

101/2018.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

*Készült a 2018. június 20. napján tartandó Képviselő-testületi ülésre!*

*Készítette: Dr. Lukács Titanilla vagyongazdálkodási irodavezető*

**Tárgy:** Javaslat a Budapest XVI. kerület 103772/13 hrsz-ú ingatlanból kialakuló 103772/57 hrsz alatt kialakítandó 2974 m<sup>2</sup> terület értékesítésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest XVI. kerület, Légcsavar utca mentén fekvő 103772/13 hrsz-ú, 1 ha 5579 m<sup>2</sup> területű, kivett telephely megnevezésű, forgalomképes üzleti vagyon az Önkormányzat tulajdona. Az ingatlan az Újszász utca 45/b tömbben helyezkedik el. A e-közműterkép szerint az ingatlan előtt, elektromos hálózat üzemel, a gáz, vízvezeték nincs az ingatlan előtt teljes hosszban kiépítve, telephely ingatlan esetében a rákötés feltételei és a költségei nem ismertek. (1. számú melléklet)

Jelenleg az ingatlan I-XVI/SZ2 övezeti besorolású (jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület lakófunkció elhelyezési lehetőséggel). A Képviselő-testület az ingatlanra 7/2005. (II. 21.) számon Szabályozási tervet fogadott el.

Az új Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) tervezet szerint melyet a tisztelt Képviselő-testület jelen előterjesztés tárgyalását megelőzően ugyanezen a testületi ülésen kíván elfogadni, az ingatlan Gksz-1/XVI/3 (gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató építési övezet) besorolású lesz, ahol a legkisebb kialakítható telekméret 2500 m<sup>2</sup>, az építménymagasság 8 méter.

A szomszédos 103772/53 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, kapacitásának bővítését tervezi, és egy megközelítőleg 23 m széles terület megvásárlására vételi kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz.

Mellékeljük a területre vonatkozó telekalakítási tervet. (2. számú melléklet)

A KÉSZ lehetőséget biztosít a 103772/13 hrsz-ú ingatlanon 2974 m<sup>2</sup> terület kialakítására.

Az értékbecslés szerint a kialakuló 2974 m<sup>2</sup> terület értéke: 50.001.862 Ft. Az értékesítést Áfa terheli.

Előterjesztőként javasolom a 103772/13 hrsz-ú ingatlan telekalakítási terv szerinti megosztását, majd a kialakuló ingatlan nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítését. Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az ingatlan nem közterületről, hanem a 103772/34 hrsz-ú a Mátyás Konyha Vendéglátóipari Kft. tulajdonában álló közforgalom számára nyitva álló saját használatú magánút ingatlanról nyílik, ezért az ingatlan közművesítéséhez szükséges hozzájárulásokat magánút tulajdonosától kell beszerezni. Az út és a közművek helyzetéről az Önkormányzat információval nem rendelkezik, ezért a közterületen a közművek esetleges kiépítése, továbbépítése, a közművekre történő rákötés költsége a nyertes pályázó feladata lesz.

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

(1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

- a) *a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:*
- aa) *az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj felett,*
- ab) *az ingatlanokhoz kapcsolódó az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés – a c) pontban foglalt kivétellel – 15 millió Ft értékhatár fölött,*
- ac) *az 5 millió forint feletti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése;*
- 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,*
- bb) *az ingatlanokhoz kapcsolódó, az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés – a c) pontban foglalt kivétellel – 15 millió Ft értékhatár alatt,*
- bc) *az 5 millió forint értékhatár alatti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése;*

*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 T. Képviselő-testület döntését az előterjesztés tárgyában.

**Határozati javaslat :** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, 103772/13 hrsz-ú ingatlant az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti telekalakítási terv szerint megosztja.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 103772/13 hrsz-ú ingatlan megosztása után 103772/57 hrsz-on kialakuló 2974 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett telephely megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 50.001.862,- Ft+Áfában határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár. Az értékesítendő területtel határos közterületen a közművek esetleges kiépítése, továbbépítése, a közművekre történő rákötés költsége a nyertes pályázó feladata.

Az ingatlan nem közterületről, hanem a 103772/34 hrsz-ú a Mátyás Konyha Vendéglátóipari Kft. tulajdonában álló közforgalom számára nyitva álló saját használatú magánút ingatlanról nyílik, ezért az ingatlan közművesítéséhez szükséges hozzájárulásokat az ingatlan tulajdonosától kell beszerezni. Az út és a közművek helyzetéről az Önkormányzat információval nem rendelkezik ezért a közterületen a közművek esetleges kiépítése, továbbépítése, a közművekre történő rákötés költsége a nyertes pályázó feladata lesz.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az ingatlan megosztásával kapcsolatos intézkedések megtételére és a pályázati felhívás kiírására az előterjesztésben foglalt feltételekkel.

Határidő: 2018. december 31.

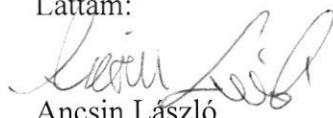
Felelős: Kovács Péter Polgármester  
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2018. június 11.



Kovács Péter  
polgármester

Láttam:



Ancsin László  
jegyző

*Az előterjesztés mellékletét képezi:*

1. Tulajdoni lap, helyszínrajz
2. Telekalakítási terv
3. Értékbecslés

**Tárgyalásra kijelölt Bizottság:** Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

1. sz. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/18S233/2018

2018.06.08

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 103772/13 helyrajzi szám

## I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alouztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett telephely	0	1.5579	0.00	

## II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 181776/2/2000/00.08.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 181776/2/2000/00.08.07

- a T-41737 tisz. térrajz alapján a 103772/12 hrsz megosztva 103772/13-103772/15 helyrajzi számú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 273579/2/2002/02.07.03

- a T-68850 tisz. térrajz alapján az ingatlan területéhez hozzájön 192 m2 a 103772/11 hrsz-ú ingatlan területéből.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 58208/2/2012/12.02.22

Vezetékjog

2 m2 területre, VMB274/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

Molnár és Tóth Kft.

Sz.h.: 2113 Erdőkeres, Géza utca 10.

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

Munkaszám: M-39/2018

2. sz. melléklet

Budapest XVI.

béletterület

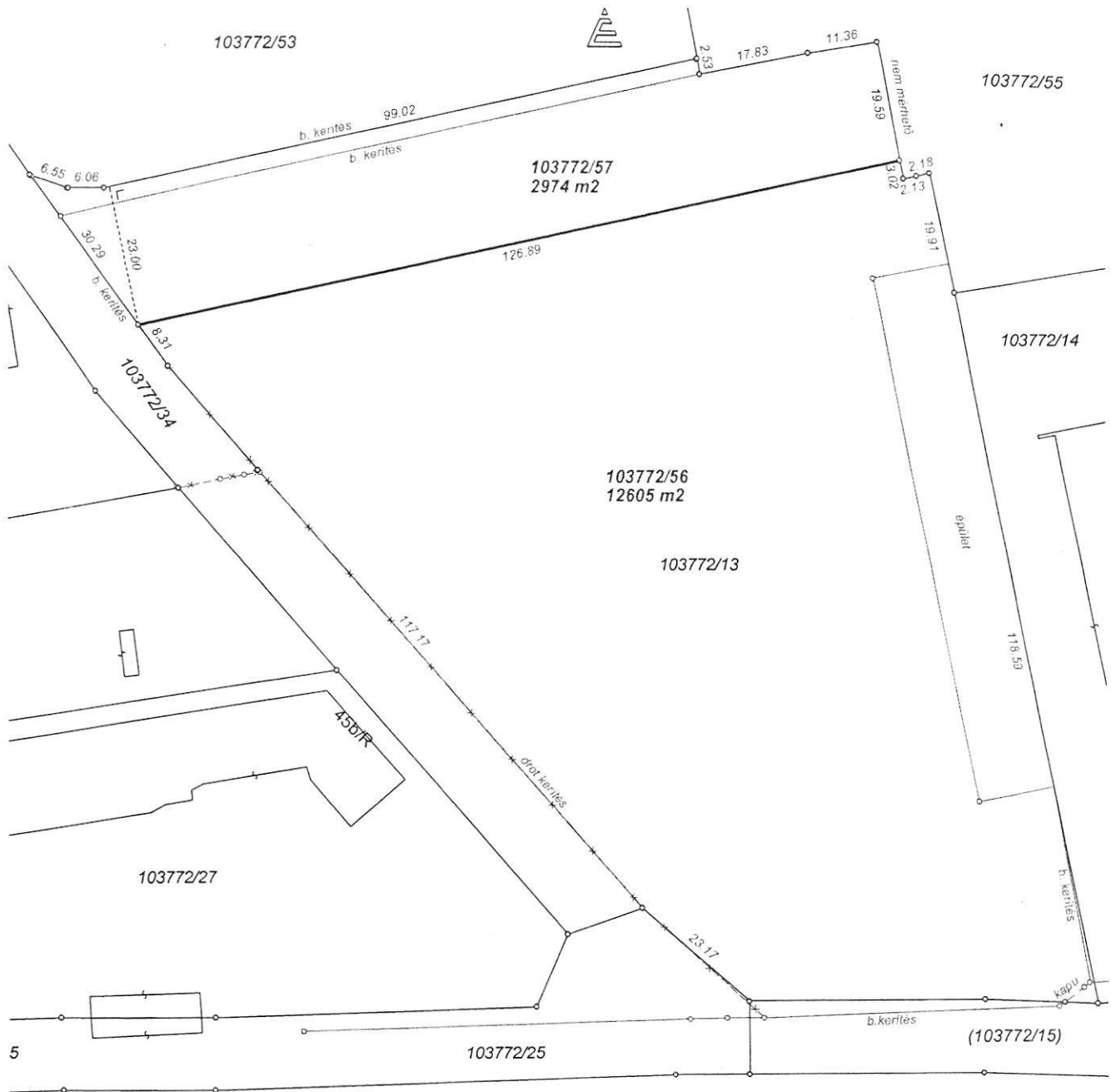
Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206\_493/2018

# TELEKALAKÍTÁSI TERV

a 103772/13 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány= 1:1000

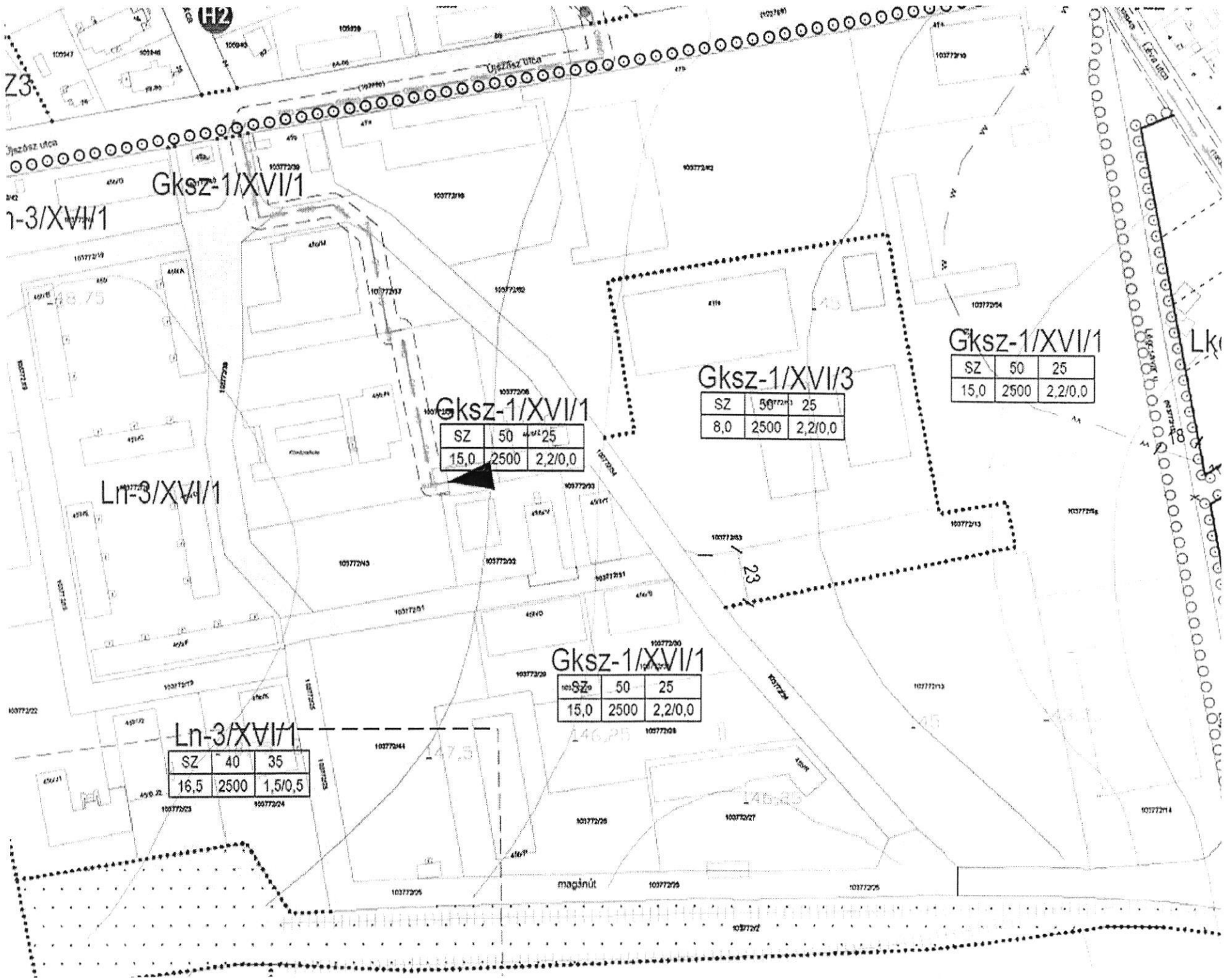
Magasság:-



Fót, 2018. február 19.

Készítő: Molnár Péter  
földmérő ig. száma: 3712/2009  
ing.rend.szám: 1827/2003  
kamarai nyt.sz.: GD-T 13-11205





Gksz-1/XVI/1  
1-3/XVI/1

Gksz-1/XVI/1

SZ	50	25
15,0	2500	2,2/0,0

Gksz-1/XVI/3

SZ	50	25
8,0	2500	2,2/0,0

Gksz-1/XVI/1

SZ	50	25
15,0	2500	2,2/0,0

Ln-3/XVI/1

Gksz-1/XVI/1

SZ	50	25
15,0	2500	2,2/0,0

Ln-3/XVI/1

SZ	40	35
16,5	2500	1,5/0,5

2018. 06. 11.

3. sz. melléklet

M E G B Í Z Ó

---

Budapest XVI kerületi Önk.  
1163 Budapest  
Havashalom utca 43.

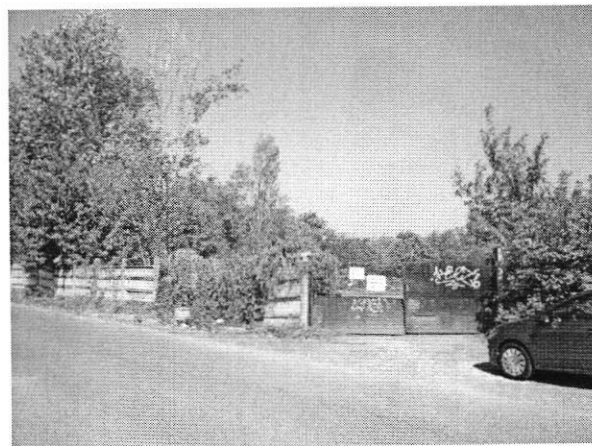
K É S Z Í T Ó

---




TML DESIGN KFT.  
2220 VECSÉS, TAMÁS UTCA 24.

## Ingyenforgalmi értékbecslés



### Üres telek 2974 m<sup>2</sup>-es része

1165 Budapest,  
Hrsz.: 103772/13





## Törzslap

**Megbízó:**

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

**Megbízás tárgya:**

**1165 Budapest, hrsz: 103772/13 sz. alatti telek** forgalmi értékbecslésének elkészítése.

**Készítette:**

**Tml Design Kft.**  
2220 Vecsés, Tamás utca 24.

**Nyilatkozat:**

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

Budapest, 2018 június 11.

**Tóth Mihály Levente**  
Ügyvezető Igazgató  
Tml Design Kft.

## ALÁÍRÓLAP

**Értékbecslo szakerto:**

**Toth Mihaly Levente**  
okl. epiteszmernok  
kamarai sz: 13-0852  
ingatlankozvetitoi nejjegyzeksz: 455.

## TARTALOMJEGYZÉK

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

## ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, hrsz.: 103772/13 sz.** szám alatti telek forgalmi értékbecslését.

### Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **103772/13**  
Telek területe: **15.579,0 m<sup>2</sup>**  
Vizsgált telekrész: **2974,0 m<sup>2</sup>**  
Magnevezés: **kivett telephely**

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

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

Az ingatlanrész tehermentes forgalmi értéke **50.001.862,-Ft+Áfa**  
azaz ötvenmillió egerzezer nyolcszázhatvenkettő Forint+Áfa,

Budapest, 2018. Június 11.

**Tóth Mihály Levente**  
Okl. Ingatlan értékbecslő  
Ingatlanközvetítői névjegyzéksz.: 455.

**1165 BUDAPEST, HRSZ: 103772/13 SZ. ALATTI**  
**BÉÉPÍTETLEN TELEK**  
**FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**I. ELŐZMÉNYEK**

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízta társaságunkat a tulajdonában lévő, fenti ingatlan forgalmi értékbecslésével.

**2018. Június 8-án** helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékozódunk a városon belüli elhelyezkedésről, műszeres, feltárásos, roncsolásos, diagnosztikai vizsgálatokat nem végeztünk.

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

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

A megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlannal kapcsolatos, birtokukban lévő **2018.06.08-én** kelt tulajdoni lap másolatát.

**II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI**

Cím:	<b>1165 Budapest</b>
Helyrajzi szám:	<b>103772/13</b>
Megnevezés:	<b>kivett telephely</b>
Telek területe:	<b>15.579,0 m<sup>2</sup></b>
Övezet:	<b>belterület</b>
Tulajdoni hányad:	<b>1/1</b>

**III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE**

A rendelkezésünkre álló **2018.06.08-én** kelt tulajdoni lap másolatból kiolvasható, hogy az ingatlannak egy tulajdonosa van:

*XVI. kerületi Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad*

**IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK**

A rendelkezésünkre álló **2018.06.08-én** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:

1. Bejegyző határozat 181776/2/2000/00.08.07  
- a T-41737 térrajz alapján a 103772/12 hrsz megosztva 103772/13-103772/125 helyrajzi számú ingatlanokra.
2. Bejegyző határozat 273579/2/2002/02.07.03

- a T-68850 ttsz. térrajz alapján az ingatlan területéhez hozzájön 192 m<sup>2</sup> a 103772/11 hrsz-ú ingatlan területéből.
- 3. Bejegyző határozat 58208/2/2012/12.02.22
- az Elmű Hálózati Kft-nek vezetékjoga van 2 m<sup>2</sup> területre.

Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyzet nem található.

## **V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK**

### **AZ INGATLAN KÖRNYEZETE**

Az értékelt ingatlanrész természetben a Budapest, XVI. kerületben Ó-Mátyásföld városrészben található, az Újszász utcában. A környező telkek ipari területek. Az övezeti besorolása: Gksz-1/XVI/1. Az ingatlan környezete, szabadonálló beépítésű ipari, intézményi terület. A környező utak aszfaltozottak, az utcával párhuzamosan gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó: bevásárlási lehetőség 500 méterre, szabadidős létesítmények 1000 méterre, oktatási létesítmény 1000 méterre található. Az alapszintű ellátottság 1000 m-en belül elérhető. A telkek a Légcsavar utca felől vagy az Újszász utca felől közelíthető meg.

### **AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA**

#### **A telek leírása**

A vizsgált telek, egy trapéz alakú, sík terepadottságú építési telek. Jelenleg fás-bokros terület a telekszéleken, középen fűmentes földes terület van, elhanyagolt állapotban, melyen egy felépítmény és egy lakókocsi is található. A telken sok a szemét. Minden oldalról körbekerített, bejárás a telek keleti és déli oldala felől, az Újszász utca felől lehetséges. A terület keleti oldalán, az Újszász utcában, az utca összeköttetést a keleti szomszéd lezárta. Az utcában minden közmű megtalálható és beköthető. A területből 2974 m<sup>2</sup>-t szeretne vásárolni az Szabó Autójavító Kft. cégük bővítése céljából. Az ingatlan környezetében található utcák jó állapotban vannak.

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

### **BEVEZETŐ**

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

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

Jelen vagyonértékelési feladatnál a piaci ár-összehasonlításra alapuló módszereket tekintettük a legbiztosabbnak a számítások elvégzésére. A piaci ár össze-

hasonlításra alapuló módszer fejezi ki leginkább a területi adottságokból (elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, stb.) hasznosítási lehetőségekből fakadó eltéréseket, valamint mindezeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását.

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

*„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.”*

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség az értékelés időpontjában minden valószínűség szerint eladható.

## **ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL**

### **Az értékeléssel és az értékelési bizonyítvánnyal kapcsolatos megjegyzések**

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

Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen vagyoneértékelő elemzés tárgyát képező ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja.

Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyoneértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a vagyoneértékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságosak.

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

### **A feltételezések és korlátozó feltételek**

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

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

### **Hasonló jellegű ingatlanok értékeléséből, értékesítéséből származó adatok**

Piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci

értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével, kapcsolatos költségekkel.

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

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

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m<sup>2</sup> árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. A környékbeli tényleges ingatlanpiac korlátozottsága, a piacról hiányzó hasonló funkció és színvonalú ingatlanok adatai és a korlátozottan beszerezhető információk miatt a hasonló adottságú területeken található ingatlanok összehasonlító adatai alapján becsültük meg.

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

#### **Értéknövelő tényezők**

- nincs

#### **Értékcsökkentő tényezők**

- a telek megközelíthetősége

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



## ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:

## Piaci összehasonlító módszer telekre

Telek	telek m <sup>2</sup>			Ár (ezer Ft)	Fajlagos ár ft/m <sup>2</sup>
1. Szabadföldi út	2817	Intézményi terület (2016-os eladás)		67 437	23 939,3
2. Szárnyaskerék út(strand)	22012	Intézményi sport terület		960 000	43 612,6
3. Sarjú utca	2515	MZ övezet		59 055	23 481,1
<b>Telek átlagár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>					<b>30 344,3</b>
<b>Figyelembevett ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>					<b>30 300,0</b>
Korrekción	Kínálati ár				-10,0%
Korrekción	megközelíthetőség				-19,6%
Korrekción					
<b>Összes korrekción</b>					<b>-29,6%</b>
<b>Figyelembevett ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>					<b>21 352,51</b>
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításán alapuló forgalmi értéke:					
Hrsz	telek m <sup>2</sup>	épület m <sup>2</sup>	állapot	Piaci ár	
1 103772/13	2 974	0	közművek nélkül	63 502 364,8	
<i>Összes nettó</i>				<i>50 001 862</i>	
<i>Összes áfa 27%</i>				<i>13 500 503</i>	
<b>Összesen:</b>	<b>2 974</b>			<b>63 502 364,8</b>	

## ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, hrsz.: 103772/13** szám alatti telek 2974 m<sup>2</sup>-es telekrészének forgalmi értékbecslését.

Az ingatlanrész tehermentes forgalmi értéke **50.001.862,-Ft+Áfa**  
azaz ötvenmillió egyezer nyolcszázhatvenkettő Forint+Áfa,

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

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

Értébecslési tevékenységünk során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.

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

Az értébecslés érvényességi idejét **180 napban** adom meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

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

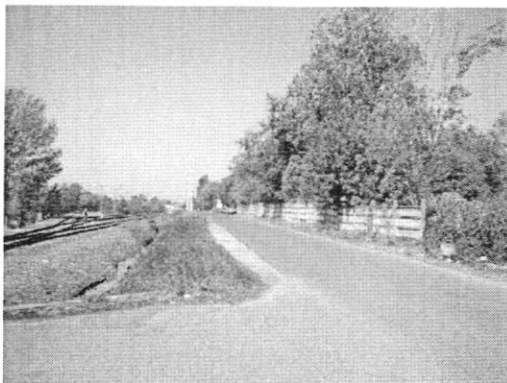
**Tóth Mihály Levente**  
okl. építészmérnök  
Ingatlanértébecslő

Készült: 2 példányban

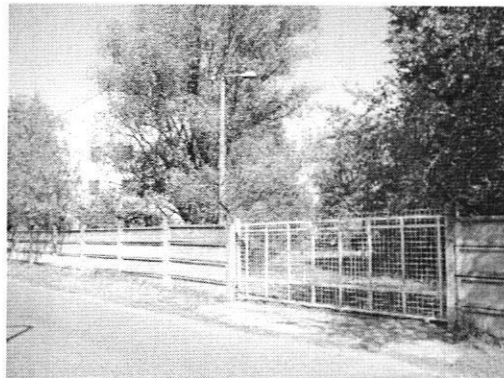
Mellékletek:

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

## MELLÉKLETEK



Bejárat az Újszász utca felől



A lezárt Újszász utca „bejárata”



Vizsgált telek a lezárt Újszász utca felől



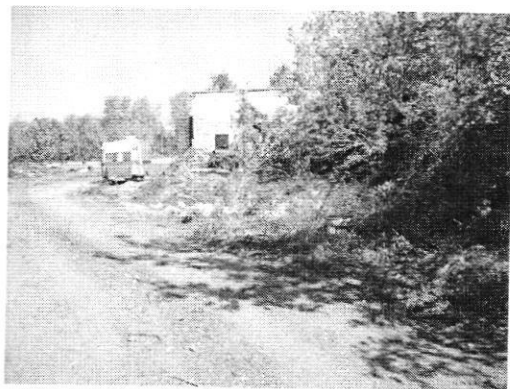
Lezárt Újszász utca



A vizsgált telek keleti oldala



A vizsgált telek déli bejárata



Vizsgált telek felépítménnyel, lakókocsival



Vizsgált telek