

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**  
**ALPOLGÁRMESTERE**

*Készült a 2019. 08. 28. napján tartandó Képviselő-testületi ülésre!*

*Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes ügyintéző*

**Tárgy:** Javaslat a Budapest XVI. kerület, Sarjú út 106868/2 hrsz-ú ingatlanból 2824 m<sup>2</sup> terület kialakítására és értékesítésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest XVI. kerület, Sarjú út 106868/2 hrsz-ú, 5 ha 9354 m<sup>2</sup> területű, kivett telephely megnevezésű, forgalomképes üzleti vagyon az Önkormányzat kizárólagos tulajdona.

A tulajdoni lapon a III. rész 2. sorszámán az ingatlan 89 m<sup>2</sup> területére, földgázelosztó vezeték és nyomásszabályozó állomásra bányaszolgalmi jog bejegyzés,

a III. rész 3. sorszámán az ELMŰ Hálózati Kft. javára 797 m<sup>2</sup> területre, VMB-194 számon vezetékjog,

a III. 4. sorszámán ELMŰ Hálózati Kft. javára 4 m<sup>2</sup> területre, VMB-134/2009 számon vezetékjog bejegyzés szerepel.

A Sarjú út 106868/2 hrsz-ú ingatlan Gksz-2/XVI/4 övezeti besorolású (gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület). Az ingatlan a XVI. kerület közigazgatási területén található ingatlanok döntő részéhez hasonlóan általános védelem alatt áll, a Földhivatal nyilvántartásában régészeti lelőhelyként nyilvántartott. A nyilvántartás sem elidegenítési, sem terhelési, sem telekalakítási tilalmat nem jelent, csupán az építkezést megelőzően és az ingatlan közművesítése során a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályt, mint szakhatóságot meg kell keresni. (1. számú melléklet)

A szomszédos 106868/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 2824 m<sup>2</sup> terület megvásárlására vételi kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz.

Mellékeljük a területre vonatkozó telekalakítási tervet. A telekalakítási terv szerint az 5 ha 9354 m<sup>2</sup> nagyságú telekből kialakul a Sarjú utca felől egy 2824 m<sup>2</sup> nagyságú telek, valamint a fennmaradó 5 ha 6530 m<sup>2</sup> nagyságú terület. (2. számú melléklet)

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet lehetőséget biztosít a 106868/2 hrsz-ú ingatlanon 2824 m<sup>2</sup> terület kialakítására.

Az e-közműterkép szerint a Sarjú úton a kialakításra kerülő ingatlan előtt csak vízvezeték és távközlési hálózat üzemel. Gázvezeték nincs az ingatlan előtt, utolsó leágazási pont az István király úton vagy a Sarjú út 106869 hrsz előtt. Elektromos hálózat a Sarjú út 106868/1 hrsz István király út felőli részén vagy a 106869 hrsz-ú ingatlannál került kiépítésre. A hálózatra rákötés feltételei és a költségei nem ismertek.

Az értékbecslés szerint a kialakuló 2824 m<sup>2</sup> terület értéke: 55 915 200 Ft. Az értékesítést áfa terheli. (3. számú melléklet)

Előterjesztőként javaslom a 106868/2 hrsz-ú ingatlan telekalakítási tervezet szerinti megosztását, majd a kialakuló 2824 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítését. Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az ingatlan vételárának

megállapításánál vegye figyelembe, a közterületen a közművek esetleges kiépítése, továbbépítése, a közművekre történő rákötés költsége vevő feladata.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 18. § (1) bekezdés a) pontja szerint:

„ (1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

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

ab) az ingatlanokhoz kapcsolódó az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés – a c) pontban foglalt kivétellel – 15 millió Ft értékhatár fölött,

ac) az 5 millió forint feletti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése:[...]”

Az értékesítéskor Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelet szabályait kell alkalmazni. Az ingatlanok hasznosítása nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás útján történhet.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a Magyar Államnak és a Fővárosi Önkormányzatnak az ingatlanra vonatkozóan elővásárlási joga van.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint: *Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.*

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1)-(2) bekezdése szerint:

„(1) Az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

(2) A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.”

Kérem a tisztelt. Képviselő-testületet, hogy hozza megdöntését az előterjesztés tárgyában.

**Határozati javaslat :** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, 106868/2 hrsz-ú ingatlant az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti telekalakítási terv alapján megosztja oly módon, hogy kialakul a 2824 m<sup>2</sup> nagyságú, valamint az 5 ha 6530 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 106868/2 hrsz-ú ingatlan megosztása után kialakuló 2824 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett telephely megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti azzal, hogy a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a

kikiáltási árhoz képest a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás megfizetésére tesz ajánlatot.

A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 55 915 200 Ft +áfában határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár.

Képviselő-testület az ingatlan vételárának megállapításánál figyelembe veszi, hogy a közterületen a közművek esetleges kiépítése, továbbépítése, a közművekre történő rákötés költsége vevő feladata.

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

Határidő: 2019. december 31.

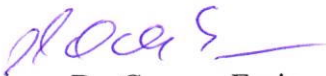
Felelős: Kovács Péter Polgármester  
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2019. július 23.



Ács Anikó  
alpolgármester

Láttam:



Dr. Csomor Ervin  
jegyző

*Az előterjesztés mellékletét képezi:*

1. Tulajdoni lap, helyszínrajz, e-közműtérkép
2. Telekalakítási terv
3. Értékbecslés

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

1/1. sz. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/226903/2019

2019.07.04

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 106868/2 helyrajzi szám

## I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alvástály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett telephely	0	5.9354	0.00	

## II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 131313/3/2012/12.11.21

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 31195/2/1992/1992.01.07

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 131313/3/2012/12.11.21

- a T-82298 ttez.-ú változási vázrajz alapján a 106868 hrsz.-ú ingatlan területe megosztásra került a 106868/1-2 hrsz. ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 131313/3/2012/12.11.21

Bányászolgalmi jog

98 m2 területre, földgázelosztó vezeték és gáznyomás-szabályozó állomás, a 50459/3/2008/07.12.27 számú bejegyzés rangsorában.

jogosult:

név: FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT

cím : 1081 BUDAPEST Köztársaság tér 20.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 131313/3/2012/12.11.21

Vezetékjog

797 m2 területre, VMB-194/2009, a 41907/2/2010/10.03.05 számú bejegyzés rangsorában.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 131313/3/2012/12.11.21

Vezetékjog

4 m2 területre, VMB-194/2009, a 43406/2/2010/10.03.17 számú bejegyzés rangsorában.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

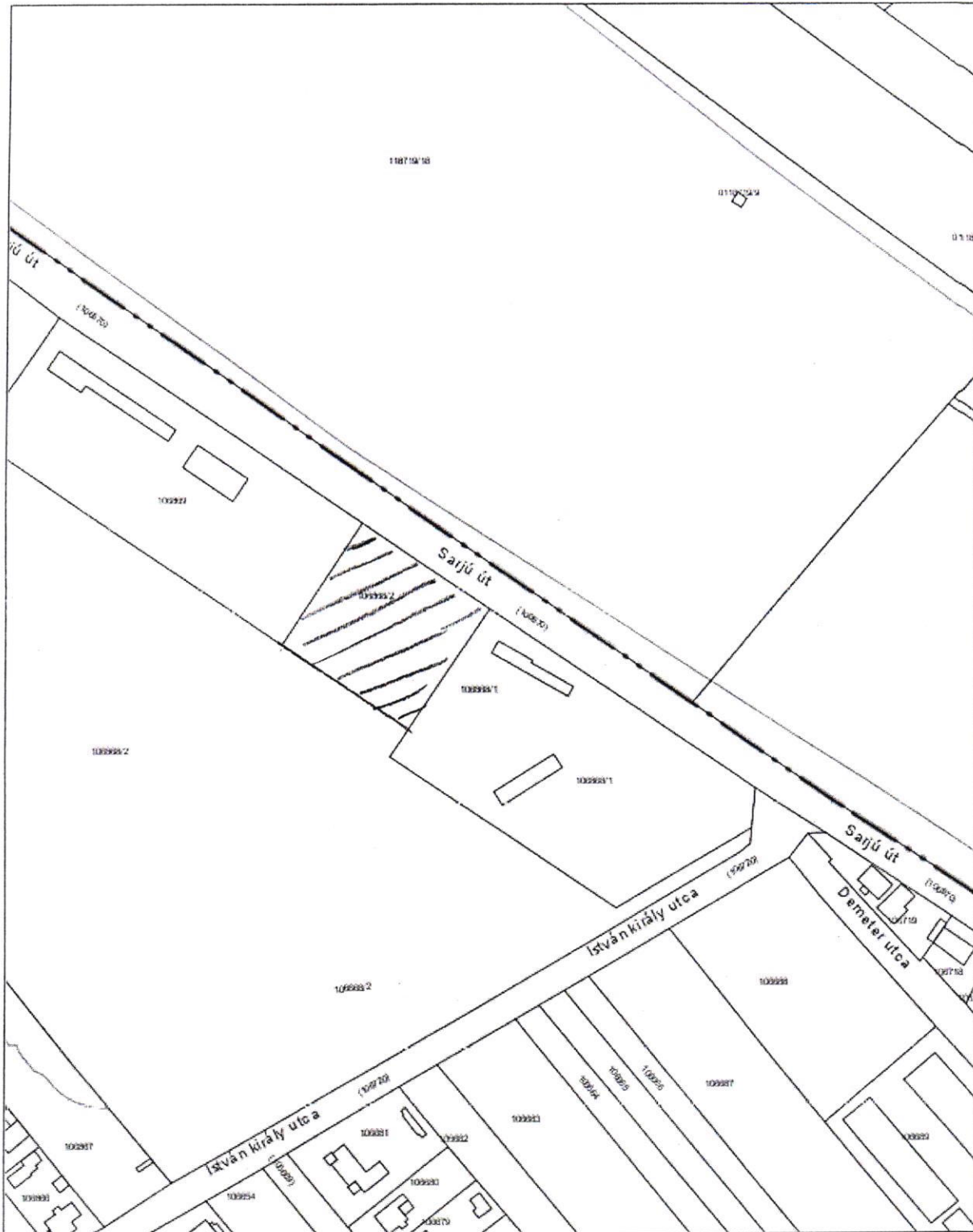
Nem hiteles tulajdoni lap

1/2



Minerva Térinformatikai Rendszer  
Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata

Méretarány:1000



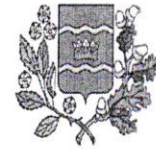
A térkép létezővel egyező, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Engedély száma: 17.210/1/2009

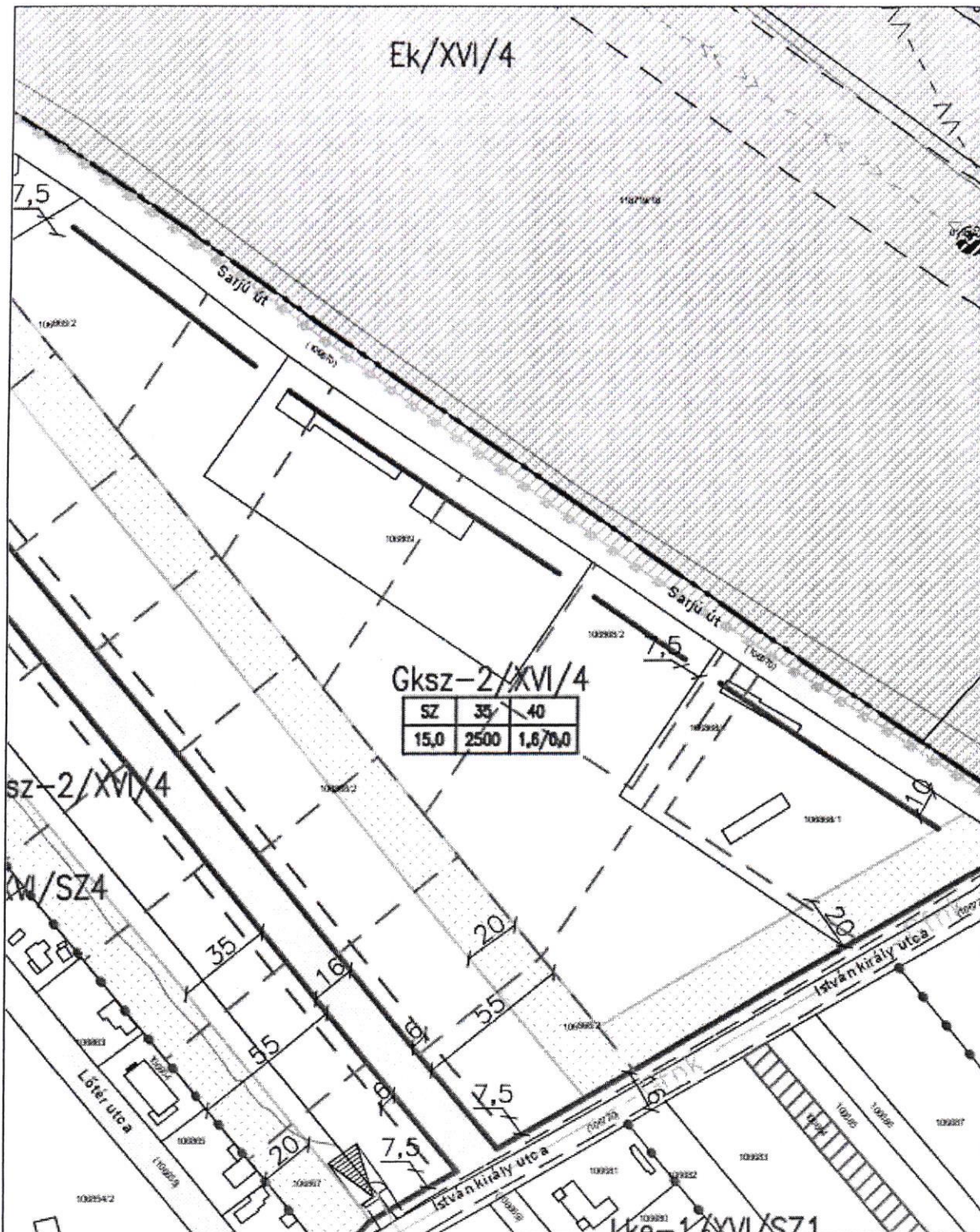
Budapest, 2019 június 27

1/3.

Minerva Térinformatikai Rendszer  
Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata



Méretarány:1000



A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Engedély száma: 17.210/1/2009

Budapest, 2019 június 26

- > HWR-TELECOM KFT.
- > INVITECH ICT SERV ...
- > MAGYAR TELEKOM NY ...
- > MVM NET ZRT.
- > NISZ ZRT.
- > NOKIA SOLUTIONS A ...
- > NOVOTRON ZRT.
- > UPC

- ▼ SZÉNHYDROGÉN
  - > FGSZ FÖLDGÁZSZÁLL ...
  - > NKM FÖLDGÁZHÁLÓZA ...

- ▼ TÁVHŐ

- ▼ VILLAMOS ENERGIA
  - > ELMŰ

- ▼ VÍZELLÁTÁS
  - > FŐVÁROSI VÍZMŰVEK ...

- ▼ VÍZELVEZETÉS
  - > BUDAPEST KÖZÚT ZR ...
  - > FCSM ZRT.

ALAPTÉRKEPEK

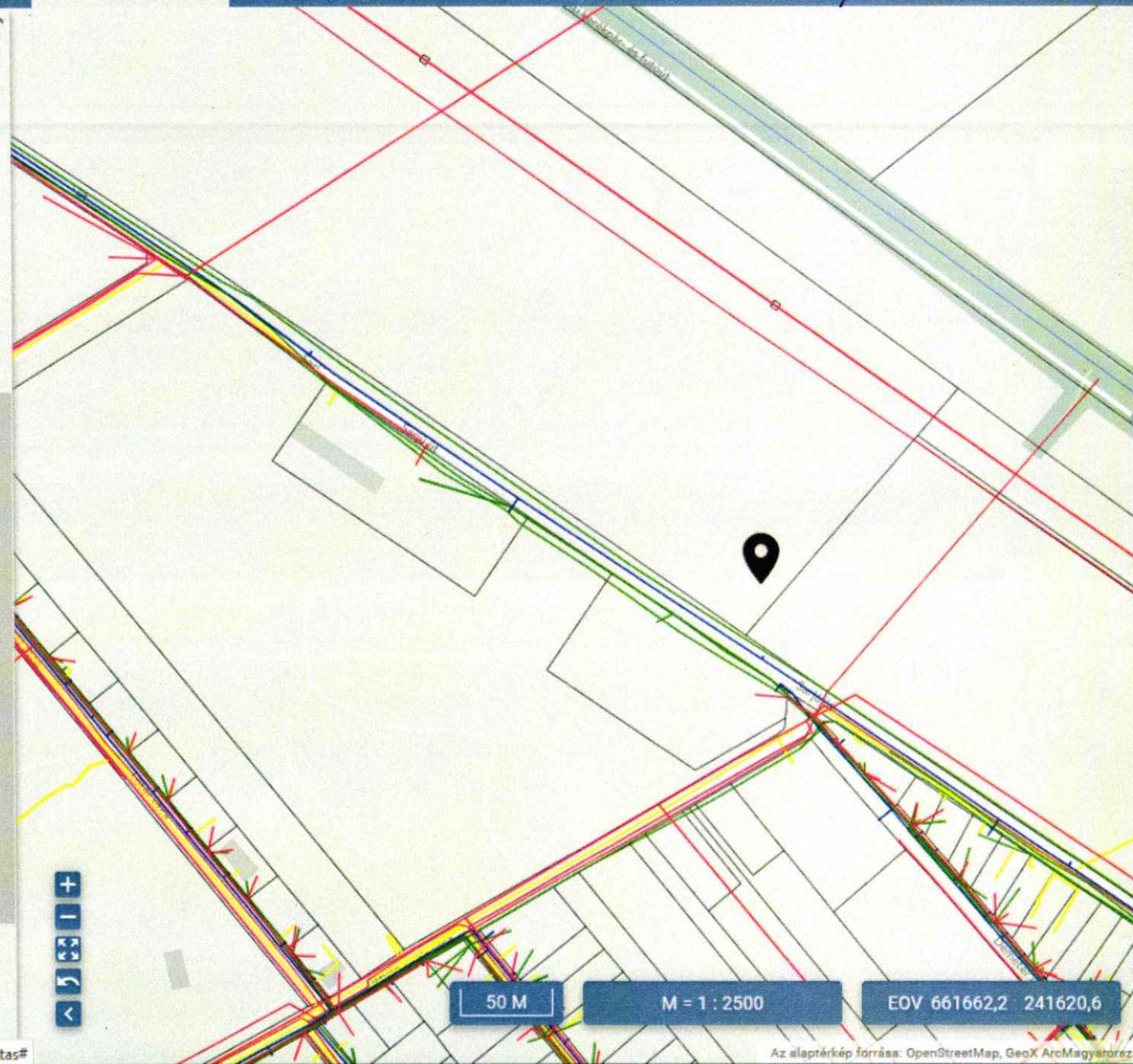
- FÖLDRÉSZLETEK

- HELYRAJZI SZÁM FELIRAT

- ÉPÜLETEK

- ORTOFOTÓ 2005

- UTCATÉRKÉP



50 M

M = 1 : 2500

EOV 661662,2 241620,6

**Molnár Péter E.V.**  
2151 Fót, József Attila utca 18.  
Nyt. sz.: 53044925  
Munka száma: 138/2019

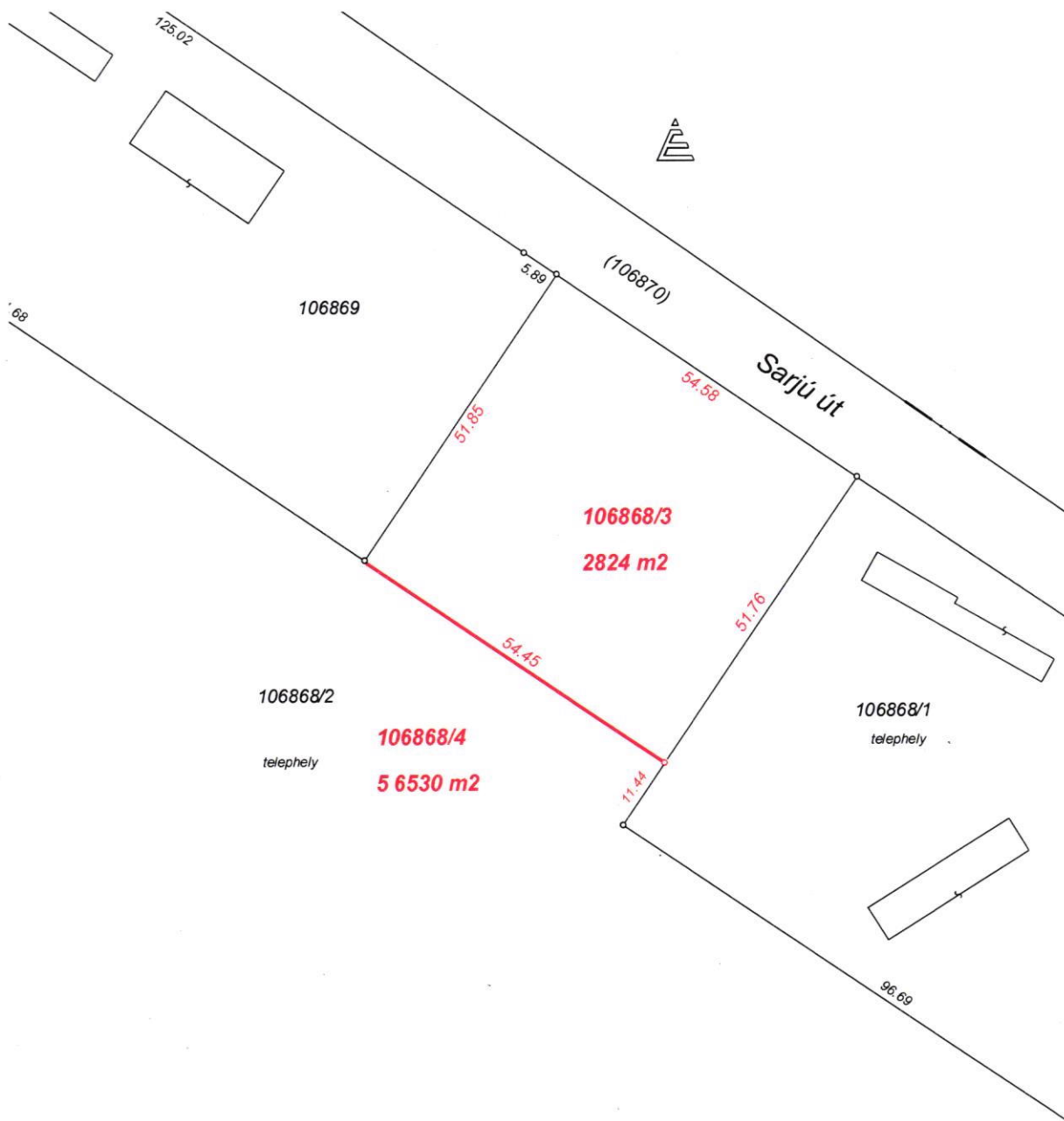
2. sz. melléklet.  
**Budapest XVI.**  
belterület

Adatszolg. ikt. sz.: 7206.../2019

# TELEKALAKÍTÁSI TERV

a 106868/2 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000



Fót, 2019. július 18.

Készítő és minőséget tanusító: 

Földmérő ig. száma: 8079/2019  
Ing. rend. min. szám: 1827/2003  
Kamarai nyt.sz.: GD-T 13-11205



M E G B Í Z Ó

---

Budapest XVI kerületi Önk.  
1163 Budapest  
Havashalom utca 43.

K É S Z Í T Ő

---



TML DESIGN KFT.  
2220 VECSES, TAMÁS UTCA 24.

## **Ingatlanforgalmi értékbecslés**



## **Üres telek 2824,0 m<sup>2</sup>-es része**

1165 Budapest,  
Hrsz.: 106868/2 része  
Későbbi 106868/3 hrsz

---

**Törzslap****Megbízó:**

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

**Megbízás tárgya:**

**1165 Budapest, hrsz: 106868/2 sz. alatti telek 2824 m2 részének 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, 2019. július 15.



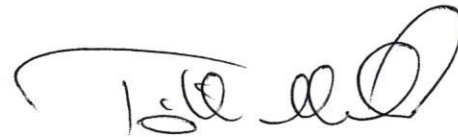
**TML DESIGN KFT**

H-2220 Vecsés, Tamás utca 24.  
Adósz: 13656319-2-13  
Bankszla: 65100091-11313076

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

## ALÁÍRÓLAP

Értékbecslő 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 .....	11
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT .....	12
MELLÉKLETEK .....	13

## ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, hrsz.: 106868/2 sz.** szám alatti telek forgalmi értékbecslését.

### Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **106868/2**  
Leendő Hrsz: **106868/3**  
Telek területe: **59354,00 m<sup>2</sup>**  
Vizsgált telekrész: **2824,0 m<sup>2</sup>**  
Megnevezés: **kivett telephely**

A reálisan becsült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásaként szolgál bármely üzleti célú megállapodáshoz. A végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani. A szakértői vélemény az adott időszakban rendelkezésre álló, kapott dokumentációkon, információkon, adatokon alapul. A feltételek, az adottságok, a méretek, az állag és az állapot, funkció, stb. változása, módosulása esetén új értékbecslés készítése szükséges. A szakvélemény a 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 ingatlanrész tehermentes forgalmi értéke **55.915.200,-Ft+Áfa**  
azaz ötvenötmillió kilencszáztizenötezer kettőszáz Forint+Áfa,

Budapest, 2019. július 15.



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

**1165 BUDAPEST, HRSZ: 106868/2 SZ. ALATTI**  
**BÉÉPÍTETLEN TELEK**  
**FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**I. ELŐZMÉNYEK**

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

**2019. Július 1-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 **2019.07.04.-án** kelt tulajdoni lap másolatát.

**II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI**

Cím:	<b>1165 Budapest</b>
Helyrajzi szám:	<b>106868/2</b>
Megnevezés:	<b>kivett telephely</b>
Telek területe:	<b>59354,00 m<sup>2</sup></b>
Övezet:	<b>belterület</b>
Tulajdoni hányad:	<b>1/1</b>

**III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE**

A rendelkezésünkre álló **2019.07.04.-án** 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 **2019.05.30.-án** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:

1. Bejegyző határozat 131313/3/2012/12.11.21.  
- a T-82298 ttsz.-ú változási vázrajz alapján a 106869 hrsz-ú ingatlan területe megosztásra került a 106869/1-2 helyrajzi számú ingatlanokra.
2. Bejegyző határozat 131313/3/2012.11.23.  
- Főgáz Földgázelosztási Kft-nek bányaszolgalmi joga van 98 m<sup>2</sup> területre.

3. Bejegyző határozat 131313/3/2012.11.21.  
- az Elmű Hálózati Kft-nek vezetékjoga van 797 m<sup>2</sup> területre.

4. Bejegyző határozat 131313/3/2012.11.21.  
- az Elmű Hálózati Kft-nek vezetékjoga van 4 m<sup>2</sup> területre.

Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyzet nem található.

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

### **AZ INGATLAN KÖRNYEZETE**

Az értékelt ingatlanrész természetben a Budapest, XVI. kerületben Mátyásföld városrészben található, a Sarjú utcában. A környező telkek ipari területek. Az övezeti besorolása: Gksz-1/XVI. Az ingatlan környezete, szabadonálló beépítésű ipari, intézményi terület. A vizsgált telkek előtt szfaltút található, a környező utak aszfaltozottak. Az utcával párhuzamosan gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. A járda nem kiépített az utcában. Infrastrukturális ellátottsága jó: bevásárlási lehetőség 500 méterre, szabadidős létesítmények 1000 méterre, oktatási létesítmény 1000 méterre található. Az alapszintű ellátottság 1000 m-en belül elérhető.

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

#### **A telkek leírása**

A vizsgált telkek, egy négyzetes alakú, lejtős terepadottságú építési telkek. A nagy telkek Sarjú utca felőli része lényegesen alacsonyabba található, mint a felső rész. A felső rész egy korábbi feltöltés eredménye lehet. Jelenleg fásbokros terület a telken, elhanyagolt állapotban. A telkekre a magas növényzet miatt nem lehetett bemenni. 3 oldalról körbekerített drótfonattal. Bejárás a sarjú utca felől, egy kiépített kapunál. Az 59.354 m<sup>2</sup>-e területből 2824,0 m<sup>2</sup>-es kiszabályozott telket vizsgálunk, melyet külön kívánnak értékesíteni. közművek a Sarjú utca felől biztosítottak. Új hrsz 106868/3 lesz. Az ingatlan környezetében található utcák jó állapotban vannak, ipari használatra alkalmas.

## **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.

## **ÉRTÉKBESZLÉS 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 üggyhez, 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 valóságosak.

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

A piaci összehasonlításra 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 motívációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

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

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

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

#### **Értéknövelő tényezők**

- nincs

#### **Értékcsökkentő tényezők**

- Elhanyagolt telek
- Telekalakítás költségei

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:

3/10.

## ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:

Piaci összehasonlító módszer telekre					
Telek	telek m <sup>2</sup>			Ár (ezer Ft)	Fajlagos ár ft/m <sup>2</sup>
1. Mátyásföld (wwwingatlan.com 2019.06.12.)	10 000	Intézményi terület		398 900	39 890,0
2. Margit u. 118. (wwwingatlan.com 2019.06.12.)	20 000	Kereskedelmi és gazdasági terület		159 000	7 950,0
3. Szárnyaskerék út, cinkotai strandfürdő (wwwingatlan.com 2019.06.12.)	22 012	M0-ás mellett, intézményi övezet		1 200 000	54 515,7
Telek átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )					34 118,6
Figyelembevett ár (Ft/m <sup>2</sup> )					34 100,0
Korrekción	Kínálati ár				-10,0%
Korrekción	elhanyagolt telek, telekalakítás kts				-16,3%
Korrekción					0,0%
Összes korrekció					-26,3%
Figyelembevett ár (Ft/m <sup>2</sup> )					25 146,00
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításán alapuló forgalmi értéke:					
Hrsz	telek m <sup>2</sup>	épület m <sup>2</sup>	állapot	Piaci ár	
1 106868/2	2 824	0	közművek nélkül	71 012 304,0	
Összes nettó				55 915 200	
Összes áfa 27%				15 097 104	
Összesen:	2 824			71 012 304,0	

**ÖSSZEFOGLALÁS**

**A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1165 Budapest, hrsz.: 106868/2** szám alatti telek 2824,0 m<sup>2</sup>-es telekrészének forgalmi értékbecslését.

Az ingatlanrész tehermentes forgalmi értéke **55.915.200,-Ft+Áfa**  
azaz ötvenötmillió kilencszáztizenötezer kettőszáz 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 vállalom sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzés elkészítésében felhasználtam.

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

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



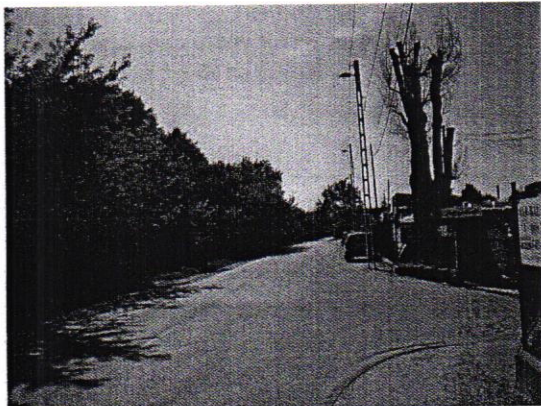
Tóth Mihály Levente  
okl. építészmérnök  
Ingatlanértébecslő

Készült: 2 példányban

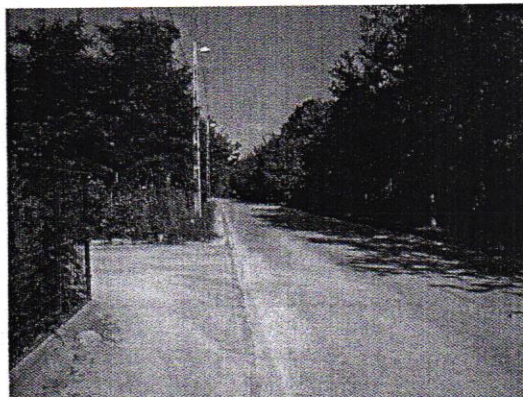
Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	2 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat	1 db
3. sz. melléklet	Térképmásolat	1 lap
4. sz. melléklet	Telekalakítási kitűzési vázlat	1 lap

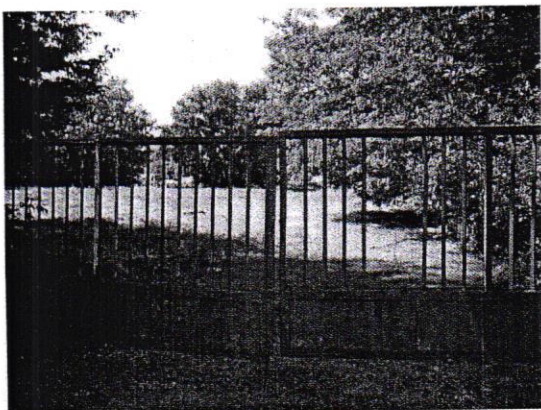
## MELLÉKLETEK



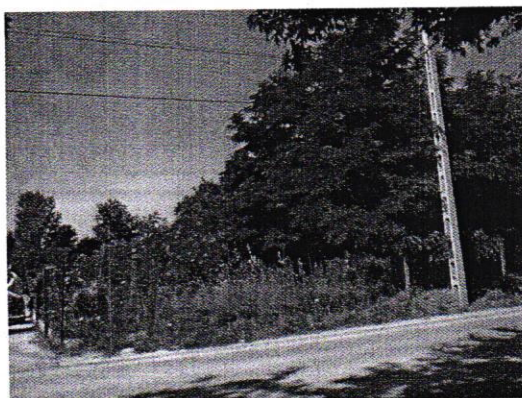
Sarjú utca a Veres P. út felé



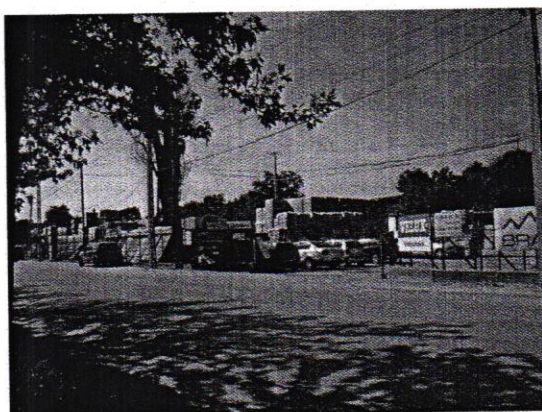
Sarjú utca Budapesti út felé



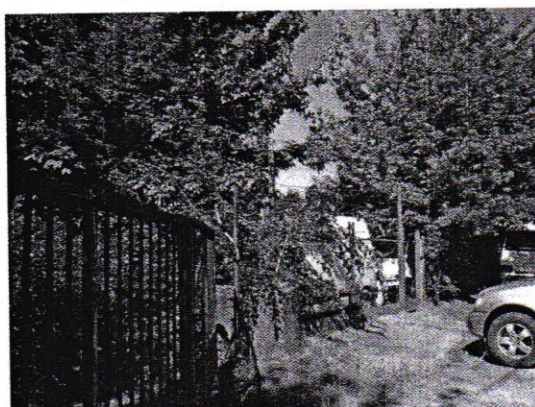
Vizsgált telek bejárata



Vizsgált telek



Vizsgált telek bal szomszéd



Vizsgált telek jobb szomszéd