

182/2015

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

Készült a 2015. november 18. napján tartandó Kt. ülésre!

Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyonhasznosítási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület Dobó utca
67. szám alatti, 112615 hrsz-ú ingatlan
értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület Dobó utca 67. szám alatti, 112615 hrsz-ú, 1574 m² alapterületű ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdona, a tulajdoni lap szerinti megnevezése kivett beépítetlen terület. A tulajdoni lapon Palatinusz Mátyásné javára holtig tartó hasznélvezeti jog bejegyzés szerepel. Palatinusz Mátyásné a személyiadat és lakcímnnyilvántartás központi rendszerében a közölt adatokkal nem szerepel, a holtig tartó hasznélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásból való törlését az Önkormányzat kezdeményezte.

Az ingatlant az Önkormányzat nem tudta hasznosítani csak mezőgazdasági telekként történő bérbeadással, mivel a Szilaspatak menti ingatlanok csatornázásáig nem volt ismeretes, hogy a csatornázáskor a Fővárosi Önkormányzatnak szüksége lesz erre a területre. Tekintettel arra, hogy a Szilaspatak menti ingatlanok csatornázása megvalósult, a csatornázás nem érintette az ingatlant, a Dobó utcai telek értékesíthetővé vált.

Az Önkormányzat az ingatlan használatára 2005. december 19-én Vörös Antallal haszonbérleti szerződést kötött. Az Önkormányzat a haszonbérleti szerződést felmondta, Vörös Antalnak az ingatlant 2015. október 31-vel kellett visszaadni az Önkormányzat részére.

Övezeti besorolása L4-XVI/SZ1 (Nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterülete). Az L4-XVI/SZ1 övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület építhető. A kataszterben az ingatlan forgalomképes üzleti vagyongként nyilvántartott. (1. számú melléklet)

Az ingatlan előtt, a Dobó utcában a gáz hálózat kiépített, szennyvízcsatorna bekötővezetékkel rendelkezik. A Vízművek tájékoztatása szerint a Dobó utcai NA 100 mm-es törzshálózatról vízzel ellátható. A vízművek térképén a vezeték a Dobó utca 65. számig kiépített, kb. 15-18 méter gerincvezeték továbbépítése szükséges. Az ELMŰ Hálózati Kft. az ellátás igénybevételének feltételeiről csak igénybejelentés esetén ad tájékoztatást

Az ingatlan kitűzése megtörtént. (2. számú melléklet)

Az ingatlan értéke az értékbecslés szerint nettó 36.314.000,- Ft. (3. számú melléklet)
Az értékesítést Áfa terheli.

Az előterjesztő javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az ingatlant elidegenítésre jelölje ki, az ingatlan vételárát az értékbecslésben foglalt érték alapján határozza meg.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 18. §

(1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

aa) önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 20 millió Ft értékhatár, vagy 2 millió Ft/év bérleti díj felett,

ab) ingatlanokhoz kapcsolódó az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés – a c) pontban foglalt kivétellel – 5 millió Ft értékhatár fölött,

ac) 3 millió forint feletti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése;

b) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével:

ba) önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 20 millió Ft értékhatár, vagy 2 millió Ft/év bérleti díj alatt,

bb) ingatlanokhoz kapcsolódó az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés – a c) pontban foglalt kivétellel – 5 millió Ft értékhatár fölött,

bc) a 3 millió forint értékhatár alatti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése;

Az ingatlan értékesítésnél még az alábbi jogszabályokat kell alkalmazni:

Az értékesítéskor Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak 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.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a törvényben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

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

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.

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


Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest XVI. kerület, Dobó utca 67. szám alatti, 112615 hrsz-ú, 1574 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben a kikiáltási ár, 36.314.000,- Ft + Áfában határozza meg.

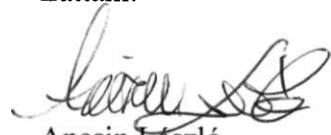
Felkéri a polgármestert a pályázati felhívás kiírására.

Határidő: 2015. december 31.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2015. november 6.


Dr. Csomor Ervin
alpolgármester

Láttam:


Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Tulajdoni lap, helyszínrajz
2. Kitűzési vázrajz
3. Értébecslés

Tárgyalásra illetékes Bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

1. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/307740/2015

2015.10.14

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 112615 helyrajzi szám

1162 BUDAPEST XVI.KER. Dobó utca 67. "felülvizsgálat alatt"

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

1574

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44317/1993/

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 1036/1951/

Holtig tartó hasznélvezeti jog közösen illető.

jogosult:

név : Palatinus Mátyásné

sz.név: Erdélyi Mária

cím : - - -

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

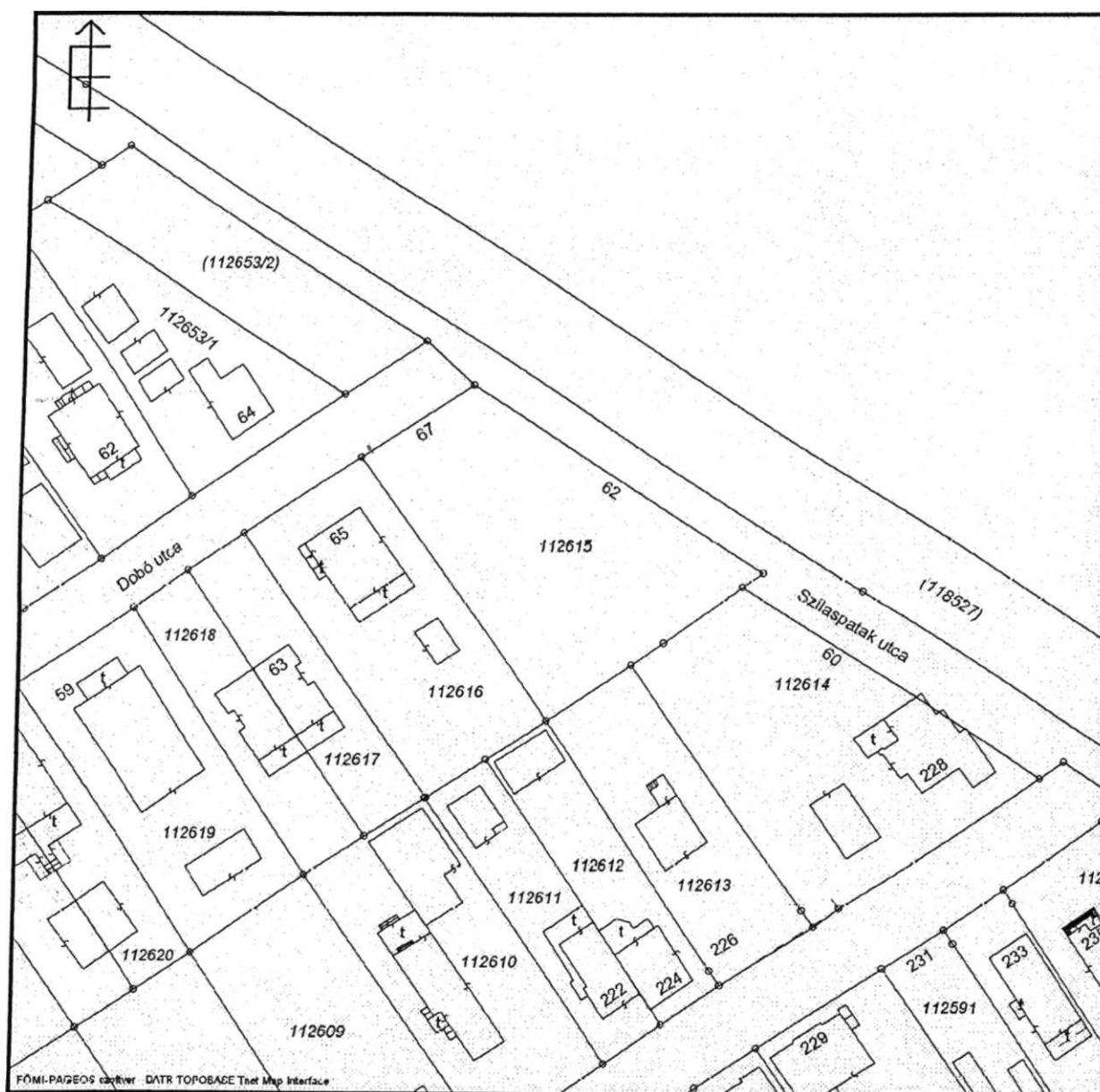
E-hiteles térképmásolat

2015.06.23 12:03:09

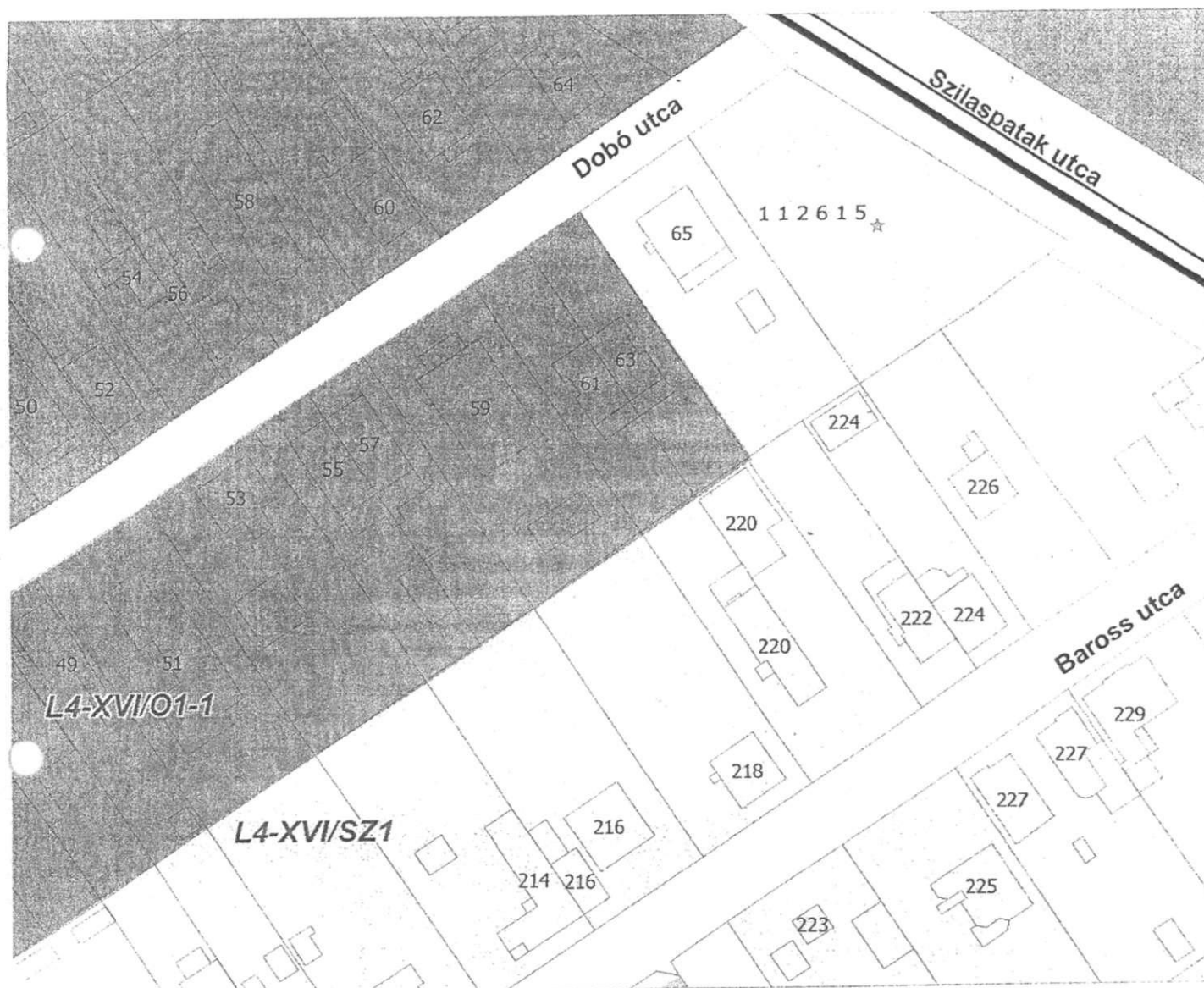
Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 112615

Megrendelés szám: 9000/4221/2015

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



Molnár és Tóth Kft.

Szh.: 2100 Gödöllő, Kikerics utca 10.

Fth.: 2151 Fót, Nagy Lajos király utca 21.

Munkaszám: M-151/2015

2. számú melléklet

Budapest XVI. ker.

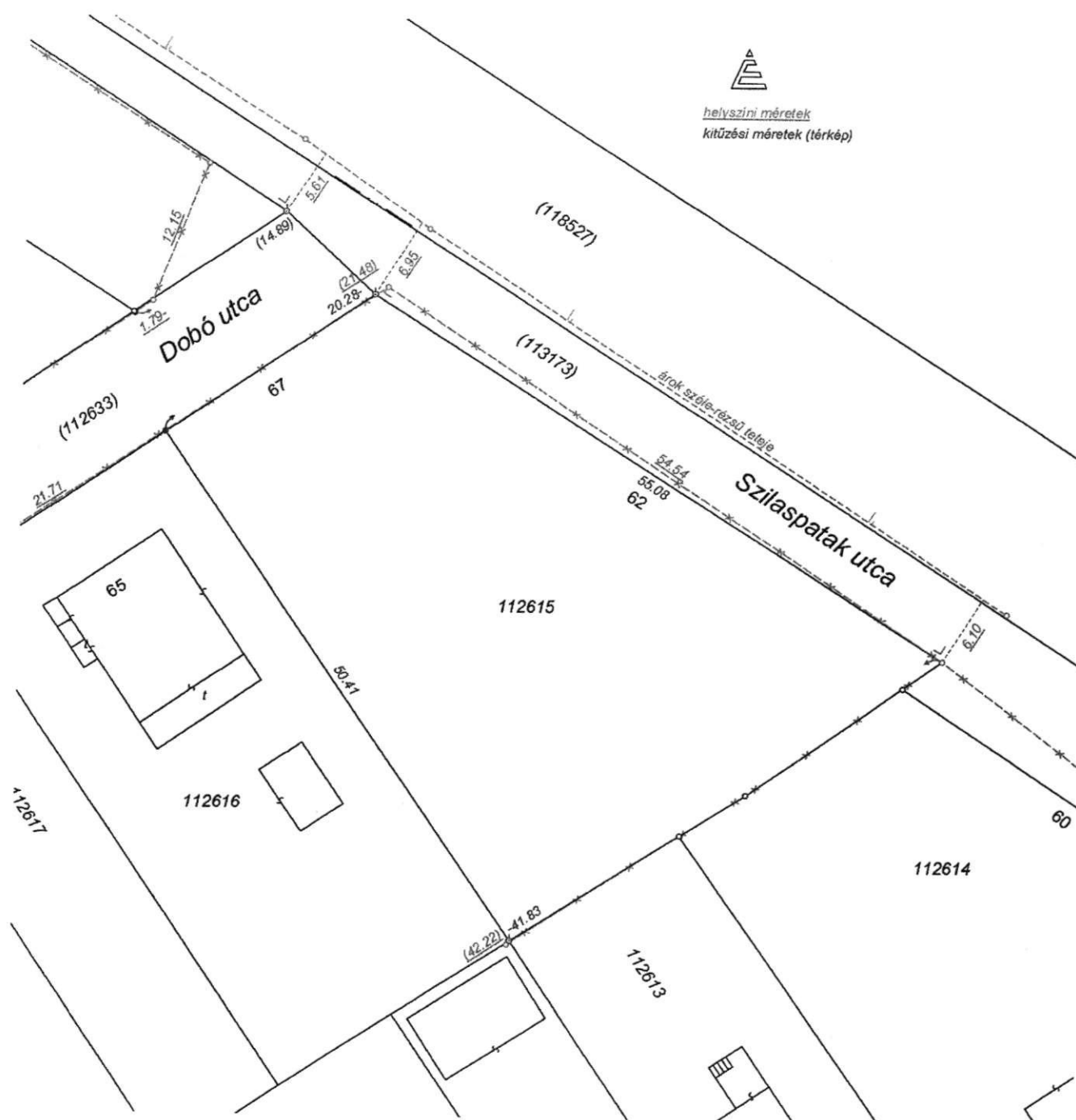
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206_1417/2015

MÉRÉSI ÉS KITŰZÉSI VÁZLAT

a 112615 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:500



Fót, 2015. szeptember 4.

Készítő:

Földmérő ig. száma: 3712/2009

Minőséget tanúsító:

Ing. rend. min. szám: 1827/2003

Generáltervező: ENTEK Kft. 1046 Budapest, Dunakeszi u. 11
Építőipari és Szolgáltató Kft.
1046 Budapest, Dunakeszi u. 11
Tel.: 06-1-459-715019
Fax: 06-1-459-715019
E-mail: info@entek.hu

MOLNÁR ÉS TÓTH
FÖLDMÉRÉSI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
2100 Gödöllő, Kikerics u. 10.
Adószám: 13127992-2-13

MOLNÁR PÉTER
földmérő mérnök
ing.rend.min.sz.: 1827/2003
GD-T 13-11205

3. tábla melléklet

Duo Saxum Tervező és Kivitelező Betéti Társaság
2131 Göd, Béke u.18/a.



A 1162 Budapest, Dobó utca 67. szám alatti, 112615 hrsz-ú ingatlan

F O R G A L M I É R T É K B E C S L É S E

Készítette:

Tóth Mihály Levente
okl.építészmérnök
kamarai sz.:13-0852
ing.közv.névj.sz.: 455

Törzslap

Megbízó:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom u.43.

Megbízás tárgya:

1162 Budapest, Dobó utca 67. szám alatti, 112615 hrsz-ú kivett beépítetlen terület forgalmi értékbecslésének elkészítése.

Készítette:

Duo Saxum Bt.
2131 Göd, Béke u. 18/a
Levelezési cím: 1142 Budapest, Dorozsmai u. 211. A/812

Nyilatkozat:


A forgalmi értékbecslést az érvényes rendeletek és irányelvek szerint készítettük. Az értékeléshez semmiféle egyéni vagy üzleti érdekünk nem fűződik. A benne szereplő adatok a megbízó adatszolgáltatásán és a helyszíni szemrevételezésen alapulnak.

DUO SAXUM

Tervező és Kivitelező Betéti Társaság

2131 Göd, Béke u. 18/a.

Adószám: 20696719-1-13


Halics Péter
okl. építőmérnök
Ugyvezető
Duo Saxum Bt.

Budapest, 2015. június 1.

ALÁÍRÓLAP

Értékbecsítő szakértő:



Tóth Mihály Levente
okl. építésmérnök
kamarai sz: 13-0852
ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

TARTALOMJEGYZÉK

Törzslap	2
ALÁÍRÓLAP	3
TARTALOMJEGYZÉK	4
ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS	5
I. ELŐZMÉNYEK	6
II. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATAI	6
III. AZ INGATLAN TULAJDONI HELYZETE	6
IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK	7
V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	7
VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK	7
ÖSSZEFOGLALÁS	11
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT	12
MELLÉKLETEK	13

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük az Önkormányzat tulajdonát képező **1162 Budapest, Dobó utca 67. szám alatti, 112615 hrsz-ú kivett beépítetlen terület** forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **112615**
ingatlan területe: **1574 m²**
Megnevezés: **kivett beépítetlen terület**
Övezet: **belterület**

A reálisan becsült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásaként szolgál bármely üzleti célú megállapodáshoz. A végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani. A szakértői vélemény az adott időszakban rendelkezésre álló, kapott dokumentációkon, információkon, adatokon alapul. A feltételek, az adottságok, a méretek, az állag és az állapot, funkció, stb. változása, módosulása esetén új értékbecslés készítése szükséges. A szakvélemény a keltezéstől számított **három hónapig** érvényes. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a jelenlegi piaci feltételek mellett a tárgyi ingatlan valós értéke a piaci összehasonlító árban mutatkozik meg:

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke: 36.314.000.-Ft,
azaz harminchatmillió háromszáztizennégyezer forint

A fenti összeg nettó összeg.

Budapest, 2015. június 4.



Tóth Mihály Levente

Okl. Ingatlan értékbecslő
Ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

**1162 Budapest, Dobó utca 67. szám alatti, 112615 hrsz-ú
kivett beépítetlen terület**

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

I. ELŐZMÉNYEK

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízta társaságunkat a tulajdonában lévő, Budapest XVI. kerület Dobó utca 67. szám alatti, 112615 hrsz-ú kivett beépítetlen terület forgalmi értékbecslésével.

2015. május 20-án helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékozódunk a városon belüli elhelyezkedésről, műszeres, feltárásos, roncsolásos, diagnosztikai vizsgálatokat nem végeztünk.

A felülvizsgálat elkészítése során felhasználtuk a helyszínen szemrevételezéssel tapasztaltakat, az ingatlan jelenlegi tulajdonosa által megadott információkat.

Vizsgálatunk a földterületre terjedt ki. Munkánk során nem vizsgáltuk az értékelést kérő vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását és az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlannal kapcsolatos, birtokukban lévő **2015.04.28-án** kelt tulajdoni lap másolatát.

II. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Cím:	Budapest XVI. kerület, Dobó utca 67. „felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi szám:	112615
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Területe:	1574 m²
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

III. AZ INGATLAN TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló **2015.04.28-án** kelt tulajdoni lap másolatból kiolvasható, hogy az ingatlan tulajdonosa a következő:

Budapest, XVI. ker. Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad

IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK

A rendelkezésünkre álló **2015.04.28-án** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 1036/1951 Holtig tartó haszonélvezeti jog közösen illető. Jogosult: Palatinus Mátyásné (sz.név.: Erdélyi Mária)
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 1036/1951 Holtig tartó haszonélvezeti jog közösen illető. Jogosult: Palatinus Antal
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 1036/1951 Holtig tartó haszonélvezeti jog közösen illető. Jogosult: Palatinus Antalné (sz.név.: Gerg Éva)

Az ingatlan per-és tehermentes. Az ingatlan tulajdoni lapján széljegyzet nem található.

V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK**AZ INGATLAN KÖRNYEZETE**

Az értékelt beépítetlen terület természetben Budapest, XVI. kerület Rákosszentmihály városrészben, a Dobó utcában helyezkedik el. Az ingatlan csendes környéken, mellékutcában, családi házak környezetében, közvetlenül a Szilas-patak mentén található. Közvetlenül az ingatlan előtt kátyús, rossz állapotú az út, nem burkolt, azonban a szomszédos ingatlanig aszfaltozott a Dobó utca. Gépjárművel és közösségi közlekedéssel is könnyen megközelíthető, a Rákospalotai határút és a Csömöri út között helyezkedik el, mely utakon több buszjárat is közlekedik. Infrastrukturális ellátottsága viszonylag jó, bevásárlási lehetőség, szórakozási és sportlétesítmények, orvosi rendelő, oktatási intézmények, 1000 méteren belül megtalálhatók.

AZ INGATLAN MŰSZAKI LEÍRÁSA**A telkek leírása**

Az ingatlan saroktelek, közel trapéz alakú, területe sík, három oldalról körbekerített, a Dobó utca 65. szám alatti ingatlantól azonban kerítés nem választja el. A telek jelenleg parkosított, füves, fás-bokros terület, láthatóan a szomszédos ingatlan lakói használják tárolásra. Értékesítés esetén a kerítés építését a szomszéd ingatlan tulajdonosával tisztázni kell. A kapott információk szerint az ingatlan csak csatorna közmű bekötéssel rendelkezik, elektromos és gáz vezeték az utcában található, bekötés nincs a telekre, a víz bekötéséhez utcai gerinchálózat bővítése szükséges. Övezeti besorolása L4-XVI/SZ1 nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület.

VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK**BEVEZETŐ**

A vagyonértékelés során nemzetközi és hazai gyakorlatban is a piaci érték meghatározása a leggyakoribb és a három értékelési módszer közül a megrendelő számára a legpontosabb információt nyújtja.

A piaci ár összehasonlításra alapuló számítások mellett az újraelőállítási költségen alapuló és a hozamszámításra alapuló számítási módszer kölcsönösen összefügg egymással. Az alkalmazásukkal nyert adatok segíthetik az ingatlan valódi, az ingatlanpiacon elfogadtatható piaci értékének meghatározását.

Jelen vagyonértékelési feladatnál a piaci ár-összehasonlításra alapuló módszereket tekintettük a legbiztosabbnak a számítások elvégzésére. A piaci ár összehasonlításra alapuló módszer fejezi ki leginkább a területi adottságokból (elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, stb.) hasznosítási lehetőségekből fakadó eltéréseket, valamint mindezeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását.

A vizsgált ingatlannál a használatnak megfelelő piaci értéket határoztuk meg, változatlan funkció feltételezése mellett. A piaci érték definíciója az Európai Tanácsi irányelv(49c), a TEGOVA és az EVS 2003 szabvány szerint a következő:

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne 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 piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség az értékelés időpontjában minden valószínűség szerint eladható.

ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL

Az értékeléssel és az értékelési bizonyítvánnyal kapcsolatos megjegyzések

Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.

Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen vagyonértékelő elemzés tárgyát képező ügryhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja.

Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a vagyonértékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságok.

A vagyonértékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.

Nem nyilvánítunk véleményt jogi ügyekben. Az ingatlant tehermentes állapotban értékeltük.

Hasonló jellegű ingatlanok értékeléséből, értékesítéséből származó adatok

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével, kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m² árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. A környékbeli tényleges ingatlanpiac korlátozottsága, a piacról hiányzó hasonló funkció és színvonalú ingatlanok adatai és a korlátozottan beszerezhető információk miatt a hasonló adottságú területeken található ingatlanok összehasonlító adatai alapján becsültük meg.

Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan városon belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.

Értéknövelő tényezők

- nincs

Értékcsökkentő tényezők

- közműhálózat telken belüli hiánya,
- az ingatlan előtt nem aszfaltozott az út.

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke a következőképpen becsülhető:

Piaci összehasonlító módszer

	Telek	telek m ²		Ár (ezer Ft)	Fajlagos ár Ft/m ²
1.	Bp., XVI.ker. Rákosszentmihály, Pál utca	1005	közművek telken belül	40 000	39 801
2.	Bp., XVI.ker. Rákosszentmihály, Szent Korona utca	720	közművek telken belül	22 500	31 250
3.	Bp., XVI.ker. Rákosszentmihály, Szilágyi D. utca	600	közművek telken belül	23 000	38 333
4.	Bp., XVI.ker. Rákosszentmihály, György utca	539	közművek telken belül	18 000	33 395
5.	Bp., XVI.ker. Rákosszentmihály, Aulich utca	537	közművek telken belül	21 000	39 106
6.	Bp., XVI.ker. Rákosszentmihály, Szabadkai utca	755	közművek telken belül	28 500	37 748,3
	Telek átlagár (Ft/m²)				36 606
	Figyelembevett ár (Ft/m²)				36 600
	Korrekció	kínálati ár			-10,0%
	Korrekció	közművek telken belüli hiánya miatt			-5,0%
	Korrekció	az ingatlan előtt nem aszfaltozott az út			-5,0%
	Összes korrekció				-20,0%
	Figyelembevett ár (Ft/m ²) bruttó				29 300
	Figyelembevett ár (Ft/m²) nettó				23 071
	Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításán alapuló forgalmi értéke:				
	Hrsz	telek m²	állapot	Piaci ár nettó	Piaci ár nettó kerekítve
	112615	1574	közművek az utcában	36 313 754	36 314 000

kínálati árak

Az ingatlan értéke kerekítve: 36.314.000,-Ft

ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízta társaságunkat a tulajdonában lévő, Budapest XVI. kerület Dobó utca 67. szám alatti, **112615 hrsz-ú kivett beépítetlen terület** forgalmi értékbecslésével.

Az értékelt ingatlant az adott térségben található hasonló adottságú ingatlanokhoz hasonlítottuk. Ezek alapján az ingatlan értékét az alábbiak szerint határoztuk meg:

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke: 36.314.000.-Ft,
azaz harminchatmillió háromszáztizennégyezer forint

A fenti összeg nettó összeg.

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

Értékbecslési tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.

Legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzés elkészítésében felhasználtam.

Az értékbecslés érvényességi idejét **90 napban** adom meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót tartalmazza. Minden jog fenntartva. A szakvélemény önálló szellemi termék, egészének és részeinek más célú felhasználásához, sokszorosításához, stb Duo Saxum Bt. írásbeli hozzájárulása szükséges.



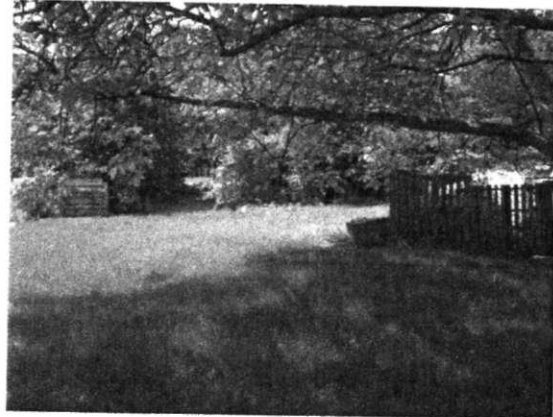
Tóth Mihály
Okl. építészmérnök
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	1 lap
2. sz. melléklet:	Hiteles tulajdoni lap másolat	1 db
3. sz. melléklet	Térképmásolat	1 lap

MELLÉKLETEK



a telek a Dobó utca felől



a telek bejárata a Dobó utcáról



a telek a Rákospatak utca felől



saroktelek, Rákospatak utca-Dobó utca



utcakép, Rákospatak utca