlasz utcák által határolt, 104099/1-6, 8-13 hrsz. alatti ingatlannal kapcsolatos építésügyi tájékoztatás.

CÍMZETT:

Vagyonhasznosítási Iroda  
Dr. Horváth Péterné  
Irodavezető

2007 MARE 22.

10/78/10/2007  
Handelné

hivatkozási szám: 10/78/03/2007  
ügyintézőjük: Handelné

Tisztelt Dr. Horváth Péterné Irodavezető Asszony!

A 2007.0. napján iktatott 6/01/07. számú megkeresésére a következőkről tájékoztatom:

- a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat 30/2000.(VII.14.) számú Önkormányzati Rendelete, a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról (továbbiakban: KVSZ) szóló előírás 1. sz. mellékletét képező övezeti térkép szerint: a Budapest XVI. ker. Anilin u. -Album köz- Album u.- Nógrádverőce u. - Atlasz utcák által határolt, 104099/1-6, 8-13 helyrajzszámú ingatlanok értékei a következők:

**L4-XVI/SZ1**

**Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**

**30. § (1)** Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Hatályon kívül helyezve

(3) Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20,0 m.

(4) A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe 1000 m<sup>2</sup>

(5) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(6) Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

(7) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 3. sz. táblázat határozza meg.

3. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				legkisebb m	legnagyobb m			
L4-XVI/SZ1	1000	szabadonálló	25	3,2	7,5	60	35	0,7



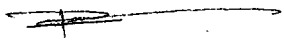
- a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ) 16. § (4) bekezdés 7. számú melléklete alapján a tárgyi terület, az FSZKT területi lehatárolását meghatározott főváros hévíz- és víznyerőhelyei védő területének keretén belül helyezkedik el, így a BVKSZ 16. § (9) bek. szerint: „a közcsontra megépítéséig új épület nem létesíthető”, oda építési engedély nem adható.

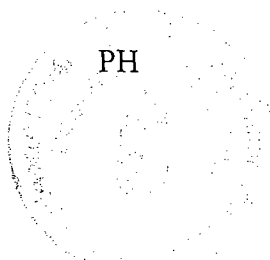
A fentiek, és más vonatkozó jogszabályok betartásával a tárgyi ingatlanra építési engedély adható.

Kérem a fentiek szíves figyelembevételét!

Budapest, 2007.03.02.

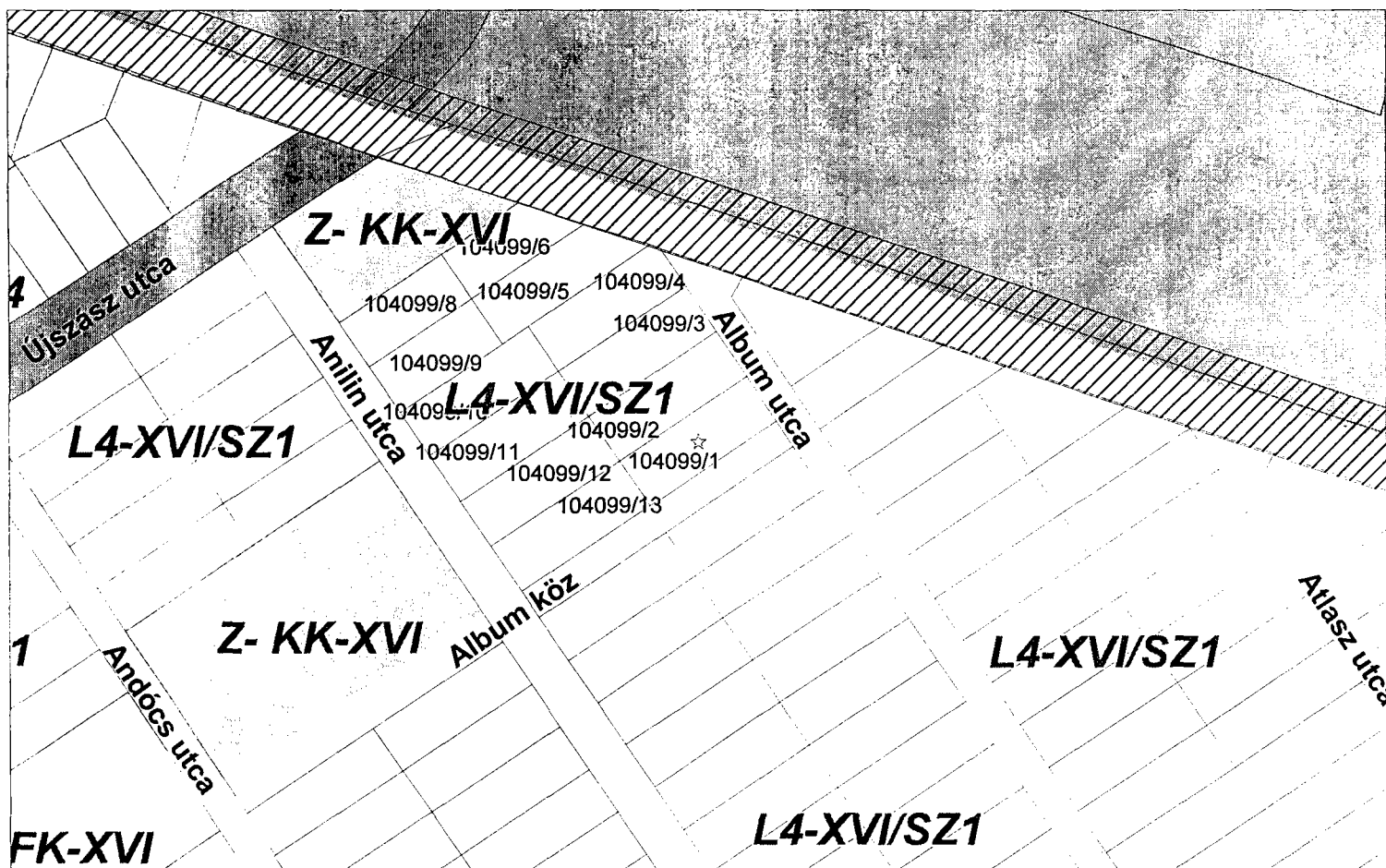
a jegyző megbízásából:

  
Ügyintéző: Bakos János



  
Szabó Ágnes  
irodavezető

2/a





Fővárosi Gázművek Rt.  
hálózatberuházási osztály

Handelt  
10/18/2007

3

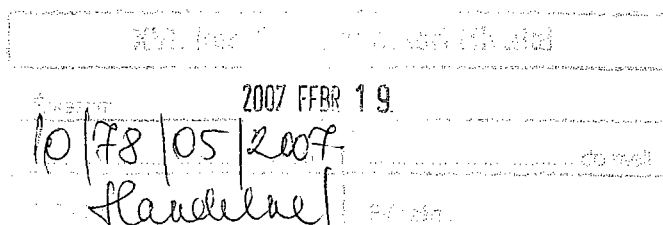
Budapest Főváros XVI. ker.  
Önkormányzat Polgármesteri hivatal  
Vagyonhasznosítási iroda

Budapest, 2007.02.02

**BUDAPEST**  
**HAVASHALOM UTCA 43**  
**1163**

Hiv. szám: 1018948  
Ügyintéző: Ferencz Ágnes  
Telefon: 477-1323

Tisztelt Hölgyem/Uram!



Építési engedélyezési ügyében kereste meg társaságunkat, melyet az alábbiakban igazolunk vissza:

Ügyfél neve: Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat  
Polgármesteri hivatal Vagyonhasznosítási iroda

Fogyasztási hely címe: 1165 BUDAPEST Anilin utca -  
Helyrajzi száma: 104099/8, 104099/9, 104099/10, 104099/11, 104099/12,  
104099/13  
Lakások száma: 6\*4

Tájékoztatásul közöljük, hogy a hatályos jogszabályokban és az érvényes Elosztói Engedélyesi Üzletszabályzatunkban foglalt feltételekkel gázellátása megoldható.

Fenti tájékoztatásunkat az építéssel kapcsolatos önkormányzati engedélyezési eljáráshoz adtuk, ez társaságunkra nézve semmilyen kötelezettséget nem jelent.

Tisztelettel: Fővárosi Gázművek  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
hálózatberuházási osztály

6.

Szécsi Péter  
csoportvezető



Fővárosi Gázművek Zrt.

hálózatberuházási osztály

3/1

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormány-  
zat  
Polgármesteri Hivatala  
Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2007. február 22.

Hiv. szám: HBO/57-A16

Ügyintéző: Papp Beatrix

Telefon: 477-1246

Budapest

Havashalom utca 43.

1163

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
2007. MÁRC. 09.	
10/78/06/2007	
Előadó: H. H. H.	Előszám:

Tárgy: Budapest, XVI. ker. Album utca, Nógrádverőce utca 104099/6, 5 és 104099/1, 2, 3, 4 helyrajzi számú ingatlanok gázellátása

Tisztelt Címzett!

Hivatkozva társaságunkhoz érkezett levelükben foglaltakra, a tárgyi ingatlanok gázellátásával kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adjuk:

A tárgyi ingatlanok gázellátása az Album utca 104096/1 hrsz.-ú ingatlanig megépített kisnyomású elosztóvezetékünk továbbépítésével oldható meg. Ehhez az Album utca – Nógrádverőce utca nyomvonalon mintegy 104,0 fm, dn 110 PE kisnyomású elosztóvezeték szükséges építeni.

A fentiek alapján a tárgyi ingatlanok gázellátására (telkenként 4 db lakást figyelembe véve)- fizetendő előzetesen kalkulált csatlakozási díj értéke: 2.221.049,- Ft + ÁFA.

Előzetesen felhívjuk a figyelmüket arra, hogy a gázelosztó vezeték kivitelezésének előfeltétele, hogy a tárgyi ingatlanok telekhatára pontosan kitűzésre kerüljön, mely az Önök feladata.

Amennyiben a fenti gázellátási mód megfelel az Önök részére, kérjük társaságunkat ismételten megkeresni szíveskedjenek, hogy a gázellátásra vonatkozó ajánlatunkat elkészíthessük az Önök részére.

Tisztelettel:

Fővárosi Gázművek  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
hálózatberuházási osztály  
1.  
Németh György  
osztályvezető

Rendelkezések a régészeti emlékek védelmére

10. §<sup>1</sup> (1) Védett régészeti lelőhely a Timúr utca – Dezsőfia utca – Fertály utca által határolt terület.
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő bármilyen engedélyeztetési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a Kulturális örökségvédelmi Hivatal Budapest Fővárosi Irodáját. A régészeti örökség védelmében a tervezett földmunkák előtt, megelőző feltárást kell végezni a beruházó költségére.
- (3) A régészeti érdekű területek esetében a területen tervezett földmunkákat (bontás, magasépítés, mélyépítés, közművesítés) a beruházó költségére történő régészeti szakfelügyelet mellett lehet csak elvégezni.
- (4) A régészeti lelőhelyek felsorolását az 1. sz. függelék tartalmazza.

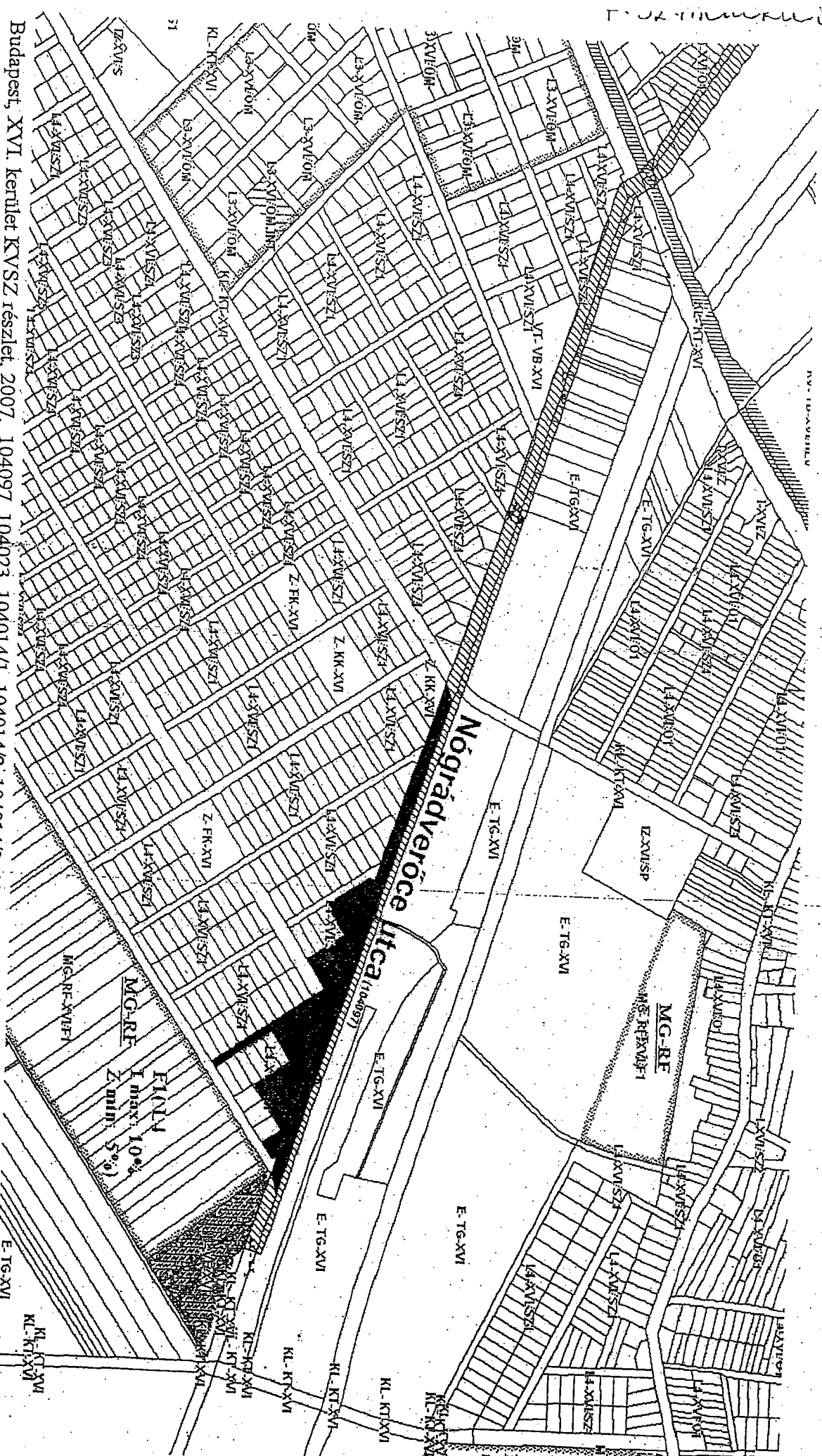
1. sz. függelék

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

**Ingatlan és az attól való távolságon belüli területek:**

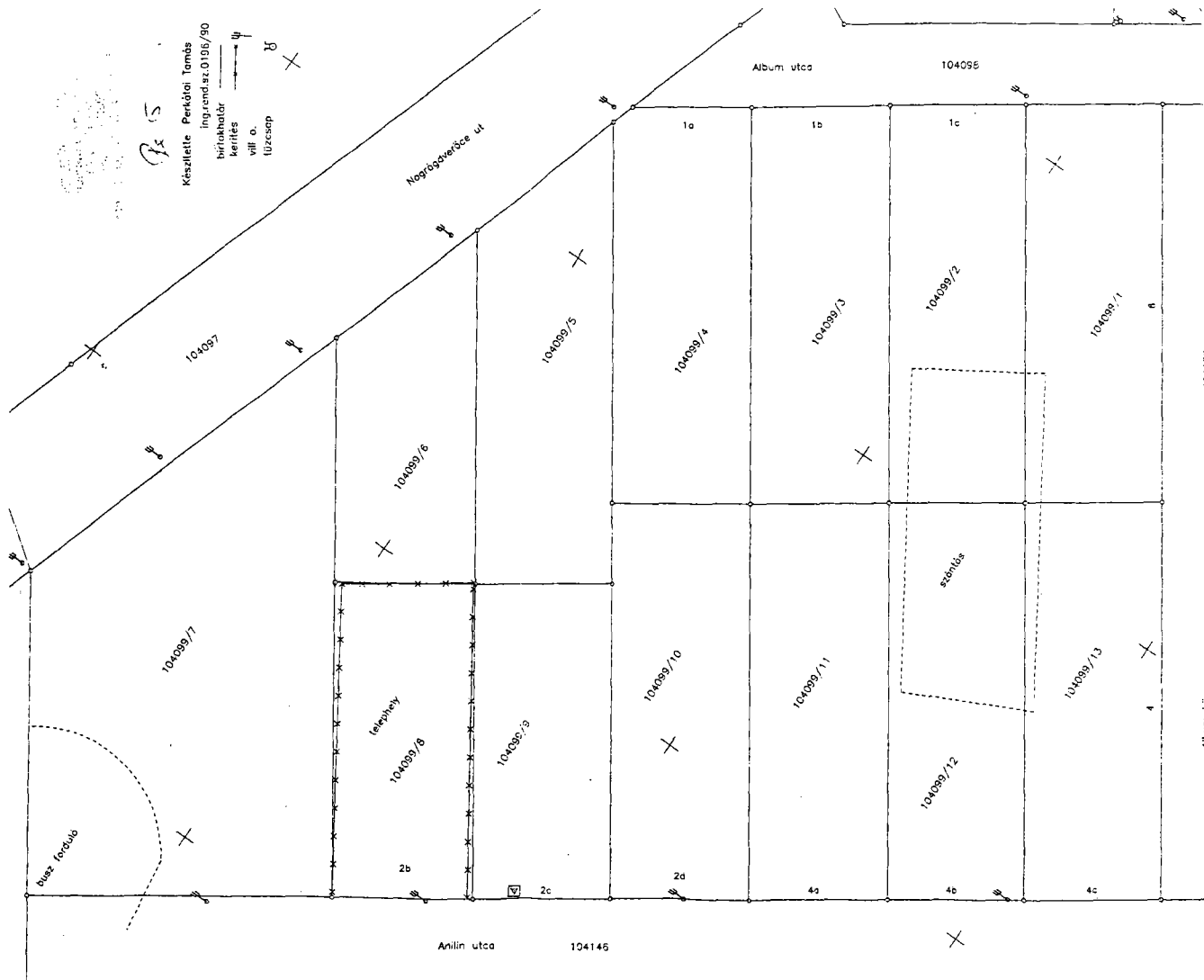
Atlasz u. (Mátyásföld)	hrsz: 104075	
Ilona u. (volt Bajcsy-Zs. u.) 57-61.	hrsz: 103967	+ 10 m
Rózsalevél u. Cinkotai evangélikus templom és környéke	hrsz.: 117076	
Csömöri u. 32.	hrsz: 110999/2	+ 15 m
Egyenes u. 2-6.	hrsz: 100040	+ 20 m
Nógrádverőce út, Mátyásföld, Somkút u. - Simongát u. között		
Hermina u. 87.	hrsz: 107306	
Margit u. 26. (volt Janovecz M. u.)	hrsz: 101474	
Batthyány Ilona u. 12. (volt Kultúrház u.)	hrsz: 116696	
Matild u. (Rákosszentmihály)	hrsz: 111136	+ 50 m
Nefelejcs u. 33.	hrsz: 110902	
Rákosszentmihály, Szilas-patak jobb partja, teljes hosszában		50 m
Demeter u. (volt Temesvári u.) – Sarjú u.	hrsz: 106868	+ 20 m
Kavicsbánya		
Timúr u. – Fertály u. – Dezsőfia u. között	hrsz: 114096	
Zalavár u. 7.	hrsz: 100038	
Sashalom, az állomás közelében lévő dombon		
Sashalom, Zalavár u.		

<sup>1</sup> Módosította: 31/2006. (IX. 29.) Ör. t. §



Budapest, XVI. kerület KVSZ részlet, 2007. 104097, 104023, 104014/1, 104014/2, 104014/3, 104014/4, 104014/5, 104014/6, 104014/7, 104014/8, 104014/9, 104014/10, 104014/11, 104074/1, 104074/2, 104074/3, 104074/4, 104074/5, 104074/6, 104074/7 hrsz-ek régészeti lelőhely ügye.

Budapesti Történelmi Múzeum 2006. szeptember 18-án kelt levele alapján.



10/314/2004

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

2004. OKT. 18

## KIVONAT

XVI. ker. Polg. Hivatal	
10/314/39/04	dob mell.
Előadó: Handelman	Előzetes: 10/314/04

a 2004. október 12-én (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 18. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

6.

NAPIREND: 11. Javaslat a XVI. ker. 104099/1-6, 104099/8-13, 104096/1-8 hrsz-ú ingatlanok induló licitárának módosítására

Előadó: Asztalos Lajos alpolgármester

HATÁROZAT:  
696/2004. (X. 12.) Kt.

A Képviselő-testület a XVI. ker. Anilin u. - Album köz - Nógrádverőce utcák által határolt területen, az Önkormányzat tulajdonát képező 104099/1, 104099/2, 104099/3, 104099/4, 104099/5, 104099/6, 104099/8, 104099/9, 104099/10, 104099/11, 104099/12, 104099/13, hrsz-ú építési telkeket együttesen, árverés útján értékesíti.

Az ingatlanok együttes induló licitára, a valorizált értékbecslés szerint: 201.728.000,-Ft+25%ÁFA.

A Képviselő-testület a licitlépcsőt 1.000.000,-Ft-ban állapítja meg. A kikiáltási ár tartalmazza az egy egységre jutó 72.000,-Ft/ingatlan csatorna érdekeltiségi hozzájárulást.

Határidő: - a hirdetmény közzé tételére 2004. október 30.

Felelős: Dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(20 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

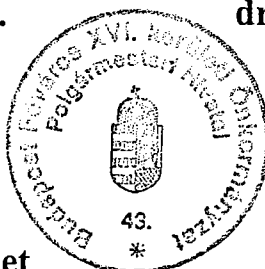
kmf.

dr. Hórich Ferenc sk.  
jegyző

dr. Szabó Lajos Mátyás sk.  
polgármester

A kivonat hitelélül:

*Vin Sme*  
Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
Jegyzői Kabinet Vezetője  
Budapest, 2004. október 14.





7 / 1

## **ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY**

a

1165 Budapest (Mátyásföld), Album u. 1. d (Album köz 6.) sz. alatti  
104099/1 helyrajzi számú ingatlanról

**Budapest, 2007. május**

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS  
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	: kivett beépítetlen terület
-----------------------------------	------------------------------

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület)	: Budapest XVI. (Mátyásföld)
Utca, házszám	: Album u. 1 d
Irányítószám.	: 1165
Hrsz	: 104099/1

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad	: XVI. Ker. Önkormányzat 1/1
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség	: tehermentes

<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	: tulajdonjog
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>	: piaci forgalmi érték

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2007. április 26.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Értékelt ingatlan területe	: 1137 m <sup>2</sup>
Közmű ellátottság	: összközmű, bekötés nélkül
Jelenlegi funkció	: építési telek

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
--------------------------------	------------------------

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Forgalmi érték ÁFA-val</b>	<b>: 19.400.000 Ft</b>
<b>Forgalmi érték ÁFA nélkül</b>	<b>: 16.167.000 Ft</b>

Budapest, 2007. május hó

Készítette:

  
Wéber Anna  
ingatlan értékbecslő

## 1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízást adott a 1165 Budapest, Album u. 1. d sz. alatti 104099/1 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint értékesítés miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MENETE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésemre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- Építésügyi iroda tájékoztató levele
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi nyilatkozat (2006.11.22.)
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató (2007.02.02.)
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató (2007.01.25)
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (2006.11.03.)

Az ingatlanon 2007. 04. 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatolok.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

#### 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

##### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. Album u. 1 d /Album köz 6.
Helyrajzi szám	: 104099/1
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Területe	: 1137 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	: XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhelések	: tehermentes

##### 4.2. Általános leírás

Az ingatlan Mátyásföldön, annak Cinkota felé eső határán helyezkedik el, az Album u. és az Album köz sarkán. Az Album u. és az Album köz is kis forgalmú, csendes mellékutca. Az ingatlan közvetlen környezete részben beépítetlen, részben családi házas beépítésű. Tágabb környezetében a közeli Nógrádverőce utca túloldala, a Szilas patak mentén mezőgazdasági művelésű terület. Az utcakép falusias. Szintén a Nógrádverőce u. túloldalán az ingatlantól nem messze, a Nógrádverőce utcával párhuzamosan húzódik egy nagyfeszültségű elektromos távvezeték.

##### Megközelíthetőség:

45, 192-es jelű autóbuszok, megállók kb. 1 perc

##### Közművesítettség, infrastruktúra:

A terület összközműves, a közművek az utcában elérhetőek, azonban az értékelt ingatlanra nincsenek bekötve. Az úttest mindkét utcában zúzott kővel felszórt, járda az Album utcában nincs kiépítve, az Album közben az utca túloldalán szilárd burkolatú járda kiépített.

A közműszolgáltatók által kiadott elvi engedélyei illetve előzetes tájékoztatásai rendelkezésre állnak, melyek szerint az ingatlan az összes közmű hálózatra ráköthető.

Infrastrukturális ellátottsága a kertvárosi átlagnak megfelelő, az alapellátó intézmények 10-15 perc alatt elérhetőek, különféle kisebb üzletek az Újszász u. mentén megtalálhatóak. Mátyásföld központja tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető, ahol az alap és szakszolgáltató intézmények megtalálhatóak.

##### 4.3. Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan határai nem beazonosíthatóak, kerítetlen, kítűző jelek nem láthatóak. A térképmásolat alapján a tárgyi ingatlan saroktelek, két oldalról közút, 2 oldalról beépítetlen terület határolja. A telek az Újszász u. és a Nógrádverőce u. irányában enyhén lejt. A telek felszíne vadon növényekkel és cserjékkel dőltő részben benőtt, a beépítés megkezdése előtt a növényzet irtása szükséges.

A telek közel szabályos téglalap alakú, utcafronti szélessége kb. 20 m, mélysége kb. 58 m.

#### **4.4 Hatósági előírások – övezeti besorolás**

A szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan **L4-XVI/SZ1** övezeti besorolású, mely **nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**.

A területen kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>. Beépítettség max. 25%, építménymagasság min. 3,2 m, max. 7,5 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 60%. Terepszint alatti beépítés max.35%. Szintterületi mutató max. 0,7.

„(1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3) Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20 m.

(4) A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe 1000 m<sup>2</sup>.

(5) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(6) Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

Az Építésügyi iroda tájékoztató levele alapján a közcsatorna megépítéséig új épület nem létesíthető.

A KVSZ 29 § (3) bekezdése alapján az övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó egyedi telek esetében a telek területének 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó részének a beépítés számításánál 2000 m<sup>2</sup>-ig a többletterület 60%-a vehető figyelembe.

A KVSZ 29 § (16) bekezdése alapján az övezetben lévő építési telkek esetében az övezetben meghatározott lakás szám akkor érvényesíthető, ha minden egyes lakáshoz legalább 300 m<sup>2</sup> építési telekterület biztosítható.

#### **4.5 Összefoglalás**

Az ingatlanról kialakult összbenyomás közepes, kissé rendezetlen, falusias benyomást keltő környezetben elhelyezkedő telek. A környező terület összközműves, a közművek az ingatlanba nincsenek bekötve. A beépíthetőség mértéke max. 25%, a beépítés módja szabadonálló. A telek felszíne döntő részben fákkal, cserjékkel benőtt, ezért ennek kiirtásának szükségessége miatt értékcsökkentő tényezőt fogok alkalmazni. A nagyfeszültségű távvezeték viszonylagos közelsége a lakosság jelentős részében ellenérzést kelt, ezért ez az értékesítést megnehezíti, mely miatt további értékcsökkentő hatású.

## 5. ÉRTÉKELÉS

Az értékecselő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog

átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

*Ezek a kritériumok a következők:*

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az értékelés effektív időpontja 2007. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## **5.1. Az értékelés módszere**

### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- hasznosíthatóság

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság, hasznosíthatóság

### 5.2.1. Értékmeghatározás

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető építési telkek kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg, melyet korrigáltam a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján.

Összehasonlító adatok:				
	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Album u. 1 d	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m2)	1 137	885	1 116	1 143
kínálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m2)		30 395	26 882	20 997
kínálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m2)		27 356	24 194	18 898
<b>értékmódosító tényezők:</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek alakja				
telek nagysága		-5,0%		
építési lehetőség	írtás szükséges	-3,0%	-3,0%	-3,0%
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítettség		-10,0%	-10,0%	0,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények	nagyfeszültségű távvezeték	-8,0%	-8,0%	-8,0%
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%
<b>alternatív hasznosítás szempontjai:</b>				
sarok telek		2,0%	2,0%	2,0%
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás:</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbásívédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		<b>-36,0%</b>	<b>-31,0%</b>	<b>-9,0%</b>
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		<b>17 508</b>	<b>16 694</b>	<b>17 197</b>
<b>fajlagos átlagár:</b>		<b>17 133</b>		
<b>telek értéke kerekítve</b>		<b>19 400 000</b>		

Bruttó érték (ÁFÁ-val) Ft	Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft	ÁFA Ft
19.400.000	16.167.000	3.233.000



## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

**Az ingatlan forgalmi értéke:**

**21.000.000 Ft, azaz  
huszonegymillió forint**

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik, amennyiben a tranzakció ÁFÁ köteles, úgy a megállapított érték az ÁFÁ-t tartalmazza.

Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes!

Budapest, 2007. május hó



**Wéber Anna**  
ingatlan értékbecslő

Mellékletek:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi engedély
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (200.01.25.)
- Fotók
- Térkép

7/2.

## **ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY**

a

1165 Budapest (Mátyásföld), Album u. 1. c sz. alatti  
104099/2 helyrajzi számú ingatlanról

**Budapest, 2007. május**

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS  
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	: kivett beépítetlen terület
-----------------------------------	------------------------------

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület)	: Budapest XVI. (Mátyásföld)
Utca, házszám	: Album u. 1 c
Irányítószám.	: 1165
Hrsz	: 104099/2

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad	: XVI. Ker. Önkormányzat 1/1
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség	: tehermentes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

: tulajdonjog

**ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

: piaci forgalmi érték

Értékelés alkalmazott módszere

: piaci összehasonlító

Értékelés fordulónapja

: 2007. április 26.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Értékelt ingatlan területe	: 1135 m <sup>2</sup>
Közmű ellátottság	: víz, áram, csatorna, bekötés nélkül
Jelenlegi funkció	: építési telek

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
--------------------------------	------------------------

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK jelenlegi állapot részközműves**

Forgalmi érték ÁFA-val	: 18.300.000 Ft
Forgalmi érték ÁFA nélkül	: 15.250.000 Ft

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK összközműves állapot**

Forgalmi érték ÁFA-val	: 19.700.000 Ft
Forgalmi érték ÁFA nélkül	: 16.417.000 Ft

Budapest, 2007. május hó

Készítette:

Weber Anna  
ingatlan értékbecslő

## 1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízást adott a 1165 Budapest, Album u. 1. c sz. alatti 104099/2 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására jelenlegi részközműves valamint összközműves állapotot feltételezve.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint értékesítés miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MENETE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésemre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- Építésügyi iroda tájékoztató levele
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi nyilatkozat (2006.11.22.)
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató (2007.02.22.)
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató (2007.01.25)
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (2006.11.03.)

Az ingatlanon 2007. 04. 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatolok.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. Album u. 1 c.
Helyrajzi szám	: 104099/2
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Területe	: 1135 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	: XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhelések	: tehermentes

### 4.2. Általános leírás

Az ingatlan Mátyásföldön, annak Cinkota felé eső határán helyezkedik el, az Album u. Nógrádverőce u. és az Album köz közé eső szakaszán. Az Album u. kis forgalmú, csendes mellékutca. Az ingatlan közvetlen környezete részben beépítetlen, részben családi házas beépítésű. Tágabb környezetében a közeli Nógrádverőce utca túloldala, a Szilas patak mentén mezőgazdasági művelésű terület. Az utcakép falusias. Szintén a Nógrádverőce u. túloldalán az ingatlantól nem messze, a Nógrádverőce utcával párhuzamosan húzódik egy nagyfeszültségű elektromos távvezeték.

#### Megközelíthetőség:

45, 192-es jelű autóbuszok, megállók kb. 1 perc

#### Közművesítettség, infrastruktúra:

A terület áram, víz, csatorna közművekkel ellátott, a közművek az utcában elérhetőek, azonban az értékelt ingatlanra nincsenek bekötve. A gáz közmű az adott szakaszon már nincs kiépítve. Az úttest zúzott kővel felszórta, járda az Album utcában nincs kiépítve.

A gáz közmű a Fővárosi Gázművek Zrt. tájékoztató levele szerint kiépíthető. A víz, áram és csatorna közműszolgáltatók által kiadott elvi engedélyek illetve előzetes tájékoztatásai rendelkezésre állnak, melyek szerint az ingatlan ezen meglévő közmű hálózatokra ráköthető.

Infrastrukturális ellátottsága a kertvárosi átlagnak megfelelő, az alapellátó intézmények 10-15 perc alatt elérhetőek, különféle kisebb üzletek az Újszász u. mentén megtalálhatóak. Mátyásföld központja tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető, ahol az alap és szakszolgáltató intézmények megtalálhatóak.

### 4.3. Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan határai nem beazonosíthatóak, kerítetlen, kítűző jelek nem láthatóak. A térképmásolat alapján a tárgyi ingatlan közbelső telek, egy oldalról közút, 3 oldalról beépítetlen terület határolja. A telek az Újszász u. és a Nógrádverőce u. irányában enyhén lejt. Felszíne füvel benőtt.

A telek közel szabályos téglalap alakú, utcafronti szélessége kb. 20 m, mélysége kb. 58 m.

#### **4.4 Hatósági előírások – övezeti besorolás**

A szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan **L4-XVI/SZ1** övezeti besorolású, mely **nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**.

A területen kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>. Beépítettség max. 25%, építménymagasság min. 3,2 m, max. 7,5 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 60%. Terepszint alatti beépítés max.35%. Szintterületi mutató max. 0,7.

„(1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3) Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20 m.

(4) A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe 1000 m<sup>2</sup>.

(5) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(6) Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

Az Építésügyi iroda tájékoztató levele alapján a közcsonna megépítéséig új épület nem létesíthető.

A KVSZ 29 § (3) bekezdése alapján az övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó egyedi telek esetében a telek területének 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó részének a beépítés számításánál 2000 m<sup>2</sup>-ig a többletterület 60%-a vehető figyelembe.

A KVSZ 29 § (16) bekezdése alapján az övezetben lévő építési telkek esetében az övezetben meghatározott lakás szám akkor érvényesíthető, ha minden egyes lakáshoz legalább 300 m<sup>2</sup> építési telekterület biztosítható.

#### **4.5 Összefoglalás**

Az ingatlanról kialakult összbenyomás közepes, kissé rendezetlen, falusias benyomást keltő környezetben elhelyezkedő telek. Az utcában a víz, csatorna, áram közművek kerültek kiépítésre, a meglévő közművek az ingatlanba nincsenek bekötve, a gáz vezeték az adott szakaszon nincs kiépítve. A beépíthetőség mértéke max. 25%, a beépítés módja szabadonálló. A nagyfeszültségű távvezeték viszonylagos közelsége a lakosság jelentős részében ellenérzést kelt, ezért ez az értékesítést megnehezíti, mely értékcsökkentő hatású.

## 5. ÉRTÉKELÉS

Az értékecselő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog

átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

*Ezek a kritériumok a következők:*

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az értékelés effektív időpontja 2007. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

### **5.1. Az értékelés módszere**

#### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- hasznosíthatóság



Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság, hasznosíthatóság

### 5.2.1. Értékmeghatározás jelenlegi, részközműves állapotban

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető építési telkek kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg, melyet korrigáltam a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján.

Összehasonlító adatok:				
	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Album u. 1 c	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 135	885	1 116	1 143
kínálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 395	26 882	20 997
kínálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 356	24 194	18 898
<b>értékmódosító tényezők:</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek alakja				
telek nagysága		-5,0%		
építési lehetőség				
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítettség		-15,0%	-15,0%	-5,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények	nagyfeszültségű távvezeték	-8,0%	-8,0%	-8,0%
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%
<b>alternatív hasznosítás szempontjai:</b>				
sarok telek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás:</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbásívédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-40,0%	-35,0%	-13,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		16 414	15 726	16 441
<b>fajlagos átlagár:</b>		16 193		
<b>telek értéke kerekítve</b>		18 300 000		

Bruttó érték (ÁFÁ-val) Ft	Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft	ÁFA Ft
18.300.000	15.250.000	3.050.000

**5.2.1. Értékmeghatározás összközműves állapotban****Összehasonlító adatok:**

	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Album u. 1 c	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 135	885	1 116	1 143
kínálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 395	26 882	20 997
kínálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 356	24 194	18 898

**értékmódosító tényezők:****telekadottságok**

telek alakja				
telek nagysága		-5,0%		
építési lehetőség				

**infrastruktúra**

közművesítettség		-10,0%	-10,0%	0,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%

**környezeti szempontok**

szomszédok, szomszédos létesítmények	nagyfeszültségű távvezeték	-8,0%	-8,0%	-8,0%
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%

**alternatív hasznosítás szempontjai:**

sarok telek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				

**jogi szempontok, hatósági szabályozás:**

tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védetség, vízbásívédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-35,0%	-30,0%	-8,0%

**korrigált fajlagos alapár**

		17 781	16 935	17 386
<b>fajlagos átlagár:</b>			17 368	
<b>telek értéke kerekítve</b>			19 700 000	

Bruttó érték (ÁFA-val) Ft	Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft	ÁFA Ft
19.700.000	16.417.000	3.283.000

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

**Az ingatlan forgalmi értéke:**

**jelenlegi, részközműves állapotban:**

**18.300.000 Ft, azaz  
tizennyolcmillió-háromszázezer forint**

**összközműves állapotban:**

**19.700.000 Ft, azaz  
tizenkilencmillió-hétszázezer forint**

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik, amennyiben a tranzakció ÁFÁ köteles, úgy a megállapított érték az ÁFÁ-t tartalmazza.

Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes!

Budapest, 2007. május hó

**Wéber Anna**  
ingatlan értékbecslő

Mellékletek:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi engedély
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (200.01.25.)
- Fotók
- Térkép

7/3

## **ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY**

a

1165 Budapest (Mátyásföld), Album u. 1. b sz. alatti  
104099/3 helyrajzi számú ingatlanról

**Budapest, 2007. május**

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS  
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	: kivett beépítetlen terület
-----------------------------------	------------------------------

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület)	: Budapest XVI. (Mátyásföld)
Utca, házszám	: Album u. 1 b
Irányítószám.	: 1165
Hrsz	: 104099/3

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad	: XVI. Ker. Önkormányzat 1/1
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség	: tehermentes

<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	: tulajdonjog
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>	: piaci forgalmi érték

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2007. április 26.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Értékelt ingatlan területe	: 1133 m <sup>2</sup>
Közmű ellátottság	: víz, áram, csatorna, bekötés nélkül
Jelenlegi funkció	: építési telek

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
--------------------------------	------------------------

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK jelenlegi állapot részközműves**

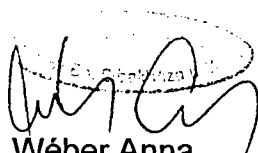
<i>Forgalmi érték ÁFÁ-val</i>	: 18.300.000 Ft
<i>Forgalmi érték ÁFA nélkül</i>	: 15.250.000 Ft

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK összközműves állapot**

<i>Forgalmi érték ÁFÁ-val</i>	: 19.600.000 Ft
<i>Forgalmi érték ÁFA nélkül</i>	: 16.300.000 Ft

Budapest, 2007. május hó

Készítette:

  
Wéber Anna  
ingatlan értékbecslő

## 1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízást adott a 1165 Budapest, Album u. 1. b sz. alatti 104099/3 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására jelenlegi részközműves valamint összközműves állapotot feltételezve.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint értékesítés miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MENETE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésemre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- Építésügyi iroda tájékoztató levele
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi nyilatkozat (2006.11.22.)
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató (2007.02.22.)
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató (2007.01.25)
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (2006.11.03.)

Az ingatlanon 2007. 04. 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatolok.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. Album u. 1 b.
Helyrajzi szám	: 104099/3
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Területe	: 1133 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	: XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhelések	: tehermentes

### 4.2. Általános leírás

Az ingatlan Mátyásföldön, annak Cinkota felé eső határán helyezkedik el, az Album u. Nógrádverőce u. és az Album köz közé eső szakaszán. Az Album u. kis forgalmú, csendes mellékutca. Az ingatlan közvetlen környezete részben beépítetlen, részben családi házas beépítésű. Tágabb környezetében a közeli Nógrádverőce utca túloldala, a Szilas patak mentén mezőgazdasági művelésű terület. Az utcakép falusias. Szintén a Nógrádverőce u. túloldalán az ingatlantól nem messze, a Nógrádverőce utcával párhuzamosan húzódik egy nagyfeszültségű elektromos távvezeték.

#### Megközelíthetőség:

45, 192-es jelű autóbuszok, megállók kb. 1 perc

#### Közművesítettség, infrastruktúra:

A terület áram, víz, csatorna közművekkel ellátott, a közművek az utcában elérhetőek, azonban az értékelt ingatlanra nincsenek bekötve. A gáz közmű az adott szakaszon már nincs kiépítve. Az úttest zúzott kővel felszórta, járda az Album utcában nincs kiépítve.

A gáz közmű a Fővárosi Gázművek Zrt. tájékoztató levele szerint kiépíthető. A víz, áram és csatorna közműszolgáltatók által kiadott elvi engedélyek illetve előzetes tájékoztatásai rendelkezésre állnak, melyek szerint az ingatlan ezen meglévő közmű hálózatokra ráköthető.

Infrastrukturális ellátottsága a kertvárosi átlagnak megfelelő, az alapellátó intézmények 10-15 perc alatt elérhetőek, különféle kisebb üzletek az Újszász u. mentén megtalálhatóak. Mátyásföld központja tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető, ahol az alap és szakszolgáltató intézmények megtalálhatóak.

### 4.3. Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan határai nem beazonosíthatóak, kerítetlen, kítűző jelek nem láthatóak. A térképmásolat alapján a tárgyi ingatlan közbenső telek, egy oldalról közút, 3 oldalról beépítetlen terület határolja. A telek az Újszász u. és a Nógrádverőce u. irányában enyhén lejt. Felszíne fűvel benőtt.

A telek közel szabályos téglalap alakú, utcafronti szélessége kb. 20 m, mélysége kb. 58 m.

#### **4.4 Hatósági előírások – övezeti besorolás**

A szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan **L4-XVII/SZ1** övezeti besorolású, mely **nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**.

A területen kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>. Beépítettség max. 25%, építménymagasság min. 3,2 m, max. 7,5 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 60%. Terepszint alatti beépítés max.35%. Szintterületi mutató max. 0,7.

„(1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3) Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20 m.

(4) A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe 1000 m<sup>2</sup>.

(5) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(6) Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

Az Építésügyi iroda tájékoztató levele alapján a közcsatorna megépítéséig új épület nem létesíthető.

A KVSZ 29 § (3) bekezdése alapján az övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó egyedi telek esetében a telek területének 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó részének a beépítés számításánál 2000 m<sup>2</sup>-ig a többletterület 60%-a vehető figyelembe.

A KVSZ 29 § (16) bekezdése alapján az övezetben lévő építési telkek esetében az övezetben meghatározott lakás szám akkor érvényesíthető, ha minden egyes lakáshoz legalább 300 m<sup>2</sup> építési telekterület biztosítható.

#### **4.5 Összefoglalás**

Az ingatlanról kialakult összbenyomás közepes, kissé rendezetlen, falusias benyomást keltő környezetben elhelyezkedő telek. Az utcában a víz, csatorna, áram közművek kerültek kiépítésre, a meglévő közművek az ingatlanba nincsenek bekötve, a gáz vezetékek az adott szakaszon nincs kiépítve. A beépíthetőség mértéke max. 25%, a beépítés módja szabadonálló. A nagyfeszültségű távvezeték viszonylagos közelsége a lakosság jelentős részében ellenérzést kelt, ezért ez az értékesítést megnehezíti, mely értékcsökkentő hatású.



## 5. ÉRTÉKELEÉS

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog

átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerezett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatokkal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

*Ezek a kritériumok a következők:*

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az értékelés effektív időpontja 2007. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## **5.1. Az értékelés módszere**

### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- hasznosíthatóság

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság, hasznosíthatóság

### 5.2.1. Értékmeghatározás jelenlegi, részközműves állapotban

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető építési telkek kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg, melyet korrigáltam a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján.

Összehasonlító adatok:				
	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Album u. 1 b	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 133	885	1 116	1 143
kínálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 395	26 882	20 997
kínálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 356	24 194	18 898
<b>értékmódosító tényezők:</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek alakja				
telek nagysága		-5,0%		
építési lehetőség				
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítettség		-15,0%	-15,0%	-5,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények	nagyfeszültségű távvezeték	-8,0%	-8,0%	-8,0%
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%
<b>alternatív hasznosítás szempontjai:</b>				
sarok telek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás:</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbásivédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-40,0%	-35,0%	-13,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		16 414	15 726	16 441
<b>fajlagos átlagár:</b>		16 193		
<b>telek értéke kerekítve</b>		18 300 000		

Bruttó érték (ÁFÁ-val) Ft	Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft	ÁFA Ft
18.300.000	15.250.000	3.050.000

**5.2.1. Értékmeghatározás összközműves állapotban**

<b>Összehasonlító adatok:</b>				
	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Album u. 1 b	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m2)	1 133	885	1 116	1 143
kinálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m2)		30 395	26 882	20 997
kinálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kinálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m2)		27 356	24 194	18 898
<b>értékmódosító tényezők:</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek alakja				
telek nagysága		-5,0%		
építési lehetőség				
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítetttség		-10,0%	-10,0%	0,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények	nagyfeszültségű távvezeték	-8,0%	-8,0%	-8,0%
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%
<b>alternatív hasznosítás szempontjai:</b>				
sarok telek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás:</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védeeltség, vízbásvédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-35,0%	-30,0%	-8,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		17 781	16 935	17 386
<b>fajlagos átlagár:</b>		17 368		
<b>telek értéke kerekítve</b>		19 600 000		

Bruttó érték (ÁFA-val) Ft	Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft	ÁFA Ft
19.600.000	16.333.000	3.267.000

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

Az ingatlan forgalmi értéke:

jelenlegi, részközműves állapotban:

**18.300.000 Ft, azaz  
tizennyolcmillió-háromszázezer forint**

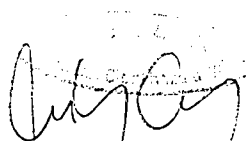
összközműves állapotban:

**19.600.000 Ft, azaz  
tizenkilencmillió-hatszázezer forint**

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik, amennyiben a tranzakció ÁFÁ köteles, úgy a megállapított érték az ÁFÁ-t tartalmazza.

Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes!

Budapest, 2007. május hó



**Wéber Anna**  
ingatlan értékbecslő

Mellékletek:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi engedély
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (200.01.25.)
- Fotók
- Térkép

7/4

## **ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY**

a

1165 Budapest (Mátyásföld), Album u. 1. a sz. alatti  
104099/4 helyrajzi számú ingatlanról

**Budapest, 2007. május**

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS  
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	: kivett beépítetlen terület
-----------------------------------	------------------------------

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület)	: Budapest XVI. (Mátyásföld)
Utca, házszám	: Album u. 1 a
Irányítószám.	: 1165
Hrsz	: 104099/4

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad	: XVI. Ker. Önkormányzat 1/1
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség	: tehermentes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2007. április 26.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Értékelt ingatlan területe	: 1128 m <sup>2</sup>
Közmű ellátottság	: víz, áram, csatorna, bekötés nélkül
Jelenlegi funkció	: építési telek

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
--------------------------------	------------------------

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK jelenlegi állapot részközműves**

Forgalmi érték ÁFA-val	: 18.200.000 Ft
Forgalmi érték ÁFA nélkül	: 15.167.000 Ft

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK összközműves állapot**

Forgalmi érték ÁFA-val	: 19.500.000 Ft
Forgalmi érték ÁFA nélkül	: 16.250.000 Ft

Budapest, 2007. május hó

Készítette:

  
Weber Anna  
ingatlan értékbecslő

## 1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízást adott a 1165 Budapest, Album u. 1. a sz. alatti 104099/4 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására jelenlegi részközműves valamint összközműves állapotot feltételezve.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint értékesítés miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MENETE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésemre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- Építésügyi iroda tájékoztató levele
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi nyilatkozat (2006.11.22.)
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató (2007.02.22.)
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató (2007.01.25)
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (2006.11.03.)

Az ingatlanon 2007. 04. 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatolok.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.



## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. Album u. 1 a.
Helyrajzi szám	: 104099/4
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Területe	: 1128 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	: XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhelések	: tehermentes

### 4.2. Általános leírás

Az ingatlan Mátyásföldön, annak Cinkota felé eső határán helyezkedik el, az Album u. Nógrádverőce u. és az Album köz közé eső szakaszán. Az Album u. kis forgalmú, csendes mellékutca. Az ingatlan közvetlen környezete részben beépítetlen, részben családi házas beépítésű. Tágabb környezetében a közeli Nógrádverőce utca túloldala, a Szilas patak mentén mezőgazdasági művelésű terület. Az utcakép falusias. Szintén a Nógrádverőce u. túloldalán az ingatlantól nem messze, a Nógrádverőce utcával párhuzamosan húzódik egy nagyfeszültségű elektromos távvezeték.

#### Megközelíthetőség:

45, 192-es jelű autóbuszok, megállók kb. 1 perc

#### Közművesítettség, infrastruktúra:

A terület áram, víz, csatorna közművekkel ellátott, a közművek az utcában elérhetőek, azonban az értékelt ingatlanra nincsenek bekötve. A gáz közmű az adott szakaszon már nincs kiépítve. Az úttest zúzott kővel felszórta, járda az Album utcában nincs kiépítve.

A gáz közmű a Fővárosi Gázművek Zrt. tájékoztató levele szerint kiépíthető. A víz, áram és csatorna közműszolgáltatók által kiadott elvi engedélyek illetve előzetes tájékoztatásai rendelkezésre állnak, melyek szerint az ingatlan ezen meglévő közmű hálózatokra ráköthető.

Infrastrukturális ellátottsága a kertvárosi átlagnak megfelelő, az alapellátó intézmények 10-15 perc alatt elérhetőek, különféle kisebb üzletek az Újszász u. mentén megtalálhatóak. Mátyásföld központja tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető, ahol az alap és szakszolgáltató intézmények megtalálhatóak.

### 4.3. Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan határai nem beazonosíthatóak, kerítetlen, kítűző jelek nem láthatóak. A térképmásolat alapján a tárgyi ingatlan közbenső telek, egy oldalról közút, 3 oldalról beépítetlen terület határolja. A telek az Újszász u. és a Nógrádverőce u. irányában enyhén lejt. Felszíne fűvel benőtt.

A telek közel szabályos téglalap alakú, utcafronti szélessége kb. 20 m, mélysége kb. 58 m.

#### **4.4 Hatósági előírások – övezeti besorolás**

A szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan **L4-XVII/SZ1** övezeti besorolású, mely **nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**.

A területen kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>. Beépítettség max. 25%, építménymagasság min. 3,2 m, max. 7,5 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 60%. Terepszint alatti beépítés max. 35%. Szintterületi mutató max. 0,7.

„(1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3) Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20 m.

(4) A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe 1000 m<sup>2</sup>.

(5) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(6) Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

Az Építésügyi iroda tájékoztató levele alapján a közcsatorna megépítéséig új épület nem létesíthető.

A KVSZ 29 § (3) bekezdése alapján az övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó egyedi telek esetében a telek területének 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó részének a beépítés számításánál 2000 m<sup>2</sup>-ig a többletterület 60%-a vehető figyelembe.

A KVSZ 29 § (16) bekezdése alapján az övezetben lévő építési telkek esetében az övezetben meghatározott lakás szám akkor érvényesíthető, ha minden egyes lakáshoz legalább 300 m<sup>2</sup> építési telekterület biztosítható.

#### **4.5 Összefoglalás**

Az ingatlanról kialakult összbenyomás közepes, kissé rendezetlen, falusias benyomást keltő környezetben elhelyezkedő telek. Az utcában a víz, csatorna, áram közművek kerültek kiépítésre, a meglévő közművek az ingatlanba nincsenek bekötve, a gáz vezeték az adott szakaszon nincs kiépítve. A beépíthetőség mértéke max. 25%, a beépítés módja szabadonálló. A nagyfeszültségű távvezeték viszonylagos közelsége a lakosság jelentős részében ellenérzést kelt, ezért ez az értékesítést megnehezíti, mely értékcsökkentő hatású.

## 5. ÉRTÉKELÉS

Az értékecselő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog

átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

*Ezek a kritériumok a következők:*

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az értékelés effektív időpontja 2007. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

### **5.1. Az értékelés módszere**

#### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- hasznosíthatóság

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság, hasznosíthatóság

### 5.2.1. Értékmeghatározás jelenlegi, részközműves állapotban

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető építési telkek kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg, melyet korrigáltam a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján.

#### Összehasonlító adatok:

	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Album u. 1 a	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m2)	1 128	885	1 116	1 143
kínálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m2)		30 395	26 882	20 997
kínálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m2)		27 356	24 194	18 898
<b>értékmódosító tényezők:</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek alakja				
telek nagysága		-5,0%		
építési lehetőség				
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítettség		-15,0%	-15,0%	-5,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények	nagyfeszültségű távvezeték	-8,0%	-8,0%	-8,0%
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%
<b>alternatív hasznosítás szempontjai:</b>				
sarok telek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás:</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbásívédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-40,0%	-35,0%	-13,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		16 414	15 726	16 441
<b>fajlagos átlagár:</b>			16 193	
<b>telek értéke kerekítve</b>			18 200 000	

<b>Bruttó érték (ÁFA-val) Ft</b>	<b>Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft</b>	<b>ÁFA Ft</b>
<b>18.200.000</b>	<b>15.167.000</b>	<b>3.033.000</b>

**5.2.1. Értékmeghatározás összközműves állapotban**

<b>Összehasonlító adatok:</b>				
	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím.	Album u. 1 a	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 128	885	1 116	1 143
kinálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 395	26 882	20 997
kinálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kinálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 356	24 194	18 898
<b>értékmódosító tényezők:</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek alakja				
telek nagysága		-5,0%		
építési lehetőség				
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítettség		-10,0%	-10,0%	0,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények	nagyfeszültségű távvezeték	-8,0%	-8,0%	-8,0%
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%
<b>alternatív hasznosítás szempontjai:</b>				
sarok telek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás:</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbásívédelmi védőövezet				
ÖTEK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-35,0%	-30,0%	-8,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		17 781	16 935	17 386
<b>fajlagos átlagár:</b>		17 368		
<b>telek értéke kerekítve</b>		19 500 000		

<b>Bruttó érték (ÁFA-val) Ft</b>	<b>Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft</b>	<b>ÁFA Ft</b>
<b>19.500.000</b>	<b>16.250.000</b>	<b>3.250.000</b>

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

**Az ingatlan forgalmi értéke:**

**jelenlegi, részközműves állapotban:**

**18.200.000 Ft, azaz  
tizennyolcmillió-kétszázezer forint**

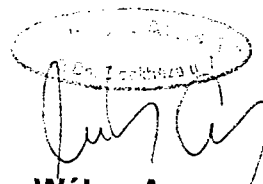
**összközműves állapotban:**

**19.500.000 Ft, azaz  
tizenkilencmillió-ötszázezer forint**

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik, amennyiben a tranzakció ÁFA köteles, úgy a megállapított érték az ÁFA-t tartalmazza.

Jelen értébecslés 3 hónapig érvényes!

Budapest, 2007. május hó



**Wéber Anna**  
ingatlan értébecslő

Mellékletek:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi engedély
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (200.01.25.)
- Fotók
- Térkép

7/5

## **ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY**

a

1165 Budapest (Mátyásföld), Nógrádverőce u. 39. sz. alatti  
104099/5 helyrajzi számú ingatlanról

**Budapest, 2007. május**



**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS  
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	: kivett beépítetlen terület
-----------------------------------	------------------------------

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület)	: Budapest XVI. (Mátyásföld)
Utca, házszám	: Nógrádverőce u. 39.
Irányítószám.	: 1165
Hrsz	: 104099/5

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad	: XVI. Ker. Önkormányzat 1/1
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség	: tehermentes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

: tulajdonjog

**ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

: piaci forgalmi érték

Értékelés alkalmazott módszere

: piaci összehasonlító

Értékelés fordulónapja

: 2007. április 26.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Értékelt ingatlan területe	: 1163 m <sup>2</sup>
Közmű ellátottság	: víz, áram, csatorna, bekötés nélkül
Jelenlegi funkció	: építési telek

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
--------------------------------	------------------------

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK jelenlegi állapot részközműves**

Forgalmi érték ÁFÁ-val	: 14.100.000 Ft
Forgalmi érték ÁFA nélkül	: 11.750.000 Ft

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK összközműves állapot**

Forgalmi érték ÁFÁ-val	: 18.200.000 Ft
Forgalmi érték ÁFA nélkül	: 15.167.000 Ft

Budapest, 2007. május hó

Készítette:

  
Weber Anna  
ingatlan értékbecslő

## 1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízást adott a 1165 Budapest, Nógrádverőce u. 39. sz. alatti 104099/5 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására jelenlegi részközműves valamint összközműves állapotot feltételezve.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint értékesítés miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MENETE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésemre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- Építésügyi iroda tájékoztató levele
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi nyilatkozat (2006.11.22.)
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató (2007.02.22.)
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató (2007.01.25)
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (2006.11.03.)

Az ingatlanon 2007. 04. 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatolok.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. Nógrádverőce u. 39.
Helyrajzi szám	: 104099/5
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Területe	: 1163 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	: XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhelések	: tehermentes

### 4.2. Általános leírás

Az ingatlan Mátyásföldön, annak Cinkota felé eső határán helyezkedik el, a Nógrádverőce u. Somkút u. és az Album u. sarkán. A Nógrádverőce u. kis forgalmú, csendes mellékutca. Az ingatlan közvetlen környezete részben beépítetlen, részben családi házas beépítésű. Az utca túloldala, a Szilas patak mentén mezőgazdasági művelésű terület. Az utcakép falusias. Szintén a Nógrádverőce u. túloldalán az ingatlantól nem messze, a Nógrádverőce utcával párhuzamosan húzódik egy nagyfeszültségű elektromos távvezeték.

#### Megközelíthetőség:

45, 192-es jelű autóbuszok, megállók kb. 1 perc

#### Közművesítettség, infrastruktúra:

A terület áram, víz, csatorna közművekkel ellátott, a közművek az utcában elérhetőek, azonban az értékelt ingatlanra nincsenek bekötve. A gáz közmű az adott szakaszon már nincs kiépítve. Az úttest zúzott kővel felszórta, járda nincs kiépítve.

A gáz közmű a Fővárosi Gázművek Zrt. tájékoztató levele szerint kiépíthető. A víz, áram és csatorna közműszolgáltatók által kiadott elvi engedélyek illetve előzetes tájékoztatásai rendelkezésre állnak, melyek szerint az ingatlan ezen meglévő közmű hálózatokra ráköthető.

Infrastrukturális ellátottsága a kertvárosi átlagnak megfelelő, az alapellátó intézmények 10-15 perc alatt elérhetőek, különféle kisebb üzletek az Újszász u. mentén megtalálhatóak. Mátyásföld központja tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető, ahol az alap és szakszolgáltató intézmények megtalálhatóak.

### 4.3. Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan határai nem beazonosíthatóak, kerítetlen, kítűző jelek nem láthatóak. A térképmásolat alapján a tárgyi ingatlan közbenső telek, egy oldalról közút, 3 oldalról beépítetlen terület határolja. A telek a Somkút u. és az utcafront irányában enyhén lejt. Felszíne fűvel benőtt.

A telek trapéz alakú, utcafronti szélessége kb. 25 m, átlagos mélysége kb. 58 m.

#### **4.4 Hatósági előírások – övezeti besorolás**

A szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan **L4-XVI/SZ1** övezeti besorolású, mely **nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**.

A területen kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>. Beépítettség max. 25%, építménymagasság min. 3,2 m, max. 7,5 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 60%. Terepszint alatti beépítés max.35%. Szintterületi mutató max. 0,7.

„(1) Az építési övezet az *intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe*.

(2) *Hatályon kívül helyezve.*

(3) *Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20 m.*

(4) *A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe 1000 m<sup>2</sup>.*

(5) *Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.*

(6) *Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.*

Az Építésügyi iroda tájékoztató levele alapján a közcsatorna megépítéséig új épület nem létesíthető.

A KVSZ 29 § (3) bekezdése alapján az övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó egyedi telek esetében a telek területének 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó részének a beépítés számításánál 2000 m<sup>2</sup>-ig a többletterület 60%-a vehető figyelembe.

A KVSZ 29 § (16) bekezdése alapján az övezetben lévő építési telkek esetében az övezetben meghatározott lakás szám akkor érvényesíthető, ha minden egyes lakáshoz legalább 300 m<sup>2</sup> építési telekterület biztosítható.

A Nógrádverőce utca Somkút u. és Simongát u. közötti szakasza a KVSZ 10 § 2 bekezdés valamint az 1. sz. függelék szerint „**nyilvántartott régészeti lelőhely**”.

„(2) A *nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő bármilyen engedélyeztetési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapest Fővárosi Irodáját. A régészeti örökség védelmében a tervezett földmunkák előtt, megelőző feltárást kell végezni a beruházó költségére.*”

Tekintettel arra, hogy az utca nyilvántartott régészeti lelőhely, a közmű iroda szóbeli tájékoztatása szerint értesíteni kell az érintett szervezetet, hogy a hiányzó gázvezeték munkagödrének kiásásakor jelen legyen. Egy esetleges lelet előkerülésekor a beruházó költségére megelőző feltárást kell végezni, melynek sem költsége, sem időtartama nem becsülhető meg pontosan.

#### 4.5 Összefoglalás

Az ingatlanról kialakult összbenyomás közepes, kissé rendezetlen, falusias benyomást keltő környezetben elhelyezkedő telek. Az utcában a víz, csatorna, áram közművek kerültek kiépítésre, a meglévő közművek az ingatlanba nincsenek bekötve, a gáz vezeték az adott szakaszon nincs kiépítve. A kiépítést nehezíti, hogy az utca területe régészeti lelőhely. A beépíthetőség mértéke max. 25%, a beépítés módja szabadonálló. A nagyfeszültségű távvezeték viszonylagos közelsége a lakosság jelentős részében ellenérzést kelt, ezért ez az értékesítést megnehezíti, mely értékcsökkentő hatású.

### 5. ÉRTÉKEKELÉS

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog

átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatokkal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;

- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

*Ezek a kritériumok a következők:*

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az értékelés effektív időpontja 2007. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

### **5.1. Az értékelés módszere**

#### **Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer**

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- hasznosíthatóság

Az értékbecsölő tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság, hasznosíthatóság

#### **5.2.1. Értékmeghatározás jelenlegi, részközműves állapotban**

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető építési telkek kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg, melyet korrigáltam a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján.

Értékelő táblázat a következő lapon.

**Összehasonlító adatok:**

	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Nógrádverőce u. 39.	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 163	885	1 116	1 143
kinálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 395	26 882	20 997
kinálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kinálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 356	24 194	18 898

**értékmódosító tényezők:****telekadottságok**

telek alakja				
telek nagysága		-5,0%		
építési lehetőség				

**infrastruktúra**

közművesítettség, gáz közmű bevezetésének nehézsége az utca régészti lelőhely besorolás miatt		-25,0%	-25,0%	-15,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%

**környezeti szempontok**

szomszédok, szomszédos létesítmények	nagyfeszültségű távvezeték	-15,0%	-15,0%	-15,0%
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%

**alternatív hasznosítás szempontjai:**

sarok telek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				

**jogi szempontok, hatósági szabályozás:**

tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbásivédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-57,0%	-52,0%	-30,0%

**korrigált fajlagos alapár**

		11 763	11 613	13 228
--	--	--------	--------	--------

<b>fajlagos átlagár:</b>		12 201		
--------------------------	--	--------	--	--

<b>telek értéke kerekítve</b>		14 100 000		
-------------------------------	--	------------	--	--

Bruttó érték (ÁFA-val) Ft	Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft	ÁFA Ft
14.100.000	11.750.000	2.350.000



## 5.2.1. Értékmeghatározás összközműves állapotban

## Összehasonlító adatok:

	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Nógrádverőce u 39.	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m2)	1 163	885	1 116	1 143
kínálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m2)		30 395	26 882	20 997
kínálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m2)		27 356	24 194	18 898
<b>értékmódosító tényezők:</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek alakja				
telek nagysága		-5,0%		
építési lehetőség				
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítettség		-10,0%	-10,0%	0,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények	nagyfeszültségű távvezeték	-15,0%	-15,0%	-15,0%
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%
<b>alternatív hasznosítás szempontjai:</b>				
sarok telek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás:</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védetség, vízbásívédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-42,0%	-37,0%	-15,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		15 866	15 242	16 063
<b>fajlagos átlagár:</b>		<b>15 724</b>		
<b>telek értéke kerekítve</b>		<b>18 200 000</b>		

<b>Bruttó érték (ÁFA-val) Ft</b>	<b>Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft</b>	<b>ÁFA Ft</b>
<b>18.200.000</b>	<b>15.167.000</b>	<b>3.033.000</b>

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

Az ingatlan forgalmi értéke:

jelenlegi, részközműves állapotban:

**14.100.000 Ft, azaz  
tizennégymillió-egyszázezer forint**

összközműves állapotban:

**18.200.000 Ft, azaz  
tizennyolcmillió-kétszázezer forint**

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik, amennyiben a tranzakció ÁFA köteles, úgy a megállapított érték az ÁFA-t tartalmazza.

Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes!

Budapest, 2007. május hó

  
**Weber Anna**  
ingatlan értékbecslő

Mellékletek:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi engedély
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (200.01.25.)
- Fotók
- Térkép

7/6

## **ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY**

a

1165 Budapest (Mátyásföld), Nógrádverőce u. 37. sz. alatti  
104099/6 helyrajzi számú ingatlanról

**Budapest, 2007. május**

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS  
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	: kivett beépítetlen terület
-----------------------------------	------------------------------

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület)	: Budapest XVI. (Mátyásföld)
Utca, házszám	: Nógrádverőce u. 37.
Irányítószám.	: 1165
Hrsz	: 104099/6

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad	: XVI. Ker. Önkormányzat 1/1
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség	: tehermentes

<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	: tulajdonjog
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>	: piaci forgalmi érték

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2007. április 26.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Értékelt ingatlan területe	: 854 m <sup>2</sup>
Közmű ellátottság	: víz, áram, csatorna, bekötés nélkül
Jelenlegi funkció	: építési telek

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
--------------------------------	------------------------

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK jelenlegi állapot részközműves**

<b>Forgalmi érték ÁFA-val</b>	<b>: 10.100.000 Ft</b>
<b>Forgalmi érték ÁFA nélkül</b>	<b>: 18.417.000 Ft</b>

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK összközműves állapot**

<b>Forgalmi érték ÁFA-val</b>	<b>: 13.200.000 Ft</b>
<b>Forgalmi érték ÁFA nélkül</b>	<b>: 11.000.000 Ft</b>

Budapest, 2007. május hó

Készítette:

Weber Anna  
ingatlan értékbecslő

## 1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízást adott a 1165 Budapest, Nógrádverőce u. 37. sz. alatti 104099/6 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására jelenlegi részközműves valamint összközműves állapotot feltételezve.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint értékesítés miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MENETE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésemre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- Építésügyi iroda tájékoztató levele
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi nyilatkozat (2006.11.22.)
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató (2007.02.22.)
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató (2007.01.25)
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (2006.11.03.)

Az ingatlanon 2007. 04. 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatolok.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. Nógrádverőce u. 37.
Helyrajzi szám	: 104099/6
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Területe	: 854 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	: XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhelések	: tehermentes

### 4.2. Általános leírás

Az ingatlan Mátyásföldön, annak Cinkota felé eső határán helyezkedik el, a Nógrádverőce u. Somkút u. és Album u. közé eső szakaszán. A Nógrádverőce u. kis forgalmú, csendes mellékutca. Az ingatlan közvetlen környezete részben beépítetlen, részben családi házas beépítésű. Az utca túloldala, a Szilas patak mentén mezőgazdasági művelésű terület. Az utcakép falusias. Szintén a Nógrádverőce u. túloldalán az ingatlantól nem messze, a Nógrádverőce utcával párhuzamosan húzódik egy nagyfeszültségű elektromos távvezeték.

#### Megközelíthetőség:

45, 192-es jelű autóbuszok, megállók kb. 1 perc

#### Közművesítettség, infrastruktúra:

A terület áram, víz, csatorna közművekkel ellátott, a közművek az utcában elérhetőek, azonban az értékelt ingatlanra nincsenek bekötve. A gáz közmű az adott szakaszon már nincs kiépítve. Az úttest zúzott kővel felszórta, járda az utca adott szakaszán nincs kiépítve.

A gáz közmű a Fővárosi Gázművek Zrt. tájékoztató levele szerint kiépíthető. A víz, áram és csatorna közműszolgáltatók által kiadott elvi engedélyek illetve előzetes tájékoztatásai rendelkezésre állnak, melyek szerint az ingatlan ezen meglévő közmű hálózatokra ráköthető.

Infrastrukturális ellátottsága a kertvárosi átlagnak megfelelő, az alapellátó intézmények 10-15 perc alatt elérhetőek, különféle kisebb üzletek az Újszász u. mentén megtalálhatóak. Mátyásföld központja tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető, ahol az alap és szakszolgáltató intézmények megtalálhatóak.

### 4.3. Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan határai nem beazonosíthatóak, kerítetlen, kítűző jelek nem láthatóak. A térképmásolat alapján a tárgyi ingatlan közbenső telek, egy oldalról közút, 3 oldalról beépítetlen terület határolja. A telek a Somkút u. és az utcafront irányában enyhén lejt. Felszíne fűvel benőtt.

A telek trapéz alakú, utcafronti szélessége kb. 25 m, átlagos mélysége kb. 45 m.

#### **4.4 Hatósági előírások – övezeti besorolás**

A szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan **L4-XVI/SZ1** övezeti besorolású, mely **nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**.

A területen kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>. Beépítettség max. 25%, építménymagasság min. 3,2 m, max. 7,5 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 60%. Terepszint alatti beépítés max.35%. Szintterületi mutató max. 0,7.

„(1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3) Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20 m.

(4) A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe 1000 m<sup>2</sup>.

(5) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(6) Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

Az Építésügyi iroda tájékoztató levele alapján a közcsatorna megépítéséig új épület nem létesíthető.

A KVSZ 29 § (16) bekezdése alapján az övezetben lévő építési telkek esetében az övezetben meghatározott lakás szám akkor érvényesíthető, ha minden egyes lakáshoz legalább 300 m<sup>2</sup> építési telekterület biztosítható.

A Nógrádverőce utca Somkút u. és Simongát u. közötti szakasza a KVSZ 10 § 2 bekezdés valamint az 1. sz. függelék szerint „nyilvántartott régészeti lelőhely”.

„(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő bármilyen engedélyeztetési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapest Fővárosi Irodáját. A régészeti örökség védelmében a tervezett földmunkák előtt, megelőző feltárást kell végezni a beruházó költségére.”

Tekintettel arra, hogy az utca nyilvántartott régészeti lelőhely, a közmű iroda szóbeli tájékoztatása szerint értesíteni kell az érintett szervezetet, hogy a hiányzó gázvezeték munkagödrének kiásásakor jelen legyen. Egy esetleges lelet előkerülésekor a beruházó költségére megelőző feltárást kell végezni, melynek sem költsége, sem időtartama nem becsülhető meg pontosan.

#### 4.5 Összefoglalás

Az ingatlanról kialakult összbenyomás közepes, kissé rendezetlen, falusias benyomást keltő környezetben elhelyezkedő telek. Az utcában a víz, csatorna, áram közművek kerültek kiépítésre, a meglévő közművek az ingatlanba nincsenek bekötve, a gáz vezeték az adott szakaszon nincs kiépítve. A kiépítést nehezíti, hogy az utca területe régészeti lelőhely. A beépíthetőség mértéke max. 25%, a beépítés módja szabadonálló. A nagyfeszültségű távvezeték viszonylagos közelsége a lakosság jelentős részében ellenérzést kelt, ezért ez az értékesítést megnehezíti, mely értékcsökkentő hatású.

### 5. ÉRTÉKELÉS

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog

átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;



- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

*Ezek a kritériumok a következők:*

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az értékelés effektív időpontja 2007. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## **5.1. Az értékelés módszere**

### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- hasznosíthatóság

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság, hasznosíthatóság

#### **5.2.1. Értékmeghatározás jelenlegi, részközműves állapotban**

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető építési telkek kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg, melyet korrigáltam a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján.

Értékelő táblázat a következő lapon.

**Összehasonlító adatok:**

	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Nógrádverőce u. 37.	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	854	885	1 116	1 143
kinálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 395	26 882	20 997
kinálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kinálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 356	24 194	18 898

**értékmódosító tényezők:****telekadottságok**

telek alakja				
telek nagysága			-5,0%	-5,0%
építési lehetőség				

**infrastruktúra**

közművesítettség, gáz közmű bevezetésének nehézsége az utca régészti lelőhely besorolás miatt		-25,0%	-25,0%	-15,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%

**környezeti szempontok**

szomszédok, szomszédos létesítmények	nagyfeszültségű távvezeték	-15,0%	-15,0%	-15,0%
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%

**alternatív hasznosítás szempontjai:**

sarok telek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				

**jogi szempontok, hatósági szabályozás:**

tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbásivédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-52,0%	-57,0%	-35,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		13 131	10 403	12 283
<b>fajlagos átlagár:</b>		11 939		
<b>telek értéke kerekítve</b>		10 100 000		

Bruttó érték (ÁFA-val) Ft	Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft	ÁFA Ft
10.100.000	8.417.000	1.683.000

## 5.2.1. Értékmeghatározás összközműves állapotban

Összehasonlító adatok:				
	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Nógrádverőce u. 37.	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	854	885	1 116	1 143
kinálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 395	26 882	20 997
kinálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kinálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 356	24 194	18 898
<b>értékmódosító tényezők:</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek alakja				
telek nagysága			-5,0%	-5,0%
építési lehetőség				
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítettség		-10,0%	-10,0%	0,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények	nagyfeszültségű távvezeték	-15,0%	-15,0%	-15,0%
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%
<b>alternatív hasznosítás szempontjai:</b>				
sarok telek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás:</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbásivédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-37,0%	-42,0%	-20,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		17 234	14 032	15 118
<b>fajlagos átlagár:</b>		15 462		
<b>telek értéke kerekítve</b>		13 200 000		

Bruttó érték (ÁFA-val) Ft	Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft	ÁFA Ft
13.200.000	11.000.000	2.200.000

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

Az ingatlan forgalmi értéke:

jelenlegi, részközműves állapotban:

**10.100.000 Ft, azaz  
tízmillió-egyszázezer forint**

összközműves állapotban:

**13.200.000 Ft, azaz  
tizenhárommillió-kétszázezer forint**

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik, amennyiben a tranzakció ÁFÁ köteles, úgy a megállapított érték az ÁFÁ-t tartalmazza.

Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes!

Budapest, 2007. május hó

  
**Weber Anna**  
ingatlan értékbecslő

Mellékletek:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi engedély
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (200.01.25.)
- Fotók
- Térkép

7/7

## **ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY**

a

1165 Budapest (Mátyásföld), Anilin u. 2. b sz. alatti  
104099/8 helyrajzi számú ingatlanról

**Budapest, 2007. május**

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS  
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	: kivett beépítetlen terület
-----------------------------------	------------------------------

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület)	: Budapest XVI. (Mátyásföld)
Utca, házszám	: Anilin u.2 b
Irányítószám.	: 1165
Hrsz	: 104099/8

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad	: XVI. Ker. Önkormányzat 1/1
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség	: tehermentes

<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	: tulajdonjog
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>	: piaci forgalmi érték

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2007. április 26.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Értékelt ingatlan területe	: 900 m <sup>2</sup>
Közmű ellátottság	: összközmű, bekötés nélkül
Jelenlegi funkció	: építési telek

**ÉRTÉKELÉS**

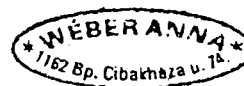
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
--------------------------------	------------------------

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Forgalmi érték ÁFA-val</b>	<b>: 18.300.000 Ft</b>
<b>Forgalmi érték ÁFA nélkül</b>	<b>: 15.250.000 Ft</b>

Budapest, 2007. május hó

Készítette:

Weber Anna  
ingatlan értékbecslő

## 1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízást adott a 1165 Budapest, Anilin u. 2. b sz. alatti 104099/8 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint értékesítés miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MENETE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésemre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérés vázlat
- Építésügyi iroda tájékoztató levele
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi nyilatkozat (2006.11.22.)
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató (2007.02.02.)
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató (2007.01.25)
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (2006.11.03.)

Az ingatlanon 2007. 04. 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatolok.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.



## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. Anilin u. 2 b
Helyrajzi szám	: 104099/8
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Területe	: 900 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	: XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhelések	: tehermentes

### 4.2. Általános leírás

Az ingatlan Mátyásföldön, annak Cinkota felé eső határán helyezkedik el, az Anilin u. Újszász u. és Album köz közötti szakaszán. Az Anilin u. kis forgalmú, csendes mellékutca. Az ingatlan közvetlen környezete részben beépítetlen, részben családi házas beépítésű. Az utcában az Andocs téren kisebb elhanyagolt közpark található. Tágabb környezetében a közeli Nógrádverőce utca túloldala, a Szilas patak mentén mezőgazdasági művelésű terület. Az utcakép falusias.

#### Megközelíthetőség:

45, 192-es jelű autóbuszok, megállók kb. 1 perc

#### Közművesítettség, infrastruktúra:

A terület összközműves, a közművek az utcában elérhetőek, azonban az értékelt ingatlanra nincsenek bekötve. Az úttest zúzott kővel felszórt, járda az úttest ellenkező oldalán van kiépítve szilárd burkolattal.

A közműszolgáltatók által kiadott elvi engedélyei illetve előzetes tájékoztatásai rendelkezésre állnak, melyek szerint az ingatlan az összes közmű hálózatra ráköthető.

Infrastrukturális ellátottsága a kertvárosi átlagnak megfelelő, az alapellátó intézmények 10-15 perc alatt elérhetőek, különféle kisebb üzletek az Újszász u. mentén megtalálhatóak. Mátyásföld központja tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető, ahol az alap és szakszolgáltató intézmények megtalálhatóak.

### 4.3. Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan határai nem beazonosíthatóak, kerítetlen, kítűző jelek nem láthatóak. A térképmásolat alapján a tárgyi ingatlant egy oldalról közterület, egy oldalról közút, 2 oldalról beépítetlen terület határolja. A telek az Újszász u. és a Nógrádverőce u. irányában enyhén lejt. Értékelhető növényzet nincs, a felszíne fűvel benőtt.

A telek közel szabályos téglalap alakú, utcafronti szélessége kb. 20 m, mélysége kb. 47 m.

Az elektromos vezeték tartóoszlopa közvetlen az utcafronti telekhatár közelében áll, a mérési vázlat alapján, de a telekhatáron kívül esik.

#### **4.4 Hatósági előírások – övezeti besorolás**

A szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan **L4-XVII/SZ1** övezeti besorolású, mely **nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**.

A területen kialakítható legkisebb telekméret  $1000 \text{ m}^2$ . Beépítettség max. 25%, építménymagasság min. 3,2 m, max. 7,5 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 60%. Terepszint alatti beépítés max.35%. Szintterületi mutató max. 0,7.

„(1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3) Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20 m.

(4) A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe  $1000 \text{ m}^2$ .

(5) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(6) Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az  $1000 \text{ m}^2$ -t.

Az Építésügyi iroda tájékoztató levele alapján a közcsatorna megépítéséig új épület nem létesíthető.

A KVSZ 29 § (16) bekezdése alapján az övezetben lévő építési telkek esetében az övezetben meghatározott lakás szám akkor érvényesíthető, ha minden egyes lakáshoz legalább  $300 \text{ m}^2$  építési telekterület biztosítható.

#### **4.5 Összefoglalás**

Az ingatlanról kialakult összbenyomás közepes, kissé rendezetlen, falusias benyomást keltő környezetben elhelyezkedő telek. A környező terület összközműves, a közművek az ingatlanba nincsenek bekötve. A beépíthetőség mértéke max. 25%, a beépítés módja szabadonálló.

## 5. ÉRTÉKELÉS

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog

átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

*Ezek a kritériumok a következők:*

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az értékelés effektív időpontja 2007. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

### **5.1. Az értékelés módszere**

#### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- hasznosíthatóság

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság, hasznosíthatóság

### 5.2.1. Értékmeghatározás

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető építési telkek kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg, melyet korrigáltam a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján.

Összehasonlító adatok:				
	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Anilin u. 2 b	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	900	885	1 116	1 143
kínálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 395	26 882	20 997
kínálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 356	24 194	18 898
<b>értékmódosító tényezők:</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek alakja				
telek nagysága			5,0%	5,0%
építési lehetőség				
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítettség		-10,0%	-10,0%	0,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények				
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%
<b>alternatív hasznosítás szempontjai:</b>				
bontandó épületek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás:</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbásívédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-22,0%	-17,0%	5,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		21 338	20 081	19 843
<b>fajlagos átlagár:</b>		20 420		
<b>telek értéke kerekítve</b>		18 300 000		

Bruttó érték (ÁFÁ-val) Ft	Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft	ÁFA Ft
18.300.000	15.250.000	3.050.000

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

**Az ingatlan forgalmi értéke:**

**18.300.000 Ft, azaz  
tizennyolcmillió-háromszázezer forint**

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik, amennyiben a tranzakció ÁFÁ köteles, úgy a megállapított érték az ÁFÁ-t tartalmazza.

Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes!

Budapest, 2007. május hó

  
**Wéber Anna**  
ingatlan értékbecslő

*(Circular stamp: \* WÉBER ANNA \*  
1165 Bp. Csotháza u. 7A)*

Mellékletek:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi engedély
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (200.01.25.)
- Fotók
- Térkép

7/8

## **ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY**

a

1165 Budapest (Mátyásföld), Anilin u. 2. c sz. alatti  
104099/9 helyrajzi számú ingatlanról

**Budapest, 2007. május**

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS  
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	: kivett beépítetlen terület
-----------------------------------	------------------------------

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület)	: Budapest XVI. (Mátyásföld)
Utca, házszám	: Anilin u.2 c
Irányítószám.	: 1165
Hrsz	: 104099/9

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad	: XVI. Ker. Önkormányzat 1/1
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség	: tehermentes

<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	: tulajdonjog
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>	: piaci forgalmi érték

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2007. április 26.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Értékelt ingatlan területe	: 900 m <sup>2</sup>
Közmű ellátottság	: összközmű, bekötés nélkül
Jelenlegi funkció	: építési telek

**ÉRTÉKELÉS**

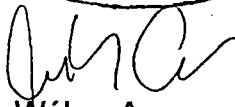
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
--------------------------------	------------------------


**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Forgalmi érték ÁFÁ-val</b>	<b>: 18.300.000 Ft</b>
<b>Forgalmi érték ÁFA nélkül</b>	<b>: 15.250.000 Ft</b>

Budapest, 2007. május hó

Készítette:

  
Wéber Anna  
ingatlan értékbecslő





## 1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízást adott a 1165 Budapest, Anilin u. 2. c sz. alatti 104099/9 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint értékesítés miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MENETE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésemre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- Építésügyi iroda tájékoztató levele
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi nyilatkozat (2006.11.22.)
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató (2007.02.02.)
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató (2007.01.25)
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (2006.11.03.)

Az ingatlanon 2007. 04. 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatolok.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

#### 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

##### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. Anilin u. 2 c
Helyrajzi szám	: 104099/9
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Területe	: 900 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	: XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhelések	: tehermentes

##### 4.2. Általános leírás

Az ingatlan Mátyásföldön, annak Cinkota felé eső határán helyezkedik el, az Anilin u. Újszász u. és Album köz közötti szakaszán. Az Anilin u. kis forgalmú, csendes mellékutca. Az ingatlan közvetlen környezete részben beépítetlen, részben családi házas beépítésű. Az utcában az Andocs téren kisebb elhanyagolt közpark található. Tágabb környezetében a közeli Nógrádverőce utca túloldala, a Szilas patak mentén mezőgazdasági művelésű terület. Az utcakép falusias.

##### Megközelíthetőség:

45, 192-es jelű autóbuszok, megállók kb. 1 perc

##### Közművesítettség, infrastruktúra:

A terület összközműves, a közművek az utcában elérhetőek, azonban az értékelt ingatlanra nincsenek bekötve. Az úttest zúzott kővel felszórt, járda az úttest ellenkező oldalán van kiépítve szilárd burkolattal.

A közműszolgáltatók által kiadott elvi engedélyei illetve előzetes tájékoztatásai rendelkezésre állnak, melyek szerint az ingatlan az összes közmű hálózatra ráköthető.

Infrastrukturális ellátottsága a kertvárosi átlagnak megfelelő, az alapellátó intézmények 10-15 perc alatt elérhetőek, különféle kisebb üzletek az Újszász u. mentén megtalálhatóak. Mátyásföld központja tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető, ahol az alap és szakszolgáltató intézmények megtalálhatóak.

##### 4.3. Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan határai nem beazonosíthatóak, kerítetlen, kítűző jelek nem láthatóak. A térképmásolat alapján a tárgyi ingatlant 3 oldalról beépítetlen telkek, egy oldalról közút határolja. A telek az Újszász u. és a Nógrádverőce u. irányában enyhén lejt. Értékelhető növényzet nincs, a felszíne fűvel benőtt.

A telek közel szabályos téglalap alakú, utcafronti szélessége kb. 20 m, mélysége kb. 47 m.

Az ingatlan utcafrontjának közelében a mérési vázlat szerint található egy vízóra akna.

#### **4.4 Hatósági előírások – övezeti besorolás**

A szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan **L4-XVII/SZ1** övezeti besorolású, mely **nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**.

A területen kialakítható legkisebb telekméret  $1000 \text{ m}^2$ . Beépítettség max. 25%, építménymagasság min. 3,2 m, max. 7,5 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 60%. Terepszint alatti beépítés max.35%. Szintterületi mutató max. 0,7.

„(1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3) Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20 m.

(4) A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe  $1000 \text{ m}^2$ .

(5) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(6) Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az  $1000 \text{ m}^2$ -t.

Az Építésügyi iroda tájékoztató levele alapján a közcsonna megépítéséig új épület nem létesíthető.

A KVSZ 29 § (16) bekezdése alapján az övezetben lévő építési telkek esetében az övezetben meghatározott lakás szám akkor érvényesíthető, ha minden egyes lakáshoz legalább  $300 \text{ m}^2$  építési telekterület biztosítható.

#### **4.5 Összefoglalás**

Az ingatlanról kialakult összbenyomás közepes, kissé rendezetlen, falusias benyomást keltő környezetben elhelyezkedő telek. A környező terület összközműves, a közművek az ingatlanba nincsenek bekötve. A beépíthetőség mértéke max. 25%, a beépítés módja szabadonálló.

## 5. ÉRTÉKELEÉS

Az értékecselő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog

átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

*Ezek a kritériumok a következők:*

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az értékelés effektív időpontja 2007. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

### **5.1. Az értékelés módszere**

#### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- hasznosíthatóság

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság, hasznosíthatóság

### 5.2.1. Értékmeghatározás

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető építési telkek kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg, melyet korrigáltam a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján.

Összehasonlító adatok:				
	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Anilin u. 2 c	Ujszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	900	885	1 116	1 143
kínálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 395	26 882	20 997
kínálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 356	24 194	18 898
<b>értékmódosító tényezők:</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek alakja				
telek nagysága			5,0%	5,0%
építési lehetőség				
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítettség		-10,0%	-10,0%	0,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények				
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%
<b>alternatív hasznosítás szempontjai:</b>				
bontandó épületek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás:</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védetség, vízbásívédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-22,0%	-17,0%	5,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		21 338	20 081	19 843
<b>fajlagos átlagár:</b>		20 420		
<b>telek értéke kerekítve</b>		18 300 000		

Bruttó érték (ÁFA-val) Ft	Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft	ÁFA Ft
18.300.000	15.250.000	3.050.000

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

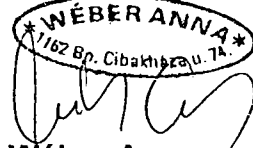
**Az ingatlan forgalmi értéke:**

**18.300.000 Ft, azaz  
tizennyolcmillió-háromszázezer forint**

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik, amennyiben a tranzakció ÁFÁ köteles, úgy a megállapított érték az ÁFÁ-t tartalmazza.

Jelen értébecslés 3 hónapig érvényes!

Budapest, 2007. május hó

  
**Wéber Anna**  
ingatlan értébecslő

Mellékletek:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi engedély
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (200.01.25.)
- Fotók
- Térkép

7/9

## **ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY**

a

1165 Budapest (Mátyásföld), Anilin u. 2. d sz. alatti  
104099/10 helyrajzi számú ingatlanról

**Budapest, 2007. május**



**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS  
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	: kivett beépítetlen terület
-----------------------------------	------------------------------

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület)	: Budapest XVI. (Mátyásföld)
Utca, házszám	: Anilin u.2 d
Irányítószám.	: 1165
Hrsz	: 104099/10

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad	: XVI. Ker. Önkormányzat 1/1
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség	: tehermentes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2007. április 26.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Értékelt ingatlan területe	: 1132 m <sup>2</sup>
Közmű ellátottság	: összközmű, bekötés nélkül
Jelenlegi funkció	: építési telek

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
--------------------------------	------------------------

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Forgalmi érték ÁFA-val	: 21.500.000 Ft
Forgalmi érték ÁFA nélkül	: 17.917.000 Ft

Budapest, 2007. május hó

Készítette:

  
Wéber Anna  
ingatlan értékbecslő

**WÉBER ANNA**  
1162 Bp. Cibakháza u. 71.

## 1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízást adott a 1165 Budapest, Anilin u. 2. d sz. alatti 104099/10 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint értékesítés miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MENETE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésemre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- Építésügyi iroda tájékoztató levele
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi nyilatkozat (2006.11.22.)
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató (2007.02.02.)
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató (2007.01.25)
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (2006.11.03.)

Az ingatlanon 2007. 04. 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatolok.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. Anilin u. 2 d
Helyrajzi szám	: 104099/10
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Területe	: 1132 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	: XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhelések	: tehermentes

### 4.2. Általános leírás

Az ingatlan Mátyásföldön, annak Cinkota felé eső határán helyezkedik el, az Anilin u. Újszász u. és Album köz közötti szakaszán. Az Anilin u. kis forgalmú, csendes mellékutca. Az ingatlan közvetlen környezete részben beépítetlen, részben családi házas beépítésű. Az utcában az Andocs téren kisebb elhanyagolt közpark található. Tágabb környezetében a közeli Nógrádverőce utca túloldala, a Szilas patak mentén mezőgazdasági művelésű terület. Az utcakép falusias.

#### Megközelíthetőség:

45, 192-es jelű autóbuszok, megállók kb. 1 perc

#### Közművesítettség, infrastruktúra:

A terület összközműves, a közművek az utcában elérhetőek, azonban az értékelt ingatlanra nincsenek bekötve. Az úttest zúzott kővel felszórta, járda az úttest ellenkező oldalán van kiépítve szilárd burkolattal.

A közműszolgáltatók által kiadott elvi engedélyei illetve előzetes tájékoztatásai rendelkezésre állnak, melyek szerint az ingatlan az összes közmű hálózatra ráköthető.

Infrastrukturális ellátottsága a kertvárosi átlagnak megfelelő, az alapellátó intézmények 10-15 perc alatt elérhetőek, különféle kisebb üzletek az Újszász u. mentén megtalálhatóak. Mátyásföld központja tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető, ahol az alap és szakszolgáltató intézmények megtalálhatóak.

### 4.3. Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan határai nem beazonosíthatóak, kerítetlen, kítűző jelek nem láthatóak. A térképmásolat alapján a tárgyi ingatlant egy oldalról közút, 3 oldalról beépítetlen terület határolja. A telkek az Újszász u. és a Nógrádverőce u. irányában enyhén lejt. A telek utcafronti részén kisebb fa-csoport található, a felszíne fűvel benőtt.

A telek közel szabályos téglalap alakú, utcafronti szélessége kb. 20 m, mélysége kb. 58 m.

Az ingatlan utcafronti telekhatárának vonalában áll a mérési vázlat szerint egy villanyoszlop.

#### **4.4 Hatósági előírások – övezeti besorolás**

A szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan **L4-XVII/SZ1** övezeti besorolású, mely **nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**.

A területen kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>. Beépítettség max. 25%, építménymagasság min. 3,2 m, max. 7,5 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 60%. Terepszint alatti beépítés max.35%. Szintterületi mutató max. 0,7.

„(1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3) Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20 m.

(4) A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe 1000 m<sup>2</sup>.

(5) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(6) Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

Az Építésügyi iroda tájékoztató levele alapján a közcsatorna megépítéséig új épület nem létesíthető.

A KVSZ 29 § (3) bekezdése alapján az övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó egyedi telek esetében a telek területének 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó részének a beépítés számításánál 2000 m<sup>2</sup>-ig a többletterület 60%-a vehető figyelembe.

A KVSZ 29 § (16) bekezdése alapján az övezetben lévő építési telkek esetében az övezetben meghatározott lakás szám akkor érvényesíthető, ha minden egyes lakáshoz legalább 300 m<sup>2</sup> építési telekterület biztosítható.

#### **4.5 Összefoglalás**

Az ingatlanról kialakult összbenyomás közepes, kissé rendezetlen, falusias benyomást keltő környezetben elhelyezkedő telek. A környező terület összközműves, a közművek az ingatlanba nincsenek bekötve. A beépíthetőség mértéke max. 25%, a beépítés módja szabadonálló. A telekhatár vonalába eső villanyoszlop a kerítés megépítését nehezíti, ez kis mértékben értékcsökkentő hatású.

## 5. ÉRTÉKELÉS

Az értékecselő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog

átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

*Ezek a kritériumok a következők:*

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az értékelés effektív időpontja 2007. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

### **5.1. Az értékelés módszere**

#### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- hasznosíthatóság

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság, hasznosíthatóság

### 5.2.1. Értékmeghatározás

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető építési telkek kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg, melyet korrigáltam a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján.

Összehasonlító adatok:				
	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Anilin u. 2 d	Ujszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 132	885	1 116	1 143
kínálat K / tényleges adásvétel T megjelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 395	26 882	20 997
kínálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 356	24 194	18 898
<b>értékmódosító tényezők:</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek alakja				
telek nagysága		-5,0%		
építési lehetőség				
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítettség		-10,0%	-10,0%	0,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények	villanyoszlop	-1,0%	-1,0%	-1,0%
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%
<b>alternatív hasznosítás szempontjai:</b>				
bontandó épületek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás:</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-28,0%	-23,0%	-1,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		19 696	18 629	18 709
<b>fajlagos átlagár:</b>		19 011		
<b>telek értéke kerekítve</b>		21 500 000		

Bruttó érték (ÁFÁ-val) Ft	Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft	ÁFA Ft
21.500.000	17.917.000	3.583.000

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

**Az ingatlan forgalmi értéke:**

**21.500.000 Ft, azaz  
huszonegymillió-ötszázezer forint**

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik, amennyiben a tranzakció ÁFÁ köteles, úgy a megállapított érték az ÁFÁ-t tartalmazza.

Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes!

Budapest, 2007. május hó

  
**Wéber Anna**  
ingatlan értékbecslő

Mellékletek:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi engedély
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (200.01.25.)
- Fotók
- Térkép



7/10

## **ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY**

a

1165 Budapest (Mátyásföld), Anilin u. 4. a sz. alatti  
104099/11 helyrajzi számú ingatlanról

**Budapest, 2007. május**

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS  
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	: kivett beépítetlen terület
-----------------------------------	------------------------------

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület)	: Budapest XVI. (Mátyásföld)
Utca, házszám	: Anilin u. 4 a
Irányítószám.	: 1165
Hrsz	: 104099/11

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad	: XVI. Ker. Önkormányzat 1/1
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség	: tehermentes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2007. április 26.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Értékelt ingatlan területe	: 1133 m <sup>2</sup>
Közmű ellátottság	: összközmű, bekötés nélkül
Jelenlegi funkció	: építési telek

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
--------------------------------	------------------------

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Forgalmi érték ÁFÁ-val</b>	<b>: 21.800.000 Ft</b>
<b>Forgalmi érték ÁFA nélkül</b>	<b>: 18.167.000 Ft</b>

Budapest, 2007. május hó

Készítette:

  
Wéber Anna  
ingatlan értékbecslő

## 1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízást adott a 1165 Budapest, Anilin u. 4. a sz. alatti 104099/11 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint értékesítés miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MENETE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésemre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- Építésügyi iroda tájékoztató levele
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi nyilatkozat (2006.11.22.)
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató (2007.02.02.)
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató (2007.01.25)
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (2006.11.03.)

Az ingatlanon 2007. 04. 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatolok.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. Anilin u. 4 a
Helyrajzi szám	: 104099/11
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Területe	: 1133 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	: XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhelések	: tehermentes

### 4.2. Általános leírás

Az ingatlan Mátyásföldön, annak Cinkota felé eső határán helyezkedik el, az Anilin u. Újszász u. és Album köz közötti szakaszán. Az Anilin u. kis forgalmú, csendes mellékutca. Az ingatlan közvetlen környezete részben beépítetlen, részben családi házas beépítésű. Az utcában az Andocs téren kisebb elhanyagolt közpark található. Tágabb környezetében a közeli Nógrádverőce utca túloldala, a Szilas patak mentén mezőgazdasági művelésű terület. Az utcakép falusias.

#### Megközelíthetőség:

45, 192-es jelű autóbuszok, megállók kb. 1 perc

#### Közművesítettség, infrastruktúra:

A terület összközműves, a közművek az utcában elérhetőek, azonban az értékelt ingatlanra nincsenek bekötve. Az úttest zúzott kővel felszórta, járda az úttest ellenkező oldalán van kiépítve szilárd burkolattal.

A közműszolgáltatók által kiadott elvi engedélyei illetve előzetes tájékoztatásai rendelkezésre állnak, melyek szerint az ingatlan az összes közmű hálózatra ráköthető.

Infrastrukturális ellátottsága a kertvárosi átlagnak megfelelő, az alapellátó intézmények 10-15 perc alatt elérhetőek, különféle kisebb üzletek az Újszász u. mentén megtalálhatóak. Mátyásföld központja tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető, ahol az alap és szakszolgáltató intézmények megtalálhatóak.

### 4.3. Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan határai nem beazonosíthatóak, kerítetlen, kítűző jelek nem láthatóak. A térképmásolat alapján a tárgyi ingatlant egy oldalról közút, 3 oldalról beépítetlen terület határolja. A telek az Újszász u. és a Nógrádverőce u. irányában enyhén lejt.

A telek közel szabályos téglalap alakú, utcafronti szélessége kb. 20 m, mélysége kb. 58 m.

#### **4.4 Hatósági előírások – övezeti besorolás**

A szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan **L4-XVI/SZ1** övezeti besorolású, mely **nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**.

A területen kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>. Beépítettség max. 25%, építménymagasság min. 3,2 m, max. 7,5 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 60%. Terepszint alatti beépítés max.35%. Szintterületi mutató max. 0,7.

„(1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3) Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20 m.

(4) A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe 1000 m<sup>2</sup>.

(5) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(6) Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

Az Építésügyi iroda tájékoztató levele alapján a közcsatorna megépítéséig új épület nem létesíthető.

A KVSZ 29 § (3) bekezdése alapján az övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó egyedi telek esetében a telek területének 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó részének a beépítés számításánál 2000 m<sup>2</sup>-ig a többletterület 60%-a vehető figyelembe.

A KVSZ 29 § (16) bekezdése alapján az övezetben lévő építési telkek esetében az övezetben meghatározott lakás szám akkor érvényesíthető, ha minden egyes lakáshoz legalább 300 m<sup>2</sup> építési telekterület biztosítható.

#### **4.5 Összefoglalás**

Az ingatlanról kialakult összbenyomás közepes, kissé rendezetlen, falusias benyomást keltő környezetben elhelyezkedő telek. A környező terület összközműves, a közművek az ingatlanba nincsenek bekötve. A beépíthetőség mértéke max. 25%, a beépítés módja szabadonálló.

## 5. ÉRTÉKELÉS

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készültségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog

átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

*Ezek a kritériumok a következők:*

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az értékelés effektív időpontja 2007. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

### **5.1. Az értékelés módszere**

#### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- hasznosíthatóság

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság, hasznosíthatóság

### 5.2.1. Értékmeghatározás

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető építési telkek kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg, melyet korrigáltam a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján.

#### Összehasonlító adatok:

	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Anilin u. 4 a	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 133	885	1 116	1 143
kínálat K / tényleges adásvétel T megjelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 395	26 882	20 997
kínálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 356	24 194	18 898

#### Értékmódosító tényezők:

##### telekadottságok

telek alakja				
telek nagysága		-5,0%		
építési lehetőség				

##### infrastruktúra

közművesítettség		-10,0%	-10,0%	0,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%

##### környezeti szempontok

szomszédok, szomszédos létesítmények				
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%

##### alternatív hasznosítás szempontjai:

bontandó épületek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				

##### jogi szempontok, hatósági szabályozás:

tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védettség, vízbásívédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				

<b>összes korrekció</b>		-27,0%	-22,0%	0,0%
-------------------------	--	--------	--------	------

<b>korrigált fajlagos alapár</b>		19 970	18 871	18 898
----------------------------------	--	--------	--------	--------

<b>fajlagos átlagár:</b>		19 246		
--------------------------	--	--------	--	--

<b>telek értéke kerekítve</b>		21 800 000		
-------------------------------	--	------------	--	--

<b>Bruttó érték (ÁFA-val) Ft</b>	<b>Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft</b>	<b>ÁFA Ft</b>
<b>21.800.000</b>	<b>18.167.000</b>	<b>3.633.000</b>



## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

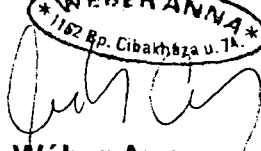
**Az ingatlan forgalmi értéke:**

**21.800.000 Ft, azaz  
huszonegymillió-nyolcszázezer forint**

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik, amennyiben a tranzakció ÁFÁ köteles, úgy a megállapított érték az ÁFÁ-t tartalmazza.

Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes!

Budapest, 2007. május hó

  
**Wéber Anna**  
ingatlan értékbecslő

Mellékletek:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi engedély
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (200.01.25.)
- Fotók
- Térkép

7/11

## **ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY**

a

1165 Budapest (Mátyásföld), Anilin u. 4. b sz. alatti  
104099/12 helyrajzi számú ingatlanról

**Budapest, 2007. május**

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS  
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	: kivett beépítetlen terület
-----------------------------------	------------------------------

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület)	: Budapest XVI. (Mátyásföld)
Utca, házszám	: Anilin u. 4. b
Irányítószám.	: 1165
Hrsz	: 104099/12

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad	: XVI. Ker. Önkormányzat 1/1
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség	: tehermentes

<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	: tulajdonjog
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>	: piaci forgalmi érték

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2007. április 26.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Értékelt ingatlan területe	: 1135 m <sup>2</sup>
Közmű ellátottság	: összközmű, bekötés nélkül
Jelenlegi funkció	: építési telek

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
--------------------------------	------------------------

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Forgalmi érték ÁFÁ-val</b>	<b>: 21.500.000 Ft</b>
<b>Forgalmi érték ÁFA nélkül</b>	<b>: 17.917.000 Ft</b>

Budapest, 2007. május hó

Készítette:

Wéber Anna  
ingatlan értékbecslő

## 1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízást adott a 1165 Budapest, Anilin u. 4. b sz. alatti 104099/12 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint értékesítés miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MENETE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésemre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- Építésügyi iroda tájékoztató levele
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi nyilatkozat (2006.11.22.)
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató (2007.02.02.)
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató (2007.01.25)
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (2006.11.03.)

Az ingatlanon 2007. 04. 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatolok.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. Anilin u. 4. b
Helyrajzi szám	: 104099/12
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Területe	: 1135 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	: XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhelések	: tehermentes

### 4.2. Általános leírás

Az ingatlan Mátyásföldön, annak Cinkota felé eső határán helyezkedik el, az Anilin u. Újszász u. és Album köz közötti szakaszán. Az Anilin u. kis forgalmú, csendes mellékutca. Az ingatlan közvetlen környezete részben beépítetlen, részben családi házas beépítésű. Az utcában az Andocs téren kisebb elhanyagolt közpark található. Tágabb környezetében a közeli Nógrádverőce utca túloldala, a Szilas patak mentén mezőgazdasági művelésű terület. Az utcakép falusias.

#### Megközelíthetőség:

45, 192-es jelű autóbuszok, megállók kb. 1 perc

#### Közművesítettség, infrastruktúra:

A terület összközműves, a közművek az utcában elérhetőek, azonban az értékelt ingatlanra nincsenek bekötve. Az úttest zúzott kővel felszórt, járda az úttest ellenkező oldalán van kiépítve szilárd burkolattal.

A közműszolgáltatók által kiadott elvi engedélyei illetve előzetes tájékoztatásai rendelkezésre állnak, melyek szerint az ingatlan az összes közmű hálózatra ráköthető.

Infrastrukturális ellátottsága a kertvárosi átlagnak megfelelő, az alapellátó intézmények 10-15 perc alatt elérhetőek, különféle kisebb üzletek az Újszász u. mentén megtalálhatóak. Mátyásföld központja tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető, ahol az alap és szakszolgáltató intézmények megtalálhatóak.

### 4.3. Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan határai nem beazonosíthatóak, kerítetlen, kítűző jelek nem láthatóak. A térképmásolat alapján a tárgyi ingatlant egy oldalról közút, 3 oldalról beépítetlen terület határolja. A telek az Újszász u. és a Nógrádverőce u. irányában enyhén lejt. Értékelhető növényzete nincs, felszíne fűvel benőtt.

A telek közel szabályos téglalap alakú, utcafronti szélessége kb. 20 m, mélysége kb. 58 m.

Az ingatlan utcafronti telekhatárának vonalában áll a mérési vázlat szerint egy villanyoszlop.

#### **4.4 Hatósági előírások – övezeti besorolás**

A szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan **L4-XVI/SZ1** övezeti besorolású, mely **nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**.

A területen kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>. Beépítettség max. 25%, építménymagasság min. 3,2 m, max. 7,5 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 60%. Terepszint alatti beépítés max.35%. Szintterületi mutató max. 0,7.

„(1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3) Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20 m.

(4) A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe 1000 m<sup>2</sup>.

(5) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(6) Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

Az Építésügyi iroda tájékoztató levele alapján a közcsatorna megépítéséig új épület nem létesíthető.

A KVSZ 29 § (3) bekezdése alapján az övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó egyedi telek esetében a telek területének 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó részének a beépítés számításánál 2000 m<sup>2</sup>-ig a többletterület 60%-a vehető figyelembe.

A KVSZ 29 § (16) bekezdése alapján az övezetben lévő építési telkek esetében az övezetben meghatározott lakás szám akkor érvényesíthető, ha minden egyes lakáshoz legalább 300 m<sup>2</sup> építési telekterület biztosítható.

#### **4.5 Összefoglalás**

Az ingatlanról kialakult összbenyomás közepes, kissé rendezetlen, falusias benyomást keltő környezetben elhelyezkedő telek. A környező terület összközműves, a közművek az ingatlanba nincsenek bekötve. A beépíthetőség mértéke max. 25%, a beépítés módja szabadonálló. A telekhatár vonalába eső villanyoszlop a kerítés megépítését nehezíti, ez kis mértékben értékcsökkentő hatású.

## 5. ÉRTÉKELÉS

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog

átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

*Ezek a kritériumok a következők:*

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az értékelés effektív időpontja 2007. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

### **5.1. Az értékelés módszere**

#### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- hasznosíthatóság



Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság, hasznosíthatóság

### 5.2.1. Értékmeghatározás

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető építési telkek kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg, melyet korrigáltam a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján.

Összehasonlító adatok:				
	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Anilin u. 4. b	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 135	885	1 116	1 143
kínálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 395	26 882	20 997
kínálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 356	24 194	18 898
<b>értékmódosító tényezők:</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek alakja				
telek nagysága		-5,0%		
építési lehetőség				
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítettség		-10,0%	-10,0%	0,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények	villanyoszlop	-1,0%	-1,0%	-1,0%
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%
<b>alternatív hasznosítás szempontjai:</b>				
bontandó épületek				
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás:</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védelem, vízbázisvédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-28,0%	-23,0%	-1,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		19 696	18 629	18 709
<b>fajlagos átlagár:</b>		19 011		
<b>telek értéke kerekítve</b>		21 500 000		

Bruttó érték (ÁFA-val) Ft	Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft	ÁFA Ft
21.500.000	17.917.000	3.583.000

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

**Az ingatlan forgalmi értéke:**

**21.500.000 Ft, azaz  
huszonegymillió-ötszázezer forint**

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik, amennyiben a tranzakció ÁFÁ köteles, úgy a megállapított érték az ÁFÁ-t tartalmazza.

Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes!

Budapest, 2007. május hó

  
**Wéber Anna**  
ingatlan értékbecslő

Mellékletek:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi engedély
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (200.01.25.)
- Fotók
- Térkép

7/12

## **ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY**

a

1165 Budapest (Mátyásföld), Anilin u. 4. c sz. alatti  
104099/13 helyrajzi számú ingatlanról

**Budapest, 2007. május**

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS  
ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése:	: kivett beépítetlen terület
-----------------------------------	------------------------------

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület)	: Budapest XVI. (Mátyásföld)
Utca, házszám	: Anilin u. 4 c
Irányítószám.	: 1165
Hrsz	: 104099/13

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tul. hányad	: XVI. Ker. Önkormányzat 1/1
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség	: tehermentes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2007. április 26.

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Értékelt ingatlan területe	: 1137 m <sup>2</sup>
Közmű ellátottság	: összközmű, bekötés nélkül
Jelenlegi funkció	: építési telek

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
--------------------------------	------------------------

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

<b>Forgalmi érték ÁFÁ-val</b>	<b>: 22.400.000 Ft</b>
<b>Forgalmi érték ÁFA nélkül</b>	<b>: 18.667.000 Ft</b>

Budapest, 2007. május hó

Készítette:

  
Weber Anna

ingatlan értékbecslő

## 1. ELŐZMÉNY

A Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) megbízást adott a 1165 Budapest, Anilin u. 4. c sz. alatti 104099/13 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározására.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint értékesítés miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MENETE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésemre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- Építésügyi iroda tájékoztató levele
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi nyilatkozat (2006.11.22.)
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató (2007.02.02.)
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató (2007.01.25)
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (2006.11.03.)

Az ingatlanon 2007. 04. 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatolok.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Telekkönyvi adatok

Cím	: Budapest XVI. Anilin u. 4 c
Helyrajzi szám	: 104099/13
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Területe	: 1137 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	: XVI. ker. Önkormányzat 1/1
Terhelések	: tehermentes

### 4.2. Általános leírás

Az ingatlan Mátyásföldön, annak Cinkota felé eső határán helyezkedik el, az Anilin u. és az Album köz sarkán. Az Anilin u. és az Album köz is kis forgalmú, csendes mellékutca. Az ingatlan közvetlen környezete részben beépítetlen, részben családi házas beépítésű. Az utcában az Andocs téren kisebb elhanyagolt közpark található. Tágabb környezetében a közeli Nógrádverőce utca túloldala, a Szilas patak mentén mezőgazdasági művelésű terület. Az utcakép falusias.

#### Megközelíthetőség:

45, 192-es jelű autóbuszok, megállók kb. 1 perc

#### Közművesítettség, infrastruktúra:

A terület összközműves, a közművek az utcában elérhetőek, azonban az értékelt ingatlanra nincsenek bekötve. Az úttest mindkét utcában zúzott kővel felszórt, járda mindkét utcában az úttest ellenkező oldalán van kiépítve szilárd burkolattal.

A közműszolgáltatók által kiadott elvi engedélyei illetve előzetes tájékoztatásai rendelkezésre állnak, melyek szerint az ingatlan az összes közmű hálózatra ráköthető.

Infrastrukturális ellátottsága a kertvárosi átlagnak megfelelő, az alapellátó intézmények 10-15 perc alatt elérhetőek, különféle kisebb üzletek az Újszász u. mentén megtalálhatóak. Mátyásföld központja tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető, ahol az alap és szakszolgáltató intézmények megtalálhatóak.

### 4.3. Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan határai nem beazonosíthatóak, kerítetlen, kítűző jelek nem láthatóak. A térképmásolat alapján a tárgyi ingatlan saroktelek, két oldalról közút, 2 oldalról beépítetlen terület határolja. A telek az Újszász u. és a Nógrádverőce u. irányában enyhén lejt.

A telek közel szabályos téglalap alakú, utcafronti szélessége kb. 20 m, mélysége kb. 58 m.

#### **4.4 Hatósági előírások – övezeti besorolás**

A szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan **L4-XVI/SZ1** övezeti besorolású, mely **nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**.

A területen kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>. Beépítettség max. 25%, építménymagasság min. 3,2 m, max. 7,5 m. Zöldfelület legkisebb mértéke 60%. Terepszint alatti beépítés max.35%. Szintterületi mutató max. 0,7.

„(1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3) Új telekosztás, telekmegosztás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m saroktelek esetében 20 m.

(4) A telekosztással, megosztással kialakítható legkisebb telek területe 1000 m<sup>2</sup>.

(5) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(6) Az építési övezetben elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató célú épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

Az Építésügyi iroda tájékoztató levele alapján a közcsatorna megépítéséig új épület nem létesíthető.

A KVSZ 29 § (3) bekezdése alapján az övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó egyedi telek esetében a telek területének 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó részének a beépítés számításánál 2000 m<sup>2</sup>-ig a többletterület 60%-a vehető figyelembe.

A KVSZ 29 § (16) bekezdése alapján az övezetben lévő építési telkek esetében az övezetben meghatározott lakás szám akkor érvényesíthető, ha minden egyes lakáshoz legalább 300 m<sup>2</sup> építési telekterület biztosítható.

#### **4.5 Összefoglalás**

Az ingatlanról kialakult összbenyomás közepes, kissé rendezetlen, falusias benyomást keltő környezetben elhelyezkedő telek. A környező terület összközműves, a közművek az ingatlanba nincsenek bekötve. A beépíthetőség mértéke max. 25%, a beépítés módja szabadonálló.

## 5. ÉRTÉKELÉS

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog

átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsélyesítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.



*Ezek a kritériumok a következők:*

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- az értékelés effektív időpontja 2007. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

### **5.1. Az értékelés módszere**

#### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becstérték.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- hasznosíthatóság

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság, hasznosíthatóság

### 5.2.1. Értékmeghatározás

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető építési telkek kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg, melyet korrigáltam a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján.

Összehasonlító adatok:				
	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Cím,	Anilin u. 4 c	Újszász u	Bökényföldi	Szakoly
ingatlan megnevezése:	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek	lakó övezeti telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 137	885	1 116	1 143
kínálat K / tényleges adásvétel T megejelölése		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		26 900 000	30 000 000	24 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007.	2007.	2007.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 395	26 882	20 997
kínálat, ill. eltelt idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
kínálat ill. idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		27 356	24 194	18 898
<b>értékmódosító tényezők:</b>				
<b>telekadottságok</b>				
telek alakja				
telek nagysága		-5,0%		
építési lehetőség				
<b>infrastruktúra</b>				
közművesítettség		-10,0%	-10,0%	0,0%
kerítettség		-2,0%	-2,0%	-2,0%
ellátás, táv. alap- és középszintű ellátási központtól				2,0%
<b>környezeti szempontok</b>				
szomszédok, szomszédos létesítmények				
övezet				
eltérő környezeti állapot		-10,0%	-10,0%	0,0%
<b>alternatív hasznosítás szempontjai:</b>				
sarok telek		2,0%	2,0%	2,0%
átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség				
<b>jogi szempontok, hatósági szabályozás:</b>				
tulajdonviszonyok rendezettsége				
osztott tulajdon, résztulajdon				
kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)				
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények				
műemléki védetség, vízbázisvédelmi védőövezet				
OTÉK és helyi építési szabályozás				
<b>összes korrekció</b>		-25,0%	-20,0%	2,0%
<b>korrigált fajlagos alapár</b>		20 517	19 355	19 276
<b>fajlagos átlagár:</b>		19 716		
<b>telek értéke kerekítve</b>		22 400 000		

Bruttó érték (ÁFA-val) Ft	Nettó érték (ÁFA nélkül) Ft	ÁFA Ft
22.400.000	18.667.000	3.733.000

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

**Az ingatlan forgalmi értéke:**

**22.400.000 Ft, azaz  
huszonkétmillió-négyszázezer forint**

A forgalmi érték per- teher- és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik, amennyiben a tranzakció ÁFÁ köteles, úgy a megállapított érték az ÁFÁ-t tartalmazza.

Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes!

Budapest, 2007. május hó

**Wéber Anna**  
ingatlan értékbecslő

Mellékletek:

- Tulajdoni lap (munkapéldány)
- Térképmásolat
- Mérési vázlat
- KVSZ kivonat
- Övezeti tervlap
- ELMŰ elvi engedély
- Fővárosi Gázművek Zrt tájékoztató
- FCSM Zrt előzetes tájékoztató
- Fővárosi Vízművek Zrt. Elvi nyilatkozat (200.01.25.)
- Fotók
- Térkép

8. oldal

2007. MÁRC. 23

10/78/11/2007.  
Rácz Károly

Tisztelt:

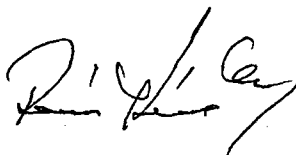
Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal

Vagyonghasznosítási Iroda részére  
Építési Osztály részére

Ezúton, fordulok Önökhöz kéresemmel.

Szeretnék az Önök által árverésen értékesíteni kívánt építési telkek közül 6 /azaz hat/ darabot megvásárolni. Lenne egy általam javasolt megoldás. A telkeket lehetne-e kéresem szerint kialakítani és egyben licitre bocsátani, mert különben nem biztos, hogy egymás mellett, mögött meg tudnám vásárolni azokat. Ha már hármat megvettem az árverésen, nagyon nehezen fogom tudni megvenni a negyediket is. Az ötödikről, hatodikról nem is beszélve. Ez csak egy ötlet, a sok lehetségesből. Ha tudnának a kéresemre megoldást találni, nagyon megnyugtató lenne. Előre is köszönöm.

Tisztelettel:



Rácz Károly

Budapest. XVI. Kerület  
Baross utca 220.

Mobil: 06-30-9703-988

Budapest. 2007. 03. 19.

Bp. Főv. XVI. ker. Önk. Polg. Hiv.

Érkezett: 2007. MÁRC. 13

10/7245  
sorszám



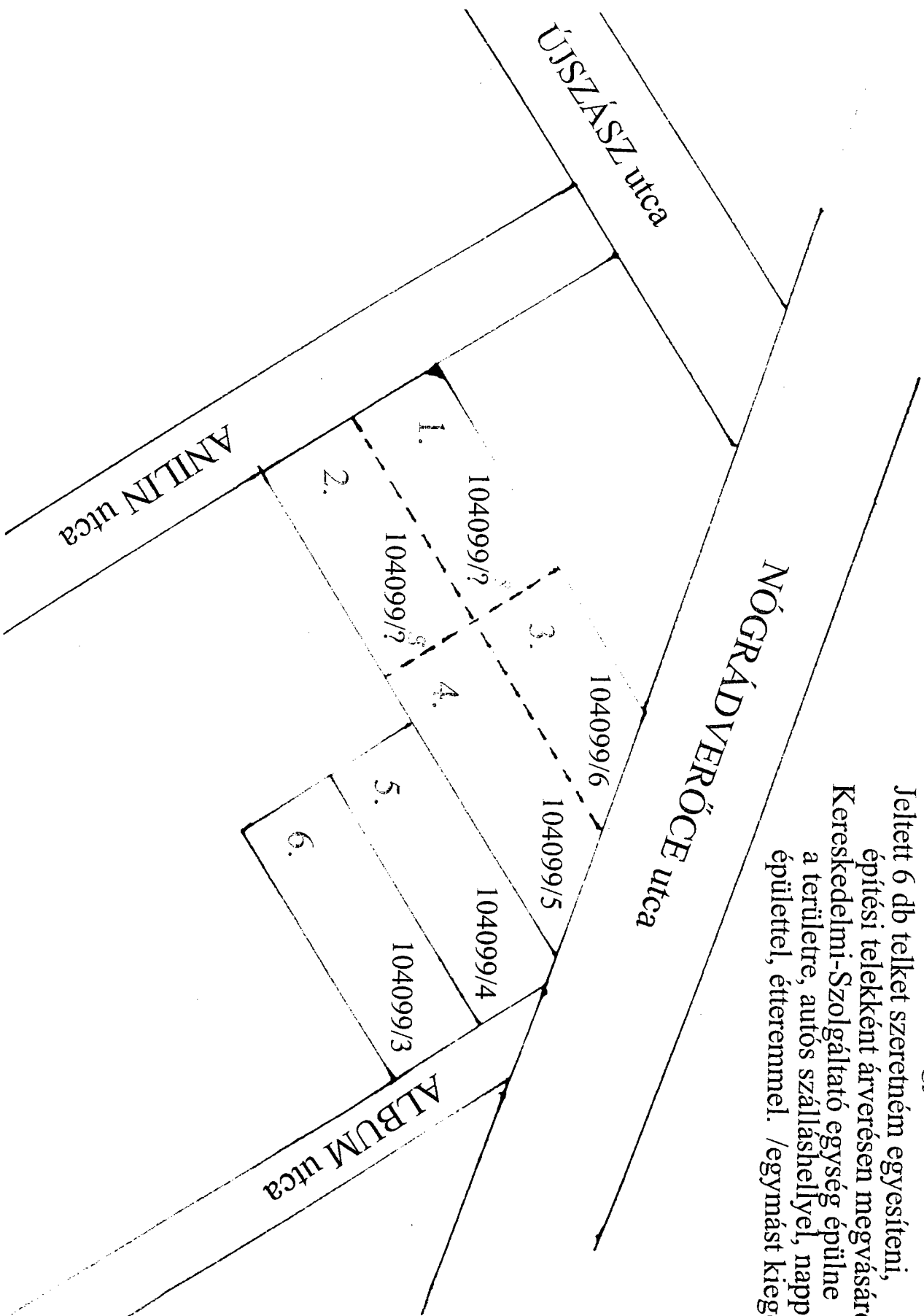
+3 db Melleklet

Méretarány KB: 1:1000

## 6 építési telekből 3-at csinálni!

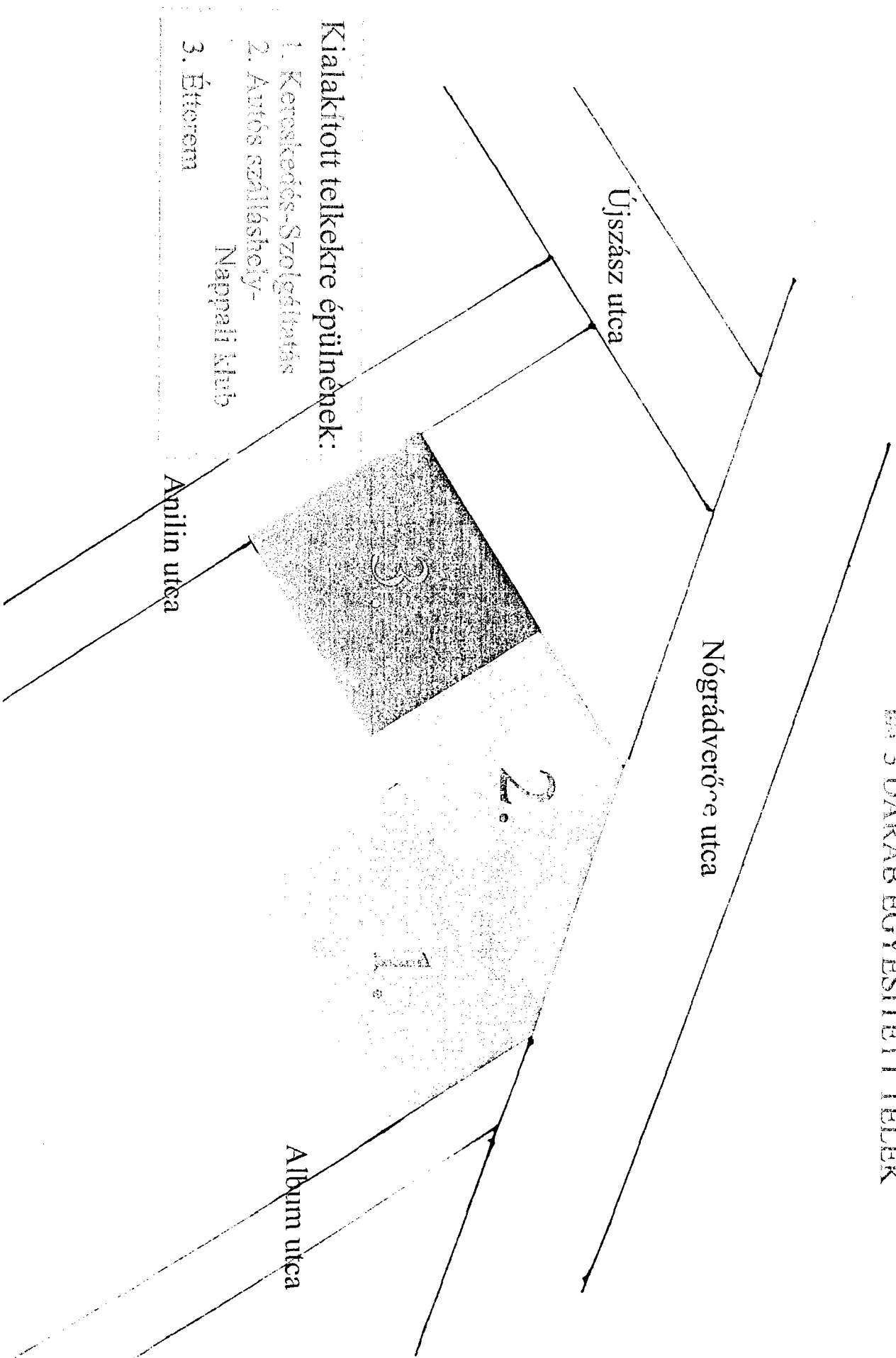
1-es+2-es telkek=3. Egyesített telkek  
3-as+4-es telkek=2. Egyesített telkek  
5-ös+6-os telkek=1. Egyesített telkek

Jelzett 6 db telket szeretném egyesíteni,  
építési telekként árverésen megvásárolni.  
Kereskedelmi-Szolgáltató egység épülne  
a területre, autós szálláshellyel, nappali k  
épülettel, étteremmel. /egymást kiegészítő



## 2. sz. Melléklet.

1. TELEK / 104099/3, 104099/4 /  
2. TELEK / 104099/5, 104099/6 /  
3. TELEK / 104099/8, 104099/9, / ???  
3 DARAB EGYESÍTETT TELEK



134/2007.

## KIVONAT

**A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2007. május 15-ei ülésén felvett jegyzőkönyvéből**

**NAPIREND 2. Javaslat a XVI. Ker. Anilin u. – Album köz – Nógrádverőce utcák által határolt területen lévő 104099/1-104099/6 hrsz-ú és 104099/8-104099/13 hrsz-ú ingatlanok értékesítése**

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

**Határozat:**

**98/2007. (V. 15.) GTB**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja, hogy a Képviselő-testület 696/2004.(X.12.)Kt határozatát vonja vissza, és a XVI. ker. Anilin u. – Album köz – Nógrádverőce utcák által határolt területen, az Önkormányzat tulajdonát képező 104099/1, 104099/2, 104099/3, 104099/4, 104099/8, 104099/9, 104099/9, 104099/10, 104099/11, 104099/12, 104099/13 hrsz-ú építési telkeket egyenként, árverés útján értékesítse az alábbiak szerint:

Cím	HRSZ	Induló licitár nettó Ft +ÁFA
Album u.1/D, Album köz 6.	104099/1	16.167.000
Album u. 1/C	104099/2	16.417.000
Album u. 1/B	104099/3	16.333.000
Album u. 1/A	104099/4	16.250.000
Anilin u. 2/B	104099/8	15.250.000
Anilin u. 2/C	104099/9	15.250.000
Anilin u. 2/D	104099/10	17.917.000
Anilin u.	104099/11	18.167.000
Anilin u.	104099/12	17.917.000
Anilin u.	104099/13	18.667.000

A Bizottság javasolja, hogy a Képviselő-testület a licitlépcsőt telkenként 100.000,-Ft-ban állapítsa meg. A kikiáltási ár tartalmazza a 72.000,-Ft/ingatlan csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy intézkedjen a 104099/1, 104099/2, 104099/3, 104099/4 hrsz-ú ingatlanok előtt még hiányzó gázvezeték kiépítéséről, a csatlakozási díj megfizetéséről.

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a csatlakozási díj megfizetése az ingatlan elidegenítéssel kapcsolatos dologi kiadások keret terhére történjen.

Határidő: 2007. 05.23. Kt ülés

Felelős: Kovács Balázs elnök  
(6 igen egyhangú)

k. m. f.

Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2007. május 23

Dr. Horváth Péterné  
Vagyonghasznosítási Irodavezető



## KIVONAT

a 2007. május 21-én (hétfőn) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága 7. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

**NAPIREND:** 3. Javaslát a XVI. ker. Anilin u. – Album köz – Nógrádverőce utcák által határolt területen lévő 104099/1-104099/6 hrsz-ú és a 104099/8-104099/13 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére  
Előadó: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

**HATÁROZAT:**  
**65/2007. (V.21.) PB**

A Pénzügyi Bizottság az alábbi határozati javaslatot elfogadásra ajánlja a Képviselő-testületnek:

„A Képviselő-testület 696/2004.(X.12.)Kt határozatát visszavonja, és a XVI. ker. Anilin u. – Album köz – Nógrádverőce utcák által határolt területen, az Önkormányzat tulajdonát képező 104099/1, 104099/2, 104099/3, 104099/4, 104099/8, 104099/9, 104099/9, 104099/10, 104099/11, 104099/12, 104099/13 hrsz-ú építési telkeket egyenként, árverés útján értékesíti az alábbiak szerint:

Cím	HRSZ	Induló licitár nettó Ft + ÁFA
Album u.1/D, Album köz 6.	104099/1	16.167.000
Album u. 1/C	104099/2	16.417.000
Album u. 1/B	104099/3	16.333.000
Album u. 1/A	104099/4	16.250.000
Anilin u. 2/B	104099/8	15.250.000
Anilin u. 2/C	104099/9	15.250.000
Anilin u. 2/D	104099/10	17.917.000
Anilin u.	104099/11	18.167.000
Anilin u.	104099/12	17.917.000
Anilin u.	104099/13	18.667.000

A Képviselő-testület a licitlépcsőt telkenként 100.000,-Ft-ban állapítja meg. A kikiáltási ár tartalmazza a 72.000,-Ft/ingatlan csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen a 104099/1, 104099/2, 104099/3, 104099/4 hrsz-ú ingatlanok előtt még hiányzó gázvezeték kiépítéséről, a csatlakozási díj megfizetéséről.

A Képviselő-testület a csatlakozási díj megfizetését az ingatlan elidegenítéssel kapcsolatos dologi kiadások keret terhére biztosítja.”

Határidő: 2007. 05. 23-i Kt-ülés

Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

(6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Szász József sk.

Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelétül:

Lajterné Hudák Magdolna Gazdálkodási Ügyosztályvezető  
Budapest, 2007. 05.21.