

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. ker.
Felsőmalom u. 115601/11 hrsz-ú
ingatlan értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A XVI. ker. Felsőmalom u. 115601/11 hrsz-ú 2371 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a XVI. kerületi Önkormányzat tulajdona. Az ingatlant az Önkormányzat 2007. június 12-én vásárolta meg a Fővárosi Önkormányzattól. (1. számú melléklet)

Az ingatlan L4-XVI/CS-1 övezeti besorolású. Az építési övezeti paramétereket a 2. számú melléklet tartalmazza, mely alapján a terület intenzív kertvárosias, többalakásos csoport házzal beépíthető. (2. számú melléklet)

A Kerületfejlesztési Iroda szóbeli tájékoztatása szerint a Felsőmalom utcában, a Vágás utcában a szennyvízcsatorna, a csapadékvíz csatorna, az ivóvíz, a gázvezeték, az elektromos hálózat kiépített. A gázvezeték és az elektromos hálózat esetében az energiaigény függvényében ad felvilágosítást a Szolgáltató. A Vágás utcára, valamint a Felsőmalom utcára útburkolat bontási tilalom áll fenn. A csatornára való rákötés díja, melyet az Önkormányzat számlájára kell befizetni, - leágazásonként 84.000,-Ft.

Az ingatlan kitűzése megtörtént. (3. számú melléklet)

Az ingatlanra vonatkozóan az értékbecslést az IMMO MONTANA Kft készítette el. Az értékbecslés szerint az ingatlan értéke: 43.500.000,-Ft. Az értékesítést 20%-os ÁFA terheli. (4. számú melléklet)

Az előterjesztő javasolja az ingatlan kikiáltási árát nettó 43.500.000,-+20%ÁFA-ban, azaz bruttó 52.200.000,-Ft-ban meghatározni.

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 értékbecslés alapján;*

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

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);

Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2007. szeptember 4-én, a Pénzügyi Bizottság 2007. szeptember 3-án tárgyalja. A Bizottságok határozatai a Képviselő-testületi ülésen kerülnek ismertetésre.

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

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület a XVI. ker. Felsőmalom u. 115601/11 hrsz-ú ingatlan árverés útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben a kikiáltási ár nettó 43.500.000,-Ft+ÁFA-ban, a licitlépcsőt 100.000,-Ft-ban állapítja meg.

A vételár nem tartalmazza a leágazásonkénti csatorna közmű hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert az árverési hirdetmény kiírására.

Határidő: - árverési hirdetmény kiírására 2007. szeptember 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

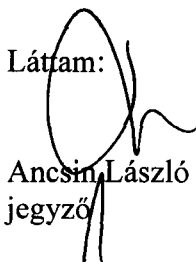
(a szavazás a 33/2004.(IX.28.) rendelet 13.§(1) bekezdése alapján minősített szótöbbséget igényel)

Budapest, 2007. augusztus 28.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Tulajdoni lap, helyszínrajz.
2. KVSZ kivonat
3. Kitűzési vázrajz
4. Értékbecslés

Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2007. szeptember 4-én, a Pénzügyi Bizottság 2007. szeptember 3-án tárgyalja.

TAKARNET v4.3	Felhasználó:	Igazolvány: HIV52 (Kilépés)
---------------	--------------	--------------------------------

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

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!
2007.08.27

BUDAPEST XVI.KER.
Belterület 115601/11 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény: 2649

A megr.

Megnev

Keresés
szerint

Hálózat
használata
BUDAPEST
XVI.KER.
belterület
115601/1

Összese

Súgó

I. rész

1. Az ingatlan adatai:							
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok			
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv		
				ha m2	k.fill		
- Kivett beépítetlen terület	0	2371	0.00				

II. rész

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 199964/1/2007/07.07.06
jogcím: Vétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

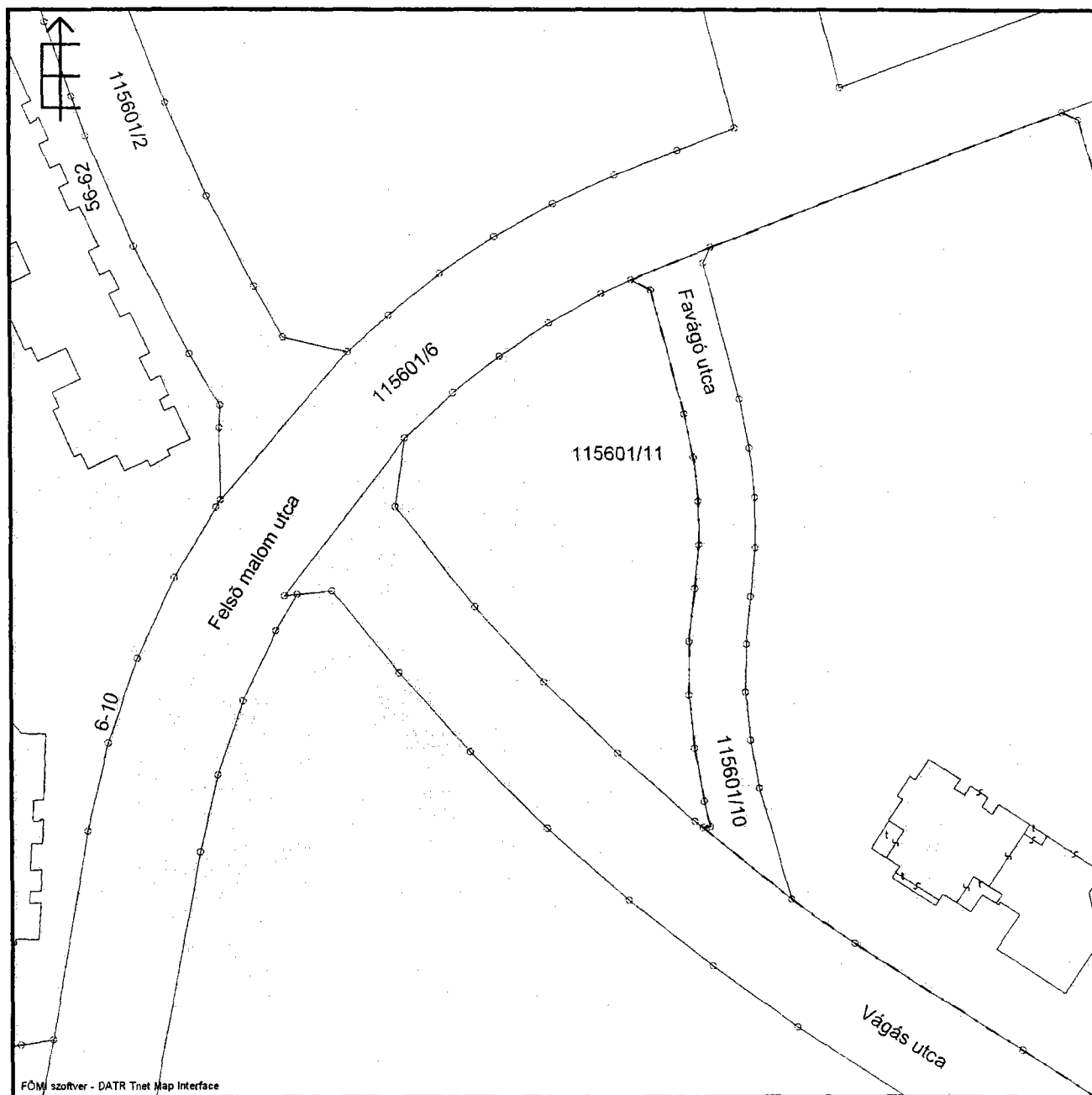
Tulajdoni lap vége

$\frac{1}{2}$

Térképmásolat

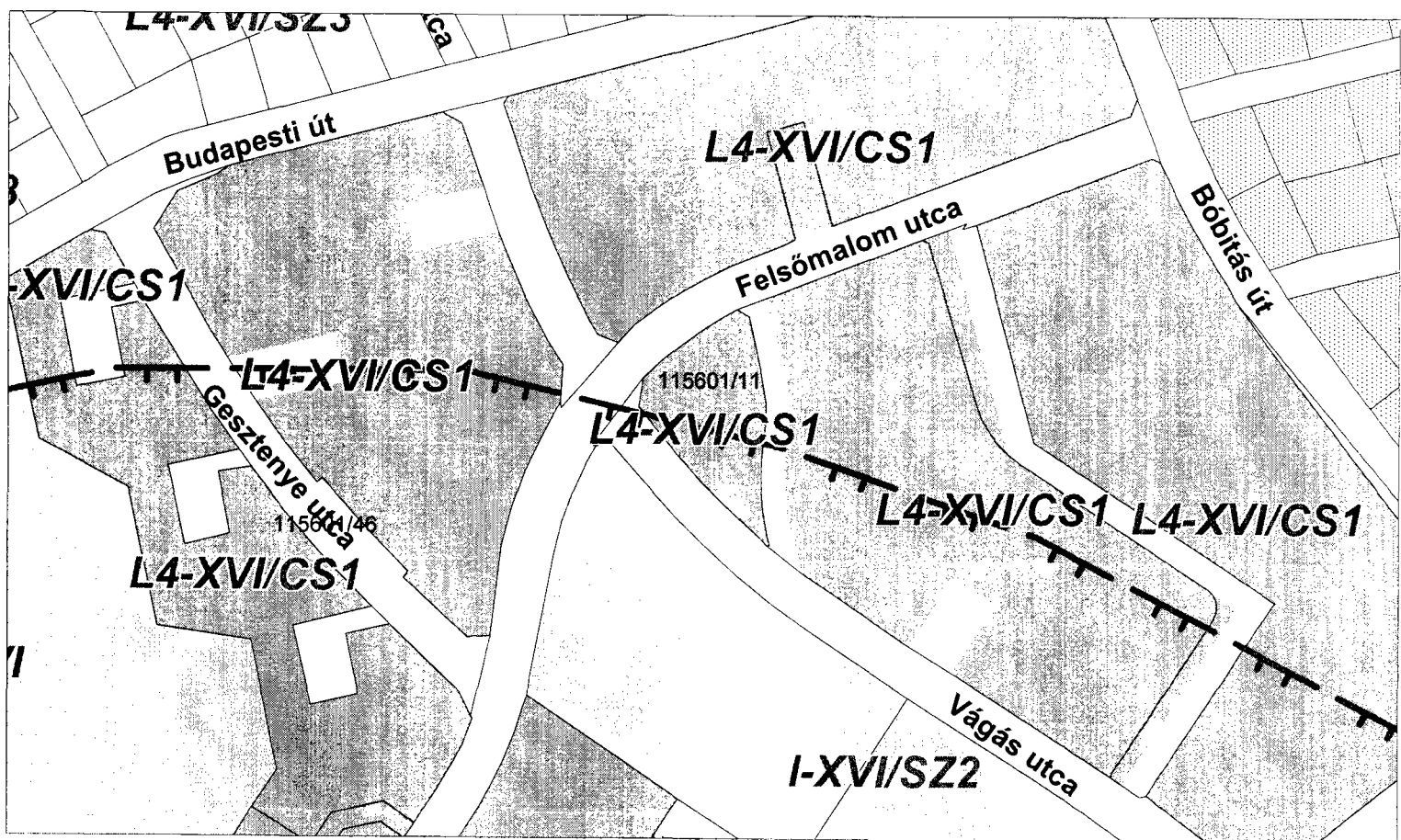
Megrendelés szám: 9000/1975/2007

Terület 2371 m²

Előzetes hrsz: 123

2007.03.12 16:49:42

2/1



L 4 – XVI. /CS-1
Többlakásos, csoportház lakóterület

- 39/A. §¹⁰⁸** (1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület többlakásos csoportházzal beépített illetőleg beépíthető része.
- (2) Az építési övezetben telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni szabályozási terv alapján lehet.
- (3) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 12/A. sz. táblázat határozza meg.

12/A. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	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/CS-1	1500	csoportos	40	3,0	7,5	35	45	1,0

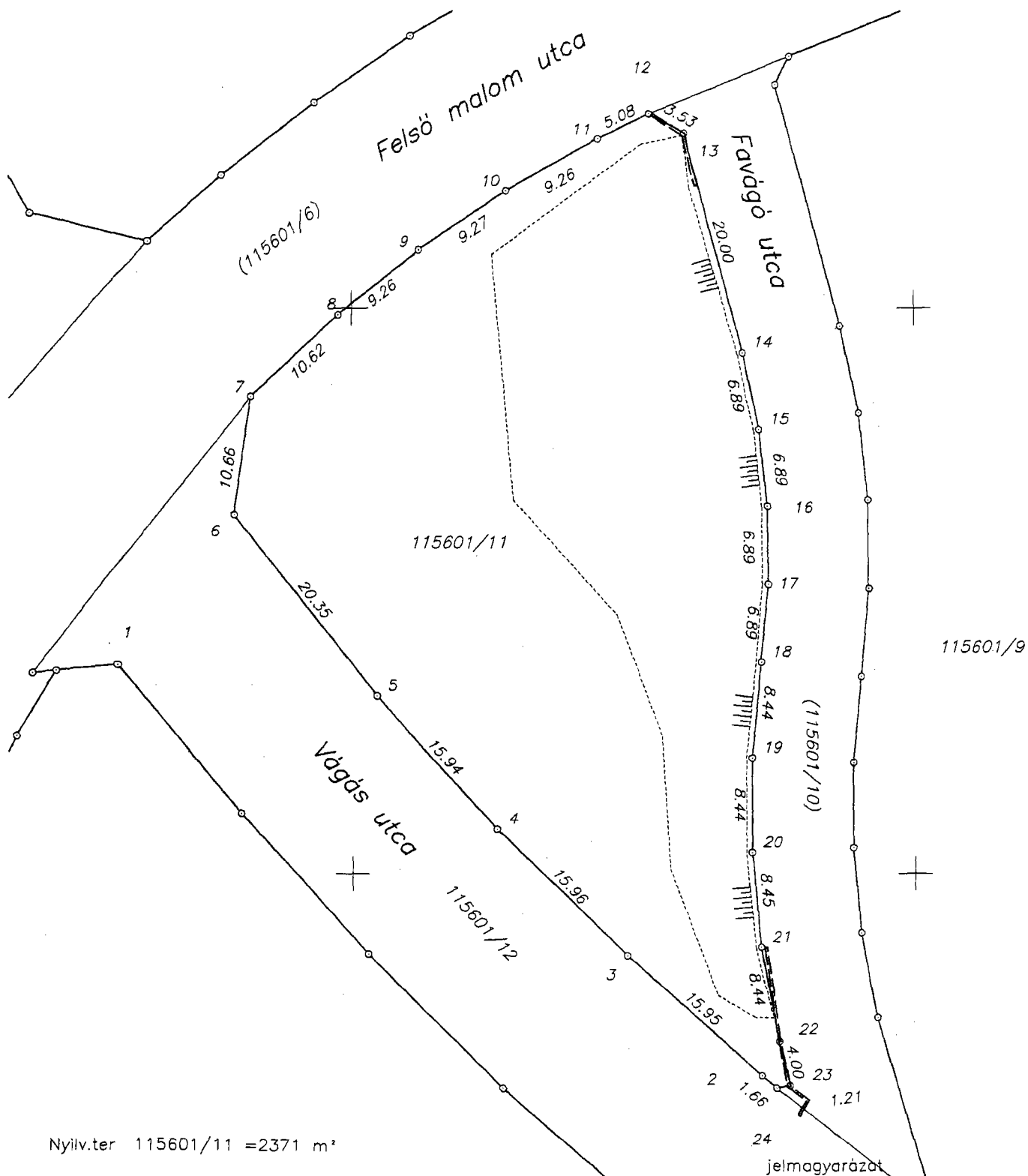
KITÜZÉSI VÁZRAJZ

115601/11 hrsz-ú ingatlan kitűzéséről

Bp. XVI.
Belterület

M=1:500

Szelv.szám 26.49



PERKÓTAI TAMÁS
 Felmérő územelmérő
 IFM 0190/1990
 121 Budapest, Irhás érci

birtok hat.
 kerítés

Készítette: Perkótai Tamás

A kitűzött pontok piros fakaró-

4. J2

**Ingatlanforgalmi Értébecslés Budapest, Felsőmalom utca
115601/11 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányad
lakóingatlanról**



Budapest, XVI. kerület Felsőmalom utcai ingatlan látképei

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Tul. lapon: 115601/11 kivett beépítetlen terület**

Település (város, kerület): **1164, Budapest, XVI. ker.,**

Utca, házszám: **Felsőmalom utca**

Irányítószám: **1164**

Hrsz.: **115601/11**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat**
1/1 tulajdoni hányadban

*Tulajdoni helyzet, Forgalomképes
/forgalomképesség:*

Értékelt érdekelttség: *Tulajdonjog (tulajdonhányad)*

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A telek területe: **2371 m²**

Közművek: **Az utcában: víz, gáz, elektromos áram, csatorna**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítása**

Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés**

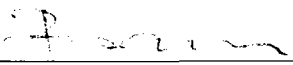
Értékelés fordulónapja: **2007. 08. 26.**

Megrendelő fiók megnevezése: **Budapest Főváros XVI. Kerületi
Önkormányzat**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **43.500. 000.- Ft, azaz negyvenhárommillió
ötszázezer forint,**

Készítette:


Balló Péter Msc.R.E.

ESSEC ingatlan szakközgazda, Ingatlan értékbecslő

EUFIM felsőfokú ingatlanszakértő

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízta az Immo Montana Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.-t (1174 Budapest, Szilárd utca 101.) az 1164 Budapest, XVI. kerület, Vágás utca és Felsőmalom utca kereszteződésénél fekvő 115601/11 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadot képviselő ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása a Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat részére.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2003 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek

A vizsgálati módszer:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a közműveit, beépítési lehetőségeit.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlan piaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai.

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a becsült ingatlan környezetében kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek mellékletként csatoltak.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, fogalmak, általános alapelvek:

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 1. forgalmi (piaci összehasonlító adatok alapján történő) értékelés
 2. hozadéki értékelés
 3. maradványértéken alapuló értékelés

FORGALMI (piaci összehasonlító adatok alapján történő) ÉRTÉKELÉS

A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés során, az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanok adatait elemeztük és összehasonlítottuk az értékbecslés tárgyát képező ingatlan jellemzőivel. Vagyis az ingatlan szűkebb körzetében végeztünk összehasonlításokat, amelyek hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak.

Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterület épületei, az elhelyezkedéshez kapcsolódó szolgáltatások, a tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági recesszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

A vizsgált ingatlan környezetéből hasonló piaci lehetőségeket hordozó ingatlanokat gyűjtöttünk összehasonlító adat alaphalmaznak, illetve vizsgáltuk e terület ingatlanpiacát.

A piaci érték értékbecslésünkben tehát azt a becsült forgalmi árat jelenti, amennyiért egy ingatlan az értékbecslés időpontjában, ésszerű megfontolások szerint, magánjogi szerződés keretében várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az ingatlant a tulajdonosa el akarja adni és a vevő meg akarja venni;
- a tárgyalás alatt az érték nem változik;
- az ingatlant szabadon bocsátják piacra és meghirdetése az elvárható nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembe vételére nem kerül sor;
- az ingatlan per-, teher-, és igénymentes;
- számottevő környezetszennyezés ott nem tapasztalható.

A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet vonatkozó előírásai - összefoglalva - a következők. A hozamszámításon alapuló értékbecslés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az ingatlan értéket.

Az érték megállapításának elvi alapja: bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései:

1. az ingatlan lehetséges használati módjának meghatározása;
2. a bevételek és kiadások becslése - többéves bevétel-kiadás számítása esetén a „pénzfolyamok” felállítása;
3. a tőkésítési kamatláb meghatározása;
4. többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások.

A működtetési kiadások a termelés során több-kevesebb rendszerességgel merülhetnek fel. Ilyen kiadások lehetnek különösen a következők:

- a közüzemi díjak;
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díjai;
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások;
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatokkal együtt járó kiadások;
- a kezelési és menedzselési költségek;
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat a pótlási költség százalékában vagy becsült összeg megjelölésével kell megadni. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalán figyelmen kívül kell hagyni.

A MARADVÁNYÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Olyan az ingatlan értékének meghatározására alkalmas módszer, amely alkalmas a fejlesztések, újrafelvezetések, felújítások értékelésének az elvégzésére. Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést, és kamatait, a fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, a kiadások és bevételek különbözeti értéke. Amennyiben minden lényeges elemet kivéve a földterület értékét, a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe vesszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével lesz egyenlő.

AZ ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

Valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik, nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményét.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen. Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a piaci értékre.

Az IVSC/TEGoVA 2003 definíció szerint: 'A PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.'

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- ◆ az eladó hajlandó az eladásra,
- ◆ az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárggy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam érték esetén korlátozott általában 6, nagyobb értékű ingatlan esetén 12 hónap vagy hosszabb idő áll rendelkezésre,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárggy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- ◆

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel.

A vagyonértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészt a korábbi tapasztalatból, másrészt árkatalógusokból, az adott gazdasági régió szaksajtóiból, Internetről, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk. Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát. Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízótól kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásait.

3. AZ INGATLANPIAC ÁTTEKINTÉSE

3.1 . INGATLANPIACI TENDENCIÁK 2007-BEN

„Az ingatlanpiac mértékadó szereplői szerint az ingatlan létesítés- és forgalmazás középtávon élénkülhet, a korábbi ingatlanlétesítési és forgalmi boom következményei több évig éreztetik hatásukat. A kereslet ingatlantípusonként eltérő mértékben és irányban változhat. A lakáspiac érezhető visszaesését az irodapiac fokozatos telítődése követheti.. A kereskedelmi és raktározási létesítmények folyamatos bővülését piaci korlátok egyenlőre nem veszélyeztetik. Az árak és a bérleti díjak szintén differenciáltan változnak, az áremelkedés mértéke viszonylag alacsony lesz, a piacok relatív telítődése miatt.

Jelenlegi információk szerint a beruházások visszaesése 2007-ben már nem várható, amelyet az uniós források bővülése, a működő tőke beáramlásának élénkülése alapozhatnak. A lakáspiac áraival kapcsolatban – telekárak kivételével – kifejezett árnövekedésre számít az ingatlanforgalmazók többsége. A legtöbben a következő 6 hónapban az építőanyagok, építési-szerelési tevékenységek árainak, valamint a munkaerő költségek növekedését várják. A lakásberuházások csökkenése 2007-ben folytatódni fog. Keresletnövekedés csak a minőségi és különösen a jó fekvésű lakóingatlanok körében várható.

3.2. ÉPÍTÉSI TELEK PIACA 2007-BEN

Az előző évek élénk forgalmát követően az építési telek piaci kereslete az utóbbi egy-másfél évben lanyhult. Az igények alig változnak, miközben az önkormányzati új telkek kialakítása gyorsul. Az önkormányzatok a közműfejlesztést többségében az új tulajdonosokkal finanszíroztatják. A telekingatlan kínálatot bővítik a város-rehabilitációk, valamint a termelő szféra rekonstrukciója, az elavult telephelyek felszámolása. A folyamat eredményeként nagyszámú, zömében közművesített telek szabadul fel. A lakosság telekvásárlása várhatóan szinten marad, csak a bevásárlóközpontok, szállodák építésére alkalmas területek iránt mutatkozik növekvő igény.”

ECOSTAT INGATLAN Barométer

3.3. ÉPÍTÉSI TELEK ÁRAK ALAKULÁSA A PESTI KERÜLETEKBEN

A VI. kerületben összesen négy telket kínáltak eladásra a vizsgált időszakban. Hármát a Király utcában, átlagosan 260 ezer forintos négyzetméteráron, egyet pedig az Oktogonnál közel 420 ezer forintos áron. A VII. kerület hat eladásra kínált építési telkének ára 160 ezer és 380 ezer forint között mozgott.

A VIII. kerületben az átlag négyzetméterár 80-120 ezer forint körül alakul, de a nagy szórás hűen tükrözi a presztízsbeli eltéréseket: a Baross utcában például 17 ezerért, a Köztársaság téren 375 ezer forintos négyzetméteráron lehet építési telekhez jutni.

A X. kerület is változatos árakat vonultat fel. A Maglódi útnál 8 ezer forint, az Örs Vezér térenél 13 500 forint az új parcellázású telkek négyzetméterára, míg a legdrágább telkekért 86-90 ezer forintot kérnek el a Kelemen és a Kőér utcában, valamint a Gyömrői úton.

A XIII. kerületben átlagosan 100-120 ezer forintért lehet egy építési telek négyzetméteréhez jutni. Legolcsóbban 75-80 ezer forintért a Rozsnyai és a Szent László utcában, miközben a Váci úton 250-268 ezer forintot kérnek el egy négyzetméterért.

A XIV. kerületben aszerint oszlanak az árak, hogy mennyire van közel a telek a központhoz. A Róna utcában 160 ezer, a Stadionoknál 150 ezer forint egy négyzetméter, Alsórákoson pedig 40-47 ezer forintos négyzetméterárért kínálják eladásra a telkeket.

A XV. kerületben már 9-23 ezer forintos négyzetméterárért is lehet telekhez jutni, de Zuglóban 50-55 ezer forintot kérnek.

A XVI., XVII., XVIII. kerületek árai nagyjából azonosak, 9,5-55 ezer forint között mozognak négyzetméterenként. Ez alól kivétel a XVI. kerületi Szlovák utca, ahol egy négyzetméter több mint 100 ezer forintba kerül. Kispesten a metró környéki és a belterületekhez közel fekvő építési telkekért kérnek el ennyi pénzt, egyébként a XIX. kerületi négyzetméterárak 23 ezer és 47 ezer forint között vannak.

Csepelen, Pesterzsébeten és Soroksáron is egységesek nagyjából a telekárak. A legolcsóbbak 5-6 ezer forint körül kaphatók, a legmagasabb összeg pedig 50 ezer forint egy lakóépületnek alkalmas telek négyzetméteréért.

Kínálati telekárak Budapesten

ezer forint / négyzetméter

kerület	átlagár	minimumár	maximumár	Telkek száma
Buda				
I.	150-165	150	160	3
II.	60-100	30	422	316
III.	30-80	12	394	175
XI.	40-70	20	155	75
XII.	60-120	45	190	201
XXII.	20-50	5	60	116
Pest				
VI.	260	-	420	4
VII.	160-380	-	-	6
VIII.	80-120	17	375	22
X.	-	8	90	22
XIII.	100-120	75	268	25
XIV.	-	40	160	44
XV.	-	9	55	-
XVI.	-	9,5	100	138
XVII.	-	9,5	55	25
XVIII.	-	9,5	55	44
XIX.	23-47	-	100	-
XX.	-	5	50	-
XXI.	-	5	50	-
XXIII.	-	5	50	-

Forrás: Ecostat

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

4.1. A XVI. Kerület

Területét tekintve (33,5 négyzetkilométer) azonos nagyságú a XI. kerülettel, és így a legnagyobbak közé tartozik, ugyanakkor egyike a legritkábban lakott kerületeknek, hiszen mind lakosságát (mintegy 70 000 fő), mind lakásainak számát (28 000) tekintve a 18. helyen áll a 23 kerület között. Gondozott parkjainak nagysága éppen csak meghaladja a Városliget egynegyedét (265 000 négyzetméter), de azért nem szegény zöld területekben, különösen a Szilas-patak mentén és Cinkota határában, a Naplás-tó környékén.

Északnyugatról a XV. kerület (Újpalota), északról és északkeletről a főváros határa és a határon túli "bolygók", Csömör és Kistarcsa, dél-keletről a XVII. kerület (Rákosliget) határolja. Déli határa Kőbányával közös, nyugati határvonalát pedig a Körvasút alkotja közösen a XIV. kerülettel.

A kerületet szinte kettévágja a régi 3-as főút (ma 30-as), de aki gyorsabban akar haladni, különösen a reggeli és esti csúcsforgalom idején, annak ajánlott inkább a gödöllői HÉV-et választania, melynek a kerületben leágazása van Csömör felé is. A másik fontos főútvonal a Csömöri út, melyen számos gyors- és "rendes" autóbuszvonal segíti a kerület nyugati részének elérését. Ugyancsak autóbuszok bonyolítják a belső részek forgalmát is. A közlekedési csomópontok a HÉV-állomások és a vasútállomás közelében alakultak ki.

A kerület városrészei: Árpádföld, Cinkota, Mátyásföld, Petőfiktér, Rákosszentmihály, Sashalom.

A főváros belső kerületei felől az Örs vezér térről, induló autóbuszokkal lehet a leggyorsabban kijutni a kerületbe. Közúton a Kerepesi út és annak folytatásaként a Veres Péter út a legrövidebb - legalábbis a távolságot tekintve. (A csúcsforgalomban a hosszabb kerülőutak a "rövidebbek".) A kerület szempontjából azonban a legfontosabb közlekedési összeköttetéseket a HÉV biztosítja.

4.2. Az ingatlan fekvése

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének keleti részén, Cinkota Árpádfölddel szomszédos részén a Budapesti úttól jobbra eső területen, a most kiépülő Árpádföld lakópark szomszédságában található. A vizsgált 115601/11 hrsz.-ú telek a Vágás és Felsőmalom utca kereszteződésében helyezkedik el. Szilárd burkolatú úton megközelíthető. Azonban tömegközlekedési eszközökkel nehezen elérhető (75-ös Autóbuszjárat). Mind szociális intézményekben, mind kulturális intézményekben, mind üzletekben gyengén ellátott a vizsgált ingatlan környéke.

A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő, minden közmű az utcában elérhető.

5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**5.1. Helyszíni szemle és időpontja: 2007. augusztus 23.****5.2. Felhasznált dokumentumok:**

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap másolat a 115601/11 helyrajzi számú ingatlanról
- Helyszínrajz az ingatlanról

5.3. Építéshatósági előírások, telek övezeti besorolása, közművek:**L4-XVI/CS1 Többalakásos csoportházas lakóterület**

- 39/A. §¹** (1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület többalakásos csoportházzal beépített illetőleg beépíthető része.
- (2) Az építési övezetben telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni szabályozási terv alapján lehet.
- (3) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit az alábbi táblázat határozza meg.

Az építési övezet jele	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	Területe m ²	szélessége m	beépítési mértéke %	szintterületi mutatója m ² /m ²	terepszint alatti beépítési mértéke %	zöldfelületi mértéke %	építménymagassága m	
L4-XVI- CS1	1500	18	40	1,0	45	35	3,0	7,5

L4-XVI**Az L4 keretövezetbe tartozó lakóterületekre vonatkozó általános előírások**

Az építési övezet területén telkenként csak egy főrendeltetésű épület létesíthető. Ez alól kivétel a 2000 m²-t meghaladó nagyságú építési telek, ahol a több főrendeltetésű épület is megengedett.

Több főrendeltetésű épület esetén egy-egy épület bruttó szintterülete az 500 m²-t nem haladhatja meg.

Az építési övezetben az 1000 m² –t meghaladó méretű egyedi telek esetében a telek területének az 1000 m²-t meghaladó többletterülete a beépítés mértékének számításánál a következők szerint vehető figyelembe:

- 2000 m²-ig a többletterület 60%-a,
- 2000 m² - 3000 m² telekterületig a 2000 m² feletti többletterület 40%-a,
- 3000 m²-nél nagyobb telekterület esetén a 3000 m² feletti többletterület 10%-a figyelembe vehető.

A 3000 m²-t meghaladó méretű építési teleknél egy épület esetében a telek beépített területe nem lehet több 500 m²-nél, több épület esetében az épületek által elfoglalt terület egyenként legfeljebb 400 m² lehet.

Új telektömb alakítás esetén 800 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki, kivéve az ikres beépítést.

Előkert nélküli beépítés esetén lakás a földszinten csak úgy alakítható ki, ha a padlóvonal szintje a járdató szinthez képest legalább 1,0 m-rel magasabban helyezkedik el.

Az L4-XVI/SZ2, az L4-XVI/SZ5; L4-XVI/O2 építési övezet kivételével megengedett a lakóterületeken az önálló épület építése kereskedelmi és szolgáltató tevékenység végzéséhez. Az L4 keretövezet építési telkein ezen tevékenységek végzése során a szabadtéri tárolás és munkavégzés még ideiglenesen sem engedélyezhető.

Kereskedelmi és szolgáltató tevékenység megengedett a főrendeltetés szerinti épületben.

Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési módnál az építési telekkel szomszédos telkeken meglévő épületek tűzfalal csatlakoznak, a meglévő tűzfalak takarása érdekében megengedett zárt sorú beépítési mód az építési övezetre vonatkozó egyéb szabályozási határértékek betartása mellett.

Az L4 egyes övezeteinek előírásai szerint elhelyezhető épületbe meghatározott lakásszám az építési telken elhelyezhető összes lakás (összes önálló rendeltetési egységek számának) felső határát is jelenti.

5.4 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lapok kelte: 2007.07.06.

Angatlan címe:	1164 Budapest, XVI. kerület, Felsőmalom utca
Besorolás:	tulajdoni lap alapján, kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám:	115601/11
Funkciója:	építési telek

Tulajdonos bejegyzetten: Budapest Fővárosi Önkormányzat
1/1 tulajdoni hányad

III. rész: bejegyzést nem tartalmaz

Széljegy: tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

5.5. A telek ismertetése

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének keleti részén, Cinkota Árpádfölddel szomszédos részén a Budapesti úttól jobbra eső területen, a most kiépülő Árpádföld lakópark szomszédságában található. A vizsgált 115601/11 hrsz.-ú telek a Vágás és Felsőmalom utca kereszteződésében helyezkedik el. A terület enyhén lejtős, szabálytalan háromszög alakú, a szomszédos telken folyó építkezés folyamán jelentős földmunkát végeztek rajta. Közművek a határoló utcákban megtalálhatók, a telek szilárd burkolatú úton megközelíthető. A XVI. kerület ezen területére többlakásos csoportházias beépítés (lakópark) jellemző. A telket a közvetlen szomszédok felől vasbeton támfal, az utcák felől drótfonatú kerítés határolja. A telek mérete 2171 m². Az ingatlan a helyrajzi szám alapján egyértelműen beazonosítható.

6. AZ ÉRTÉKELÉS FELTÉTELEZÉSEI

6.1 A szabályoknak való megfelelés, különleges körülmények

A tárgyi értékelést 2.1 pontba részletesen megfogalmazott EVS 2003 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- ◆ az eladó hajlandó az eladásra,
- ◆ az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam érték esetén korlátozott általában 6, nagyobb értékű ingatlan esetén 12 hónap áll rendelkezésre,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni szemlén alapuló becsléssel.

6.2. Speciális feltételezések

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.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő.

Az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken, valamint a Megbízótól kapott információn, dokumentáción, és a beszerzett piaci információkon alapulnak.

6.3. Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Szakértő véleményének kialakítása során figyelmet fordított a 3. pontban már részletesen kifejtett, az ingatlanpiacon 2007-ben kialakult tendenciákra, az építési telkek piacán végbemenő változásokra. Szakértő figyelembe vette a jelen telek rendkívül kedvezőtlen alakját, egyenetlen felületét, mely jelentősen csökkenti a beépíthető terület nagyságát. A szakértő a mellékletben bemutatott táblázatban az összehasonlított telkek szinterületi mutatói, és egyéb beépítési paraméterei alapján határozta meg a 115601/11-telek értékét. Összességében megállapítható, hogy a Kerületi Építési Szabályzat által megengedett beépítési paramétereknél valóságban jelentősen kisebb paraméterek érvényesülnek, melyek az ingatlan értékét jelentősen befolyásolják.

6.4. Korlátozó feltételek, tanúsítvány:

Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

- ◆ Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hacsak erről a jelentésben külön említést nem tettünk, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.
- ◆ Az értékelők nem végeztek fölmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért.
- ◆ A területtel kapcsolatos beépítési szabályokat az érték vonatkozásában a meglévő és érvényben lévő szabályozási tervalapján vesszük számításba.
- ◆ Ez a vagyoneértékelés piaci érték-megállapítás célból készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a megbízott előzetes hozzájárulása mellett történhet.
- ◆ A szakvélemény részei (különösen az általunk becsült érték, az értékelők személye) nem hozhatók nyilvánosságra az értékelő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül, a szakvélemény a Budapest, XVI. Kerületi Önkormányzat részére készült.
- ◆ Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük. Nem rendelkezünk a kellő szakismerettel olyan anyagok - mint olaj, azbeszt, savak vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétének feltáráshoz az ingatlan területén vagy az épületen belül, mely az érték csökkenését okozhatná. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért, illetve az ezek felfedezéséhez szükséges szakértelemért és mérnöki ismeretekért.
- ◆ A szakvélemény magyar nyelven készült, megrendelő részére az előírt 2 példányban.

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- ◆ A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- ◆ Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- ◆ A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslők személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- ◆ Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.

7. AZ ÉRTÉKEK LEVEZETÉSE

7.1 Piaci összehasonlító módszer

Piaci összehasonlító elemzéshez piaci összehasonlító adatokat gyűjtöttünk a XVI és szomszédos kerületekben építési telkekről. Az összehasonlított ingatlanok közül azokat az ingatlanokat vettük figyelembe, amelyekre feltételezhető, hogy piaci helyzetük, presztízsük hasonló, valamint méretük hasonló.

Piaci összehasonlító adatok a telekre vonatkozóan a mellékletben található **1.-es Táblázatban** található.

Értékmeghatározás

Az **1164 Budapest, Felsőmalom utca 115601/11** helyrajzi számon lévő beépítetlen telek 1/1 tulajdoni hányaddal, becsült piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve

43.500.000,-Ft

azaz

negyvenhárommillió ötszázezer forint


8. ÖSSZEFOGLALÁS

8.1. Értékek egyeztetése, becsült érték meghatározása

Az **1164 Budapest, Felsőmalom utca 115601/11** helyrajzi számon lévő **2371 m²-es** telek, becsült nyíltpiaci forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

43.500.000,- Ft, azaz negyvenhárommillió ötszázezer forint

Budapest, 2007. augusztus 26.


Balló Péter M.sc.R.E.

Immo Montana Ingatlanforgalmazó és Közvetítő Bt.

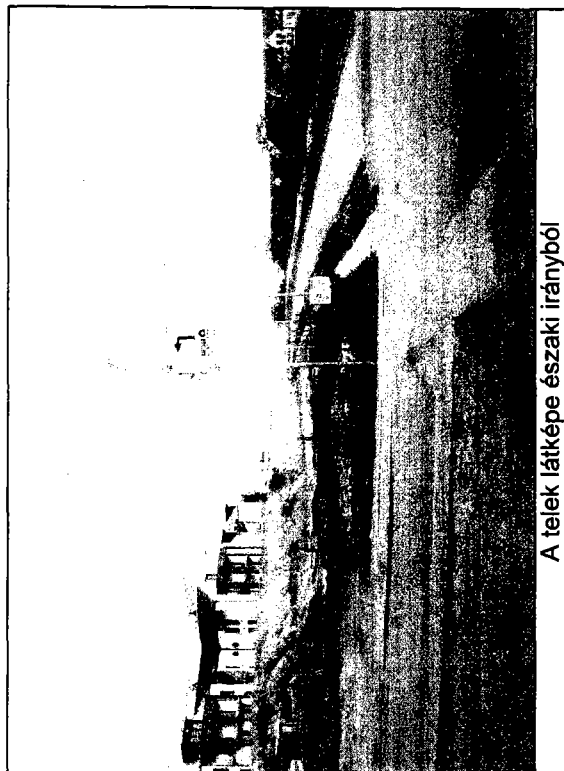
MELLÉKLETEK :

Dokumentum Mellékletek

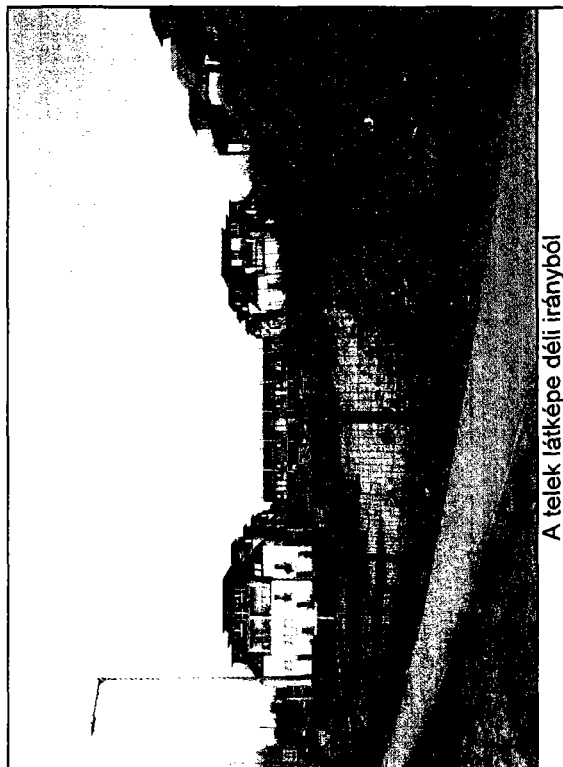
- A. Tulajdoni lap másolat (nem hiteles)
- B. Helyszínrajz
- C. Térkép kivonat
- E. Fotók



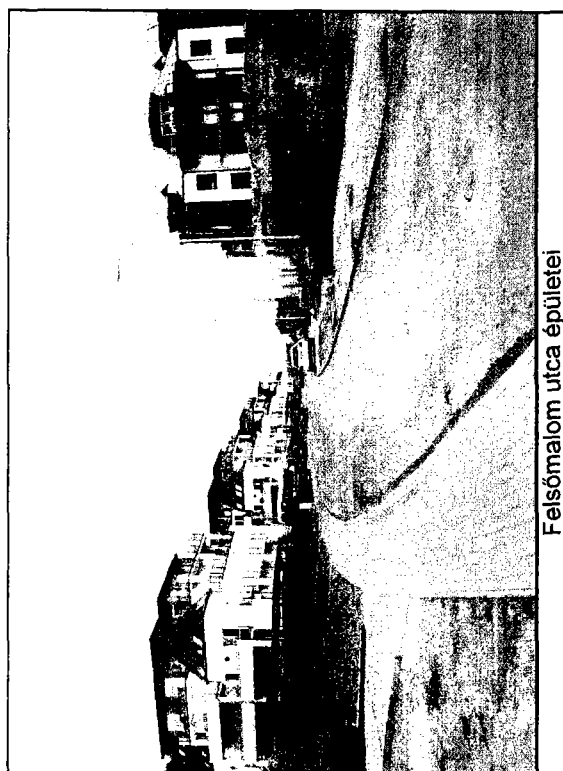
A vizsgált terület látképe



A telek látképe északi irányból



A telek látképe déli irányból



Felsőmalom utca épületei

Piaci összehasonlító módszer - telek

Tárgyi		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	XVI. Felsőmalom utca	X Felsőrákos	XVI. Árpádföld	Bóbitás utca	Szlovák út				
Övezet	L4-XVI-C-SI	L4-X	L4-XVI-SZ3	L4-XVI-SZ2	L4-XVI-SZ3				
Korrektionsmodell	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	
Telek terület, m ²	2 371		1 152		2 350		2 016		
Bruttó szintterület, m ²	2 371		576		1 645		1 411		
Kínálati / vételára		-10,0%	31 650 000 Ft	-10,0%	49 900 000 Ft	-10,0%	62 000 000 Ft	-10,0%	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció			2007		2007		2007		
Faljasos ár (Ft/m ²)			34 821		27 301		39 541		
Faljasos szintterületi ár (Ft/m ²)		0	49 745	0	39 001	0	56 487		
Telek formája	szabálytalan	szabályos téglalap	szabályos téglalap	szabályos téglalap	szabályos téglalap	szabályos téglalap	szabályos téglalap		
Telek lejtése	lejtős	sík	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló		
Telek beépíthetősége	40%	25%	25%	25%	25%	25%	25%		
Telek mérete		hasonló	kisebb	-10,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	
Beépíthető alapterület m ²	948	420	144	411	353				
Szintterületi mutató	1,0	0,7	0,7	0,7	0,7		0,7		
Beépíthető szintterület m ²	2 371	1 176	403	0	1 152		988		
Max. építési magasság m	7,5	7,5	5	6	6		6		
Infrastruktúra, közművek		közművek az utcán	összközműves	-5%	közművek az utcán		közművek az utcán		
Ténylegesen beépíthető alapterület m ²	500								
Ténylegesen beépíthető szintterület m ²	1 250								
Korrigált faljasos szintterületi ár (Ft/m ²)	44 000 Ft	49 745 Ft	60 050 Ft	-15,0%	39 001 Ft	0,0%	56 487 Ft	0,0%	
Korrektio engedélyezése		ok	ok	-15%	ok	0%	ok	0%	
Piaci összehasonlítás alapuló bruttó érték:	52 250 000 Ft	IGAZ	IGAZ	IGAZ	IGAZ		IGAZ		
Piaci összehasonlítás alapuló nettó érték:	43 500 000 Ft								

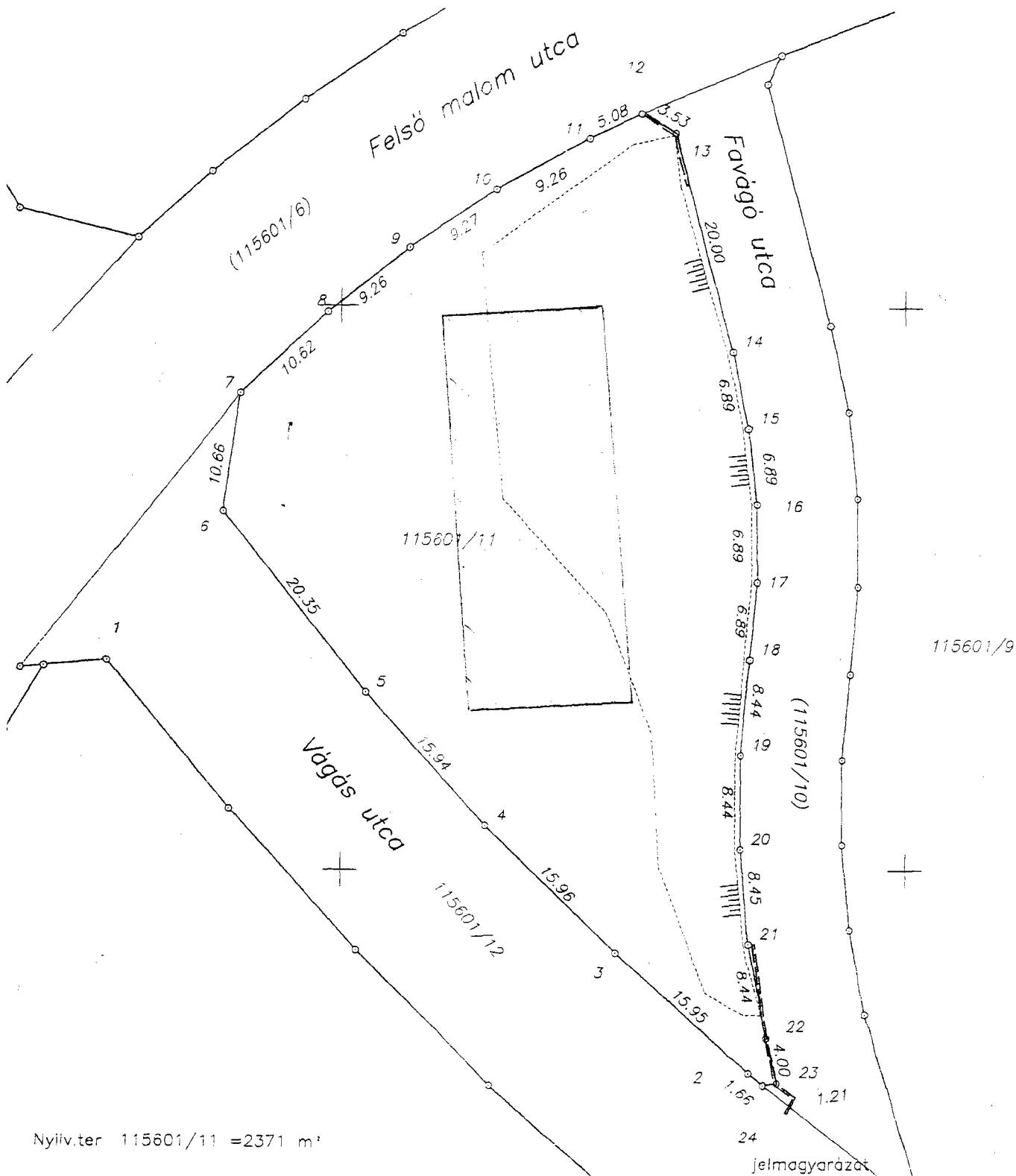
KITÜZÉSI VÁZRAJZ

115601/11 hrsz-b ingatlan kitűzéséről

Bp. XVI.
Belterület

M=1:500

Szelv.szám: 26.49



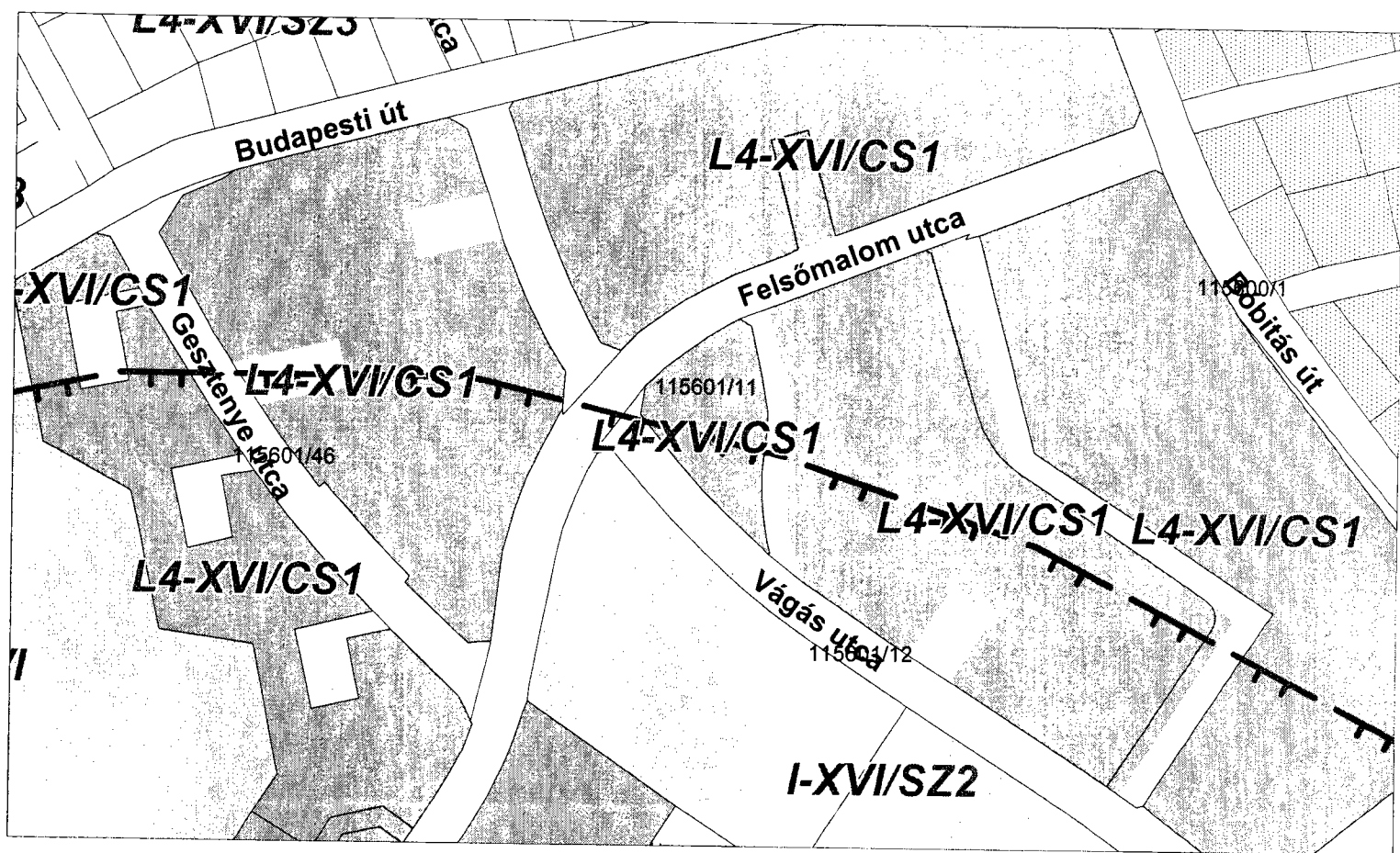
Nyilv.ter 115601/11 = 2371 m²

ÉRTÉKELŐ TÁRSASÁG
ÉRTÉKELŐ ÜZEMELTŐ
IFM 0190/1990
Budapest, László utca 10.

birtok hat.
kerítés

Készítette: Parkátal Tamás

A kitűzött pontok piros fakaró-



TAKARNET v4.3	Felhasználó:	Igazolvány: HIV52 (Kilépés)
---------------	--------------	--------------------------------

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

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!
2007.07.06

BUDAPEST XVI.KER.
Belterület 115601/11 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény: 2649

Széljegy: 199964/ 2007.07.06
Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT 1163 BUDAPEST
XVI.KER. Havashalom utca 43

I. rész

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.ó		ha m2	k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	2371	0.00	

II. rész

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 137084/1995/1991/VIII.21.
jogcím: 1990.évi.LXV.tv.
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

A megr

Megnev

Keresés
szerint

Hálózat
használa:
BUDAP
XVI.KER
belterüle
115601/1

Összese

Súgó

KIVONAT

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2007. szeptember 04-ei ülésén felvett jegyzőkönyvéből

**NAPIREND: 8. Javaslat a Budapest XVI. ker. Felsőmalom u. 115601/11
hrsz-ú ingatlan értékesítésére**

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

Határozat:

175/2007. (IX. 04.) GTB

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Budapest XVI. ker. Felsőmalom u. 115601/11 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét, mely egyben a kikiáltási ár, nettó 43.500.000.-Ft+ÁFA helyett 48.000.000.-Ft+ÁFA-ban kívánja szerepeltetni.

Határidő: 2007. 09. 05. Kt ülés

Felelős: Kovács Balázs GTB elnök


(Szavazat: 7 igen, 1 tartózkodás)

k. m. f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2007. szeptember 5.


Lajtné Hudák Magdolna
Gazdálkodási Ügyosztályvezető



226/2007

KIVONAT

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2007. szeptember 04-ei ülésén felvett jegyzőkönyvéből

**NAPIREND: 8. Javaslat a Budapest XVI. ker. Felsőmalom u. 115601/11
hrsz-ú ingatlan értékesítésére**

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

Határozat:

176/2007. (IX. 04.) GTB

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a XVI. ker. Felsőmalom u. 115601/11 hrsz-ú ingatlant árverés útján értékesítse. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben a kikiáltási ár nettó 48.000.000,-Ft+ÁFA-ban, a licitlépcsőt 100.000,-Ft-ban javasolja megállapítani.

A vételár nem tartalmazza a leágazásonkénti csatorna közmű hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert az árverési hirdetmény kiírására.

Határidő: 2007. 09. 05. Kt ülés

Felelős: Kovács Balázs GTB elnök

(Szavazat: 8 igen egyhangú)

k. m. f.

Zsinka László sk.
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:
Budapest, 2007. szeptember 5.

Lajterné Hudák Magdolna
Gazdálkodási Ügyosztályvezető



KIVONAT

a 2007. szeptember 3-án (hétfőn) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága 10. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

NAPIREND: 6. Javaslat a Budapest XVI. ker. Felsőmalom u. 115601/11 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

Előadó: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

HATÁROZAT:
108/2007. (IX.3.) PB

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

„A Képviselő-testület a XVI. ker. Felsőmalom u. 115601/11 hrsz-ú ingatlant árverés útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben a kikiáltási ár nettó 43.500.000.-Ft + ÁFA-ban, a licitlépcsőt 100.000.-Ft-ban állapítja meg. A vételár nem tartalmazza a leágazásonkénti csatorna közmű hozzájárulást. Felkéri a polgármestert az árverési hirdetmény kiírására.”

Határidő: 2007. 09. 05-i Kt-ülés

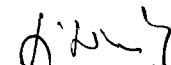
Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

(7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Szász József sk.
Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelül:


Lajtné Hudák Magdolna
Gazdálkodási Ügyosztályvezető
Budapest, 2007. 09. 03..

