

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2022. február 15. napján tartandó Gazdasági és Pénzügyi Bizottság ülésére
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, 117510/60, 117510/61, 117510/62, 117510/63 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) az Ibafa utca, Bőszénfa utca, Gálosfa utca, Simonfa utca folytatásaként, a patak túlsó oldalán lévő Lke-1/XVI/CS2 és Lke-1/XVI/SZ7 övezeti besorolású ingatlanok kialakítását tette lehetővé.

A KÉSZ alapján Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) telekalakítást kezdeményezett a mellékelt telekalakítási helyszínrajz alapján. Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztálya a telekalakítást 302257/1/2020 ügyiratszámom jóváhagyta, három tömbben 18 db, valamint az iparvágány mellett 22 db építési telek alakult ki. (1. számú melléklet)

Az Önkormányzat a három tömbben található telkeket már értékesítette.

Az iparvágány mellett elhelyezkedő 117510/60 hrsz-tól -117510/80 hrsz-ig terjedő ingatlanok értékesítését is javasoljuk oly módon, hogy a legtávolabbi 117510/60 hrsz-ú ingatlan felől haladva, egyszerre 4 db ingatlan kerüljön meghirdetésre.

Első ütemben a 117510/60, 117510/61, 117510/62, 117510/63 hrsz-ú ingatlanokra készült értékebecslés.

Az ingatlanokra a K. G. ARAMIS Kft. készítette el az értékebecslést. Az értékebecslő szerint az ingatlanok nettó értéke: 36.400,- Ft/m². Az értékesítést plusz Áfa terheli. (2. számú melléklet)

Tárgyi ingatlanok nem állnak sem helyi, sem országos természetvédelmi oltalom alatt, a területen nincs olyan környezetvédelmi szempontból releváns tény, mely a kialakuló telkek értékesítését, beépítését korlátozná vagy akadályozná. A kialakuló telkek vízbázist, nagyvízi medret, parti sávot, régészeti lelőhelyet nem érintenek.

A telkek megközelítéséhez szükséges közterületek kijelölése a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya részéről az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre került.

Az értékebecslő az ingatlanok forgalmi értékét úgy állapította meg, hogy a telkek előtt és közelében közmű ellátottság nincs. A közművek sem a magán ingatlanokra sem a közterületekre nem kerülnek az Önkormányzat által bevezetésre.

Az Önkormányzat a terület közművel történő ellátását nem vállalja és nem biztosítja. A telkek közművel történő ellátása és az ehhez szükséges közműhálózat kialakítása a vevők illetve pályázók kötelezettsége és ennek minden költségét ők kötelesek vállalni.

Az ezzel kapcsolatos felelősséget az Önkormányzat már a pályázati eljárásban kizárja.

Ez tehát jelentheti azt is, hogy az érintett ingatlanok beépítése és a használatbavételi engedély megszerzése esetleg akadályba ütközik. A kikiáltási ár ezekre a tényekre tekintettel került kialakításra.

Az ingatlanok övezeti besorolása a KÉSZ szerint Lke-1/XVI/SZ7 (Kertvárosias lakóterület, új családi házas építési övezet).

A KÉSZ 54. § szerint:

(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.

A KÉSZ-ben az ingatlanok vv jelölésűek (magas vízállású terület 2,5 méter).

Előterjesztőként javaslom, hogy az Önkormányzat írjon ki nyilvános, egyfordulós pályázatot az ingatlanok értékesítésére, hasonlóan a korábbi Ijász utcai, Ibafa utcai, Böszénfa utcai, Gálosfa utcai és Simonfa utcai ingatlanok értékesítéséhez, azaz rögzített óvadékmértékkel, valamint a pályázó által megjelölt preferencia sorrendi lehetőséggel.

Javaslom, hogy a kikiáltási ár az értékbecslő által megállapított 36.400,- Ft/m²+Áfa érték legyen.

Hrsz	Terület nagysága: m ²	Az ingatlan kikiáltási ára: 36.400,- Ft/m ² +27% Áfa esetén
117510/60	967	35.198.800,- Ft+Áfa
117510/61	944	34.361.600,- Ft+Áfa
117510/62	800	29.120.000,- Ft+Áfa
117510/63	800	29.120.000,- Ft+Áfa

Az ingatlanok árverésén a pályázónak a m² árra kell ajánlatot tenni.

Egy pályázó egy pályázatban csak egy m² árat jelölhet meg valamennyi, az általa preferencia sorrendben megjelölt ingatlanra.

Az az egy darab telket vásárolni szándékozó pályázó, aki preferencia sorrendet jelölt meg és ezek egyikét sem nyerte meg, az ajánlata alapján, második, illetve harmadik helyezettként már kizárólag csak a preferencia sorrendjében első telekként megjelölt ingatlan tekintetében vehető figyelembe. Ez a helyzet akkor is, ha egyébként több telekre is meg lehetne állapítani a második és harmadik helyezést.

Egy pályázatban csak egy darab telek megvásárlására lehet pályázni, egyszeres pályázati biztosíték befizetésével.

A pályázatot az nyeri el, aki a pályázati felhívásban rögzített valamennyi feltétel teljesítése mellett a legmagasabb m² árra tett ajánlatot, az általa megvásárolni kívánt ingatlanra, az általa megjelölt preferencia sorrendnek megfelelően.

Második legmagasabb m² árra tett ajánlatot tevő pályázó a pályázati felhívásban rögzített valamennyi feltétel teljesítése mellett, az általa meghatározott preferencia sorrendnek megfelelően, az általa pályázott telekre – az 1. nyertes legmagasabb ajánlatot tevő pályázó telkének kivételével, amennyiben van ilyen a preferencia sorrendjében – nyeri el a pályázatot.

Harmadik legmagasabb m² árra tett ajánlatot tevő pályázó a pályázati felhívásban rögzített valamennyi feltétel teljesítése mellett, az általa meghatározott preferencia sorrendnek megfelelően, az általa pályázott telekre – az 1. és 2. nyertes legmagasabb ajánlatot tevő pályázó telkének kivételével, amennyiben van ilyen a preferencia sorrendjében – nyeri el a pályázatot.

Negyedik legmagasabb m² árra tett ajánlatot tevő pályázó a pályázati felhívásban rögzített valamennyi feltétel teljesítése mellett, az általa meghatározott preferencia sorrendnek megfelelően, az általa pályázott telekre – az 1. és 2. és 3. nyertes legmagasabb ajánlatot tevő pályázó telkének kivételével, amennyiben van ilyen a preferencia sorrendjében – nyeri el a pályázatot.

A beérkezett pályázatokat a polgármester által kijelölt értékelő bizottság bontja, amely az első három helyre javaslatot tesz. A pályázat bontása zártkörű, értékelése, valamint a pályázatról szóló döntés nyilvános.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelete 7/B. § i) pontja szerint a versenyeztetési eljárásokban a pályázati felhívásnak, valamint a hirdetménynek tartalmaznia kell többek között a versenyeztetési biztosíték összegét, amely a kiírásban meghatározott vagyon értékének 10%-a.

Javaslom ezért, hogy a pályázó egyszeri bruttó 4.470.248,- Ft pályázati biztosíték befizetésével mind a négy telekre pályázhasson, de ez az összeg csak 1 telek megvásárlására nyújtson biztosítékot. (Ahány telekre pályázik annyszor 4.470.248,- Ft)

A pályázatot zárt borítékban, jeligével ellátva, a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Irodában (1163 Budapest Havashalom utca 43.) kell benyújtani.

Ajánlatot tenni kizárólag személyesen vagy meghatalmazott útján lehet. Az ajánlatot egy példányban személyesen, vagy meghatalmazott útján kell benyújtani.

A meghatalmazást közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A szabályos meghatalmazást a pályázathoz csatolni kell.

Az ajánlatot hivatalos cégszerű aláírással, valamint minden oldalát (köztük a mellékleteket is) szignóval kell ellátni.

A pályázatnak tartalmaznia kell:

- Az ingatlan megvásárlására vonatkozó ajánlati összeget. (Ft/m²+Áfa)
- Amennyiben az ingatlan tulajdonjoga több pályázó között oszlik meg, a pályázók nyilatkozatát tulajdoni hányaduk mértékéről.
- A pályázó nyilatkozatát a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadásáról.
- A pályázó köteles a részletes tájékoztatót is átvenni, valamint az ajánlatban nyilatkozni, hogy az abban foglaltakat megismerte, és az ajánlatot ennek ismeretében teszi meg.

- A pályázó annak igazolására, hogy a pályázatban foglalt feltételeket megismerte és azokat elfogadja a teljes pályázati kiírást, a részletes tájékoztatóval együtt köteles ajánlatához csatolni és annak minden oldalát szignálni.
- A pályázó nyilatkozatát az ajánlati kötöttség vállalásáról.
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat felé nincs bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő, lejárt tartozása.
- A pályázó nyilatkozatát, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat felé nincs helyi adótartozása.
- Amennyiben a pályázó nem természetes személy, úgy a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a díj- és adótartozással kapcsolatos feltételnek a cég jegyzésére jogosult valamennyi személy, valamint a cég valamennyi tulajdonosa is megfelel.
- Pályázó köteles az építésügyi hatósággal egyeztetni az ingatlan beépíthetőségéről, valamint az ajánlatban nyilatkozni, hogy az építési hatóság tájékoztatását megismerte, és az ajánlatot ennek ismeretében teszi meg.

Az ingatlanra természetes személyek, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerint csak átlátható szervezetek pályázhatnak.

A pályázathoz csatolni kell:

- egyéni vállalkozó esetében NAV igazolást a nyilvántartásba vételről,
- 30 napnál nem régebbi, cégbíróság által kiállított eredeti cégkivonat (illetve folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását), vagy az eredeti cégkivonat 30 napnál nem régebbi, közjegyző által hitelesített másolatát,
- 30 napnál nem régebbi, bíróság által kiállított nyilvántartásba vételről szóló eredeti igazolást, vagy a bíróság által kiállított nyilvántartásba vételről szóló igazolás 30 napnál nem régebbi, közjegyző által hitelesített másolatát (pl. Alapítványok stb. esetében),
- 30 napnál nem régebbi aláírási címpéldányt, (Aláírási címpéldány helyett aláírási minta nem fogadható el),
- Nyilatkozatot az átlátható szervezetről Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, a nyertes ajánlat szerinti vételár 20%-ának vételár előleg címén történő megfizetése. Vevő a teljes vételárat a Magyar Állam, valamint a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát követően, illetve az elővásárlásra nyitva álló 35-30 napos időtartam eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül köteles megfizetni.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletének 18. §-a szerint:

(1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

[...]

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

ba) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj alatt;

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.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a
 117510/60 hrsz-ú, 967 m² területű,
 117510/61 hrsz-ú, 944 m² területű,
 117510/62 hrsz-ú, 800 m² területű,
 117510/63 hrsz-ú, 800 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlanok forgalmi értékét 36.400,- Ft/m²+Áfában határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás kiírására az előterjesztésben foglalt feltételekkel.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke
 (elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó

2022.02.10 13:49:12 +01'00'

Ács Anikó
 alpolgármester

Mellékletek:

1. Telekalakítási helyszínrajz
2. Értékbecslés

1:12 méretű

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 103773/6, 117510/2, 117510/12, 117510/36 helyrajzi számú földrészek
határrendezése és megosztása



Az érintett földrészekre vonatkozó állagviszonyok nem haladják meg a 20 % -ot.

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

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

Fel. 2013. június 8.

Készült és minőségellenőrzés

Földmérő ikt. száma: 8079/2019
Ing. rend. min. szám: 1827/2003

Kivett beépítetlen terület

(Megrendelő: Budapest, XVI. KER. Önkormányzat)

1165 Budapest, Mátyásföld

Hrsz.: 117510/60, 117510/61, 117510/62, 117510/63

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Készítette:

K.G. ARAMIS KFT.
2800 Tatabánya,
Réti utca 174. fsz./1.
Tel.: 34/511-405
2022. február 9.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe: „címkézés alatt”
Helyrajzi száma: 117510/60, 117510/61, 117510/62,
117510/63

Tulajdonviszonyok

Tulajdonosa: XVI. KER. Önkormányzat 1/1 tul hányad
Címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Az ingatlan főbb adatai

Teleknagyság: 967 m² (117510/60 hrsz.)
Teleknagyság: 944 m² (117510/61 hrsz.)
Teleknagyság: 800 m² (117510/62 hrsz.)
Teleknagyság: 800 m² (117510/63 hrsz.)
Közmű ellátottság: közmű nélküli
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

Értékelés

Értékelés célja: piaci érték megállapítása
Értékelés módszere: - Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2022.02.04.
Megrendelő neve: XVI. KER. Önkormányzat
Megrendelő címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Megállapított érték

Fajlagos ár: 36.400,- Ft/m²
Harminchatezer-négyszáz Ft/m²

A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Tatabánya 2022. február 9.

Készítette:

K.G. Aramis Kft.

2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.
Adószám: 11422681-2-11
Beszám: 11422681-2-11/2022.02.09.

Détár László
értékbecslő

TARTALOMJEGYZÉK

1165 Budapest, Mátyásföld
belterület
hrsz.: 117510/60, 117510/61, 117510/62, 117510/63 számú
ingatlanok forgalmi értékbecsléséhez

1. Korlátozó feltételek
2. Előzmények
3. Műszaki ismertetés
4. Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása
5. Végző forgalmi érték megállapítása
6. Összefoglalás
7. Mellékletek
 - Tulajdoni lap
 - Térképrészlet
 - Térképmásolat
 - Helyszínrajz
 - Fényképek

1. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle alkalmával műszeres épület-diagnosztikai vizsgálat nem készült. Az állag meghatározását a szemrevételezéses diagnosztika módszerével végeztem el. Nem végeztem geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. A vizsgálat nem terjedt ki az épületszerkezetek takart részeire. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.

Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta. Felelőssége a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Jogi vizsgálatot nem végeztem. Egyben nyilatkozom, hogy az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra a figyelmet természetesen felhívtam volna, illetve az értékmeghatározásnál figyelembe vettem volna!

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 értéket.

A megállapított forgalmi érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A szakvéleményben kialakított érték az értékelésben megjelölt felhasználási célra és az ebből származó értékelési szempontokon alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltételrendszert is. Más célú illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem tudok vállalni.

A jelen értékbecslés becsült értékei és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetők, abból részleteket kivenni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat és adatokat használtam fel, az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékeltem.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalom felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

Az értékbecslő kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a megegyezett vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.

Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabályi előírásoknak, valamint a szakmai előírásokban és ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el az etikai normák maximális betartása mellett.

Az értékbecslés érvényességi idejét 180 napban határozom meg a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Az értékbecslés 2 példányban készült, nem másolható, nem sokszorosítható, zártan kezelendő és 12 számozott oldalból áll.

2. Előzmények

XVI. KER. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízást adott a K. G. ARAMIS KFT. számára, hogy a Budapest 117510/60, 117510/61, 117510/62, 117510/63 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan fajlagos árát (Ft/m²) becsléssel állapítsa meg.

A szakértői vizsgálat módszere

A forgalmi érték megállapítása a piaci összehasonlító módszer alapján a szemlén tapasztaltak, látottak, (műszaki szemrevételezés), és a rendelkezésre átadott dokumentumok felhasználásával történt.

A forgalmi érték meghatározásának szempontjából az értékbecslést a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelfedezeti eszközök értékelésére kidolgozott 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM számú rendelet előírásainak megfelelő tartalmi összetételben, valamint a TEGOVA (The Group of European Valuers' Association) által készített Európai Értékelési Szabványok 2016 alapján készült. A szakértői vélemény készítője az értékelési szakvéleményben szereplő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A megbízó 2022. február 4-én lehetővé tette az ingatlan helyszíni szemlét, mindezek alapján az ingatlanra vonatkozóan a következő adatokat rögzítettem:

Az ingatlan adatai:

Ingatlan címe:	„címképzés alatt”
Helyrajzi száma:	117510/60
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Nagysága:	967 m ²
Tulajdonosa:	XVI. KER. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Terhelések:	a tulajdoni lapon széljegyzet nem található
Ingatlan címe:	„címképzés alatt”
Helyrajzi száma:	117510/61
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Nagysága:	944 m ²
Tulajdonosa:	XVI. KER. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Terhelések:	a tulajdoni lapon széljegyzet nem található

Ingatlan címe: „címképzés alatt”
Helyrajzi száma: 117510/62
Besorolása: belterület
Megnevezése: kivett beépítetlen terület
Nagysága: 800 m²
Tulajdonosa: XVI. KER. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Terhelések: a tulajdoni lapon széljegyzet nem található

Ingatlan címe: „címképzés alatt”
Helyrajzi száma: 117510/63
Besorolása: belterület
Megnevezése: kivett beépítetlen terület
Nagysága: 800 m²
Tulajdonosa: XVI. KER. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Terhelések: a tulajdoni lapon széljegyzet nem található

3. Műszaki ismertetés

Az ingatlan környezete

A XVI. kerület 1950 óta Budapest egyik elővárosi kerülete, a főváros keleti részén, mely az egykori elődtelepülések összenövéséből alakult ki. A Szilas-patak két partján, a Pesti-síkság és a Gödöllői-dombság találkozásánál terül el. Északon Csömör, keleten Kistarcsa és Nagytarcsa, délkeleten Budapest XVII. kerülete, délnyugaton Budapest X. kerülete, nyugaton Budapest XIV. kerülete, északnyugaton Budapest XV. kerülete határolja. A kerületben az alábbi városrészek találhatók.

Árpádföld

Szlovák út (Budapesti úttól) – Csömöri út – Budapest közigazgatási határa – Budapesti út.

Cinkota

A főváros határa a Budapesti úttól északkeletnek, majd délkeletnek, majd délnyugatnak futva – X., XVI., XVII. kerületi hármashatár – Forrásmajori dűlő – Zsemlekes út – Nógrádverőce utca – Sarjú út – Budapesti út meghosszabbított vonala – Budapesti út.

Mátyásföld

Sarjú út a Budapesti úttól – Nógrádverőce utca – Zsemlekes út – Forrásmajor utca – X., XVI., XVII. kerületi hármashatár, valamint a X. és XVI. kerület közigazgatási határa – Mátyásföldi repülőtér nyugati határa (Ballada utcával párhuzamosan) – Újszász utca – Jókai Mór utca – Veres Péter út – Futórózsa utca – Budapesti út – Sarjú út.

Rákosszentmihály

Körvasútsor – Rákospalotai határút – Budapest közigazgatási határa – Csömöri út – Szlovák út – Budapesti út.

Sashalom

Futórózsa utca a Budapesti úttól – Veres Péter út – Jókai Mór utca – Újszász utca – Mátyásföldi repülőtér nyugati határa (Ballada utcával párhuzamosan) – Pesti határút – Sárgarózsa utca – Kerepesi út – Szolnoki utca – Budapesti út a Futórózsa utcáig.

Az értékelt ingatlan a természetben Mátyásföld városrészben, az Íjász utca közelében található. Környezete kertvárosias lakóterület, új családi házas és új többlakásos földszintes és tetőtér beépítéses családi házak épültek, szabadon álló beépítéssel. Övezeti besorolása: Lke-1/XVI/SZ7. A környező utak szilárd burkolattal ellátottak, új építésűek. Az infrastruktúra jó, 500-1000 m-en belül bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények találhatók. Megközelítése tömegközlekedéssel is lehetséges.

Telkek ismertetése

A vizsgált telkeket egy még be nem épített nagy zöldterületből alakították ki. Az értékelt területek közel szintes jellegűek, paralelogramma és téglalap alakúak, kerítetlenek, a Gálosfa és a Simonfa utca folytatásában a patak túlsó oldalán, az iparvágányokhoz közeli területen helyezkednek el. Jelenleg a telkek növényzete füves, bokros, minden oldalról körbejárható. A KÉSZ térképi mellékletben az ingatlan „magas talajvízállású terület, 2,5 méter” jelölést kapott.

Építési övezet jele: Lke-1 /XVI/SZ7

Kertvárosias lakóterület, új családi házas építési övezet

Beépítési mód:	szabadon álló
Minimális teleknagyság:	800 m ²
Maximális beépítettség:	25 %
Maximális építménymagasság:	6,0 m
Minimális zöldfelület:	60 %

Közművek

A területek előtti utcában jelenleg a közművek nincsenek kiépítve.

Értéknövelő tényezőként figyelembe vehető:

- nyugodt, kertvárosias övezetben helyezkedik el

Értékcsökkentő tényezőként figyelembe vehető:

- környezete kialakítás alatt
- közművek jelenleg nincsenek az utcában

4. **Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása:**

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az értékelés az EVS 2016 (Európai Értékelési Szabvány) módszereinek és ajánlásainak elfogadásával került kidolgozásra.

A **forgalmi érték** TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) által javasolt definíciója szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték- olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltiség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltiségű vásárló fizet

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

1. ***Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés***

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek vagy értékesítésre kínált ingatlanok 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 az értékelt ingatlannal.

2. ***Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározás***

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy a felépítmények és földterületi fejlesztések újjáépítési költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

3. ***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.

Jelen esetben a piaci összehasonlító módszer alapján történt a szakvélemény elkészítése.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az elemzések során figyelembe vettem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait, valamint az elmúlt hónapokban végzett értébecslések során kimunkált érvanyagot.

Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak vagy értékesítésre kínált ingatlanok a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

A munka itt is az ingatlan állapotának, jellemzőinek felmérésével indul. Ebben a körben az értébecslő a műszaki, építészeti, használati szempontokat a telek adottságait, infrastrukturális adottságokat, környezeti szempontokat, az alternatív hasznosítás szempontjait, jogi, hatósági szabályozás szempontjait valamint az egyéb gyűjtőcsoportnak tekinthető szempontokat is figyelembe veszi.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer főbb lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- a fajlagos érték módosítása
- a végső érték számítása a fajlagos érték és a konkrét ingatlan méretének szorzataként.

Piaci összehasonlító módszer alapján

Telek értékének számítása piaci összehasonlító adatok segítségével				
	Ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása		Adásvétel	Adásvétel	Adásvétel
Írányító szám		1165	1165	1165
Település neve		Budapest	Budapest	Budapest
Ingatlan címe, hrsz.		117510/50	117510/49	117510/48
Hirdetés azonosítója		saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
Földterület nagysága m2	1	815	815	815
Eladási ár		24 580 400 Ft	25 322 865 Ft	27 559 225 Ft
Ingatlan jellemzése		lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Adásvétel/kínálat dátuma		2021	2021	2021
Kínálati korrekció %		0	0	0
Árváltozási korrekció %		15	15	15
Alapterület korrekció %		0	0	0
Funkció korrekció %		0	0	0
Egyéb korrekció %		0	0	0
Korrigált fajlagos Ft/m2 ár		34 684	35 732	38 887
Fajlagos átlagár	36 434	Ft/m2		
Egyéb korrekciós adatok	Mértéke %		Indoklás	
Fajlagos ár	36 434	Ft/m2		
Telek értéke	1 m2 X		36 434 Ft/m2 =	
	36 434 Ft			

Épület értékének számítása					
Megnevezés	Újraelőállítási ktg Ft/m2	Terület m2	Avultság %	Készültség %	Érték Ft
Pincszint	0	0,00	0	0	0
Földszint	0	0,00	0	0	0
Tetőtér	0	0,00	0	0	0
Gazdasági épület	0	0,00	0	0	0
Egyéb építmény	0	0,00	0	0	0
Épület értéke összesen:				0 Ft	
Piaci tényező				100	%
Épület értéke piaci tényezővel módosítva				0 Ft	
Ingatlan költség alapú értéke		Telek + épület		36 434 Ft	

7. **Összefoglalás**

**A 117510/60, 4134 117510/61, 117510/62, 117510/63 helyrajzi számú
1165 Budapest, Mátyásfüldi ingatlanok fajlagos ára kerekítve:**

36.400 Ft/m²

azaz

Harminchatezer-négyszáz

Ft/m²

A fenti érték nettó érték, Általános Forgalmi Adót nem tartalmaz.

A vagyonértékelést végezte: Détár László eng.szám: 12-1930/1/2010

Tatabánya, 2022. február 9.

K.G. Aramis Kft.

2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.

Adószám: 11472681-3-11

Hrsz.: 11472681-3-11 (11472681-3-11)



**Détár László
értékbecsülő**

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: 8000004/32020/2022

2022.01.28

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/60 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.Fillialrészlet adatok
ter. kat.jöv.
ha m2 k.Filli

. Kivett beépítetlen terület

0

967

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 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

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: 80 00004/32026/2022

2022.01.28

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/62 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 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

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: 8000004/32028/2022

2022.01.28

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 117510/63 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alvástály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	ha m2	k.fíll	terf. kat.jöv ha m2 k.fíll
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 megszűntetésre 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



Kadosfa utca



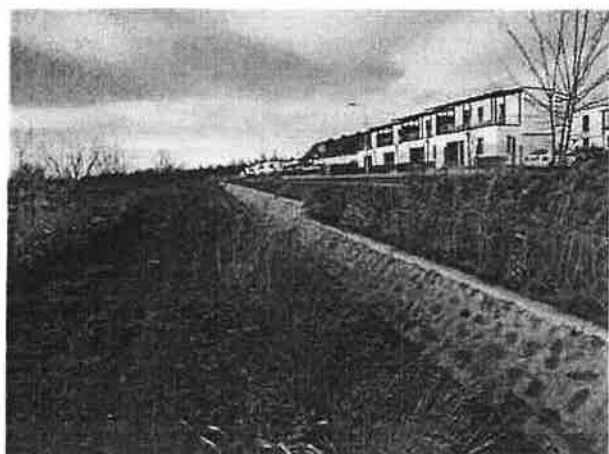
Gálosfa utca



Simonfa utca



megépült híd



patak



környezet



környezet



környezet



környezet



leendő út



telek hrsz117510/60



telek hrsz117510/60



telek hrsz117510/61



telek hrsz117510/61



telek hrsz117510/62



telek hrsz117510/62



telek hrsz117510/63



telek hrsz117510/63