

2.4/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

---

**Tárgy:**   Javaslat a Budapest XVI. kerület 117542 és  
117543 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest XVI. kerület 117542 hrsz-ú, 17395 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan osztatlan közös tulajdon. A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1180/4708-ad tulajdoni hányadban tulajdonosa az ingatlanoknak.

A Budapest XVI. kerület 117543 hrsz-ú, 8199 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat. Az ingatlanok természetben a Bökényföldi út mentén helyezkednek el. A vagyontárgyakban forgalomképes beépítetlen területként nyilvántartottak. (1. számú melléklet) Javasolom a két ingatlan együttes értékesítését.

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 30/2000. (VII. 14.) rendelet szerint az ingatlanok MZ-XVI övezeti besorolásúak (üzemi jellegű tevékenység, raktározás, egyéb szolgáltató és ellátó létesítmények területe), a vonatkozó előírásokat mellékeljük. (2. számú melléklet)

Tóth Miklós főépítész úr szakvéleményét a 3. számú mellékletben csatoljuk.

Az ingatlanokra elkészült az értékbecslés. (4. számú melléklet)

Az értékbecslés szerint:

- a 117542 hrsz-ú ingatlan 1180/4708-ad tulajdoni hányad ingatlanrész forgalmi értéke: nettó 20.000.000,- Ft,

- a 117543 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke: nettó 34.000.000,- Ft.

Az értékesítést 20%-os ÁFA terheli.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX. 28.) rendelet vonatkozó előírásai a következők:

„6. § (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.*

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény szerint:

145. § (1) *Saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet.*  
 (2) *A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszonbérleti jog illeti meg.*  
 (3) *A külön jogszabályokban más személy részére biztosított elővásárlási jog - ha törvény kivételt nem tesz - megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát.*

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény szerint:

39. § (1) *Az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.*  
 (2) *A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.*

Az értékesítéskor az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelet szabályait kell alkalmazni. Az ingatlanok hasznosítása nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás útján történhet.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2007. (V. 29.) rendelete 1. számú mellékletének A) pont 7.) alpontja szerint a Pénzügyi Bizottság; *Véleményezi a különösen nagy értékű (10 millió Ft feletti) vagyontárgyak értékesítését (ingatlanok, értékpapírok, társasági részesedések).*

Az előterjesztő az ingatlanok kikiáltási árát az értékbecslő által megállapított értékben javasolja meghatározni. Az előterjesztő javasolja az ingatlanok együttes, pályázat útján történő értékesítését, tekintettel arra, hogy a 117543 hrsz-ú ingatlan önállóan is jól értékesíthető a forgalmi értéken, azonban a 117542 hrsz-ú osztatlan közös tulajdonú ingatlanrész értékesítése önállóan csekély érdeklődést váltana ki, így annak önálló értékesítése várhatóan nem valósulna meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az előterjesztés tekintetében.

**HATÁROZATI JAVASLAT:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest, XVI. kerület 117542 hrsz-ú, 17395 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1180/4708-ad tulajdoni hányadát, valamint a Budapest, XVI. kerület 117543 hrsz-ú, 8199 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát együttesen pályázat útján értékesíteni kívánja az alábbi feltételekkel:

Az ingatlanok együttes kikiáltási árát 54.000.000,- Ft + ÁFA-ban határozza meg.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.

Határidő: 2009. április 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(a 33/2004. (IX. 28.) rendelet 13. § (1) bekezdése alapján minősített szótöbbséget igényel)

Budapest, 2009. január 28.

  
Kovács Péter  
polgármester

Láttam:

  
Áncsin László  
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Tulajdoni lapok, helyszínrajz
2. Építési szabályzat vonatkozó előírásai
3. Tóth Miklós úr szakvélemény
4. Értékbecslések

**Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság valamint a Pénzügyi Bizottság tárgyalja.**

1/a sz. melléklet

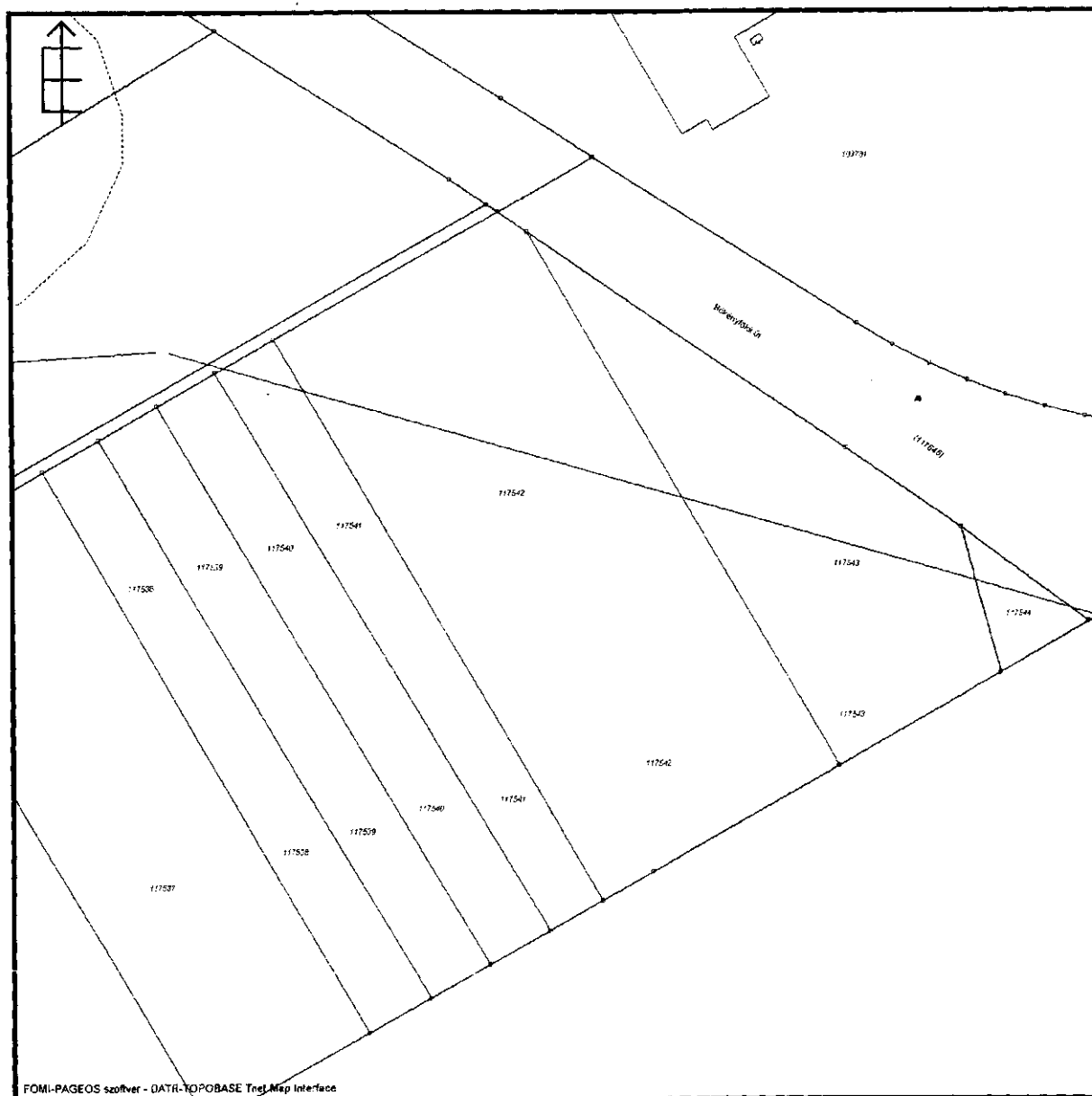
Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

## Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 117542

Megrendelés szám: 9000/3359/2008

Méretarány: 1 : 2000



2008.11.24 18:02:48

1/b sz. melléklet

TAKARNET v5.1.1	Felhasználó:	HIV52 (Kilépés)
-----------------	--------------	-----------------

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest,XIV.,Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

## Munkapéldány

**Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!**

2009.01.28

BUDAPEST XVI.KER.  
Belterület 117543 helyrajzi szám

1

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv. al	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.

- Kivett beépítetlen terület	0	8199	0.00
------------------------------	---	------	------

### II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44317/1993/1992.07.14

jogcím: 1991.XXXIII tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

### III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

**Tulajdoni lap vége**

1/c 22.1.2 melléklet

TAKARNET v5.1.1	Felhasználó:	HIV52 (Kilépés)
-----------------	--------------	-----------------

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

## Munkapéldány

### Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2009.01.28

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 117542 helyrajzi szám

]

**I. rész**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv. al
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2 k.fill.

- Kivett beépítetlen terület	0	1.7395	0.00
------------------------------	---	--------	------

**II. rész**

7. tulajdoni hányad: 77/4708

bejegyző határozat, érkezési idő: 19646/1974/1974.11.06

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Farkas Imre

szül. : 1940

a.név : Bagi Mária

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Cékla utca 11

13. tulajdoni hányad: 122/4708

bejegyző határozat, érkezési idő: 20503/1978/1978.06.14

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Farkas Imre

szül. : 1940

a.név : Bagi Mária

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Cékla utca 11

16. tulajdoni hányad: 133/4708

bejegyző határozat, érkezési idő: 27609/1980/1980.08.19

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Farkas Imre

szül. : 1940

a.név : Bagi Mária

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Cékla utca 11

17. tulajdoni hányad: 489/4708

bejegyző határozat, érkezési idő: 70574/1992/1992.03.01

jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Farkas Imre  
szül. : 1940  
a.név : Bagi Mária  
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Cékla utca 11

18. tulajdoni hányad: 355/4708  
bejegyző határozat, érkezési idő: 116007/1993/1993.03.11  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Farkas Imre  
szül. : 1940  
a.név : Bagi Mária  
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Cékla utca 11

19. tulajdoni hányad: 1180/4708  
bejegyző határozat, érkezési idő: 128739/1993/1993.04.21  
jogcím: 1991.XXXIII tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

20. tulajdoni hányad: 294/4708  
bejegyző határozat, érkezési idő: 163340/1998/1998.08.05  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Szládek György  
szül. : 1937  
a.név : Garai Anna  
cím : 1108 BUDAPEST X.KER. Kozma utca 15 4 ép. 1. emelet 20

21. tulajdoni hányad: 294/4708  
bejegyző határozat, érkezési idő: 163340/1998/1998.08.05  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Szládek Mihály  
szül. : 1944  
a.név : Garai Anna  
cím : 1164 BUDAPEST XVI.KER. Műszerész utca 17.

23. tulajdoni hányad: 882/4708  
bejegyző határozat, érkezési idő: 84293/1999/1999.03.19  
jogcím: életjáradék  
jogállás: tulajdonos  
név : Tomcsik József  
szül. : 1951  
a.név : Richter Erzsébet  
cím : 1173 BUDAPEST XVII.KER. Pesti út 168

25. tulajdoni hányad: 882/4708  
bejegyző határozat, érkezési idő: 54355/2/2008/08.04.10  
jogcím: árverési vétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Spiegel András  
szül. : 1976  
a.név : Tyerescsenko Larissza  
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Pál utca 36/A.

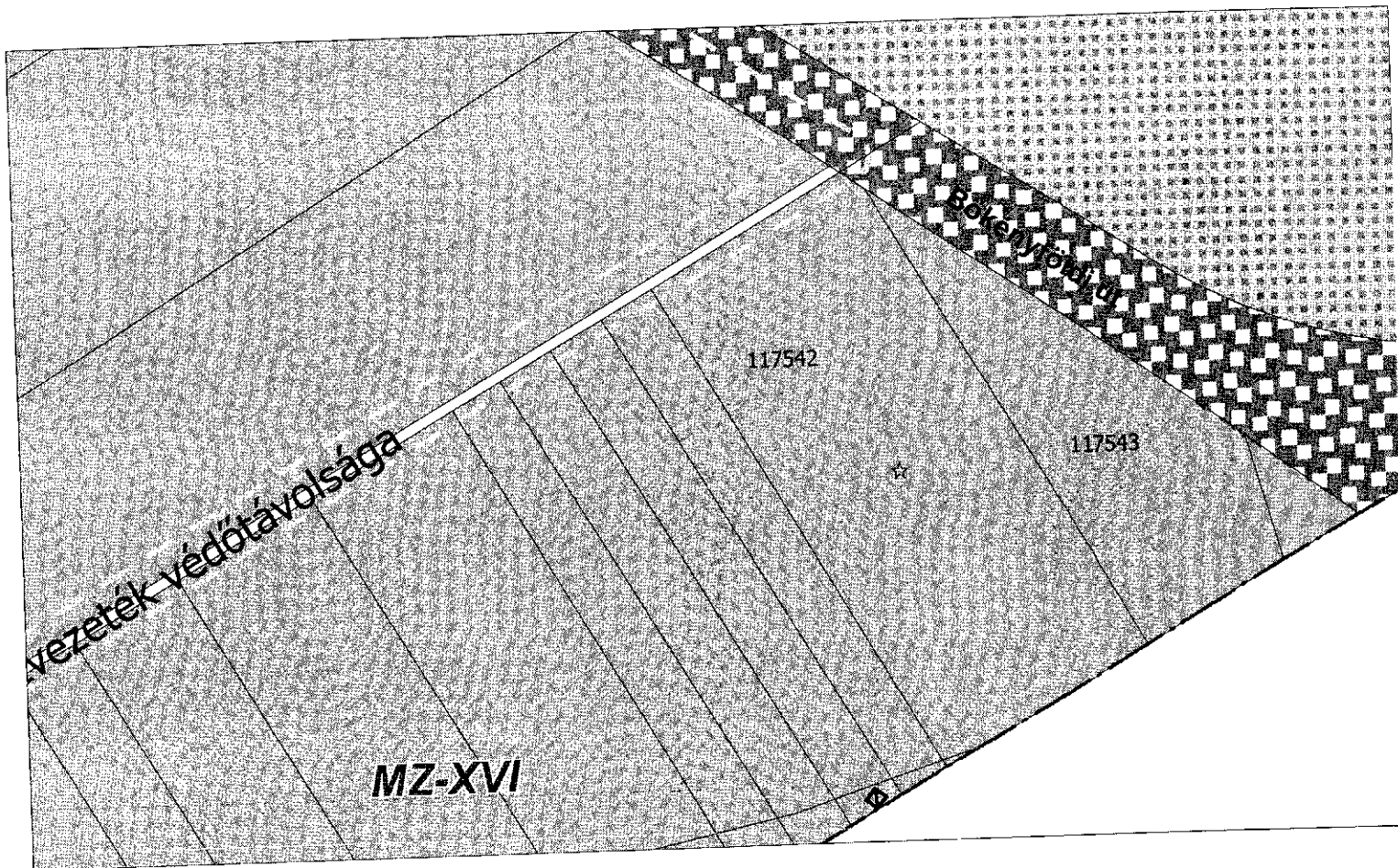
### III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 19646/1974/1974.11.06  
Holtigtartó haszonélvezeti jog közösen illető .  
utalás: II /7.  
jogosult:  
név : Farkas Imre  
szül. : 1912  
a.név : Dóra Anna  
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Rigó utca 11
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 19646/1974/1974.11.06  
Holtigtartó haszonélvezeti jog közösen illető .  
utalás: II /7.  
jogosult:  
név : Farkas Imréné  
sz.név: Bagi Mária  
szül. : 1914  
a.név : Baranyai Margit  
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Rigó utca 11
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 27609/1980/1980.08.19  
özvegyi jog  
utalás: II /16.  
jogosult:  
név : Farkas Imréné  
sz.név: Bagi Mária  
szül. : 1914  
a.név : Baranyai Margit  
cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Rigó utca 11
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 75597/1/2002/02.02.27  
Elidegenítési és terhelési tilalom. öröklési jog biztosítására.  
utalás: II /20.  
jogosult:  
név : Szládek István  
szül. : 1968  
a.név : Farkas Anikó  
cím : 1158 BUDAPEST XV.KER. Drégelyvár utca 45. VIII. 35.

Tulajdoni lap vége



2. számú meléklet



• **Általános rendelkezések**

- 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról
- 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Keretterről
- 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról
- 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), illetve a Kerületi Szabályozási Tervek (KSZT), Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ) összhangjához szükséges követelményekről

**MZ-XVI**

**Üzemi jellegű tevékenység, raktározás, egyéb szolgáltató és ellátó létesítmények területe**

**58. §** (1) Az építési övezet az **MZ** keretövezet azon építési övezete, amely jellemzően szabadonálló beépítésű, nagy zöldfelülettel rendelkező létesítmények területe.

(2)<sup>[1]</sup> Az építési övezet területén csak olyan tevékenység folytatható, amely védőtávolságot nem igényel és a keretövezet megengedi, és a levegő-tisztaságvédelmi határérték az 1. sz. légszennyezettségi kategóriának megfelel.

(3) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 29. sz. táblázat határozza meg.

29. 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			
MZ- XVI	2500	szabadonálló	35	4,5	15,0	40	45	1,6

<sup>[1]</sup> Módosította: 1/2005. (II. 11.) Ör. 47. §



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

## FŐÉPÍTÉS

1163 Budapest, Havashalom u. 43. foepitesz@bp16.hu

Telefon : 40-11-440; Fax: 40-11-534;

Vagyonhasznosítási Iroda  
Dr. Lukács Titanilla  
irodavezető asszony  
részére

H e l y b e n

Tárgy: Budapest, XVI. kerület,  
Bökényföldi út 117543 és 117542  
hrsz-ú ingatlanok hasznosítása  
Hiv. sz.: 10/1689/01/2008.  
Üi.: Handelné

### Tisztelt Irodavezető Asszony!

A Budapest, XVI. kerület, Bökényföldi út 117543 és 117542 hrsz-ú ingatlanok vételi kérelmével összefüggésben tájékoztatom, hogy a gazdasági (MZ) keretövezetben lévő tömbre szabályozási terv nem készült.

A területre szabályozási terv készítésének feltétele, hogy a tulajdonosok vagy befektetők által meghatározott területhasználati szándék rögzítve legyen. Nagy kiterjedésű terület szabályozásához elengedhetetlen, hogy tájékozódjunk arról, hogy a területen milyen területfeltáró utak (közterületek) szükségesek. Ennek alátámasztására, illetve a megvalósítás költségének fedezésére az Étv. 30/A § szerinti településrendezési szerződés és azt megelőző tanulmányterv készítése szükséges, amely a kapcsolódó út-, közmű építési költségek fedezésére szolgál. A (117526) hrsz-ú úttól délre eső területeken a tulajdonosok nagy száma miatt településrendezési szerződés megkötése bizonytalan. E szerződés nélkül a szabályozásból eredő feladatok az Önkormányzatot terhelhetik. E feltételek hiányában e területre szabályozási terv nem készül.

A vételi szándékot bejelentők a két önkormányzati érdekelttségű ingatlant, kedvező pozíciójából eredően valószínűleg szabályozási terv nélkül – az általános szabályoknak megfelelően - kívánják beépíteni, amely a szabályozás hiányára való hivatkozással, fellebbezések útján, hosszabb távon sikeres lehet.

Budapest, 2009. január 28.

Tisztelettel:

  
Tóth Miklós  
főépítész

1/a sz. melléklet

IMMO MONTANA Bt. 1174. Budapest, Szilárd utca  
101. T/F: 4071286, email:  
immo.montana@freemail.hu

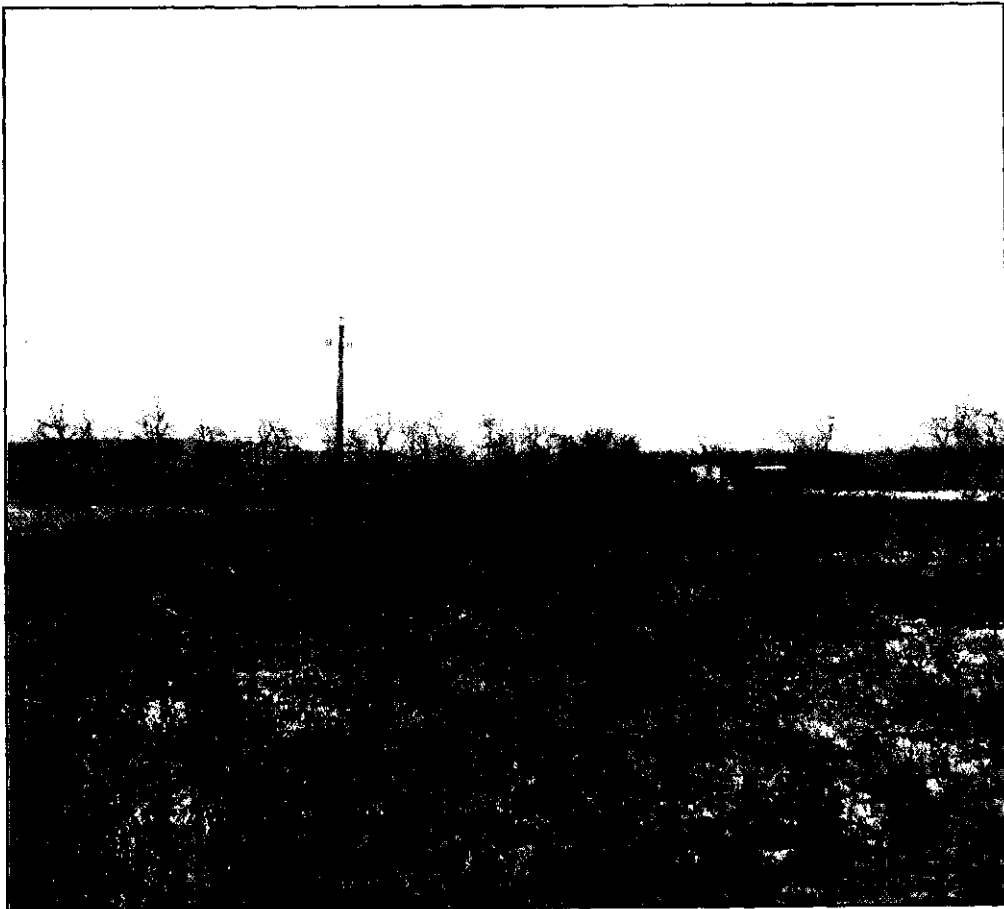
## ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ SZAKVÉLEMÉNY

**Budapest, XVI. kerület, Bökényföldi út**

**HRSZ 117542**

**1180/4708 tulajdoni hányad**

**Az értékelés fordulónapja 2008. november 26.**



Budapest, 2008. november 26.

Balló Péter MScRE

Ingatlanforgalmi szakértő

IMMO MONTANA

Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.

1165 Bp., Rezgőfű u. 1. V/8.

Adószám: 20644578-2-42



## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

*Az ingatlan megnevezése:* **Tul. lapon: 117542 kivett beépítetlen terület**

*Település (város, kerület):* **1165, Budapest, XVI. ker.,**

*Utca, házszám:* **Bökényföldi út**

*Irányítószám:* **1165**

*Hrsz.:* **117542**

### TULAJDONVISZONYOK

*Tulajdonos neve:* **Budapest Főváros Önkormányzata**

**1180/4708 tulajdoni hányadban**

*Tulajdoni helyzet, Forgalomképes, osztatlan közös tulajdon  
/forgalomképesség:*

*Értékelt érdekeltség:* **Tulajdonhányad**

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

*A telek területe:* **17395 m<sup>2</sup>**  
*Önkormányzati tulajdonhányad területe:* **4360 m<sup>2</sup>**

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

### ÉRTÉKELÉS

*Értékelés célja:* **Forgalmi érték megállapítása**

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

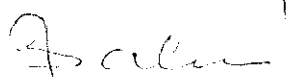
*Értékelés fordulónapja:* **2008. 11. 26.**

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

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

*Forgalmi érték:* **20.000.000.- Ft, azaz húszmillió 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, Bökényföldi út és a Rákoslíligeti határút kereszteződésénél fekvő 117542 helyrajzi számú, 1180/4708 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.

Míndekek 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) ÉRTÉKEKELÉS**

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 fellendülést, 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 ÉRTÉKEKELÉS

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 MARADVÁNYÉRTÉKEKELÉS 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 veszünk 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 véleményt.



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 vagyontárgy 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 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 és számviteli módszerekkel.

A vagyonerőtelékelésnél elsősorban a piac értéktételet vettük figyelembe, melyhez egyrészt a korábbi tapasztalatból, másrésztől 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 INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

#### 3.1. 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, Petőfikert, 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.

#### 3.2. Az ingatlan fekvése

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének déli részén, a Mátyásföldről a XVII. kerületbe vezető Bökényföldi út és a Rákosligeti határút kereszteződésénél helyezkedik el. A terület tömegközlekedési eszközökkel nehezen érhető el.

#### 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

##### 4.1. Helyszíni szemle és időpontja: 2008. november 24.

##### 4.2. Felhasznált dokumentumok:

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

- Tulajdoni lap másolat a 117542 helyrajzi számú ingatlanról
- Helyszínrajz az ingatlanról

##### 4.3. Építéshatósági előírások, telek övezeti besorolása, közművek:

#### MZ-XVI

**Üzemi jellegű tevékenység, raktározás, egyéb szolgáltató és ellátó létesítmények területe**

58. § (1) Az építési övezet az MZ keretövezet azon építési övezete, amely jellemzően szabadonálló beépítésű, nagy zöldfelülettel rendelkező létesítmények területe.

(2)<sup>1</sup> Az építési övezet területén csak olyan tevékenység folytatható, amely védőtávolságot nem igényel és a keretövezet megengedi, és a levegő-tisztaságvédelmi határérték az 1. sz. légszennyezettségi kategóriának megfelel.

Az építési övezet területén a beépítés határértékeit az alábbi táblázat határozza meg.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítetté g megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
MZ-XVI	2500	szabadonálló	35	4,5	15,0	40	45	1,6

**4.4 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lapok kelte: 2008. 11. 24.**

Az ingatlan címe: 1165 Budapest, XVI. kerület, Bökényföldi út  
Besorolás: tulajdoni lap alapján, kivett beépítetlen terület  
Helyrajzi szám: **117542**  
Funkciója: nincs

**Tulajdonosok bejegyezten:** részletesen a tulajdoni lap II. része tartalmazza  
**Budapest Fővárosi Önkormányzat**  
1180/4708 tulajdoni hányad

**III. rész:** a bejegyzéseket részletesen a tulajdoni lap tartalmazza

Széljegy: nincs

**4.5. A telek ismertetése**

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének déli részén, a Mátyásföldről a XVII. kerületbe vezető Bökényföldi út és a Rákosligeti határút kereszteződésénél helyezkedik el. A terület szilárd burkolatú úton megközelíthető. A terület részben sík, részben déli irányban lejtős, formája szabályos téglalap. A földrészleten mezőgazdasági művelés nem folyik. A területet keresztezi egy nagyfeszültségű elektromos vezeték. Kiépített közműcsatlakozások nincsenek. Feltehetőleg a szomszédos iparterületekről lehetne megoldani a gáz és csatornahálózatra való kapcsolódást. A telek Bökényföldi úti végénél található tűzvíz csatlakozója ez alapján feltételezhető, hogy kiépített vízhálózat található az ingatlan előtt..

A telket a keleti irányból a Bökényföldi út mezsgyéje határolja, kiépített kerítés a szomszéd telkek felé nincs. A telek mérete 17395 m<sup>2</sup>.

Az ingatlan a helyrajzi szám, és helyszínrajz alapján egyértelműen beazonosítható.

## **5. AZ ÉRTÉKELÉS FELTÉTELEZÉSEI**

### **5.1 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.

### **5.2. 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 bejegyzettek 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.

### **5.3. Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények**

Szakértő figyelembe vette a jelen telek kedvezőtlen fekvését, lejtős felületét, mely csökkenti a beépíthető terület értékét. A szakértő a bemutatott táblázatban az összehasonlított telkek szintterületi mutatói, és egyéb beépítési paraméterei alapján határozta meg a 117542-telek értékét.

### **5.4. 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 terv alapján 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 feltárásához 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.

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.

## 6. AZ ÉRTÉKEK LEVEZETÉSE

### 6.1 Piaci összehasonlító módszer

Piaci összehasonlító elemzéshez piaci összehasonlító adatokat gyűjtöttünk a szomszédos kerületekben hasonló, művelésből kivett, de még nem közművesített belterületi ingatlanokról.

Piaci összehasonlító adatok a telekre vonatkozóan az alábbi táblázat tartalmazza.

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	XVI. ker. 117543	Nagytarcsa		XV. Palotai határút		Mogyoród		Veresegyház	
Övezet	művelésből kivont belterület	Logisztika, kereskedelmi		Ipari		művelésből kivett belterület, intézményi		művelésből kivett belterület, ipari kereskedelmi	
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m <sup>2</sup>	17 395	11 000		8 640		100 000		12 075	
Beépíthető terület, m <sup>2</sup>	6 088	3 300		3 024		30 000		3 623	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
ÖK hányad m2	4 360	11 000	5%	8 640	0%	100 000	0%	12 075	0%
Kínálati / vételára		60 000 000 Ft		48 000 000 Ft	-5,0%	380 000 000 Ft	0,0%	40 000 000 Ft	0,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2007		2007		2008. október		2008. július	
Faljasos ára (Ft/m <sup>2</sup> )		5 455		5 278		3 800		3 313	
Elhelyezkedés		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	gyengébb	10,0%	gyengébb	10,0%
Telek formája	szabályos	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Telek lejtése	lejtős	jobb	-4,0%	jobb	-3,0%	gyengébb	3,0%	jobb	-3,0%
Beépíthetőség	35%	30%		35%		30%		30%	
Szilárd burkolatú út	van	van	0,0%	van	0,0%	nincs	5,0%	igen	0,0%
Infrastruktúra, közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%
Kerítés	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%
Iparvágány	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	4 596 Ft	5 236 Ft	-4,0%	5 119 Ft	-3,0%	4 484 Ft	18,0%	3 545 Ft	7,0%
Korrektíó engedélyezése		ok	-4%	ok	-3%	ok	18%	ok	7%
Piaci összehasonlítás alapuló érték:	20 038 149 Ft								
Kerekített érték	20 000 000 Ft								

## Értékmeghatározás

Az 1165 Budapest, Bökényföldi út melletti 117542 helyrajzi számon lévő beépítetlen telek, 1180/4708 tulajdoni hányada (4360 m<sup>2</sup>), becsült piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve

20.000.000,-Ft  
azaz  
harmincnégymillió forint

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

### 8.1. Értékek egyeztetése, becsült érték meghatározása

Az 1165 Budapest, Bökényföldi út melletti 117542 helyrajzi számon lévő 17395m<sup>2</sup>-es telek, 1180/4708 tulajdoni hányadának ( 4360 m<sup>2</sup>), becsült nyíltpiaci forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

20.000.000, Ft azaz húszmillió forint

Budapest, 2008. november 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

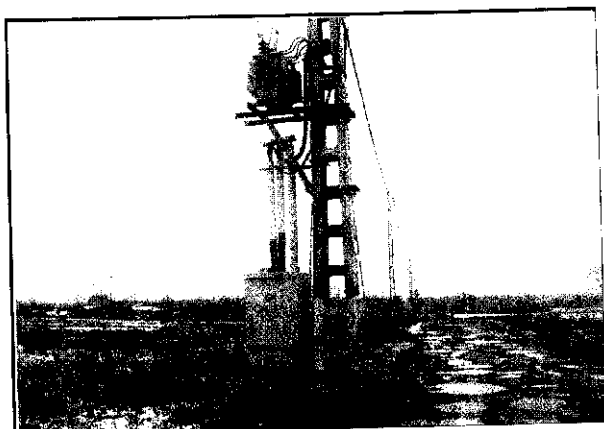




A Bökényföldi út túloldalán álló épület



A területre bevezető út



A nagyfeszültségű transzformátor



A telek határán álló tűzoltó kútfej



A terület



Rákosligeti határút felől a terület

4/b. sz. melléklet.

IMMO MONTANA Bt. 1174. Budapest, Szilárd utca  
101. T/F: 4071286, email:  
immo.montana@freemail.hu

## ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ SZAKVÉLEMÉNY

**Budapest, XVI. kerület, Bökényföldi út**  
**HRSZ 117543**

Az értékelés fordulónapja **2008. november 26.**



Budapest, 2008. november 26.

*[Signature]*  
**Balló Péter MScRE**  
**Ingatlanforgalmi szakértő**  
**IMMO MONTANA**  
Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.  
1165 Bp., Rozgató u. 1. V/3.  
Adószám: 21.644573-2-42

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

*Az ingatlan megnevezése:* **Tul. lapon: 117543 kivett beépítetlen terület**

*Település (város, kerület):* **1165, Budapest, XVI. ker.,**

*Utca, házszám:* **Bökényföldi út**

*Irányítószám:* **1165**

*Hrsz.:* **117543**

### TULAJDONVISZONYOK

*Tulajdonos neve:* **Budapest Főváros Önkormányzata**

**1/1 tulajdoni hányadban**

*Tulajdoni helyzet, Forgalomképes  
/forgalomképeség:*

*Értékelt érdekelttség:* **Tulajdonjog (tulajdonhányad)**

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

*A telek területe:* **8199 m<sup>2</sup>**

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

### ÉRTÉKEKÉLÉS

*Értékelés célja:* **Forgalmi érték megállapítása**

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

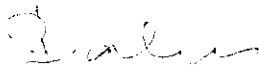
*Értékelés fordulónapja:* **2008. 11. 26.**

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

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

*Forgalmi érték:* **34.000.000.- Ft, azaz harmincnégy millió 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, Bökényföldi út és a Rákosligeti határút kereszteződésénél fekvő 117543 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
  - forgalmi (piaci összehasonlító adatok alapján történő) értékelés
  - hozadéki értékelés
- 3. maradványértéken alapuló értékelés

### **FORGALMI (piaci összehasonlító adatok alapján történő) ÉRTÉKEKELÉS**

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 ÉRTÉKEKELÉS

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 MARADVÁNYÉRTÉKEKELÉS 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 véleményt.

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 vagyoneértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrésről a korábbi tapasztalatból, másrésről árkatálogosokból, az adott gazdasági régió szakajtóiból, 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 ítéltőkéességünk 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 INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA**

#### **3.1. 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, Petőfikert, 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.

#### **3.2. Az ingatlan fekvése**

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének déli részén, a Mátyásföldről a XVII. kerületbe vezető Bökényföldi út és a Rákosligeti határút kereszteződésénél helyezkedik el. A terület tömegközlekedési eszközökkel nehezen érhető el.  
tömegközlekedési eszközökkel nehezen elérhető



#### 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

##### **4.1. Helyszíni szemle és időpontja: 2008. november 24.**

##### **4.2. Felhasznált dokumentumok:**

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

- Tulajdoni lap másolat a 117543 helyrajzi számú ingatlanról
- Helyszínrajz az ingatlanról

##### **4.3. Építéshatósági előírások, telek övezeti besorolása, közművek:**

#### **MZ-XVI**

**Üzemi jellegű tevékenység, raktározás, egyéb szolgáltató és ellátó létesítmények területe**

58. § (1) Az építési övezet az **MZ** keretövezet azon építési övezete, amely jellemzően szabadonálló beépítésű, nagy zöldfelülettel rendelkező létesítmények területe.

(2)<sup>1</sup> Az építési övezet területén csak olyan tevékenység folytatható, amely védőtávolságot nem igényel és a keretövezet megengedi, és a levegő-tisztaságvédelmi határérték az 1. sz. légszennyezettségi kategóriának megfelel.

Az építési övezet területén a beépítés határértékeit az alábbi táblázat határozza meg.

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 %	Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
MZ-XVI	2500	szabadonálló	35	4,5	15,0	40	45	1,6

**4.4 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lapok kelte: 2008. 11. 24.**

Az ingatlan címe: 1165 Budapest, XVI. kerület, Bökényföldi út  
Besorolás: tulajdoni lap alapján, kivett beépítetlen terület  
Helyrajzi szám: **117543**  
Funkciója: nincs

**Tulajdonos bejegyzetten: Budapest Fővárosi Önkormányzat**  
1/1 tulajdoni hányad

III. rész: bejegyzést nem tartalmaz

Széljegy: nincs

**4.5. A telek ismertetése**

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének déli részén, a Mátyásföldről a XVII. kerületbe vezető Bökényföldi út és a Rákosligeti határút kereszteződésénél helyezkedik el. A terület szilárd burkolatú úton megközelíthető. A terület részben sík, részben déli irányban lejtős. A földrészleten mezőgazdasági művelés nem folyik. A területet keresztezi egy nagyfeszültségű elektromos vezeték. Kiépített közműcsatlakozások nincsenek. Feltehetőleg a szomszédos iparterületekről lehetne megoldani a gáz és csatornahálózatra való kapcsolódást. A telek Bökényföldi úti végénél található tűzivíz csatlakozója ez alapján feltételezhető, hogy kiépített vízhálózat található az ingatlan előtt..

A telket a keleti irányból a Bökényföldi út mezsgyéje határolja, kiépített kerítés a szomszéd telkek felé nincs. A telek mérete 8199 m<sup>2</sup>.

Az ingatlan a helyrajzi szám, és helyszínrajz alapján egyértelműen beazonosítható.

## **5. AZ ÉRTÉKELÉS FELTÉTELEZÉSEI**

### **5.1 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.

### **5.2. 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, vagyonyjogok 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.

**5.3. Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények**

. Szakértő figyelembe vette a jelen telek rendkívül kedvezőtlen alakját, lejtős felületét, mely jelentősen csökkenti a beépíthető terület nagyságát. A szakértő a bemutatott táblázatban az összehasonlított telkek szintterületi mutatói, és egyéb beépítési paraméterei alapján határozta meg a 117543-telek értékét.

**5.4. 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 terv alapján vesszük számításba.
- ◆ Ez a vagyonértékelés 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 feltárásához 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.

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 értébecslők 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.

**6. AZ ÉRTÉKEK LEVEZETÉSE****6.1 Piaci összehasonlító módszer**

Piaci összehasonlító elemzéshez piaci összehasonlító adatokat gyűjtöttünk a szomszédos kerületekben hasonló, művelésből kivett, de még nem közművesített belterületi ingatlanokról.

Piaci összehasonlító adatok a telekre vonatkozóan az alábbi táblázat tartalmazza.

	<b>Tárgyi</b>	<b>Piaci összehasonlító 1.</b>		<b>Piaci összehasonlító 2.</b>		<b>Piaci összehasonlító 3.</b>		<b>Piaci összehasonlító 4.</b>	
Cím	XVI. ker. 117543	Nagytarcsa		XV. Palotai határút		Mogyoród		Veresegyház	
Övezet	művelésből kivont belterület	Logisztika, kereskedelmi		Ipari		művelésből kivett belterület, intézményi		művelésből kivett belterület, ipari kereskedelmi	
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m <sup>2</sup>	8 199	11 000		8 640		100 000		12 075	
Beépíthető terület, m <sup>2</sup>	2 870	3 300		3 024		30 000		3 623	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
bázis érték	8 199	11 000	5%	8 640	0%	100 000	0%	12 075	0%
Kínálati / vételára		60 000 000 Ft		48 000 000 Ft	-5,0%	380 000 000 Ft	0,0%	40 000 000 Ft	0,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2007		2007		2008. október		2008. július	
Faljasos ára (Ft/m <sup>2</sup> )		5 455		5 278		3 800		3 313	
Elhelyezkedés		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	gyengébb	10,0%	gyengébb	10,0%
Telek formája	szabálytalan	jobb	-10,0%	jobb	-10,0%	jobb	-10,0%	jobb	10,0%
Telek lejtése	lejtős	jobb	-4,0%	jobb	-3,0%	gyengébb	3,0%	jobb	-3,0%
Beépíthetőség	35%	30%		35%		30%		30%	
Szilárd burkolatú út	van	van	0,0%	van	0,0%	nincs	5,0%	igen	0,0%
Infrastruktúra, közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%
Kerítés	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%
Iparvágány	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%	nincs	0,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	4 150 Ft	4 691 Ft	-14,0%	4 592 Ft	-13,0%	4 104 Ft	8,0%	3 213 Ft	-3,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-14%	ok	-13%	ok	8%	ok	-3%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	<b>34 025 494 Ft</b>								
Kerekített érték	<b>34 000 000 Ft</b>								

## Értékmeghatározás

Az 1165 Budapest, Bökényföldi út melletti 117543 helyrajzi számon lévő 8199m<sup>2</sup>-es 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

34.000.000,-Ft  
azaz  
harmincnégymillió forint


## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

### 8.1. Értékek egyeztetése, becsült érték meghatározása

Az 1165 Budapest, Bökényföldi út melletti 117543 helyrajzi számon lévő 8199m<sup>2</sup>-es telek, becsült nyíltpiaci forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

34.000.000, Ft azaz harmincnégymillió forint

Budapest, 2008. november 25.

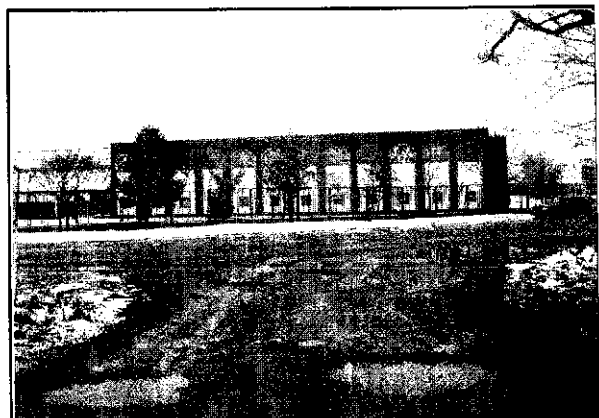
  
Balló Péter M.sc.R.E.  
Immo Montana Ingatlanforgalmazó és Közvetítő Bt.



### MELLÉKLETEK:

#### Dokumentum Mellékletek

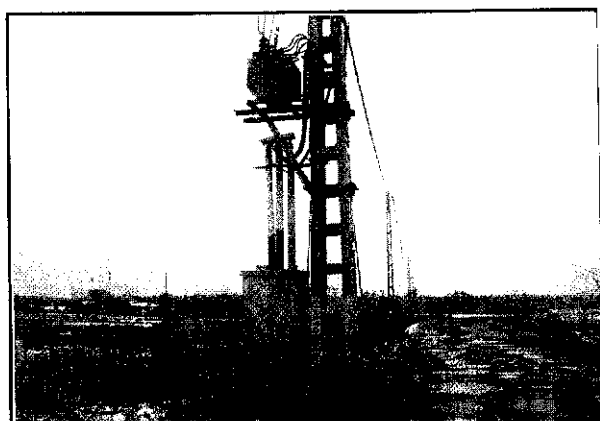
- A. Tulajdoni lap másolat (nem hiteles)
- B. Helyszínrajz
- C. Térkép kivonat
- E. Fotók



A Bökényföldi út túloldalán álló épület



A területre bevezető út



A nagyfeszültségű transzformátor



A telek határán álló tűzoltó kútfej



A terület



Rákosligeti határutat jelző fák

24 / 2009

## KIVONAT

a 2009. február 9-én (hétfőn) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága 2. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

**NAPIREND:** 4. Javaslát a Budapest XVI. kerület 117542 és 117543 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére

Előadó: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

**HATÁROZAT:**  
**15/2009.(II. 9.)PB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra ajánlja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Budapest, XVI. kerület 117542 hrsz-ú, 17395 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1180/4708-ad tulajdoni hányadát, valamint a Budapest, XVI. kerület 117543 hrsz-ú, 8199 m<sup>2</sup> kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát együttesen pályázat útján értékesíteni kívánja az alábbi feltételekkel:

Az ingatlanok együttes kikiáltási árát 54.000.000.-Ft + ÁFA-ban határozza meg.

Felkéri a polgármestert a nyilvános egyfordulós pályázat kiírására.”

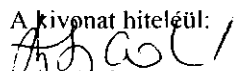
Határidő: 2009. február 11-i Kt-ülés

Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

(5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Szász József sk.  
Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelül:  
  
Szila Andrásné  
Pénzügyi Irodavezető  
Budapest, 2009.02.09.

