

103/2018

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

*Készült a 2018. június 20. napján tartandó képviselő-testületi ülésre!  
Készítette: dr. Lukács Titanilla vagyonhasznosítási irodavezető*

**Tárgy:** Javaslat az Ibafa utca 117510/18 hrsz-ú, a Bőszénfa utca 117510/17 hrsz-ú, a Bőszénfa utca 117510/25 hrsz-ú, Gálosfa utca 117510/26 hrsz-ú, Gálosfa utca 117510/33 hrsz-ú, Simonfa utca 117510/34 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) az Íjász utca 117510 hrsz-ú ingatlanon 22 darab építési telket alakított ki, amelyek az alábbiak:  
Íjász utca mentén: 117510/13, 117510/14, 117510/15, 117510/16 hrsz-on 836 m<sup>2</sup> területtel, 117510/19, 117510/20, 117510/21, 117510/22 hrsz-on 850 m<sup>2</sup> területtel, 117510/27, 117510/28, 117510/29, 117510/30 hrsz-on 867 m<sup>2</sup> területtel. Az ingatlanok értékesítése megtörtént.

Kialakultak továbbá az Ibafa utcában a 117510/18 hrsz-ú, a Bőszénfa utcában a 117510/17 hrsz-ú és a 117510/25 hrsz-ú, a Gálosfa utcában a 117510/26 hrsz-ú, 1500 m<sup>2</sup> területű ingatlanok. A Gálosfa utcában 117510/33 hrsz-on kialakult egy 1597 m<sup>2</sup> területű ingatlan. A szennyvízáttemelő mellett kialakult a 117510/34 hrsz-ú, 3159 m<sup>2</sup> területű ingatlan.

A Képviselő-testület a 2018. május 30-i ülésén döntött arról, hogy a 117510/34 hrsz-ú ingatlanon, közvetlen a szennyvíz csatornaáttemelő ingatlan mellett 8-8 méter szélességű utat alakít ki, így a 3159 m<sup>2</sup> területű ingatlan területe 2863 m<sup>2</sup> területre csökken a szükséges telekalakítás után. A Képviselő-testület ugyanezen ülésén döntött arról is, hogy az ingatlanon keresztül húzódó, az áttemelőhöz vezető szennyvízcsatorna nyomvonalra, vezetékJogot alapít. (1. számú melléklet)

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda tájékoztatása szerint az Ibafa utcában, a Bőszénfa utcában, a Gálosfa utcában, valamint a Simonfa utcában az ivóvíz gerincevezeték építése folyamatban van, a befejezés várható időpontja 2018. augusztus 31. A szennyvízcsatorna gyűjtő és bekötővezeték telekhatárig történő kiépítésének határideje 2018. augusztus 31. A földgázellátásról szóló 2008. évi XL. törvény szerint a gázellátás már most ingyenesen igényelhető a szolgáltatótól a törvény végrehajtására kiadott Kormányrendeletben foglaltak szerint. A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény alapján elektromos ellátás a szolgáltatótól már most ingyenesen igényelhető a törvény végrehajtására kiadott Kormányrendeletben foglaltak szerint. A csapadékcsatorna kiépítésének határideje 2018. augusztus 31. A közvilágítás megépítésének határideje 2018. augusztus 31. Szükséges továbbá az érintett ingatlanokat határoló közterületek feltöltése is, amely 2018. szeptember 30-ig elkészül. A beépítetlen területű ingatlanok feltöltése csak részben valósul meg, a teljes feltöltés igény szerint a vonatkozó jogszabályok keretein belül a nyertes pályázó feladata lesz.

Tárgyi ingatlanok a XVI. kerület közigazgatási területén található ingatlanok döntő részéhez hasonlóan általános védelem alatt állnak. A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles nyilvántartás adatai szerint az ingatlanok a kulturális örökség

védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 35. pontja szerint régészeti lelőhelynek minősülnek és a nyilvántartásban a 66780 azonosító számon szerepelnek.

A nyilvántartás sem elidegenítési, sem terhelési, sem telekalakítási tilalmat nem jelent, csupán a területen épület építések és az ingatlanok közművesítése során a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályt, mint szakhatóságot meg kell keresni.

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

Az új Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) tervezet szerint az ingatlanok Lke-1/XVI/CS2 (kertvárosias lakóterület, kialakult többlakásos, csoportházas építési övezet) övezeti besorolásúak. A KÉSZ övezeti térképén az ingatlanok vv jelölésűek (magas vízállású terület 2,5 méter).

Az ingatlanokra elkészültek az értékbecslések. Az értékbecslő szerint az ingatlanok értéke: **28.236,- Ft/m<sup>2</sup>**. Az értékesítést Áfa terheli.

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

Javaslom, hogy a kikiáltási ár az értékbecslő által megállapított 28.236,- Ft/m<sup>2</sup> érték legyen. Az értékesítés Áfa köteles, azaz az ingatlanok kikiáltási ára 28.236,- Ft/m<sup>2</sup>+27% Áfa.

<b>Az ingatlan címe:</b>	<b>Helyrajzi száma:</b>	<b>Ingatlan nagysága: m<sup>2</sup></b>	<b>Az ingatlan kikiáltási ára: 28.236,- Ft/m<sup>2</sup> +27% Áfa.</b>
Ibafa utca	117510/18	1500	42.354.000 Ft+27% Áfa.
Bőszénfa utca	117510/17	1500	42.354.000 Ft+27% Áfa.
Bőszénfa utca	117510/25	1500	42.354.000 Ft+27% Áfa.
Gálosfa utca	117510/26	1500	42.354.000 Ft+27% Áfa.
Gálosfa utca	117510/33	1597	45.092.892 Ft+27% Áfa
Simonfa utca	117510/34	2863	80.839.668 Ft+27% Áfa.

Tárgyi ingatlanok jelenleg közművel nem ellátottak, a határoló közterületek feltöltése zajlik, ezért lakóépület építési munka megkezdése csak 2018. október 1-je után lehetséges.

Az ingatlanok megvásárlására a pályázónak a m<sup>2</sup> árra kell ajánlatot tenni.

Egy pályázó egy pályázatban csak egy m<sup>2</sup> árat jelölhet meg valamennyi, az általa preferencia sorrendben megjelölt ingatlanra.

A pályázatoknál első, második és harmadik helyezettet kell hirdetni.

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 m<sup>2</sup> árra tett ajánlatot, az általa megvásárolni kívánt ingatlanra, az általa megjelölt preferencia sorrendnek megfelelően.

Második legmagasabb m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Ötödik legmagasabb m<sup>2</sup> 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. 4. nyertes legmagasabb ajánlatot tevő pályázó telkének kivételével amennyiben van ilyen a preferencia sorrendjében – nyeri el a pályázatot.

Hatodik legmagasabb m<sup>2</sup> 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. és 4. és 5. 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, majd ezt követően azt az Önkormányzat Képviselő-testülete értékeli. A pályázat bontása zártkörű, értékelése, valamint a pályázatról szóló döntés nyilvános.

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 hirdetésnyeknek tartalmaznia kell többek között a versenyeztetési biztosíték összegét, amely a kiírásban meghatározott vagyon értékének 10%-a.

Javaslom ezért, hogy pályázó egyszeri bruttó 10.266.638,-Ft pályázati biztosíték befizetésével (mely az ingatlanok közül a legmagasabb értékű vagyonelem értékének a 10 %-ával egyezik meg) mind a hat telekre pályázhat, de ez az összeg csak 1 telek megvásárlására nyújt biztosítékot. (Ahány telekre pályázik annyiszor 10.266.638 millió Ft)

Ajánlatot tenni kizárólag személyesen vagy meghatalmazott útján lehet. Az ajánlatot egy példányban kell benyújtani. Az ajánlatot hivatalos cégszerű aláírással, valamint minden oldalát (köztük a mellékleteket is) szignóval kell ellátni. A meghatalmazást közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A szabályos meghatalmazást a pályázathoz csatolni kell.

Amennyiben a pályázó nem természetes személy, úgy a pályázónak csatolni kell nyilatkozatát arról is, hogy a díj- és adótartozással kapcsolatos feltételnek a cég jegyzésére jogosult valamennyi személy, valamint a cég valamennyi tulajdonosa is megfelel.

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 vállalkozói igazolvány egyszerű másolatát (illetve az egyéni vállalkozói igazolvány kiváltására irányuló szándéknyilatkozatot), vagy
- 30 napnál nem régebbi, eredeti, cégbíróság által kiállított cégkivonatot (illetve folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását), vagy 30 napnál nem régebbi, közjegyző által hitelesített eredeti cégkivonatot,
- 30 napnál nem régebbi, eredeti, bíróság által kiállított nyilvántartásba vételről szóló igazolást, vagy 30 napnál nem régebbi, közjegyző által hitelesített eredeti, nyilvántartásba vételről szóló igazolást (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.

Kérem a Képviselő-testületet döntését az előterjesztés tárgyában.

**Határozati javaslat :** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az  
Ibafa utca 117510/18 hrsz-ú, 1500 m<sup>2</sup> területű,  
Bószénfa utca 117510/17 hrsz-ú, 1500 m<sup>2</sup> területű,  
Bószénfa utca 117510/25 hrsz-ú, 1500 m<sup>2</sup> területű,  
Gálosfa utca 117510/26 hrsz-ú, 1500 m<sup>2</sup> területű,  
Gálosfa utca 117510/33 hrsz-ú, 1597 m<sup>2</sup> területű,  
Simonfa utca 117510/34 hrsz-ú, 2863 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. A Képviselő-testület az ingatlanok forgalmi értékét

28.236,- Ft/m<sup>2</sup>+Áfában határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az előterjesztésben foglaltak szerinti pályázati felhívás kiírására.

Határidő: 2018. december 31.

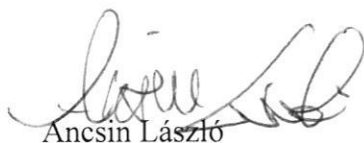
Felelős: Kovács Péter Polgármester  
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2018. június 12.



Kovács Péter  
polgármester

Láttam:



Ancsin László

jegyző

*Az előterjesztés mellékletét képezi:*

1. Telekalakítási helyszínrajz, területkiosztás, 117510/34 hrsz-ú ingatlanon kialakuló út vázlata
2. Értébecslések

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

Molnár és Tóth Kft.  
Szh.: 2113 Erdőkertes, Géza utca 10.  
Fth.: 2151 Fót, Nagy Lajos kir. u. 21.

Munkaszám: M-38/2017

Budapest XVI.

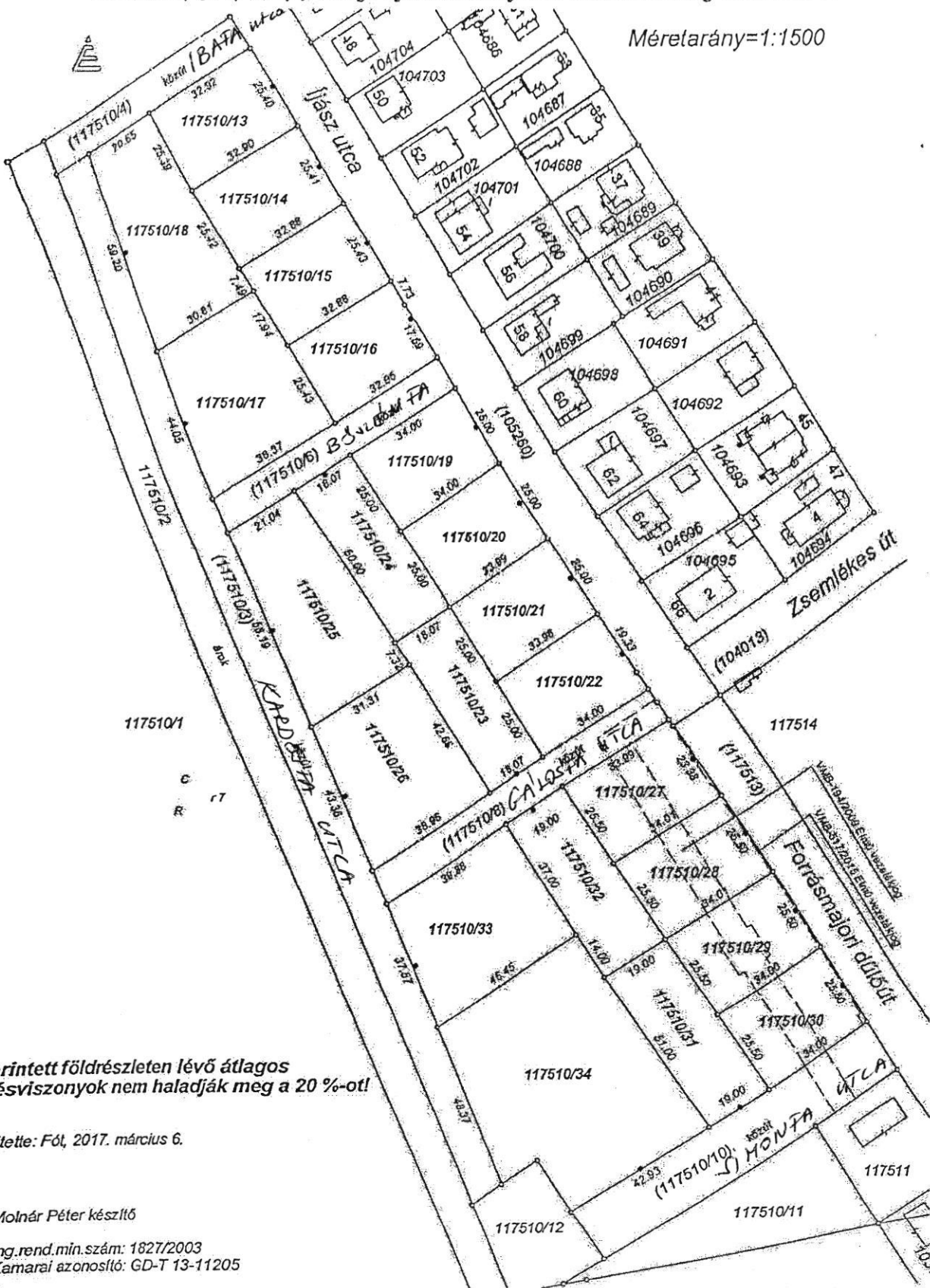
belterület

Adatszolg. lkt.szám: 17206\_628/2017

# TELEKALKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 117510/5, :/7, :/9 helyrajzi számú földrésztelkek megosztásáról

Méretarány=1:1500



Az érintett földrésztelken lévő átlagos lejtésvíviszonyok nem haladják meg a 20 %-ot!

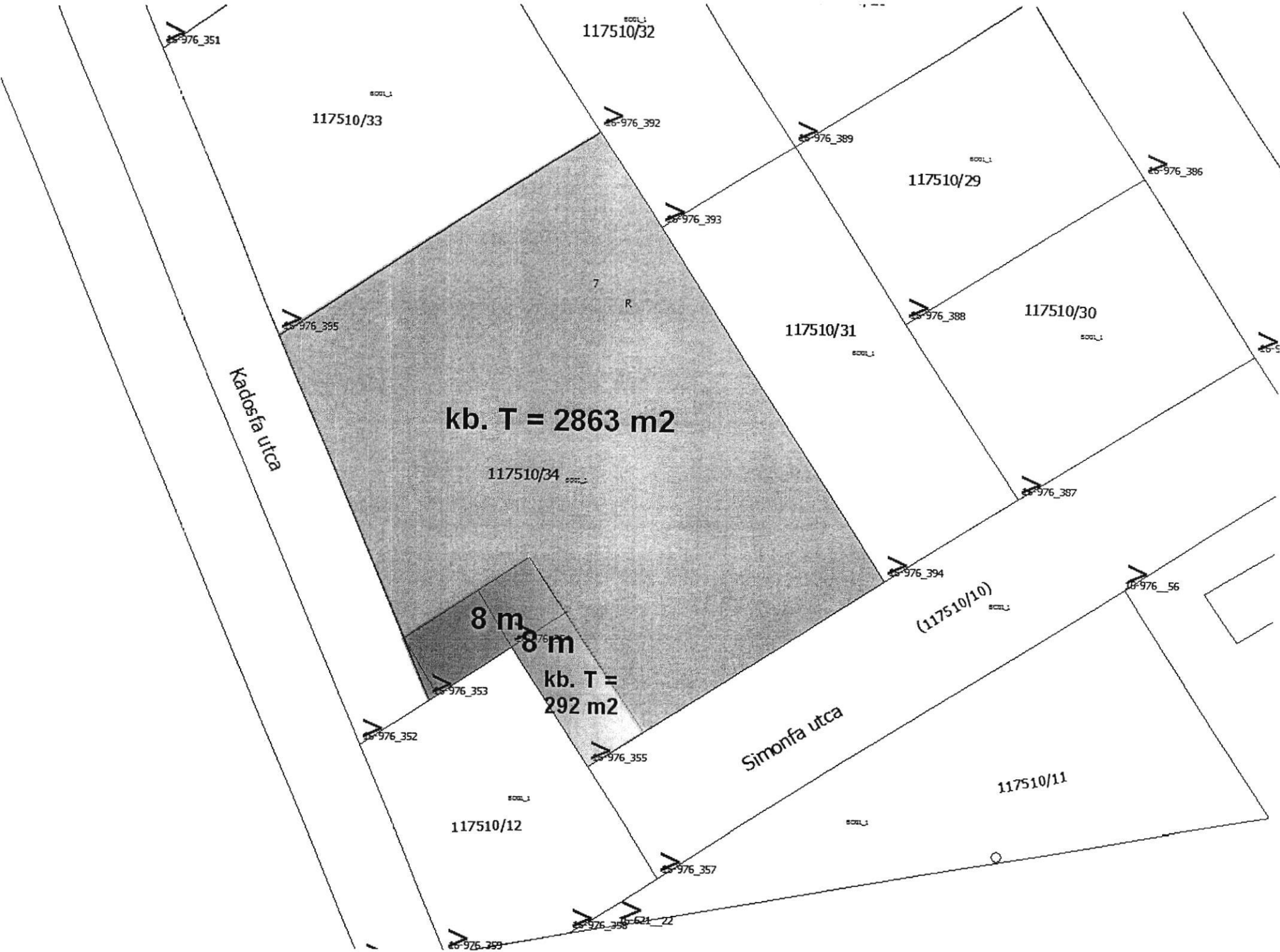
Készítette: Fót, 2017. március 6.

Molnár Péter készítő

Ing.rend.mín.szám: 1827/2003  
Kamarai azonosító: GD-T 13-11205

intézkedés

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megj.
HRSZ	Alrészlet			Terület ha.m <sup>2</sup>	Ak	HRSZ	Alrészlet			Terület ha.m <sup>2</sup>	Ak	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	mű.v.ága	m.o.				jel	mű.v.ága	m.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
117510/5		kivett, beépítetlen ter.		0.6344		117510/13		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0836			117510/5 Összesen : 6344 m <sup>2</sup>
117510/7		kivett, beépítetlen ter.		0.8206		117510/14		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0836			
117510/9		rét	7	1.0162	14.13	117510/15		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0836			
						117510/16		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0836			
						117510/17		kivett, beépítetlen ter.	0	0.1500			
						117510/18		kivett, beépítetlen ter.	0	0.1500			117510/7 Összesen : 8206 m <sup>2</sup>
						117510/19		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0850			
						117510/20		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0850			
						117510/21		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0850			
						117510/22		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0850			
						117510/23		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0903			
						117510/24		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0903			
						117510/25		kivett, beépítetlen ter.	0	0.1500			
						117510/26		kivett, beépítetlen ter.	0	0.1500			
						117510/27		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0867		VezetékJog 15 m <sup>2</sup> (VMB-517), 181 m <sup>2</sup> (VMB-194) Elmű Hálózati Kft.	
						117510/28		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0867		VezetékJog 12 m <sup>2</sup> (VMB-517), 179 m <sup>2</sup> (VMB-194) Elmű Hálózati Kft.	
						117510/29		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0867		VezetékJog 12 m <sup>2</sup> (VMB-517), 209 m <sup>2</sup> (VMB-194) Elmű Hálózati Kft.	
						117510/30		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0867		VezetékJog 15 m <sup>2</sup> (VMB-517), 182 m <sup>2</sup> (VMB-194) Elmű Hálózati Kft.	
						117510/31		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0969			
						117510/32		kivett, beépítetlen ter.	0	0.0969			
						117510/33		kivett, beépítetlen ter.	0	0.1597			
						117510/34		kivett, beépítetlen ter.	0	0.3159			
Összesen:				2.4712	14.13					2.4712			



117510/32

117510/33

117510/29

117510/30

117510/31

kb. T = 2863 m<sup>2</sup>

117510/34

8 m  
8 m

kb. T = 292 m<sup>2</sup>

(117510/10)

Simonfa utca

Kadosfa utca

117510/12

117510/11

18-976\_351

18-976\_392

18-976\_389

18-976\_386

18-976\_393

18-976\_388

18-976\_395

18-976\_387

18-976\_394

18-976\_56

18-976\_353

18-976\_352

18-976\_355

18-976\_357

18-976\_359

18-976\_358

7

R

SCDL

SCDL

SCDL

SCDL

SCDL

SCDL

SCDL

SCDL

18-976\_358-521\_22



2. sz. melléklet

M E G B Í Z Ó

---

Budapest XVI kerületi Önk.  
1163 Budapest  
Havashalom utca 43.

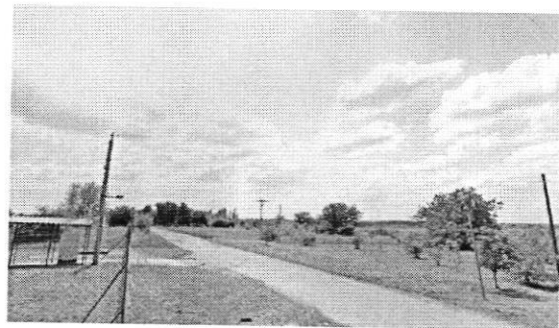
K É S Z Í T Ó

---




TML DESIGN KFT.  
2220 VECSÉS, TAMÁS UTCA 24.

## **Ingatlanforgalmi értékbecslés**



## **üres beépítetlen telek**

1165 Budapest, Ibafa utca- Kardosfa utca  
Hrsz.: 117510/18



## Törzslap

**Megbízó:**

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

**Megbízás tárgya:**

**1165 Budapest, Ibafa utca-Kardosfa utca, hrsz: 117510/18 telkek** 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 6.

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

## ALÁÍRÓLAP

Értékbecslő szakértő:

**Tóth Mihály Levente**  
okl. építészmérnök  
kamarai sz:13-0852  
ingatlanközvetítói névjegyzéksz: 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 .....	10
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT .....	11
MELLÉKLETEK.....	12

## ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Ibafa-Kardosfa utca, hrsz.: 117510/18** szám alatti **beépítetlen** telkek forgalmi értékbecslését.

### Az ingatlanok telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **117510/18**  
Telekrész területe: **1500 m<sup>2</sup>**  
Megnevezés: **kivett, beépítetlen terület**

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 keltezésétől 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 ingatlan tehermentes forgalmi értéke **42.354.000,-Ft+Áfa**  
azaz negyvenkettőmillió háromszázötvennégyezer Forint+Áfa

Budapest, 2018. Június 6.

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

**1165 BUDAPEST, IBAFKA-KARDOSFA UTCA, HRSZ:**  
**117510/18 SZ. ALATTI BEÉPÍTETLEN TELEK**  
**FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**I. ELŐZMÉNYEK**

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

**2018. Június 4-én** 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 **2018.05.31-én** kelt tulajdoni lapok másolatát.

**II. AZ INGATLAN VÁLTOZÁS UTÁNI NYILVÁNTARTÁSI ADATAI**

Cím:	"címképzés alatt"
Helyrajzi szám:	117510/18
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1500,00 m <sup>2</sup>
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

**III. AZ INGATLAN TULAJDONI HELYZETE**

A rendelkezésünkre álló **2018.05.31-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 **2018.05.31-én** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

1. Bejegyző határozat 77925/1/2017/17.05.02.  
-a T-83090 sz. változási vázrajz alapján az ingatlan kialakításra került a Budapest 117510/5, 117510/7 és 117510/9 helyrajzi számú ingatlanból.

Az ingatlan tulajdoni lapjain jelenleg széljegyzet nem található.

## V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

### **AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE**

Az értékelt telek természetben a Budapest, XVI. kerületben Mátyásföld városrészben található, a Forrásmajori dűlőúton, az Íjász utca folytatásában. A környező lakóépületek övezeti besorolása: Lke-1/XVI./CS2 Az ingatlan környezete nagytelkes, jellemzően földszintes és tetőtérbeépítéses családi házak épültek szabadonálló beépítéssel. A környező utak aszfaltozottak, kicsit elhanyagolt állapotúak. A vizsgált telkekkel szemben árok húzódik végig az utcában. Az utcával párhuzamosan gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó (bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények) 500-1000 méteren belül, az alapszintű ellátottság 1000 m-en belül elérhető, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

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

#### **A telek leírása**

A vizsgált telkeket korábban egy még be nem épített nagy zöldfelületből alakították ki. Jelen telkek már a harmadik ütem. A korábbi ütemek eladásra kerültek. Az építkezések elkezdődtek. A vizsgált telekre 4-nél több lakás is elhelyezhető. A vizsgált telek szabályos téglalap alakú. Az utca felől indulva kissé lejtősek az építési telkek. Jelenleg a telken belül füves és bokros területek váltakoznak. A telek minden oldalról körbejárható. Bejárás az Íjász utca felől lehetséges. Az utcában minden közmű megtalálható és beköthető, de a telekre nincs bekötve. **A telket úgy értékeltük, mintha a közműbekötések megtörténtek volna!**

## 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 összehasonlításon alapuló számítások mellett az újraelőállítási költségen alapuló és a hozamszámításon 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-összehasonlításon alapuló módszereket tekintettük a legbiztosabbnak a számítások elvégzésére. A piaci ár összehasonlításon alapuló módszer fejezi ki leginkább a területi adottságokból (elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, stb.) hasznosítási lehetőségekből fakadó eltéréseket, valamint mindezeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását.

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

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

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

## **ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos 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

- a telek beépíthetőség nagyobb a lakóövezetnél( szintterület mutató 0,55)

#### Értékcsökkentő tényezők

- A környezete még csak részben beépített, az utca még nincs kialakítva

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.	Újszász utca_29	867	közművek az utcában	28 298	32 639,0
2.	Újszász utca_30	867	közművek az utcában	28 188	32 512,1
3.	Újszász utca_28	867	közművek az utcában	28 298	32 639,0
	Telek átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )				32 596,7
	Figyelembevett ár (Ft/m <sup>2</sup> )				32 600,0
	Korrekción	eladási árak			0,0%
	Korrekción	Az utca vége, környezete nem beépített, belső út nem kialakított			0,0%
	Korrekción	nagyobb szintterület mutató			10,0%
	Összes korrekció				10,0%
	Figyelembevett ár (Ft/m <sup>2</sup> )				35 859,7
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításon alapuló forgalmi értéke:					
Hrsz	telek m <sup>2</sup>	épület m <sup>2</sup>	állapot	Piaci ár	
117510/18	1 500	0	közművek nélkül	53 789 580,6	
Összes nettó				42 354 000	
Összes áfa 27%				11 435 580	
Összesen:				53 789 580,6	

## ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Ibafa-Kardosfa utca, hrsz.: 117510/18** szám alatti beépítetlen telek forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **42.354.000,-Ft+Áfa**  
azaz negyvenkettőmillió háromszázötvennégyezer 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	1 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat	6 db
3. sz. melléklet	Telekalakítási helyszínrajz	1 lap

## **MELLÉKLETEK**

Forrásmajori dülőút

Telkek határa

Vizsgált telkek a Zsemlékes útról

Szemközti szennyvízátemelő

Vizsgált telkek

Vizsgált telkek

Simonfa utca

közeli épület

M E G B Í Z Ó

---

Budapest XVI kerületi Önk.  
1163 Budapest  
Havashalom utca 43.

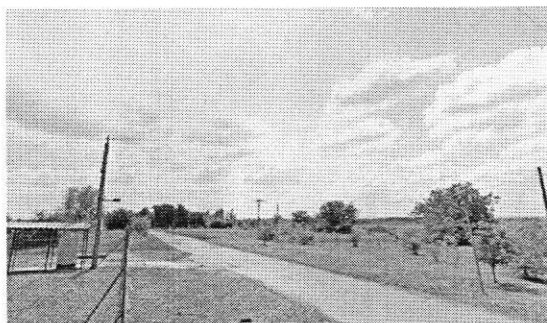
K É S Z Í T Ó

---



TML DESIGN KFT.  
2220 VECSÉS, TAMÁS UTCA 24.

## Ingyen forgalmi értékbecslés



## üres beépítetlen telek

1165 Budapest, Böszénfa utca- Kardosfa utca  
Hrsz.: 117510/17

---

## Törzslap

**Megbízó:**

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

**Megbízás tárgya:**

**1165 Budapest, Bószénfa-Kardosfa utca, hrsz: 117510/17 telkek 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 6.

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

## ALÁÍRÓLAP

**Értékbecslo szakerto:**

**Tóth Mihály Levente**  
okl. építész mérnök  
kamarai sz: 13-0852  
ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 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 .....	10
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT .....	11
MELLÉKLETEK.....	12



## ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Bőszénfa-Kardosfa utca, hrsz.: 117510/17** szám alatti **beépítetlen** telkek forgalmi értékbecslését.

### Az ingatlanok telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **117510/17**

Telekrész területe: **1500 m<sup>2</sup>**

Megnevezés: **kivett, beépítetlen terület**

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 keltezésétől 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 ingatlan tehermentes forgalmi értéke **42.354.000,-Ft+Áfa**  
azaz negyvenkettőmillió háromszázötvennégyezer Forint+Áfa

Budapest, 2018. Június 6.

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

# **1165 BUDAPEST, BŐSZÉNFA-KARDOSFA UTCA, HRSZ: 117510/17 SZ. ALATTI BEÉPÍTETLEN TELEK FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

## **I. ELŐZMÉNYEK**

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

**2018. Június 4-én** helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állapotát, 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 **2018.05.31-én** kelt tulajdoni lapok másolatát.

## **II. AZ INGATLAN VÁLTOZÁS UTÁNI NYILVÁNTARTÁSI ADATAI**

Cím:	"címképzés alatt"
Helyrajzi szám:	117510/17
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1500,00 m <sup>2</sup>
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

## **III. AZ INGATLAN TULAJDONI HELYZETE**

A rendelkezésünkre álló **2018.05.31-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 **2018.05.31-én** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

1. Bejegyző határozat 77925/1/2017/17.05.02.  
-a T-83090 sz. változási vázrajz alapján az ingatlan kialakításra került a Budapest 117510/5, 117510/7 és 117510/9 helyrajzi számú ingatlanból.

Az ingatlan tulajdoni lapjain jelenleg széljegyzet nem található.

## V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

### **AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE**

Az értékelt telek természetben a Budapest, XVI. kerületben Mátyásföld városrészben található, a Forrásmajori dűlőúton, az Íjász utca folytatásában. A környező lakóépületek övezeti besorolása: Lke-1/XVI./CS2 Az ingatlan környezete nagytelkes, jellemzően földszintes és tetőtérbeépítéses családi házak épültek szabadonálló beépítéssel. A környező utak aszfaltozottak, kicsit elhanyagolt állapotúak. A vizsgált telkekkel szemben árok húzódik végig az utcában. Az utcával párhuzamosan gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó (bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények) 500-1000 méteren belül, az alapszintű ellátottság 1000 m-en belül elérhető, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

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

#### **A telek leírása**

A vizsgált telkeket korábban egy még be nem épített nagy zöldfelületből alakították ki. Jelen telkek már a harmadik ütem. A korábbi ütemek eladásra kerültek. Az építkezések elkezdődtek. A vizsgált telekre 4-nél több lakás is elhelyezhető. A vizsgált telek szabályos téglalap alakú. Az utca felől indulva kissé lejtősek az építési telkek. Jelenleg a telken belül füves és bokros területek váltakoznak. A telek minden oldalról körbejárható. Bejárás az Íjász utca felől lehetséges. Az utcában minden közmű megtalálható és beköthető, de a telekre nincs bekötve. **A telket úgy értékeltük, mintha a közműbekötések megtörténtek volna!**

## 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 összehasonlításon alapuló számítások mellett az újraelőállítási költségen alapuló és a hozamszámításon 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-összehasonlításon alapuló módszereket tekintettük a legbiztosabbnak a számítások elvégzésére. A piaci ár összehasonlításon 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 valóságok.

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

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

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

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos 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

- a telek beépíthetőség nagyobb a lakóövezetnél( szintterület mutató 0,55)

#### Értékcsökkentő tényezők

- A környezete még csak részben beépített, az utca még nincs kialakítva

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.	Újszász utca_29	867	közművek az utcában	28 298	32 639,0
2.	Újszász utca_30	867	közművek az utcában	28 188	32 512,1
3.	Újszász utca_28	867	közművek az utcában	28 298	32 639,0
	<b>Telek átlagár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>				<b>32 596,7</b>
	<b>Figyelembevett ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>				<b>32 600,0</b>
	Korrekción	eladási árak			0.0%
	Korrekción	Az utca vége. környezete nem beépített, belső út nem kialakított			0.0%
	Korrekción	nagyobb szintterület mutató			10.0%
	<b>Összes korrekció</b>				<b>10,0%</b>
	<b>Figyelembevett ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>				<b>35 859,72</b>
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításán alapuló forgalmi értéke:					
Hrsz	telek m <sup>2</sup>	épület m <sup>2</sup>	állapot	Piaci ár	
117510/17	1 500	0	közművek nélkül	53 789 580,6	
<b>Összes nettó</b>				<b>42 354 000</b>	
<b>Összes áfa 27%</b>				<b>11 435 580</b>	
<b>Összesen:</b>				<b>53 789 580,6</b>	

## ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Bőszénfa-Kardosfa utca, hrsz.: 117510/17** szám alatti beépítetlen telek forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **42.354.000,-Ft+Áfa**  
azaz negyvenkettőmillió háromszázötvennégyezer Forint+Áfa

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

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

Értékbecslési 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 vállalom sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzés elkészítésében felhasználtam.

Az értékbecslés 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  
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	1 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat	6 db
3. sz. melléklet	Telekalakítási helyszínrajz	1 lap

## **MELLÉKLETEK**

Forrásmajori dűlőút

Telkek határa

Vizsgált telkek a Zsemlékes útról

Szemközti szennyvízátemelő

Vizsgált telkek

Vizsgált telkek

Simonfa utca

közeli épület



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.

## Ingyenértékelési értékbecslés



### üres beépítetlen telek

1165 Budapest, Böszénfa utca- Kadosfa utca  
Hrsz.: 117510/25



## Törzslap

**Megbízó:**

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

**Megbízás tárgya:**

**1165 Budapest, Bőszénfa-Kadosfa utca, hrsz: 117510/25 telkek** 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 6.

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

## ALÁÍRÓLAP

Értébecslő szakértő:

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

**TARTALOMJEGYZÉK**

Törzslap .....	2
ALÁÍRÓLAP .....	3
TARTALOMJEGYZÉK .....	4
ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS .....	5
I. ELŐZMÉNYEK .....	6
II. AZ 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 .....	10
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT .....	11
MELLÉKLETEK .....	12

## ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Bőszénfa-Kadosfa utca, hrsz.: 117510/25** szám alatti **beépítetlen** telkek forgalmi értékbecslését.

### Az ingatlanok telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **117510/25**  
Telekrész területe: **1500 m<sup>2</sup>**  
Megnevezés: **kivett, beépítetlen terület**

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 keltezésétől 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 ingatlan tehermentes forgalmi értéke **42.354.000,-Ft+Áfa**  
azaz negyvenkettőmillió háromszázötvennégyezer Forint+Áfa

Budapest, 2018. Június 6.

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

# **1165 BUDAPEST, BŐSZÉNFA-KARDOSFA UTCA, HRSZ: 117510/17 SZ. ALATTI BEÉPÍTETLEN TELEK FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

## **I. ELŐZMÉNYEK**

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

**2018. Június 4-én** helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékoztunk 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, birto-  
kukban lévő **2018.05.31-én** kelt tulajdoni lapok másolatát.

## **II. AZ INGATLAN VÁLTOZÁS UTÁNI NYILVÁNTARTÁSI ADATAI**

Cím:	"címképzés alatt"
Helyrajzi szám:	117510/25
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1500,00 m <sup>2</sup>
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

## **III. AZ INGATLAN TULAJDONI HELYZETE**

A rendelkezésünkre álló **2018.05.31-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 **2018.05.31-én** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

1. Bejegyző határozat 77925/1/2017/17.05.02.  
-a T-83090 sz. változási vázrajz alapján az ingatlan kialakításra került a Budapest 117510/5, 117510/7 és 117510/9 helyrajzi számú ingatlanból.

Az ingatlan tulajdoni lapjain jelenleg széljegyzet nem található.

## V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

### **AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE**

Az értékelt telek természetben a Budapest, XVI. kerületben Mátyásföld városrészben található, a Forrásmajori dűlőúton, az Íjász utca folytatásában. A környező lakóépületek övezeti besorolása: Lke-1/XVI./CS2 Az ingatlan környezete nagytelkes, jellemzően földszintes és tetőtérbeépítéses családi házak épültek szabadonálló beépítéssel. A környező utak aszfaltozottak, kicsit elhanyagolt állapotúak. A vizsgált telkekkel szemben árok húzódik végig az utcában. Az utcával párhuzamosan gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó (bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények) 500-1000 méteren belül, az alapszintű ellátottság 1000 m-en belül elérhető, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

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

#### **A telek leírása**

A vizsgált telkeket korábban egy még be nem épített nagy zöldfelületből alakították ki. Jelen telkek már a harmadik ütem. A korábbi ütemek eladásra kerültek. Az építkezések elkezdődtek. A vizsgált telekre 4-nél több lakás is elhelyezhető. A vizsgált telek szabályos téglalap alakú. Az utca felől indulva kissé lejtősek az építési telkek. Jelenleg a telken belül füves és bokros területek váltakoznak. A telek minden oldalról körbejárható. Bejárás az Íjász utca felől lehetséges. Az utcában minden közmű megtalálható és beköthető, de a telekre nincs bekötve. **A telket úgy értékeltük, mintha a közműbekötések megtörténtek volna!**

## VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK

### **BEVEZETŐ**

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

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

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

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

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

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

## **ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos 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

- a telek beépíthetőség nagyobb a lakóövezetnél( szintterület mutató 0,55)

#### Értékcsökkentő tényezők

- A környezete még csak részben beépített, az utca még nincs kialakítva

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. Újszász utca_29	867	közművek az utcában	28 298	32 639,0
2. Újszász utca_30	867	közművek az utcában	28 188	32 512,1
3. Újszász utca_28	867	közművek az utcában	28 298	32 639,0
<b>Telek átlagár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>				<b>32 596,7</b>
<b>Figyelembevett ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>				<b>32 600,0</b>
Korrekción	eladási árak			0.0%
Korrekción	Az utca vége, környezete nem beépített, belső út nem kialakított			0.0%
Korrekción	nagyobb szintterület mutató			10.0%
<b>Összes korrekción</b>				<b>10,0%</b>
<b>Figyelembevett ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>				<b>35 859,7</b>
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításán alapuló forgalmi értéke:				
Hrsz	telek m <sup>2</sup>	épület m <sup>2</sup>	állapot	Piaci ár
117510/25	1 500	0	közművek nélkül	53 789 580,6
<b>Összes nettó</b>				<b>42 354 000</b>
<b>Összes áfa 27%</b>				<b>11 435 580</b>
<b>Összesen:</b>			<b>53 789 580,6</b>	

## ÖSSZEFOGLALÁS

**A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Bőszénfa-Kadosfa utca, hrsz.: 117510/25** szám alatti beépítetlen telek forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **42.354.000,-Ft+Áfa**  
azaz negyvenkettőmillió háromszázötvennégyezer Forint+Áfa

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

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

Értékbecslési 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 értékbecslés 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  
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	1 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat	6 db
3. sz melléklet	Telekalakítási helyszínrajz	1 lap

## **MELLÉKLETEK**

Forrásmajori dűlőút

Telkek határa

Vizsgált telkek a Zsemlékes útról

Szemközti szennyvízátemelő

Vizsgált telkek

Vizsgált telkek

Simonfa utca

közeli épület

M E G B Í Z Ó

---

Budapest XVI kerületi Önk.  
1163 Budapest  
Havashalom utca 43.

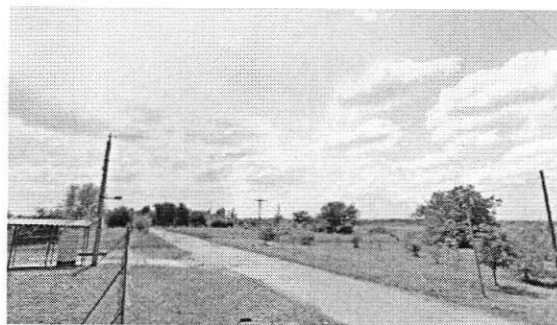
K É S Z Í T Ó

---




TML DESIGN KFT.  
2220 VECSÉS, TAMÁS UTCA 24.

## **Ingatlanforgalmi értébecslés**



## **üres beépítetlen telek**

1165 Budapest, Bőszénfa utca- Gálosfa utca  
Hrsz.: 117510/26



## **Törzslap**

**Megbízó:**

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

**Megbízás tárgya:**

**1165 Budapest, Bőszénfa-Gálosfa utca, hrsz: 117510/26 telkek 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 6.

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

## ALÁÍRÓLAP

Értébecslő szakértő:

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

**TARTALOMJEGYZÉK**

Törzslap .....	2
ALÁÍRÓLAP .....	3
TARTALOMJEGYZÉK .....	4
ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS .....	5
I. ELŐZMÉNYEK.....	6
II. AZ 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 .....	10
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT .....	11
MELLÉKLETEK.....	12



## ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Bőszénfa-Gálosfa utca, hrsz.: 117510/26** szám alatti **beépítetlen** telkek forgalmi értékbecslését.

### Az ingatlanok telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **117510/26**  
Telekrész területe: **1500 m<sup>2</sup>**  
Megnevezés: **kivett, beépítetlen terület**

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 keltezésétől 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 ingatlan tehermentes forgalmi értéke **42.354.000,-Ft+Áfa**  
azaz negyvenkettőmillió háromszázötvennégyezer Forint+Áfa

Budapest, 2018. Június 6.

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

**1165 BUDAPEST, BÓSZÉNFA-GÁLOSFA UTCA, HRSZ:**  
**117510/26 SZ. ALATTI BEÉPÍTETLEN TELEK**  
**FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**I. ELŐZMÉNYEK**

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

**2018. Június 4-én** helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékoztunk 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 **2018.05.31-én** kelt tulajdoni lapok másolatát.

**II. AZ INGATLAN VÁLTOZÁS UTÁNI NYILVÁNTARTÁSI ADATAI**

Cím:	"címképzés alatt"
Helyrajzi szám:	117510/26
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1500,00 m <sup>2</sup>
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

**III. AZ INGATLAN TULAJDONI HELYZETE**

A rendelkezésünkre álló **2018.05.31-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 **2018.05.31-én** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

1. Bejegyző határozat 77925/1/2017/17.05.02.  
-a T-83090 sz. változási vázrajz alapján az ingatlan kialakításra került a Budapest 117510/5, 117510/7 és 117510/9 helyrajzi számú ingatlanból.

Az ingatlan tulajdoni lapjain jelenleg széljegyzet nem található.

## V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

### **AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE**

Az értékelt telek természetben a Budapest, XVI. kerületben Mátyásföld városrészben található, a Forrásmajori dűlőúton, az Íjász utca folytatásában. A környező lakóépületek övezeti besorolása: Lke-1/XVI./CS2 Az ingatlan környezete nagytelkes, jellemzően földszintes és tetőtérbeépítéses családi házak épültek szabadonálló beépítéssel. A környező utak aszfaltozottak, kicsit elhanyagolt állapotúak. A vizsgált telkekkel szemben árok húzódik végig az utcában. Az utcával párhuzamosan gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó (bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények) 500-1000 méteren belül, az alapszintű ellátottság 1000 m-en belül elérhető, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

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

#### **A telek leírása**

A vizsgált telkeket korábban egy még be nem épített nagy zöldfelületből alakították ki. Jelen telkek már a harmadik ütem. A korábbi ütemek eladásra kerültek. Az építkezések elkezdődtek. A vizsgált telekre 4-nél több lakás is elhelyezhető. A vizsgált telek szabályos téglalap alakú. Az utca felől indulva kissé lejtősek az építési telkek. Jelenleg a telken belül füves és bokros területek váltakoznak. A telek minden oldalról körbejárható. Bejárás az Íjász utca felől lehetséges. Az utcában minden közmű megtalálható és beköthető, de a telekre nincs bekötvé. **A telket úgy értékeltük, mintha a közműbekötések megtörténtek volna!**

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

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

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

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

## **ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL**

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

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

Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen 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 valóságok.

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

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

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

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos 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

- a telek beépíthetőség nagyobb a lakóövezetnél( szintterület mutató 0,55)

#### Értékcsökkentő tényezők

- A környezete még csak részben beépített, az utca még nincs kialakítva

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.	Ujszász utca_29	867	közművek az utcában	28 298	32 639,0
2.	Ujszász utca_30	867	közművek az utcában	28 188	32 512,1
3.	Ujszász utca_28	867	közművek az utcában	28 298	32 639,0
	Telek átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )				32 596,7
	Figyelembevett ár (Ft/m <sup>2</sup> )				32 600,0
	Korrekción	eladási árak			0,0%
	Korrekción	Az utca vége, környezete nem beépített, belső út nem kialakított			0,0%
	Korrekción	nagyobb szintterület mutató			10,0%
	Összes korrekció				10,0%
	Figyelembevett ár (Ft/m <sup>2</sup> )				35 859,7
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításon alapuló forgalmi értéke:					
Hrsz	telek m <sup>2</sup>	épület m <sup>2</sup>	állapot	Piaci ár	
117510/25	1 500	0	közművek nélkül	53 789 580,6	
Összes nettó				42 354 000	
Összes áfa 27%				11 435 580	
Összesen:				53 789 580,6	

## ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Bőszénfa-Gálosfa utca, hrsz.: 117510/26** szám alatti beépítetlen telek forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **42.354.000,-Ft+Áfa**  
azaz negyvenkettőmillió háromszázötvennégyezer Forint+Áfa

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

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

Értékbecslési 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 értékbecslés 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  
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	1 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat	6 db
3. sz. melléklet	Telekalakítási helyszínrajz	1 lap

## **MELLÉKLETEK**

Forrásmajori dűlőút

Telkek határa

Vizsgált telkek a Zsemlékes útról

Szemközti szennyvízátemelő

Vizsgált telkek

Vizsgált telkek

Simonfa utca

közeli épület



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.

## **Ingatlanforgalmi értékbecslés**



## **Üres beépítetlen telek**

1165 Budapest, Gálosfa utca- Kadosfa utca  
Hrsz.: 117510/33

---

## **Törzslap**

**Megbízó:**

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

**Megbízás tárgya:**

**1165 Budapest, Gálosfa-Kadosfa utca, hrsz: 117510/33 telek forgalmi értékebecslésének elkészítése.**

**Készítette:**

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

**Nyilatkozat:**

A forgalmi értékebecslést 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 12.

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

## ALÁÍRÓLAP

Értékbecslo szakerto:

**Tóth Mihály Levente**  
okl. építész mérnök  
kamarai sz: 13-0852  
ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 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.....	10
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT .....	11
MELLÉKLETEK.....	12

## ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Gálosfa-Kadosfa utca, hrsz.: 117510/33** szám alatti **beépítetlen** telek forgalmi értékbecslését.

### Az ingatlanok telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **117510/33**  
Telekrész területe: **1597,0 m<sup>2</sup>**  
Megnevezés: **kivett, beépítetlen terület**

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 keltezésétől 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 ingatlan tehermentes forgalmi értéke **45.092.892,-Ft+Áfa**  
azaz nyolcvanmillió nyolcszázharminckilencezer hatszázhatvannyolc Forint+Áfa

Budapest, 2018. Június 12.

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

# **1165 BUDAPEST, GÁLOSFA-KADOSFA UTCA, HRSZ: 117510/33 SZ. ALATTI BEÉPÍTETLEN TELEK FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

## **I. ELŐZMÉNYEK**

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

**2018. Június 4-én** helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékoztunk 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 **2018.05.31-én** kelt tulajdoni lapok másolatát.

## **II. AZ INGATLAN VÁLTOZÁS UTÁNI NYILVÁNTARTÁSI ADATAI**

Cím:	<b>1165 Budapest, Gálosfa-Kadosfa u.</b>
Helyrajzi szám:	<b>117510/33</b>
Megnevezés:	<b>kivett beépítetlen terület</b>
Telek területe:	<b>1597,00 m<sup>2</sup></b>
Övezet:	<b>belterület</b>
Tulajdoni hányad:	<b>1/1</b>

## **III. AZ INGATLAN TULAJDONI HELYZETE**

A rendelkezésünkre álló **2018.05.31-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 **2018.05.31-én** kelt tulajdoni lap III. része nem tartalmaz bejegyzéseket.

Az ingatlan tulajdoni lapjain jelenleg széljegyzet nem található.

## V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

### **AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE**

Az értékelt telek természetben a Budapest, XVI. kerületben Mátyásföld városrészben található, a Forrásmajori dűlőúton, az Íjász utca folytatásában. A környező lakóépületek övezeti besorolása: Lke-1/XVI./CS2 Az ingatlan környezete nagytelkes, jellemzően földszintes és tetőtérbeépítéses családi házak épültek szabadonálló beépítéssel. A környező utak aszfaltozottak, kicsit elhanyagolt állapotúak. A vizsgált telkekkel szemben árok húzódik végig az utcában. Az utcával párhuzamosan gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó (bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények) 500-1000 méteren belül, az alapszintű ellátottság 1000 m-en belül elérhető, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

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

#### **A telek leírása**

A vizsgált telkeket korábban egy még be nem épített nagy zöldfelületből alakították ki. Jelen telkek már a harmadik ütem. A korábbi ütemek eladásra kerültek. Az építkezések elkezdődtek. A vizsgált telekre 4-nél több lakás is elhelyezhető. A vizsgált telek szabályos téglalap alakú. Az utca felől indulva kissé lejtősek az építési telkek. Jelenleg a telken belül füves és bokros területek váltakoznak. A telek minden oldalról körbejárható. Bejárás az Íjász utca felől lehetséges. Az utcában minden közmű megtalálható és beköthető, de a telekre nincs bekötve. **A telket úgy értékeltük, mintha a közműbekötések megtörténtek volna!**

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

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

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

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

## **ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL**

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

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

Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen 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 valóságok.

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

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



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

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos 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

- a telek beépíthetőség nagyobb a lakóövezetnél (szintterület mutató 0,55)

#### Értékcsökkentő tényezők

- A környezete még csak részben beépített, az utca még nincs kialakítva

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. Újszász utca_29	867	közművek az utcában		28 298	32 639,0
2. Újszász utca_30	867	közművek az utcában		28 188	32 512,1
3. Újszász utca_28	867	közművek az utcában		28 298	32 639,0
Telek átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )					32 596,7
Figyelembevett ár (Ft/m <sup>2</sup> )					32 600,0
Korrekción	eladási árak				0,0%
Korrekción	Az utca vége, környezete nem beépített, belső út nem kialakított				0,0%
Korrekción	nagyobb szintterület mutató				10,0%
Összes korrekción					10,0%
Figyelembevett ár (Ft/m <sup>2</sup> )					35 859,72
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításán alapuló forgalmi értéke:					
Hrsz	telek m <sup>2</sup>	épület m <sup>2</sup>	állapot	Piaci ár	
117510/33	1 597	0	közművek nélkül	57 267 973,0	
Összes nettó				45 092 892	
Összes áfa 27%				12 175 081	
Összesen:				57 267 973,0	

## ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Gálosfa-Kadosfa utca, hrsz.: 117510/33** szám alatti beépítetlen telek forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **45.092.892,-Ft+Áfa**  
azaz nyolcvanmillió nyolcszázharminckilencezer hatszázhatvannyolc Forint+Áfa

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

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

Értékbecslési 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 értékbecslés érvényességi idejét **180 napon** 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. építésmérnök  
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	1 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat	6 db
3. sz. melléklet:	Telekalakítási helyszínrajz	1 lap

## **MELLÉKLETEK**

Forrásmajori dűlőút

Telkek határa

Vizsgált telkek a Zsemlékes útról

Szemközti szennyvízátemelő

Vizsgált telkek

Vizsgált telkek

Simonfa utca

közeli épület

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.

## **Ingatlanforgalmi értékbecslés**



## **üres beépítetlen telek**

1165 Budapest, Böszénfa utca- Simonfa utca  
Hrsz.: 117510/34

---

## Törzslap

**Megbízó:**

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

**Megbízás tárgya:**

**1165 Budapest, Bószénfa-Simonfa utca, hrsz: 117510/34 telkek 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 6.

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

## ALÁÍRÓLAP

**Értékbecsítő szakértő:**

**Tóth Mihály Levente**  
okl. építészmérnök  
kamarai sz:13-0852  
ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 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 .....	10
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT .....	11
MELLÉKLETEK.....	12



## ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Bőszénfa-Simonfa utca, hrsz.: 117510/34** szám alatti **beépítetlen** telkek forgalmi értékbecslését.

### Az ingatlanok telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **117510/34**  
Telekrész területe: **2863,0 m<sup>2</sup>**  
Megnevezés: **kivett, beépítetlen terület**

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 keltezésétől 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 ingatlan tehermentes forgalmi értéke **80.839.668,-Ft+Áfa**  
azaz nyolcvanmillió nyolcszázharminckilencezer hatszázhatvannyolc Forint+Áfa

Budapest, 2018. Június 6.

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

# **1165 BUDAPEST, BŐSZÉNFA-SIMONFA UTCA, HRSZ: 117510/34 SZ. ALATTI BEÉPÍTETLEN TELEK FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

## **I. ELŐZMÉNYEK**

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

**2018. Június 4-én** 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 **2018.05.31-én** kelt tulajdoni lapok másolatát.

## **II. AZ INGATLAN VÁLTOZÁS UTÁNI NYILVÁNTARTÁSI ADATAI**

Cím:	"címkézés alatt"
Helyrajzi szám:	<b>117510/34</b>
Megnevezés:	<b>kivett beépítetlen terület</b>
Telek területe:	<b>2863,00 m<sup>2</sup></b>
Övezet:	<b>belterület</b>
Tulajdoni hányad:	<b>1/1</b>

## **III. AZ INGATLAN TULAJDONI HELYZETE**

A rendelkezésünkre álló **2018.05.31-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 **2018.05.31-én** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

1. Bejegyző határozat 77925/1/2017/17.05.02.  
-a T-83090 sz. változási vázrajz alapján az ingatlan kialakításra került a Budapest 117510/5, 117510/7 és 117510/9 helyrajzi számú ingatlanból.

Az ingatlan tulajdoni lapjain jelenleg széljegyzet nem található.

## V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

### **AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE**

Az értékelt telek természetben a Budapest, XVI. kerületben Mátyásföld városrészben található, a Forrásmajori dűlőúton, az Íjász utca folytatásában. A környező lakóépületek övezeti besorolása: Lke-1/XVI./CS2 Az ingatlan környezete nagytelkes, jellemzően földszintes és tetőtérbeépítéses családi házak épültek szabadonálló beépítéssel. A környező utak aszfaltozottak, kicsit elhanyagolt állapotúak. A vizsgált telkekkel szemben árok húzódik végig az utcában. Az utcával párhuzamosan gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó (bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények) 500-1000 méteren belül, az alapszintű ellátottság 1000 m-en belül elérhető, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

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

#### **A telek leírása**

A vizsgált telkeket korábban egy még be nem épített nagy zöldfelületből alakították ki. Jelen telkek már a harmadik ütem. A korábbi ütemek eladásra kerültek. Az építkezések elkezdődtek. A vizsgált telekre 4-nél több lakás is elhelyezhető. A vizsgált telek szabályos téglalap alakú. Az utca felől indulva kissé lejtősek az építési telkek. Jelenleg a telken belül füves és bokros területek váltakoznak. A telek minden oldalról körbejárható. Bejárás az Íjász utca felől lehetséges. Az utcában minden közmű megtalálható és beköthető, de a telekre nincs bekötve. **A telket úgy értékeltük, mintha a közműbekötések megtörténtek volna!**

## VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK

### **BEVEZETŐ**

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

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

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

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

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

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

## **ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL**

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

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

Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen 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 valóságok.

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

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

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

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos 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

- a telek beépíthetőség nagyobb a lakóövezetnél( szintterület mutató 0,55)

#### Értékcsökkentő tényezők

- A környezete még csak részben beépített, az utca még nincs kialakítva

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. Újszász utca_29	867	közművek az utcában	28 298	32 639,0
2. Újszász utca_30	867	közművek az utcában	28 188	32 512,1
3. Újszász utca_28	867	közművek az utcában	28 298	32 639,0
Telek átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )				32 596,7
Figyelembevett ár (Ft/m <sup>2</sup> )				32 600,0
Korrekción	eladási árak			0,0%
Korrekción	Az utca vége, környezete nem beépített, belső út nem kialakított			0,0%
Korrekción	nagyobb szintterület mutató			10,0%
Összes korrekción				10,0%
Figyelembevett ár (Ft/m <sup>2</sup> )				35 859,72
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításán alapuló forgalmi értéke:				
Hrsz	telek m <sup>2</sup>	épület m <sup>2</sup>	állapot	Piaci ár
117510/34	2 863	0	közművek nélkül	102 666 378,0
Összes nettó				80 839 668
Összes áfa 27%				21 826 710
Összesen:				102 666 378,0

## ÖSSZEFOGLALÁS

**A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, Bőszénfa-Simonfa utca, hrsz.: 117510/34** szám alatti beépítetlen telek forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **80.839.668,-Ft+Áfa**  
azaz nyolcvanmillió nyolcszázharminckilencezer hatszázhatvannyolc Forint+Áfa

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

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

Értékbecslési 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 értékbecslés 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  
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	1 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat	6 db
3. sz. melléklet	Telekalakítási helyszínrajz	1 lap

## MELLÉKLETEK

Forrásmajori dűlőút

Telkek határa

Vizsgált telkek a Zsemlékes útról

Szemközti szennyvízátemelő

Vizsgált telkek

Vizsgált telkek

Simonfa utca

közeli épület