

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

**Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/68; 117510/69; 117510/70
117510/71; 117510/72; 117510/73; 117510/74; 117510/75; 117510/76;
117510/77 és 117510/78 helyrajzi szám alatti,
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokra vonatkozóan**



1 példány mellékletekkel együtt 46 oldalt tartalmaz.

Budapest, 2022. május 02.



PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.
1023 Budapest, Orgona utca 8.
Tel: 06-20 986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

TARTALOM

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	7
1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK	8
2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE	10
2.1. Helyszíni szemle	10
2.2. A kiinduló adatok és információk forrásai	10
2.3. Nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolatok adatai	10
3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE	14
3.1. Tulajdoni lapok adatai	14
3.2. Az ingatlanok környezetének bemutatása	15
3.3. Az ingatlanok övezeti besorolása	17
4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSE	20
4.1. Ingatlanforgalmi helyzet, piaci adatok	20
4.2. Az ingatlanok összegző értékelése	22
4.3. Alkalmazandó módszer kiválasztása	22
4.4. Az ingatlanok értékbecslése piaci összehasonlító megközelítéssel	23
4.4.1. Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása - NAV adatokkal	24
4.4.2. Az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása - kínálati adatokkal	25
4.4.3. Az ingatlanok értékének meghatározása maradványérték módszerrel	27
4.5. Az ingatlanok végső értéke	30
5. MEGJEGYZÉSEK	30
MELLÉKLETEK	31
- Helyszíni fényképfelvételek	
- Telekalakítási helyszínrajz	
- Térképmásolat	
- Tulajdoni lapok másolata	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Vagyongazdálkodási Iroda (1163 Budapest, Havashalom utca 43. II. emelet 216. szoba.)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; képviseli: Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecsülő, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

3. A megbízás tárgya

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/68 hrsz.
Hrsz.:	117510/68
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület
(természetben):	építési telek
Területe (tul. lap):	800 m ² Épület nettó területe: - m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/69 hrsz.
Hrsz.:	117510/69
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület
(természetben):	építési telek
Területe (tul. lap):	800 m ² Épület nettó területe: - m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/70 hrsz.
Hrsz.:	117510/70
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület
(természetben):	építési telek
Területe (tul. lap):	800 m ² Épület nettó területe: - m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/671 hrsz.
Hrsz.:	117510/71
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület
(természetben):	építési telek
Területe (tul. lap):	800 m ² Épület nettó területe: - m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/72 hrsz.
Hrsz.:	117510/72
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület
(természetben):	építési telek
Területe (tul. lap):	800 m ² Épület nettó területe: - m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/73 hrsz.		
Hrsz.:	117510/73		
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület		
(természetben):	építési telek		
Területe (tul. lap):	800 m ²	Épület nettó területe:	- m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1		

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/74 hrsz.		
Hrsz.:	117510/74		
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület		
(természetben):	építési telek		
Területe (tul. lap):	800 m ²	Épület nettó területe:	- m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1		

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/75 hrsz.		
Hrsz.:	117510/75		
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület		
(természetben):	építési telek		
Területe (tul. lap):	800 m ²	Épület nettó területe:	- m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1		

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/76 hrsz.		
Hrsz.:	117510/76		
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület		
(természetben):	építési telek		
Területe (tul. lap):	800 m ²	Épület nettó területe:	- m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1		

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/77 hrsz.		
Hrsz.:	117510/77		
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület		
(természetben):	építési telek		
Területe (tul. lap):	800 m ²	Épület nettó területe:	- m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1		

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/78 hrsz.		
Hrsz.:	117510/78		
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület		
(természetben):	építési telek		
Területe (tul. lap):	846 m ²	Épület nettó területe:	- m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak

6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az értékbecslés fordulónapja

2022. május 02.

8. Az értékbecslés eredménye

Megbízó felkérésének megfelelően az ingatlanok értékbecslését elvégeztem. Értékjavaslatomat az alábbiak szerint terjesztem elő:

A 1165 Budapest, Belterület 117510/68, 117510/69, 117510/70, 117510/71, 117510/72, 117510/73, 117510/74, 117510/75, 117540/76 és 117510/77 helyrajzi szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok becsült fajlagos nettó piaci értéke:
37 500 Ft/m², azaz harminchétezer-ötszáz forint/négyzetméter.

A 1165 Budapest, Belterület 117510/78 helyrajzi szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan becsült fajlagos nettó piaci értéke:
40 200 Ft/m², azaz negyvenezer-kétszáz forint/négyzetméter.

Cím	Hrsz	Megnevezés	Terület m ²	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Nettó piaci érték	Bruttó piaci érték
1165 Budapest, Belterület	117510/68	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1165 Budapest, Belterület	117510/69	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1165 Budapest, Belterület	117510/70	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1166 Budapest, Belterület	117510/71	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1167 Budapest, Belterület	117510/72	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1168 Budapest, Belterület	117510/73	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1169 Budapest, Belterület	117510/74	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1170 Budapest, Belterület	117510/75	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1171 Budapest, Belterület	117510/76	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1172 Budapest, Belterület	117510/77	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1165 Budapest, Belterület	117510/78	kivett beépítetlen terület	846	40 200	34 000 000 Ft	43 180 000 Ft
Összesen:			8 846		334 000 000 Ft	424 180 000 Ft
Összesen, kerekítve:					334 000 000 Ft	424 200 000 Ft

9. Az értékesítés ÁFA szabályai

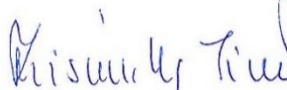
Az általános forgalmi adóról szóló, többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. tv. alapján az építési telek-ingatlanok jellemzően áfás áron értékesíthetők. Áfa alanyok esetében kötelezően 27%, nem áfa alanyoknál üzletszerűség, vagy sorozat jellegű értékesítés esetén kötelezően 27% áfa terheli. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

10. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 3 hónap.

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2022. május 02.


 Kriszánky Tímea
 igazságügyi ingatlan-értékbecslő
 ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.



KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értékeket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci, gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. A telkek geodéziai kitűzése nem képezte megbízásom tárgyát. A Megbízó által átadott területi adatokat és rajzokat elfogadtam, mert a helyszíni szemle során valósághűnek találtam. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja, ezeket hitelesnek fogadtam el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelésben feltételeztem, hogy a szóban forgó ingatlanok tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalom. *Az ingatlanok tulajdonjogát per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltem.*
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztem geotechnikai és környezeti hatásvizsgálatokat, de a biztosított dokumentumokat alapul vettem. A látottak alapján az ingatlanokon, ill. azok szomszédságában nem tárolnak veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat. Megbízásom nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, melyek eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értékeket.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az általam megállapított forgalmi értékek lehetőségeim szerint objektíven, reálisan meghatározott értékek, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet. Az adásvételi szerződésben meghatározandó ár a felek szabad megállapodásán alapul, egyéni érdekek és szubjektív szempontok is befolyásolhatják, így természetesen a forgalmi értéktől különböző is lehet.
7. Az értékelő előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján.
8. A tudomásomra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezelem egyúttal kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanokhoz nem fűződnek érdekeim, díjazásom nincs kapcsolatban a megállapított értékekkel és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta.
9. Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentem, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozom, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.


Krisánszky Tímea



1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe. Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottam ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés. A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület – annak üres állapotát feltételezve – forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

Beépítetlen területek értékelése fenti rendelet és az EVS ajánlása szerint két különböző módszerrel történhet:

1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak, lehetőleg azonos övezeti besorolásúak a vizsgált ingatlannal. Az elemzett összehasonlító adatokból, az ingatlanra jellemző értékmódosító tényezők figyelembevételével kerül sor a fajlagos összehasonlító érték meghatározására, mely általában egy négyzetméter telekterületre vonatkozik. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

2. Maradványértékelés módszere

Beépítetlen telek értékelésénél az ún. maradványértékeléses módszer is alkalmazható. Ebben az esetben az értékelő megbecsüli egy optimálisan megvalósítható ingatlanfejlesztési elképzelés alapján a teljes fejlesztés (egyszerűbb esetben az építési telkek, vagy másik esetben a felépítmények + földterület) forgalmi értékét, majd ezt az összeget csökkenti a felépítmények tervezésével, megvalósításával kapcsolatos költségekkel és az ingatlanfejlesztő elvárható profitjával. A maradványérték nem más, mint a telek értéke.

A továbbfejlesztett állapotra vonatkozó érték meghatározása piaci összehasonlítással, vagy a fejlesztett ingatlan jövőbeni hozamaiból kiindulva hozamszámítással határozható meg.

A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját.

Beépítetlen területek értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer pedig a maradványértékelésen alapuló értékmeghatározás. A maradványértékelésen alapuló módszert főképpen ingatlanfejlesztők használják a befektetéseik megtérülésének számításához.

2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

2.1. Helyszíni szemle

Az értékelés tárgyát képező ingatlanok jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében, a megbízást követően helyszíni szemlét tartottam. A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettem.

2.2. A kiinduló adatok és információk forrásai

A tulajdoni lap adatok a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály nyilvántartásából származnak.

- nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolatok
- telekalakítási helyszínrajz
- szabályozási terv-kivonat

2.3. A nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolatok adatai

Helyrajzi szám	117510/68
Tulajdoni lap I. része	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/68 „címképzés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	800 m ²
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
Tulajdoni lap II. része	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni lap III. része	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

Helyrajzi szám	117510/69
Tulajdoni lap I. része	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/69 „címképzés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	800 m ²
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
Tulajdoni lap II. része	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni lap III. része	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

Helyrajzi szám	117510/70
Tulajdoni lap I. része	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/70 „címkézés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	800 m ²
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
Tulajdoni lap II. része	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni lap III. része	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

Helyrajzi szám	117510/71
Tulajdoni lap I. része	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/71 „címkézés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	800 m ²
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
Tulajdoni lap II. része	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni lap III. része	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

Helyrajzi szám	117510/72
Tulajdoni lap I. része	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/72 „címkézés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	800 m ²
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
Tulajdoni lap II. része	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni lap III. része	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

Helyrajzi szám	117510/73
Tulajdoni lap I. része	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/73 „címkézés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	800 m ²
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
Tulajdoni lap II. része	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni lap III. része	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

Helyrajzi szám	117510/74
Tulajdoni lap I. része	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/74 „címkézés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	800 m ²
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
Tulajdoni lap II. része	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni lap III. része	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

Helyrajzi szám	117510/75
Tulajdoni lap I. része	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/75 „címkézés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	800 m ²
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
Tulajdoni lap II. része	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni lap III. része	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

Helyrajzi szám	117510/76
Tulajdoni lap I. része	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/76 „címkézés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	800 m ²
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
Tulajdoni lap II. része	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni lap III. része	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

Helyrajzi szám	117510/77
Tulajdoni lap I. része	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/77 „címkézés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	800 m ²
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
Tulajdoni lap II. része	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni lap III. része	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

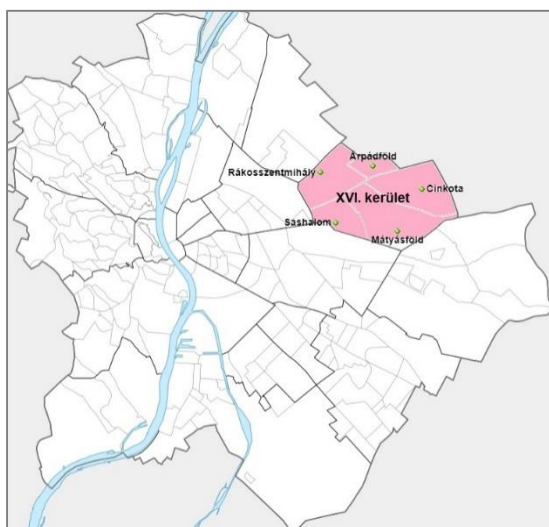
Helyrajzi szám	117510/78
Tulajdoni lap I. része	
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület, Belterület 117510/78 „címkézés alatt”
Az ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Terület	846 m ²
Szolgálat, egyéb	Nincs bejegyzés
Tulajdoni lap II. része	
Tulajdonos	II/1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni lap III. része	
	III/1. A T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra kerül a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

Jogi helyzet:

Az ingatlanok tulajdonjogát per-, teher- és igénymentes állapotában értékeltem.

3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlanok környezetének bemutatása

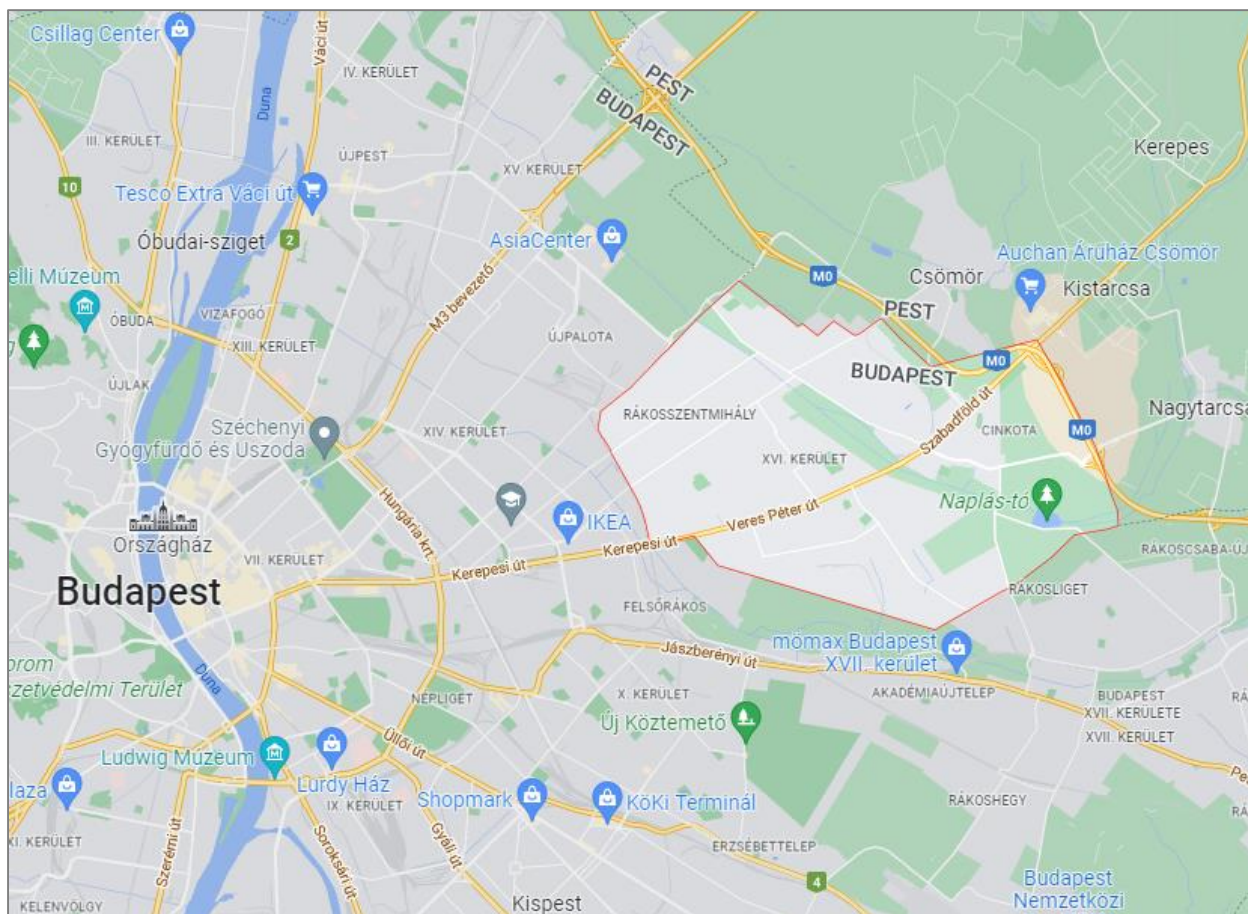


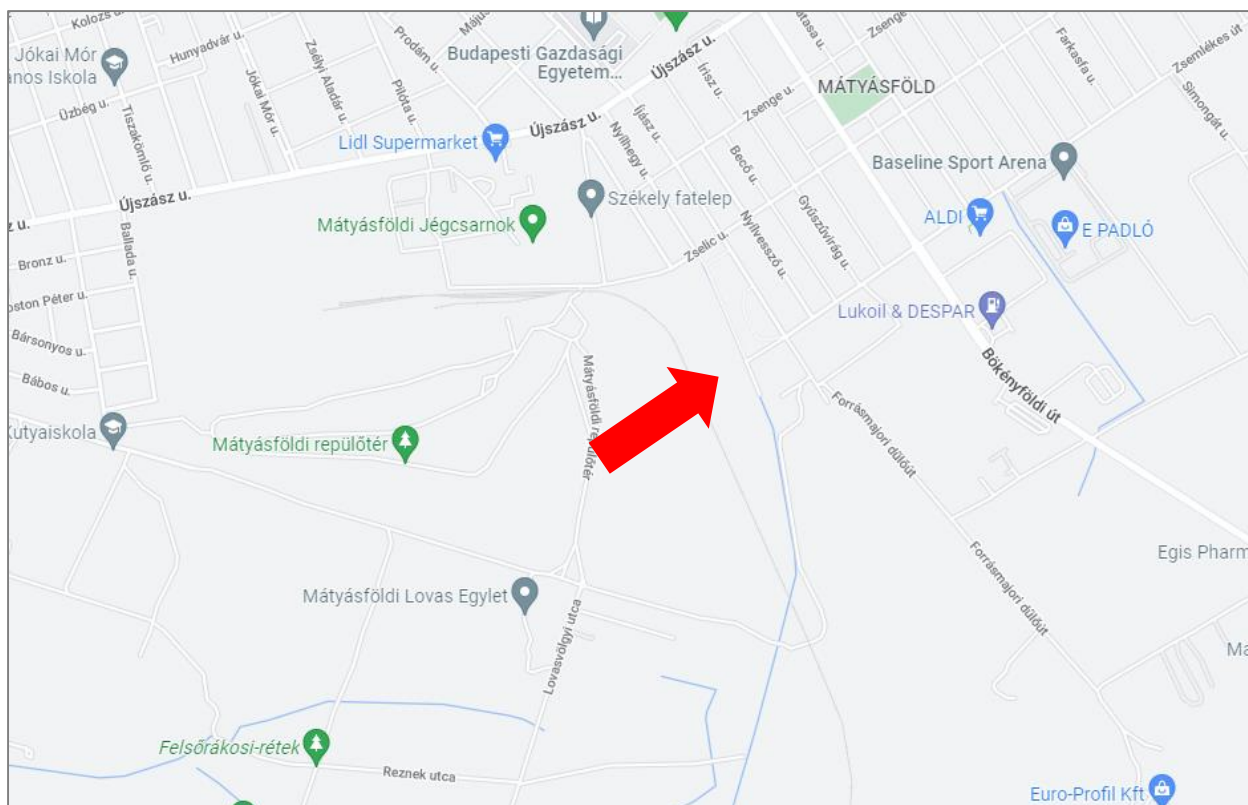
Budapest XVI. kerülete a Duna bal partján, a pesti oldal keleti részén fekvő kerületek egyike. A kerület 1950. január 1-jén jött létre az akkor Budapesthez csatolt négy nagyközségből (Cinkota, Mátyásföld, Rákosszentmihály és Sashalom), valamint az addig is a fővároshoz tartozó, a Budapesti út és a Pirosrózsa utca által határolt területből. Az 1990-es évek óta a kerület területén Budapest öt városrésze osztozik, melyek határai nagyjából megegyeznek az egykori települések „Nagy-Budapest” létrejötte előtti határaival. Az 1950 előtt is már a fővároshoz (ezen belül Rákosfalvához) tartozott részt ekkor Sashalom városrészhez osztották be, míg a korábban Cinkota részét képező Árpádföld külön városrész lett. Északon Csömör, keleten Kistarcsa és Nagytarcsa, délkeleten Budapest XVII. kerülete, délnyugaton Budapest XV. kerülete határolja.

Budapest X. kerülete, nyugaton Budapest XIV. kerülete, északnyugaton Budapest XV. kerülete határolja.

Teljes népesség 74 499 fő (2019. jan. 1.)
Terület 33,51 km²

Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését, környezetét a következő térképek mutatják:





3.2. A vizsgált ingatlanok ismertetése

A vizsgált ingatlanok a XVI. kerület Máttyásföld elnevezésű városrészében találhatók, új parcellázású területen. Megközelítésük az Íjász utca - Böszénfa utca vagy Gálosfa utcák felől aszfaltozott úton lehetséges, de az utolsó ~100-150 méteren csak földút van. A vizsgált ingatlanok iparvágány mellett húzódnak, a pataktól kb. 100 m távolságra helyezkednek el.



A vizsgált 117510/68 hrsz-tól 117510/77 hrsz-ig nyilvántartott ingatlanok a tulajdoni lapok szerint 800 m² területűek, a 117510/78 hrsz-ú ingatlan 846 m²-es. Megnevezésük „kivett beépítetlen terület”.

A 117510/68-77 hrsz-ú ingatlanok szabályos vagy közel szabályos téglalap alakú közbenső telkek, a hossz tengelyük ÉK-DNy-i.

A 117510/78 hrsz-ú ingatlan trapéz alakú saroktelek. Kétlakásos lakóház építése esetén – a trapéz alak ellenére – a két utcafront és a két utca felől való megközelíthetőség miatt kedvezőbb megítélésű a többinél.

A telkek jellemzően sík felszínűek, kerítetlenek, jelenleg a környezetüktől nem különülnek el, a helyszínen a pontos helyük nem határozható meg. Kiépített közművekkel nem rendelkeznek. A vizsgált ingatlanoktól ~150-200 méterre ÉK-re, kiépülőben lévő kertvárosias lakóterület van.

Közműterkép



Közművesítettség:	
Vízellátás:	nincs, fenti közműterkép szerint a vezetékes hálózat a vizsgált területtől ~100 m-re található
Csatornázás:	nincs, fenti közműterkép szerint a vezetékes hálózat a vizsgált területtől ~100 m-re található
Gázellátás:	nincs, fenti közműterkép szerint a vezetékes hálózat a vizsgált területtől ~100 m-re található
Elektromos áramellátás:	nincs, fenti közműterkép szerint a vezetékes hálózat a vizsgált területtől ~100 m-re található

területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6)*

(7)* Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, önálló rendeltetési egység kizárólag

a) a közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI) határos telkek területén, valamint

b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervízút választja el, és ezen esetekben a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyag-töltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

a) 2000 m² vagy annál kisebb telekterület esetén egy,

b) 2000 m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(11)* Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

a) 1000 m² vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,

b) 1000 m² és 2000 m² közötti telekterület esetén

ba) az 1000 m² telekterületre az a) pont szerinti,

bb) az 1000 m² feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,

c) 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén

ca) a 2000 m² telekterületre a b) pont szerinti,

cb) a 2000 m² feletti területre számítva 5%, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület

a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,

b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,

c)* nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.

(15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejáronként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lehajtó és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.

(18)* A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha

a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy

b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.

(19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek

esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete.

(20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében -az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét. A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Kertvárosias lakóterület, új családi házas építési övezet (Lke-1/XVI/SZ7)

54. §

(1) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 m, saroktelek esetében legalább 20,0 m.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein legfeljebb egy főépület helyezhető el.

(3) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb három.

(4)* Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1 /XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ2	SZ*	1000	25	35	6,0***	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ3	SZ*	800***	25	35	5,5	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ4	SZ*	600	25	35	5,0	60	0,5	0,05
Lke-1 /XVI/SZ5	SZ*	400	30**	35	5,0	50	0,55	0,05
Lke-1 /XVI/SZ6	SZ	8000	25	35	7,5	50	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ7	SZ	800	25	35	6,0	60	0,5	0,2
Lke-1 /XVI/O1	O	800	25	35	5,0	55	0,45	0,05
Lke-1 /XVI/O2	O	1000	25	35	5,0	60	0,6	0,15
Lke-1 /XVI/O3	O	800	20	35	4,5	55	0,4	0,05
Lke-1 /XVI/Z	Z	400	30**	35	7,5	50	0,7	0,05
Lke-1 /XVI/IK	I	400	30**	40	5,5	50	0,5	0,05
Lke-1 /XVI/CS1	SZ	1500	25	45	7,5	50	1,0	0,2
Lke-1 /XVI/CS2	SZ	1500	40	45	4,5	50	0,55	0,1
Lke-1 /XVI/I-Z	SZ	5000	30	35	7,5	65	1,0	0,2
Lke-1 /XVI/T	SZ	8000	30	50	7,5	50	1,0	0,2
Lke-1 /XVI/INT	SZ	2000	50	60	12,0	30	1,0	0,2
Lke-1 /XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-

Z zárt sorú
O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló
IK ikres
* telekszélességtől függően változó
** telekmérettől függően változó
*** elhelyezkedéstől függően változó

4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSE

4.1. Ingatlanforgalmi helyzet, piaci adatok

A jelenlegi piaci helyzetet a Duna House 2022. április 12-én megjelent ingatlanpiaci jelentése, az ingatlannet statisztikájának és az ingatlan.com adatbázisának felhasználásával mutatom be:

Vezetői összefoglaló

ERŐS BEFEKTETŐI AKTIVITÁS A GYORSULÓ INGATLANPIACON

Valós tranzakciók alapján, a piacon legelsőként mutatja a Duna House országos lakásárindexe a lakásárváltozás irányát, mértékét és ütemét. A teljes átlagot mutató országos lakásárindex nominál értéke kiugró, 231 ponttal az idei első negyedévben ismét rekord szinten zárt. Reálértéken a növekedés kisebb ütemű, jelenleg 144 pontot mutat a korábbi 135 helyett. Országosan mind a panel, mind a téglá árindex kiemelkedő az előző negyedévhez képest. Regionális szinten a panel árindexnél észlelhető a legjelentősebb változás mind a fővárosban, mind pedig a kelet- és nyugat-magyarországi régióban.

A Duna House becslése szerint még mindig felfelé ívelő szakaszában van az ingatlanpiac, a 2022-es első negyedévben összesen 39.156 tranzakció zajlott Magyarországon, amely az elmúlt 10 év második legerősebb évkezdése. Az adásvételek számát a hitelkamatok drágulása és az otthonteremtési kedvezmények még biztos kihasználása mellett, az országos szinten legfőbb vásárlási okként jelentkező, erős befektetői aktivitás is erősíti. Az ingatlan a jelenlegi, bizonytalan gazdasági környezetben is jó beruházás, a befektetési kedv fellendülését a budapesti kerületek iránti érdeklődés átrendeződése is mutatja, egyre nagyobb figyelem összpontosul a belvárosi területre. A Duna House keresletindexe márciusban kevésbé csökkenő érdeklődést mutat a rövidebb februárhoz képest, a változás azonban nem jelentős, a választások és az orosz-ukrán háború hatásai miatt dönthettek néhányan a kivárással mellett.

Az új lakások négyzetméterára már 11 budapesti kerületben haladta meg az 1 millió forintot idén január és március között. Az áremelkedés ellenére is kelendő ez az ingatlantípus, a piacra kerülő lakások 72%-át szinte azonnal értékesítették. A negyedéves tranzakciók adatai alapján elmondható, hogy nem csak bővült, de fel is gyorsult az ingatlanpiac, az értékesítési idő a használt házak és lakások esetében is lerövidült az előző év első negyedévéhez képest. Jelentős drágulást észlelhetünk országosan a panellakásoknál, a fővárosi panelotthonok átlagos négyzetméterára Budán 24, Pesten 18,7%-kal nőtt 2022 elején. A tégláépítések Budapest egész területén magasabb áron kínálták, mint tavaly ilyenkor, Kelet- és Nyugat-Magyarországon azonban mérséklődött ezen ingatlanok átlagos négyzetméterára. Az erős kereslet következtében a Duna House a következő időszakban sem számít a nominális árak csökkenésére. Az ingatlanpiac átrendeződni látszik, az újjépítésű árak jelentős növekedése miatt várhatóan egyre több lakáskereső fog használt ingatlant vagy albérletet választani, ezzel megtámasztva a befektetői kereslet alapjául szolgáló bérleti piacot is.

A jelzáloghitel-piac a lakáspiaccaal együtt bővült, az MNB tényadatai és az elmúlt hónapok DH becslése alapján negyedéves tekintetben ez 320 milliárd forintot jelent, amely 37%-os emelkedés mutat 2021 első negyedévéhez képest. A Duna House Pénzügyek adatai szerint az átlagos hitelnagyság az ország minden területén nőtt a 2022 január-március közötti időszakban. A piaci tapasztalatok alapján a hitelfolyósításnál is erősebben bővült a beadások száma, így várhatóan a következő hónapokban is nagyon erős hitelpiaci számok érkeznek majd.

Forrás: https://dh.hu/ckfinder/userfiles/files/Barometer_2022_04_marcus_Q1_HUN_v3.pdf

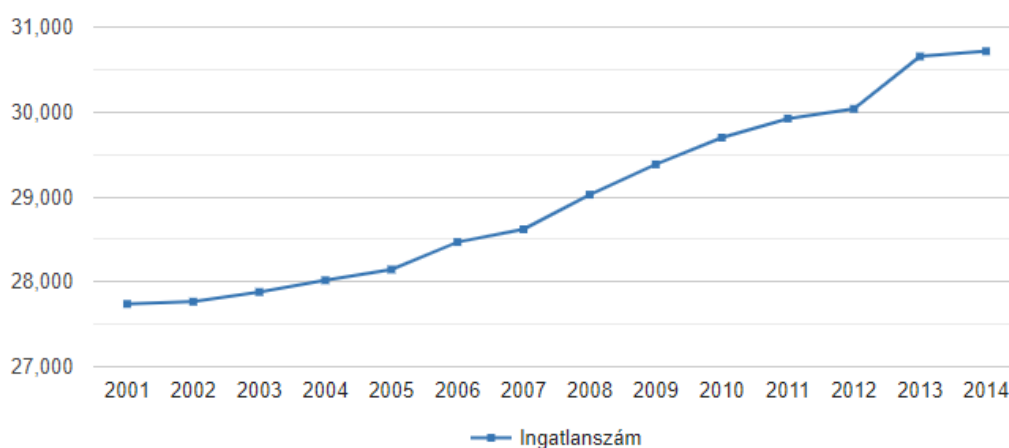
Az *ingatlannet statisztikája* szerint a XVI. kerület Mátyásföld elnevezésű városrészében egy nagyobb méretű kertes lakóház kínálati fajlagos négyzetméterára átlagosan: ~750.000 Ft.

Az *ingatlan.com adatbázisa* szerint a XVI. kerületben a 600-1200 m²-es, közművekkel rendelkező lakóövezeti telkek ára jellemzően nettó 50-70 ezer Ft, a jelenleg kínált új építésű ikerházak fajlagos nettó négyzetméterára 700.000 Ft és 900.000 Ft között mozog, kerületen belüli elhelyezkedéstől, hasznosíthatóságtól, mérettől és telekterülettől függően.

A következő grafikonok Budapest XVI. kerület, Mátyásföld városrész lakóingatlanszámának változását, valamint népesség változását mutatják: *Forrás: ingatlanet.hu/statisztika*

Lakóingatlanszám változás

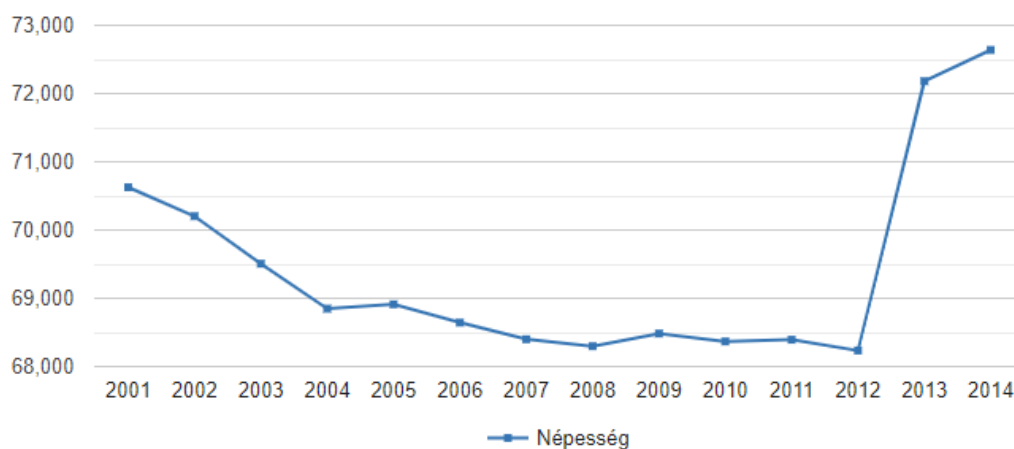
Az alábbi diagramon Budapest, XVI. kerület lakóingatlanszámának változását láthatja éves bontásban. Az adatok a Központi Statisztikai Hivaltól származnak.



A lakóingatlanok száma Budapest, XVI. kerület Mátyásföld városrészben 2009-ben 29 383 darab volt, mely 2014-re 30 715 darabra emelkedett. Ez azt jelenti, hogy Budapest, XVI. kerület Mátyásföld városrészben a lakóingatlanok száma 5 év alatt 4.53%-kal, azaz 1 332 darabbal bővült. Ez alatt az időszak alatt a lakóingatlanok száma átlagosan egy évben 266 darabbal növekedett meg.

Népesség változás

Az alábbi diagramon Budapest, XVI. kerület népesség számának változását láthatja éves bontásban. Az adatok a Központi Statisztikai Hivaltól származnak.



A népesség száma Budapest, XVI. kerület Mátyásföld városrészben 2009-ben 68 484 fő volt, ez 2014-re 72 639 főre emelkedett meg. 5 év alatt tehát Budapest, XVI. kerület Mátyásföld városrészben lakossága 6.07%-kal, azaz 4 155 fővel gyarapodott.

4.2. Az ingatlanok összegző értékelése

Az összegzés egy átlagos vevő szempontjából került kidolgozásra.

Előnyök:

- Kedvelt területen, új építésű környezetben található.
- Kedvező beépíthetőség - Legfeljebb 1 db főépület, legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- Építési telek (253/1997. (XII. 20.) Kormány rendelet 1. sz. melléklete alapján). Továbbá a telkek nem állnak sem helyi, sem országos természetvédelmi oltalom alatt, a területen nincs környezetvédelmi szempontból releváns tény, mely a telkek beépítését korlátozná, akadályozná.)

Hátrányok:

- Nincs kiépített út.
- Nincs kiépített közmű hálózat sem a telken, sem az utcában, az Önkormányzat sem az közútra, sem a telekre nem tervezi a közművek kiépítését. A közművel való ellátás a Vevők kötelezettsége. Amennyiben a közművesítés nem történik meg, abban az esetben a vizsgált ingatlanok beépítése és használatbavételi engedélye akadályba ütközik. Nincs közmű építésre költségvetési tervezet.
- A Kerületi Építési Szabályzat szerint az ingatlanok vv jelölésűek (magas vízállású terület 2,5 m).

4.3. Alkalmazandó módszer kiválasztása

Beépítetlen területek értékelése két különböző módszerrel történhet:

1. piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel,
2. maradványértékelés módszerével.

Beépítetlen területek értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer pedig a maradványértékelésen alapuló értékmeghatározás.

Adott esetben elfogadható számú összehasonlító adattal rendelkezem az ingatlanok piaci összehasonlító értékeléséhez, ezért ezt a módszert alkalmaztam.

A maradványértékelésen alapuló módszert főképpen ingatlanfejlesztők használják a befektetéseik megtérülésének számításához. A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját.

Jelen esetben a maradványértékelésen alapuló módszert is alkalmaztam, de a közművek kiépítési költségeinek bizonytalansága miatt csak ellenőrző módszerként vettem figyelembe.

4.4. Az ingatlanok értékbecslése piaci összehasonlító megközelítéssel

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata.

Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztam.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettem figyelembe: úgymint elhelyezkedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztem el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptam az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

Részletes összehasonlító elemzést lásd a következő oldalakon található táblázatokban!

4.4.1. Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása – NAV adatokkal

A piaci összehasonlítást megtörtént értékesítések árainak felhasználásával készítettem el. A következő táblázat a Nemzeti Adó- és Vámhivatal ingatlanforgalmi értékadatbázisában fellelhető, 2020 és 2021 folyamán a XVI. kerületben értékesített, lakóház építésére alkalmas telkek értékadatait tartalmazza: (Az Adatvédelmi törvény tiltása miatt nem engedélyezett az ingatlanok pontos beazonosítását lehetővé tevő helyrajzi szám kiadása.)

Sor-szám	Település, irányítószám	Megnevezés	Illeték kötelezettség éve	Terület (m ²)	Eladási ár (Ft)	Nettó eladási ár (Ft)	Fajlagos nettó eladási ár (Ft/m ²)
1.	1165 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2021. III. negyedév	1 500	53 911 500	42 450 000	28 300
2.	1165 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2021. III. negyedév	900	34 518 600	27 180 000	30 200
3.	1165 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2021. III. negyedév	1 103	37 823 271	29 782 103	27 001
4.	1165 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2020. IV. negyedév	900	31 546 800	24 840 000	27 600
5.	1165 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2020. IV. negyedév	1 500	53 549 550	42 165 000	28 110
6.	1161 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2021. II. negyedév	864	29 626 560	23 328 000	27 000
7.	1161 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2021. II. negyedév	900	30 872 430	24 309 000	27 010
8.	1161 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2021. II. negyedév	1 500	53 555 265	42 169 500	28 113
9.	1161 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2021. II. negyedév	1 500	53 555 265	42 169 500	28 113
10.	1161 Budapest, XVI. kerület	beépítetlen terület	2020. IV. negyedév	1 000	34 290 000	27 000 000	27 000
11.	1163 Budapest, XVI. kerület, Farkashida utca	beépítetlen terület	2020. IV. negyedév	673	45 000 000	35 433 071	52 649
12.	1163 Budapest, XVI. kerület, Farkashida utca	beépítetlen terület	2021. I. negyedév	2 241	129 165 350	101 705 000	45 384
13.	1163 Budapest, XVI. kerület, Farkashida utca	beépítetlen terület	2021. I. negyedév	1 615	93 084 650	73 295 000	45 384
Átlag:				1 246	52 346 095	41 217 398	32 451

A következő táblázatban korrekciók alkalmazására került sor, de csak a konkrét beazonosítható (méret, adásvétel időpontja) tényezők esetében. Olyan tényezők, mint közművesítettség vagy mint beépíthetőség, melyek nem azonosíthatók be, azok miatt nem alkalmaztam korrekciót. Ezért a következő táblázat csak tájékoztató jellegű, értékképzésben nem kerül figyelembevételre.

A 117510/68; 117510/69; 117510/70; 117510/71; 117510/72; 117510/73; 117510/74; 117510/75; 117510/76 és 117510/77 helyrajzi számú ingatlanok értékének megállapítása – NAV adatokkal

Sor-szám	Cím, helyrajzi szám	Terület (m ²)	Nettó eladási ár (Ft)	Fajlagos nettó eladási ár (Ft/m ²)	Korrekció oka	Korrekció mértéke %	Korrigált nettó fajlagos érték (Ft/m ²)
1.	1165 Budapest, XVI. kerület	1 500	42 450 000	28 300	Nagyobb méret miatt	15%	32 545
2.	1165 Budapest, XVI. kerület	900	27 180 000	30 200		0%	30 200
3.	1165 Budapest, XVI. kerület	1 103	29 782 103	27 001	Nagyobb méret miatt	10%	29 701
4.	1165 Budapest, XVI. kerület	900	24 840 000	27 600	Időközi áremelkedés miatt	10%	30 360
5.	1165 Budapest, XVI. kerület	1 500	42 165 000	28 110	Időközi áremelkedés és nagyobb méret miatt	25%	35 138
6.	1161 Budapest, XVI. kerület	864	23 328 000	27 000		0%	27 000
7.	1161 Budapest, XVI. kerület	900	24 309 000	27 010		0%	27 010
8.	1161 Budapest, XVI. kerület	1 500	42 169 500	28 113	Nagyobb méret miatt	15%	32 330
9.	1161 Budapest, XVI. kerület	1 500	42 169 500	28 113	Nagyobb méret miatt	15%	32 330
10.	1161 Budapest, XVI. kerület	1 000	27 000 000	27 000	Időközi áremelkedés és nagyobb méret miatt	15%	31 050
11.	1163 Budapest, XVI. kerület, Farkashida utca	673	35 433 071	52 649	Időközi áremelkedés és kisebb méret miatt	5%	55 282
12.	1163 Budapest, XVI. kerület, Farkashida utca	2 241	101 705 000	45 384	Időközi áremelkedés és nagyobb méret miatt	25%	56 730
13.	1163 Budapest, XVI. kerület, Farkashida utca	1 615	73 295 000	45 384	Időközi áremelkedés és nagyobb méret miatt	25%	56 730
Átlag:		1 246	41 217 398	32 451		Átlag	36 647
Nettó fajlagos érték, kerekítve:							36 600

Tájékoztató jellegű tényadatok elemzése alapján a 117510/68-117510/77 helyrajzi számú ingatlanokra jellemző nettó fajlagos érték: 36.600 Ft/m².

A 117510/78 helyrajzi számú ingatlan értékének megállapítása – NAV adatokkal

A vizsgált 117510/78 hrsz-ú ingatlan a többi közbenső telektől eltérően széles utcafronttal rendelkező saroktelek, emiatt +5%-os korrekciót indokoltnak találtam.

Tájékoztató jellegű tényadatok elemzése alapján a 117510/78 helyrajzi számú ingatlanra jellemző nettó fajlagos érték: 36.600 * 1,05 = 38.400 Ft/m².

4.4.2. Az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása – kínálati adatokkal

Az értékesített telkekről csak azokkal a – szegényes – információkkal rendelkeztem, amelyeket a NAV rendelkezésemre bocsátott. Telkek esetében az adatbázis nem tartalmazza az övezeti besorolást, a beépítési paramétereket, a telekalakot, lejtést, kerítettséget vagy a kiépített / kiépíthető közműveket. A becslés biztonságát azzal kívántam növelni, hogy olyan – az értékeltekhez hasonló – ingatlanokkal is elvégeztem a páronkénti összehasonlítást, amelyeket jelenleg kínálnak az ingatlanpiacon. Az *ingatlan.com* internetes oldalon kínált telkekről lényegesen több információ és fényképes hirdetés állt rendelkezésemre, bár ezek esetében a várható áralku értékmódosító hatásának becslése okoz bizonytalanságot.

A 117510/68; 117510/69; 117510/70; 117510/71; 117510/72; 117510/73; 117510/74; 117510/75; 117510/76 és 117510/77 helyrajzi számú ingatlanok értékének megállapítása – kínálati adatokkal

Összehasonlító szempont	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
Cím	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület
Hrsz	117510/68-tól 117510/77-ig	Cinkota, Csókakő utca 13.	Mátyásföld, Kardosfa utca	Árpádföld-Szabadság telep, Fűge utca	Rákosszentimáhy, Jávorfalja utca	Sashalom (Zuglói közlekedés)
Kiinduló alapadatok						
Telek mérete (m ²)	800	876	863	1 080	1 220	602
Adásvételi bruttó ár (Ft)		59 500 000	72 000 000	78 900 000	79 900 000	54 900 000
Adásvételi nettó ár (Ft)		46 850 394	56 692 913	62 125 984	62 913 386	43 228 346
Adat forrás		ingatlan.com / 32437088	ingatlan.com / 32667299	ingatlan.com / 24837478	ingatlan.com / 31220470	ingatlan.com / 32536175
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)		53 482	65 693	57 524	51 568	71 808
Bruttó szinterület (bruttó beépíthető terület)	400	394	432	540	610	301
Az ingatlan jellege	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Tulajdoni hányad		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése	Lke-1/XVI/SZ7 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 6,0 m; szintterület: 0,5/0,2; kialakítható legkisebb telekterület: 800 m ² . A telken legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el.	Lke-1/XVI/O1-es övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 5,0 m; szintterület: 0,45/0,05; kialakítható legkisebb telekterület: 800 m ² . Aszfaltozott úton megközelíthető, 20 m-es utcáfrontal rendelkező, összközműves telek, bontandó vagy teljes felújítást igénylő házszal.	Lke-1/XVI/SZ7 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 6,0 m; szintterület: 0,5/0,2; kialakítható legkisebb telekterület: 800 m ² . Földúton megközelíthető, kiépített közművekkel nem rendelkező telek. A telken legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el.	Lke-1/XVI/SZ4 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 5,0 m; szintterület: 0,5/0,05; kialakítható legkisebb telekterület: 600 m ² . Aszfaltozott úton megközelíthető, kerített. Villany az utcában, többi közmű telken belül. Legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység helyezhető el.	Csendes mellékutcában lévő, 43 méteres utcáfrontal rendelkező, déli fekvésű, összközműves telek. (maximális beépíthetőség: 25%; maximális ép.mag.: 6 m) A telekre 2021.01.01.-től csak egy lakásos épület építhető!	Lke-1 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 5,0 m; szintterület: 0,5. A telken legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység helyezhető el. Villany és víz telken belül kiépített (fűtő kút is van), gáz és csatorna telekhátáron van. Elnyújtott téglalap alakú telek, oldalhatáros beépíthetőséggel.
Adásvétel időpontja		2022	2022	2022	2022	2022
Adásvétel időpontja miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		48 134	59 124	51 772	46 412	64 627
Értékmódosító tényezők						
Telekméret		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%	kisebb -5%
Alak, forma, oszthatóság		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Közműellátottság		jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%
Elhelyezkedés		rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	jobb -5%
Megközelítés	földúton	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Beépíthetőség		rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Jogi helyzet	használatbavételi engedély bizonytalansága	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Egyéb korrekció	bontandó épület	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrekciók összesen:		-35%	-35%	-25%	-20%	-35%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	37 537	31 287	38 430	38 829	37 129	42 008
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					37 537	Ft/m ²
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR KEREKÍTVE:					37 500	Ft/m ²

A vizsgált ingatlanok közbenső telkek, nem rendelkeznek kiépített úttal és közművekkel sem, ezért jelentős korrekció került alkalmazásra, így a korrekció mértéke meghaladja a 30%-ot, de nem éri el az 50%-os mértéket.

Kínálati adatok elemzése alapján a 117510/68-117510/77 helyrajzi számú ingatlanokra jellemző nettó fajlagos érték: 37.500 Ft/m².

A 117510/78 helyrajzi számú ingatlan értékének megállapítása – kínálati adatokkal

Összehasonlító szempont	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
Cím	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület	Budapest XVI. kerület
Hrsz	117510/78	Cinkota, Csókaköi utca 13.	Mátyásföld, Kardosfa utca	Árpádföld-Szabadság telep, Fúrge utca	Rákosszentmihály, Jávorfal utca	Sashalom (Zuglói közlekedés)
Kiinduló alapadatok						
Telek mérete (m ²)	846	876	863	1 080	1 220	602
Adásvételi bruttó ár (Ft)		59 500 000	72 000 000	78 900 000	79 900 000	54 900 000
Adásvételi nettó ár (Ft)		46 850 394	56 692 913	62 125 984	62 913 386	43 228 346
Adat forrás		ingatlan.com / 32437088	ingatlan.com / 32667299	ingatlan.com / 24837478	ingatlan.com / 31220470	ingatlan.com / 32536175
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)		53 482	65 693	57 524	51 568	71 808
Bruttó szintterület (bruttó beépíthető terület)	423	394	432	540	610	301
Az ingatlan jellege	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Tulajdoni hányad		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése	Lke-1/XVI/SZ7 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 6,0 m; szintterület: 0,5/0,2; kialakítható legkisebb telekterület: 800 m ² . A telken legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el.	Lke-1/XVI/O1-es övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 5,0 m; szintterület: 0,45/0,05; kialakítható legkisebb telekterület: 800 m ² . Aszfaltozott úton megközelíthető, 20 m-es utcafronttal rendelkező, összközműves telek, bontandó vagy teljes felújítást igénylő házzal.	Lke-1/XVI/SZ7 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 6,0 m; szintterület: 0,5/0,2; kialakítható legkisebb telekterület: 800 m ² . Földúton megközelíthető, kiépített közművekkel nem rendelkező telek. A telken legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el.	Lke-1/XVI/SZ4 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 5,0 m; szintterület: 0,5/0,05; kialakítható legkisebb telekterület: 600 m ² . Aszfaltozott úton megközelíthető, kerített. Villany az utcában, többi közmű telken belül. Legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység helyezhető el.	Csendes mellékutcában lévő, 43 méteres utcafronttal rendelkező, déli fekvésű, összközműves telek. (maximális beépíthetőség: 25%; maximális ép.mag.: 6 m) A telekre 2021.01.01.-től csak egy lakásos épület építhető!	Lke-1 övezet; max. beépíthetőség: 25%; építménymag.: 5,0 m; szintterület: 0,5. A telken legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység helyezhető el. Villany és víz telken belül kiépített (fűtő kút is van), gáz és csatorna telekhatáron van. Elnyújtott téglalap alakú telek, oldalhatáros beépíthetőséggel.
Adásvétel időpontja		2022	2022	2022	2022	2022
Adásvétel időpontja miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		48 134	59 124	51 772	46 412	64 627
Értékmódosító tényezők						
Telekméret		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%	kisebb -5%
Alak, forma, oszthatóság		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
Közműellátottság		jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%
Elhelyezkedés		rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	jobb -5%
Megközelítés	földúton	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Beépíthetőség		rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Jogi helyzet	használatbavételi engedély bizonytalansága	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
Egyéb korrekció	bontandó épület	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb korrekció	saroktelek; ebből fakadóan széles utcafront	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Korrekciók összesen:		-30%	-30%	-20%	-15%	-30%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	40 237	33 694	41 386	41 417	39 450	45 239
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					40 237	Ft/m ²
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR KERÉKÍTVE:					40 200	Ft/m ²

A vizsgált ingatlan a többi ingatlantól eltérően saroktelek, széles utcafronttal, de nem rendelkezik kiépített úttal és közművekkel sem, ezért jelentős korrekció került alkalmazásra, de a korrekció mértéke nem haladja meg a 30%-os mértéket.

Kínálati adatok elemzése alapján a 117510/78 helyrajzi számú ingatlanra jellemző nettó fajlagos érték: 40.200 Ft/m².

4.4.3. Az ingatlanok értékének meghatározása maradványérték módszerrel

A maradványértékeléses módszer esetén az értékelő megbecsüli egy optimálisan megvalósítható ingatlanfejlesztési elképzelés alapján a teljes fejlesztés (felépítmény + földterület) forgalmi értékét, majd ezt az összeget csökkenti a felépítmény tervezésével, megvalósításával kapcsolatos költségekkel és az ingatlan-fejlesztő elvárható profitjával. A maradványérték nem más, mint a telek értéke. A továbbfejlesztett állapotra vonatkozó érték meghatározása piaci összehasonlítással, vagy a fejlesztett ingatlan jövőbeni hozamaiból kiindulva hozamszámítással határozható meg.

Jelen esetben a 117510/68 hrsz.-tól 117510/77 hrsz.-ig nyilvántartott 800 m²-es telkekre 340 m² hasznos alapterületű, a 117510/78 hrsz.-ú 846 m²-es telkekre 360 m² hasznos alapterületű, kétszintes (földszint + emelet szintosztású), hagyományos építésű, korszerű ikerházat képzeltünk el, és a továbbfejlesztett állapotra vonatkozó értéket piaci összehasonlítással határoztuk meg.

Az összehasonlított ikerházak a XVI. kerületben épülnek.

Az értékelő táblázatok a következő 2 oldalon találhatók.

Alapadatok:

telek területe	800 m ²
beépíthetőség (földszinten)	25 %
beépíthetőség (felszín felett)	25 %
beépíthetőség (felszín alatt)	35 %
szintterületi mutató	0,5 m ² /m ²
zöldfelület	60 %
max. épület magasság	6 m

Fejlesztés paraméterei:	megnevezés	telek terület		bruttó beép.ter.	korr.	nettó beép. ter.	hasznos terület
földszint	lakótér	800	25%	200	0,85	170	170
emelet	lakótér	800	25%	200	0,85	170	170
Összes beépített terület:				400		340	340

Alapadatok:

telek területe	846 m ²
beépíthetőség (földszinten)	25 %
beépíthetőség (felszín felett)	25 %
beépíthetőség (felszín alatt)	35 %
szintterületi mutató	0,5 m ² /m ²
zöldfelület	60 %
max. épület magasság	6 m

2

Fejlesztés paraméterei:	megnevezés	telek terület		bruttó beép.ter.	korr.	nettó beép. ter.	hasznos terület
földszint	lakótér	846	25%	212	0,85	180	180
emelet	lakótér	846	25%	212	0,85	180	180
Összes beépített terület:				423		360	360

Maradványértékeléses módszerrel a 117510/68-117510/77 helyrajzi számú ingatlanokra jellemző nettó fajlagos érték: 26.500.000 Ft / 800 = 33.125 ~ 33.100 Ft/m².

Maradványértékeléses módszerrel a 117510/78 helyrajzi számú ingatlanra jellemző nettó fajlagos érték: 38.900.000 / 846 = 45.981 ~ 46.000 Ft/m².

A 117510/68; 117510/69; 117510/70; 117510/71; 117510/72; 117510/73; 117510/74; 117510/75; 117510/76 és 117510/77 hrsz-ú ingatlanok értékének megállapítása – maradványértékeléssel

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
Ingtalan címe:	Budapest XVI. kerület, Hrsz.: 117510/68-tól 117510/77-ig	Budapest XVI. kerület, Cziráki utca	Budapest XVI. kerület, Rákosszentmihály – Szent György-telep	Budapest XVI. kerület, Cinkota – Ilonatelepe	Budapest XVI. kerület, Cziráki utca	Budapest XVI. kerület, Árpádföld
Az ingatlan jellemzése:		Új építésű, földszintes, kétlakásos épület, három rétegű, hőszigetelt üvegezésű nyílászárókkal. Fűtés: gázkazán vagy hőszivattyúval.	Új építésű, földszint + tetőtér beépítéses, kétlakásos épület. Fűtés: padlófűtés hőszivattyúval.	Új építésű, földszint + emelet szintosztású, kétlakásos, modern, lapostetős épület, három rétegű, hőszige- telt üvegezésű nyílás- zárókkal. Fűtés: hőszivattyúval.	Új építésű, földszint + emelet szintosztású, kétlakásos, tömszerű épület, három rétegű, hőszigetelt üvegezésű nyílászárókkal. Fűtés: gázkazán vagy hőszivattyúval.	Új építésű, földszint + emelet szintosztású, kétlakásos épület, három rétegű, hőszigetelt üvegezésű nyílászárókkal. Fűtés: padlófűtés hőszivattyúval.
Jelleg, funkció:	ikerház	ikerház	ikerház	ikerház	ikerház	ikerház
Építés éve:	2022	2021-2022	2021	2022	2022	2020-2021
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		32274729	32165732	32218506	32285334	31848717
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
kinálati / adásvételi bruttó ár (Ft)		250 000 000	230 000 000	225 980 000	250 000 000	179 800 000
kinálati / adásvételi nettó ár (Ft)		238 095 238	219 047 619	215 219 048	238 095 238	171 238 095
telekméret (m ²)	800	1 270	1 068	1 397	1 207	1 230
redukált alapterület (m ²)	340	252	254	304	250	230
fajlagos ár (Ft/m ²)		944 822	862 392	707 957	952 381	744 513
kinálati / adásvétel		kinálati	kinálati	kinálati	kinálati	kinálati
kinálati / adásvétel időpontja		2022	2022	2022	2022	2022
kinálati / adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		897 581	819 273	672 560	904 762	707 288
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT						
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m ²)	800	nagyobb 0,95	hasonló 1,00	nagyobb 0,95	nagyobb 0,95	nagyobb 0,95
redukált alapterület (m ²)	340	kisebb 0,95	kisebb 0,95	hasonló 1,00	kisebb 0,95	kisebb 0,95
műszaki állapot	új építésű	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	2022	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
közművek	összközműves	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatóság	kétlakásos, kétszintes épület	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb: parkolás	telken belül; felszíni par- koló és garázs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		807 823	778 309	638 932	814 286	636 559
SÜLYÖZÉS		20%	20%	20%	20%	20%
számítás alapját képező terület (m ²)	340					
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	735 182					
becsült érték (Ft)	249 961 768					
Becsült érték kerekítve (Ft)	250 000 000					

Hrsz.: 117510/68-tól 117510/77-ig nyilvántartott telkek maradványértéke

Beépíthető telkek területe			800 m ²
A fejlesztendő ikerház alapterülete		100%	340 m ²
Értékesítési ár a piaci adatok alapján, Ft/m ²	735 182		250 000 000 Ft
Figyelembe vehető teljes bevétel			250 000 000 Ft
A fejlesztés költségei			
Építési költségek Ft/m ²	528 700	Ft/m ²	179 758 000 Ft
Közműfejlesztési előirányzat			5 000 000 Ft
Építési költségek összesen			184 758 000 Ft
Szakértői díjak, tervezés	Építési költségek %-a	2	3 695 160 Ft
Tartalékkeret	Építési költségek %-a	2	3 695 160 Ft
Értékesítési és marketing költség	Bevételekre vetített	1	2 500 000 Ft
Finanszírozási költség	A költségekre vetített %	5	9 237 900 Ft
Fejlesztői profit	A bevételekre vetített %	5	12 500 000 Ft
Figyelembe vehető költségek			216 386 220 Ft
A fejlesztés maradványértéke			33 613 780 Ft
Bruttó telekérték, kerekítve			33 600 000 Ft
Nettó telekérték			26 456 693 Ft
Nettó telekérték, kerekítve			26 500 000 Ft

A 117510/78 hrsz-ú ingatlan értékének megállapítása – maradványértékeléssel

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
Ingatlan címe:	Budapest XVI. kerület, Hrsz.: 117510/78	Budapest XVI. kerület, Cziráki utca	Budapest XVI. kerület, Rákosszentmihály – Szent György-telep	Budapest XVI. kerület, Cinkota – Ilonatelepe	Budapest XVI. kerület, Cziráki utca	Budapest XVI. kerület, Árpádföld
Az ingatlan jellemzése:		Új építésű, földszintes, kétlakásos épület, három rétegű, hőszigetelt üvegezésű nyílászárókkal. Fűtés: gázkazán vagy hőlégszivattyú.	Új építésű, földszintes + tetőtér beépítéses, kétlakásos épület. Fűtés: padlófűtés hőszivattyúval.	Új építésű, földszintes + emelet szintosztású, kétlakásos, modern, lapostetős épület, három rétegű, hőszige- telt üvegezésű nyílás- zárókkal. Fűtés: hőszivattyúval.	Új építésű, földszintes + emelet szintosztású, kétlakásos, tömbszerű épület, három rétegű, hőszigetelt üvegezésű nyílászárókkal. Fűtés: gázkazán vagy hőlégszivattyú.	Új építésű, földszintes + emelet szintosztású, kétlakásos épület, három rétegű, hőszigetelt üvegezésű nyílászárókkal. Fűtés: padlófűtés hőszivattyúval.
Jelleg, funkció:	ikerház	ikerház	ikerház	ikerház	ikerház	ikerház
Építés éve:	2022	2021-2022	2021	2022	2022	2020-2021
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		32274729	32165732	32218506	32285334	31848717
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
kínálati / adásvételi bruttó ár (Ft)		250 000 000	230 000 000	225 980 000	250 000 000	179 800 000
kínálati / adásvételi nettó ár (Ft)		238 095 238	219 047 619	215 219 048	238 095 238	171 238 095
telekméret (m ²)	846	1 270	1 068	1 397	1 207	1 230
redukált alapterület (m ²)	360	252	254	304	250	230
fajlagos ár (Ft/m ²)		944 822	862 392	707 957	952 381	744 513
kínálati / adásvételi		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
kínálati / adásvételi időpontja		2022	2022	2022	2022	2022
kínálati / adásvételi korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		897 581	819 273	672 560	904 762	707 288
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDEÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT						
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m ²)	846	nagyobb 0,95	hasonló 1,00	nagyobb 0,95	nagyobb 0,95	nagyobb 0,95
redukált alapterület (m ²)	360	kisebb 0,95	kisebb 0,95	hasonló 1,00	kisebb 0,95	kisebb 0,95
műszaki állapot	új építésű	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	2022	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
közművek	összközműves	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatóság	kétlakásos, kétszintes épület	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb: parkolás	telken belül; felszíni par- koló és garázs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb:	két utcáfronttal rendelkező saroktelek	hasonló 1,05	hasonló 1,05	hasonló 1,05	hasonló 1,05	hasonló 1,05
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		852 702	819 273	672 560	859 524	671 923
SÜLYÖZÉS		20%	20%	20%	20%	20%
számítás alapját képező terület (m ²)	360					
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	775 196					
becsült érték (Ft)	279 070 669					
Becsült érték kerekítve (Ft)	279 100 000					

Hrsz.: 117510/78 telek maradványértéke

Beépíthető telek területe			846 m ²
A fejlesztendő ikerház alapterülete		100%	360 m ²
Értékesítési ár a piaci adatok alapján, Ft/m ²	775 196		279 100 000 Ft
Figyelembe vehető teljes bevétel			279 100 000 Ft
A fejlesztés költségei			
Építési költségek Ft/m ²	528 700	Ft/m ²	190 332 000 Ft
Közműfejlesztési előirányzat			5 000 000 Ft
Építési költségek összesen			195 332 000 Ft
Szakértői díjak, tervezés	Építési költségek %-a	2	3 906 640 Ft
Tartalékkeret	Építési költségek %-a	2	3 906 640 Ft
Értékesítési és marketing költség	Bevételekre vetített	1	2 791 000 Ft
Finanszírozási költség	A költségekre vetített %	5	9 766 600 Ft
Fejlesztői profit	A bevételekre vetített %	5	13 955 000 Ft
Figyelembe vehető költségek			229 657 880 Ft
A fejlesztés maradványértéke			49 442 120 Ft
Bruttó telekérték, kerekítve			49 400 000 Ft
Nettó telekérték			38 897 638 Ft
Nettó telekérték, kerekítve			38 900 000 Ft

4.5. Az ingatlanok végső értéke

Az ingatlanok végső forgalmi értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Hrsz.: 117510/68-tól 117510/77-ig				
Érték megállapítás módja:	Megállapított nettó fajlagos érték (Ft/m ²)	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott nettó érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer - NAV adatokkal	36 600	29 300 000 Ft	0%	0 Ft
Piaci összehasonlító módszer - kínálati adatokkal	37 500	30 000 000 Ft	100%	30 000 000 Ft
Maradványértékelési módszer	33 100	26 500 000 Ft	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:	37 500			30 000 000 Ft
Egyeztetett érték, kerekítve:	37 500			30 000 000 Ft

Hrsz.: 117510/78				
Érték megállapítás módja:	Megállapított nettó fajlagos érték (Ft/m ²)	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott nettó érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer - NAV adatokkal	38 500	31 000 000 Ft	0%	0 Ft
Piaci összehasonlító módszer - kínálati adatokkal	40 200	34 000 000 Ft	100%	34 000 000 Ft
Maradványértékelési módszer	46 000	38 900 000 Ft	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:	40 200			34 000 000 Ft
Egyeztetett érték, kerekítve:	40 200			34 000 000 Ft

Következtetések:

A piaci összehasonlítással meghatározott érték tükrözi a beépítetlen területek iránti kereslet és kínálat viszonyait.

A maradványértékeléssel meghatározott érték annyiban tükrözi a terület reális piaci értékét, amennyiben a fejlesztési elképzelés megfelel a leggazdaságosabb és legjobb hasznosításnak.

Fenti okok miatt a piaci összehasonlítás eredményét fogadtam el végeredményként, – jelen esetben a kínálati adatokkal számított eredményt. A másik két módszer eredményét csak ellenőrzésképpen vettem figyelembe.

Cím	Hrsz	Megnevezés	Terület m ²	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Nettó piaci érték	Bruttó piaci érték
1165 Budapest, Belterület	117510/68	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1165 Budapest, Belterület	117510/69	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1165 Budapest, Belterület	117510/70	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1166 Budapest, Belterület	117510/71	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1167 Budapest, Belterület	117510/72	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1168 Budapest, Belterület	117510/73	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1169 Budapest, Belterület	117510/74	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1170 Budapest, Belterület	117510/75	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1171 Budapest, Belterület	117510/76	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1172 Budapest, Belterület	117510/77	kivett beépítetlen terület	800	37 500	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
1165 Budapest, Belterület	117510/78	kivett beépítetlen terület	846	40 200	34 000 000 Ft	43 180 000 Ft
Összesen:			8 846		334 000 000 Ft	424 180 000 Ft
Összesen, kerekítve:					334 000 000 Ft	424 200 000 Ft

5. MEGJEGYZÉSEK

- Az ingatlanok forgalomképesek.
- Környezetszennyezésre utaló jeleket nem észleltem.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanokra vonatkozik.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztam.
- Jelen értékbecslés a keltezését követő három hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2022. május 03.

HELYSZÍNI FÉNYKÉPFELVÉTELEK







TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

Molnár Péter E.V.
2151 Hódmezővásárhelyi út 18.
Nyíregyháza: 5203-4925
Munka száma: 18/2019

Budapest XVI.
Belterület
Adatszolg. ált. sz.: 1164/2019

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 103773/6, 117510/2, 117510/12, 117510/36 helyrajzi számú földrészletek
határendezése és megosztása



Az érintett földrészleteken lévő átlagos lejtéviszonyok nem haladják meg a 20 %-ot.

A telekalakítással érintett ingatlanokon tervezett, jogerős és végrehajtható építési engedélyvel rendelkező, vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett építmény nincs, tehát

a változás előtti és változás után kialakult összes földrészlet beépítettsége: 0.00 %.

Ft. 2019. június 8.

Készítő és minőségellenőrző

Földmérő-j. szám: 8079/2019
Jeg. rend. min. szám: 10572003

TÉRKÉPMÁSOLAT

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

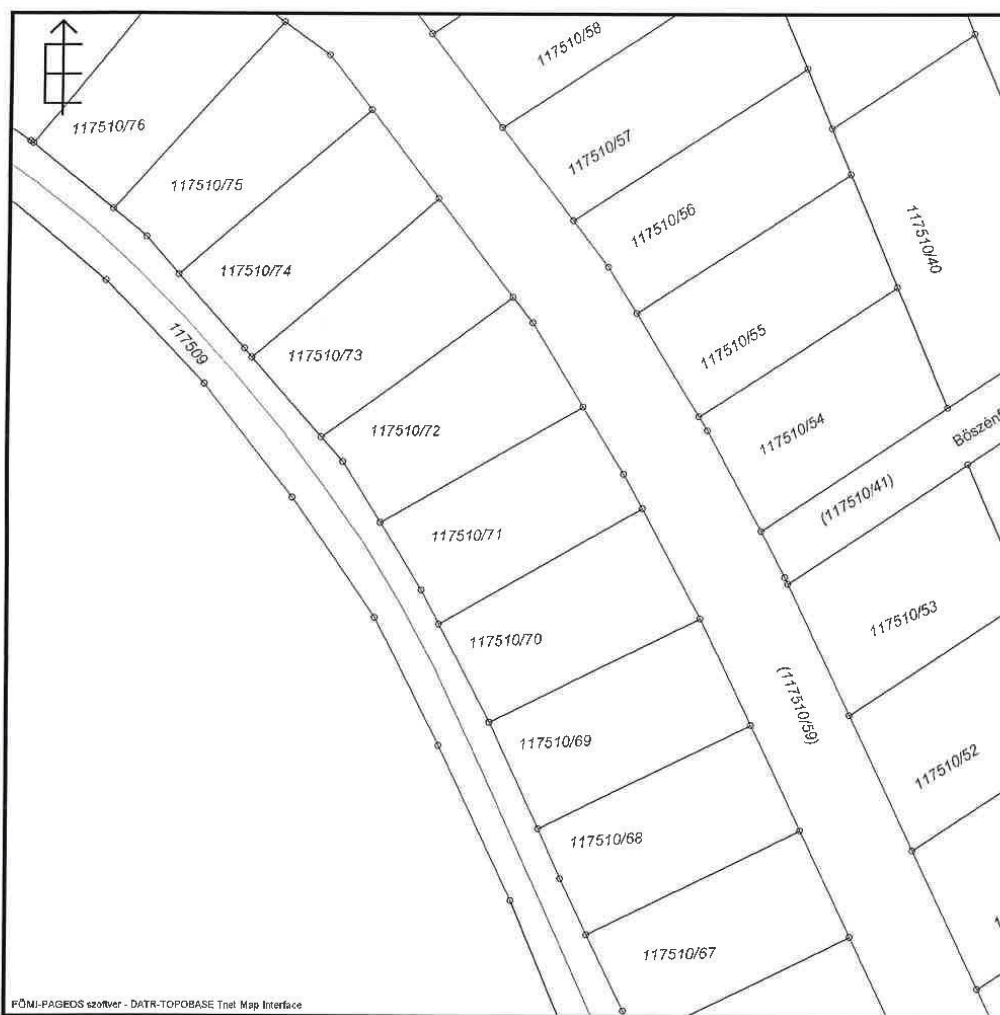
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.04.28 15:47:19

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 117510/71

Megrendelés szám: 9000/2905/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

TULAJDONI LAPOK

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/139511/2022

2022.04.28

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/68 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alrészlet adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

600

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra került a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésére került.

TULAJDONILAP VÉGE

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520220428154409Xq-159675816-1-15967582...> 2022. 04. 28.

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/139512/2022

2022.04.28

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/69 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

800

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra került a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésére került.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520220428154409Xq-159675816-2-15967587...> 2022. 04. 28.

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/139515/2022

2022.04.28

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/70 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály

ter.

kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

600

0,00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra került a Budapest 117510/37-60 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésére került.

TULAJDONI LAP VÉGE

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520220428154409Xq-159675816-3-15967589...> 2022. 04. 28.

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/139517/2022

2022.04.28

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/71 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fill.aloustaty
ter. kat.jövadatok
ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

900

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra került a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésére került.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520220428154409Xq-159675816-4-15967593...> 2022. 04. 28.

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Boonyák tér S. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/139520/2022

2022.04.28

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/72 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alrészlet adatai

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

600

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra került a Budapest 117510/37-90 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésére került.

TULAJDONI LAP VÉGE

<https://www3.takarnet.hu/tul/lap/S050520220428154409Xq-159675816-5-15967599...> 2022. 04. 28.

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bozsyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/139521/2022

2022.04.28

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/73 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alomszám

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

800

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra került a Budapest 117510/37-00 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésére került.

TULAJDONI LAP VÉGE

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520220428154409Xq-159675816-6-15967602...> 2022. 04. 28.

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/139524/2022

2022. 04. 28

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/74 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o.

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill.

Kivett beépítetlen terület

0

900

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1183 BUDAPEST XVI. KER. Havashalom utca 43.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra került a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

TULAJDONILAP VÉGE

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520220428154409Xq-159675816-7-15967607...> 2022. 04. 28.

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/139527/2022

2022.04.28

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/75 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

alóérték adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

800

0,00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kiválasztásra került a Budapest 117510/37-00 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

TULAJDONI LAP VÉGE

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520220428154409Xq-159675816-8-15967613...> 2022. 04. 28.

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák-tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/139530/2022

2022.04.28

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/76 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alorshaly adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

800

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra került a Budapest 117510/37-90 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520220428154409Xq-159675816-9-15967618...> 2022. 04. 28.

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 800004/139532/2022

2022.04.28

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/77 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alrészlet adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

800

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra került a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésére került.

TULAJDONILAP VÉGE

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520220428154409Xq-159675816-10-1596762...> 2022. 04. 28.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák-tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/139535/2022

2022.04.28

Szektor : 53

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 117510/78 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alvástály adatok

ter

kat.jöv

ha m2

k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

846

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

jogcím: vagyonátadás 267475/2/2000/97.11.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302257/1/2020/20.02.12

- a T-90650 számú változási vázrajz alapján ingatlanok határrendezése. Kialakításra került a Budapest 117510/37-80 helyrajzi számú ingatlan, a Budapest 117510/36 helyrajzi számú ingatlan megszüntetésre került.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520220428154409Xq-159675816-11-1596762...> 2022. 04. 28.