

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

*Készült a Polgármester 2020. április 21-re tervezett határozatának meghozatala céljából
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyonhasznosítási ügyintéző*

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Csobogó utca 2., Csobogó utca 3. szám alatti ingatlanok külön-külön történő értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

A **Csobogó utca 2.** szám alatti, 118758 hrsz-ú, 1427 m² nagyságú, a **Csobogó utca 3.** szám alatti, 118759 hrsz-ú, 1142 m² nagyságú ingatlanok az Önkormányzat tulajdonát képezik. A vagyonkataszterben forgalomképes üzleti vagyónként nyilvántartottak.

Az ingatlanok előtt jelenleg csak közcsatorna hálózat húzódik, mely a Főváros Önkormányzat beruházásában valósult meg. A leágazó szennyvízcsatorna vezeték az ingatlanokhoz nem készült.

A Kerületfejlesztési Iroda az ingatlanok előtt a vízvezeték kiépítését megkezdte, és a szennyvízcsatorna leágazó vezetékeinek kiépítését is megvalósítja.

Gázellátás a szolgáltatótól a földgázellátásról szóló 2008. évi XL. törvény 108. § (7) bekezdése esetében díjmentesen igényelhető.

Elektromos ellátás a szolgáltatótól igényelhető. A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 146/A. § (9) bekezdésében meghatározott esetekben a fogyasztó mentesül a csatlakozási díj és minden más, az elosztónak fizetendő díj alól.

A közterület burkolata földút. Az Önkormányzat 2020. évben, a közművezetékek kiépítését követően a Csobogó utcában szilárd burkolatú utat épít, ezért az Önkormányzat a tulajdonában lévő két telekre a gáz és villany bevezetését a szolgáltatóktól megrendelte.

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 lelőhelyek, amelyek a nyilvántartásban 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.

Az ingatlanok a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) szerint Lke-1/XVI/SZ1 (kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet) besorolásúak.

Az ingatlanokon, két önálló rendeltetési egység helyezhető el telkenként.

A KÉSZ térképi mellékletében az ingatlan „magas talajvízállású terület, 2,5 méter” jelölést kapott.

Az ingatlanokra a K. G. ARAMIS Kft. 2020. március 5-én kelt értébecslésében az alábbi értékeket állapította meg.

Csobogó utca 2. szám alatti, 118758 hrsz-ú, 1427 m² nagyságú ingatlan bruttó forgalmi értéke: 47.700.000,- Ft. (1. számú melléklet)

Csobogó utca 3. szám alatti, 118759 hrsz-ú, 1142 m² nagyságú ingatlan bruttó forgalmi értéke: 40.300.000,- Ft. Az ár az Áfát tartalmazza. (2. számú melléklet)

Az előterjesztőként javaslom, hogy a Bizottság döntsön az ingatlanok pályázat útján történő értékesítéséről, a kikiáltási árat a Bizottság az 1-2. számú mellékletek szerinti értébecslésben foglalt forgalmi érték alapján állapítsa meg.

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

18. § szerint:

(1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

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

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

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

Kérem a tisztelt bizottsági tag asszonyt/urat, hogy az Előterjesztésben szereplő határozati javaslatot **2020. április 17-én 12 óráig** igény szerint észrevételezni és véleményét a kovacspeter@bp16.hu e-mail címre megküldeni szíveskedjen.

Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – úgy határozott, hogy: a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Csobogó utca 2. szám alatti, 118758 hrsz-ú, 1427 m² nagyságú ingatlant bruttó 47.700.000,- Ft értéken, - mely egyben a kikiáltási ár, - nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti, és megteszi az ehhez szükséges intézkedéseket.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – úgy határozott, hogy: a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Csobogó utca 3. szám alatti, 118759 hrsz-ú, 1142 m²

nagyságú ingatlant bruttó 40.300.000,- Ft érteken, - mely egyben a kikiáltási ár, - nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti, és megteszi a szükséges intézkedéseket.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2020. április 7.



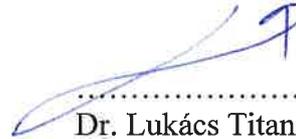
Ács Anikó
alpolgármester

Az előterjesztést készítette:



Handelné Kiscelli Ágnes

Az előterjesztést egyeztette:

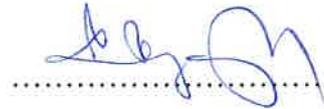


Dr. Lukács Titanilla

Pénzügyi szempontból ellenőrizte:



Jegyzői Kabinet részéről ellenőrizte:



Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. 118758 hrsz-ú ingatlan értébecslése
2. 118759 hrsz-ú ingatlan értébecslése

Kivett beépítetlen terület

(Megrendelő: Budapest, XVI. KER. Önkormányzat)

1164 Budapest, Csobogó utca

Hrsz.: 118758

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Készítette:

**K.G. ARAMIS KFT.
2800 Tatabánya,
Réti utca 174. fsz./1.
Tel.: 34/511-405
2020. március 5.**

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe: 1164 Budapest, Csobogó utca
Helyrajzi száma: 118758

Tulajdonviszonyok

Tulajdonosa: Bp. XVI. KER. Önk. 1/1 tul. hányad
Címe: 1163 Bp. Havashalom u.43. 1/1 tul.h.

Az ingatlan főbb adatai

Teleknagyság: 1.427 m²
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

Értékelés

Értékelés célja: piaci érték megállapítása
Értékelés módszere: - Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2020.02.19.
Megrendelő neve: XVI. KER. Önkormányzat
Megrendelő címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Megállapított érték

Forgalmi érték: 47.700.000,- Ft
Negyvenhétmillió-hétszázézer Ft

A fenti érték ÁFA-t tartalmaz.

Tatabánya 2020. március 5.

Készítette:

K.G. Aramis KFT.
2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.
Adósz.: 11472681-2-11
Banksz.sz.: 10400913-09116803
#00000000

Détár László
értékbecslő

TARTALOMJEGYZÉK

1164 Budapest, Csobogó utca
Belterület
hrsz.: 118758 számú
ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

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

1. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

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

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

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

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

Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.

A megállapított forgalmi érték Általános Forgalmi Adó-t tartalmaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az értékbecslés 2 példányban készült, nem másolható, nem sokszorosítható, zártan kezelendő és 10 számozott oldalból áll.

2. Előzmények

XVI. KER. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízást adott a K. G. ARAMIS KFT. számára, hogy a 1164 Budapest, Csobogó utca, 118758 hrsz-ú, 1427 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét becsléssel állapítsa meg.

A szakértői vizsgálat módszere

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

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

A megbízó 2020. február 19-én lehetővé tette az ingatlan helyszíni szemlélését, mindezek alapján az ingatlanra vonatkozóan a következő adatokat rögzítettem:

Az ingatlan adatai:

Ingatlan címe:	1164 Budapest, Csobogó utca
Helyrajzi száma:	118758
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Nagysága:	1.427 m ²
Tulajdonosa:	Bp. XVI KER Önkormányzat 1/1 tul. hányad
Címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Terhelések:	Tehermentes

3. Műszaki ismertetés

Az ingatlan környezete

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

Árpádföld

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

Cinkota

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

Mátyásföld

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

Rákosszentmihály

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

Sashalom

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

Az értékelt ingatlan a természetben Budapest XVI. kerületben Cinkota városrészen, a Csobogó utcában helyezkedik el. Az ingatlan megközelítése a Simongát utcáról történhet földúton. Környezete kertvárosias, nagytelkes, szabadon álló beépítéssel. A környező lakóépületek övezeti besorolása: Lke-1/XVI/SZ1. Jellemzően földszintes és tetőtér beépítéses családi házak épültek. A környező utak aszfalt burkolatúak, a Csobogó utca jelenleg földút. Az infrastruktúra kevésbé jó, tömegközlekedés 1 km-re, bevásárlási lehetőség, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények 1,5 km-en belül található.

Telek ismertetése

Az értékelt ingatlan enyhén lejtős jellegű, trapéz alakú, jelenleg természetes zöldfelülettel borított, kerítetlen terület. Megközelítése földúton történhet a Simongát utcáról. A KÉSZ térképi mellékletben az ingatlan „magas talajvízállású terület, 2,5 méter” jelölést kapott.

Építési övezet jele: Lke-1 /XVI/SZ1

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Beépítési mód:	szabadon álló
Minimális teleknagyság:	1.000 m ²
Maximális beépítettség:	25 %
Maximális építménymagasság:	7,5 m
Minimális zöldfelület:	60 %

Értéknövelő tényezőként figyelembe vehető:

- nyugodt, családi házas övezetben helyezkedik el
- összközműves

Értékcsökkentő tényezőként figyelembe vehető:

- nincs

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

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

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

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

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

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

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek vagy értékesítésre kínált ingatlanok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak az értékelt ingatlannal.

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

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

3. ***Hozamszámításon alapuló értékelési módszer***

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer főbb lépései:

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

Piaci összehasonlító módszer alapján

Telek értékének számítása piaci összehasonlító adatok segítségével					
	Ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Adat forrása		Kínálat	Kínálat	Kínálat	
Irányító szám		1164	1164	1164	
Település neve		Budapest	Budapest	Budapest	
Ingatlan címe, hrsz		Cinkota	Cinkota	Cinkota	
Forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	
Földterület nagysága m2	1427	1353	1020	1567	
Eladási ár		46 400 000 Ft	40 500 000 Ft	65 000 000 Ft	
Ingatlan jellemzése		lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	
Adásvétel/kínálat dátuma		2020	2020	2020	
Kínálati korrekció %		-10	-10	-10	
Árváltozási korrekció %		0	0	0	
Alapterület korrekció %		0	-10	0	
Funkció korrekció %		0	0	0	
Elhelyezkedési korrekció %		0	0	0	
Korrigált fajlagos Ft/m2 ár		30 865	32 162	37 332	
Fajlagos átlagár	33 453	Ft/m2			
Egyéb korrekciós adatok		Mértéke %	Indoklás		
Fajlagos ár	33 453	Ft/m2			
Telek értéke	1427 m2	X	33 453 Ft/m2	=	
		47 737 427 Ft			
Épület értékének számítása					
Megnevezés	Újraelőállítási ktg Ft/m2	Terület m2	Avultság %	Készültség %	Érték Ft
Pinceszint	0	0,00	0	0	0
Földszint	0	0,00	0	0	0
Tetőtér	0	0,00	0	0	0
Gazdasági épület	0	0,00	0	0	0
Egyéb építmény	0	0,00	0	0	0
Épület értéke összesen:				0 Ft	
Piaci tényező				100	%
Épület értéke piaci tényezővel módosítva				0 Ft	
Ingatlan költség alapú bruttó értéke		Telek			47 737 427 Ft

7. **Összefoglalás**

**A 1164 Budapest, Csobogó utca, 118758 hrsz-ú, 1.427 m² nagyságú, kivett
beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:**

47.700.000 Ft

azaz

Negyvenhétmillió-hétszázezer

Forint

A fenti érték Általános Forgalmi Adó-t tartalmaz.

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

Tatabánya, 2020. március 5.

K.G. Aramis KFT.
2800 Tatabánya II. Vadász utca 17.
Adósz.: 11472681-2-11
Banksz.sz.: 10400913-09116803
100000000

Détár László
értékbecslő

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: 8000004/44707/2020

2020.02.07

Szektor : 53

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 116758 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k fill	alónzlatly adatok	
				ter. kat.jöv. ha m2	kat.jöv. k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	1427	0,00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38043/1993/1992.09.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § (4) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BP. FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

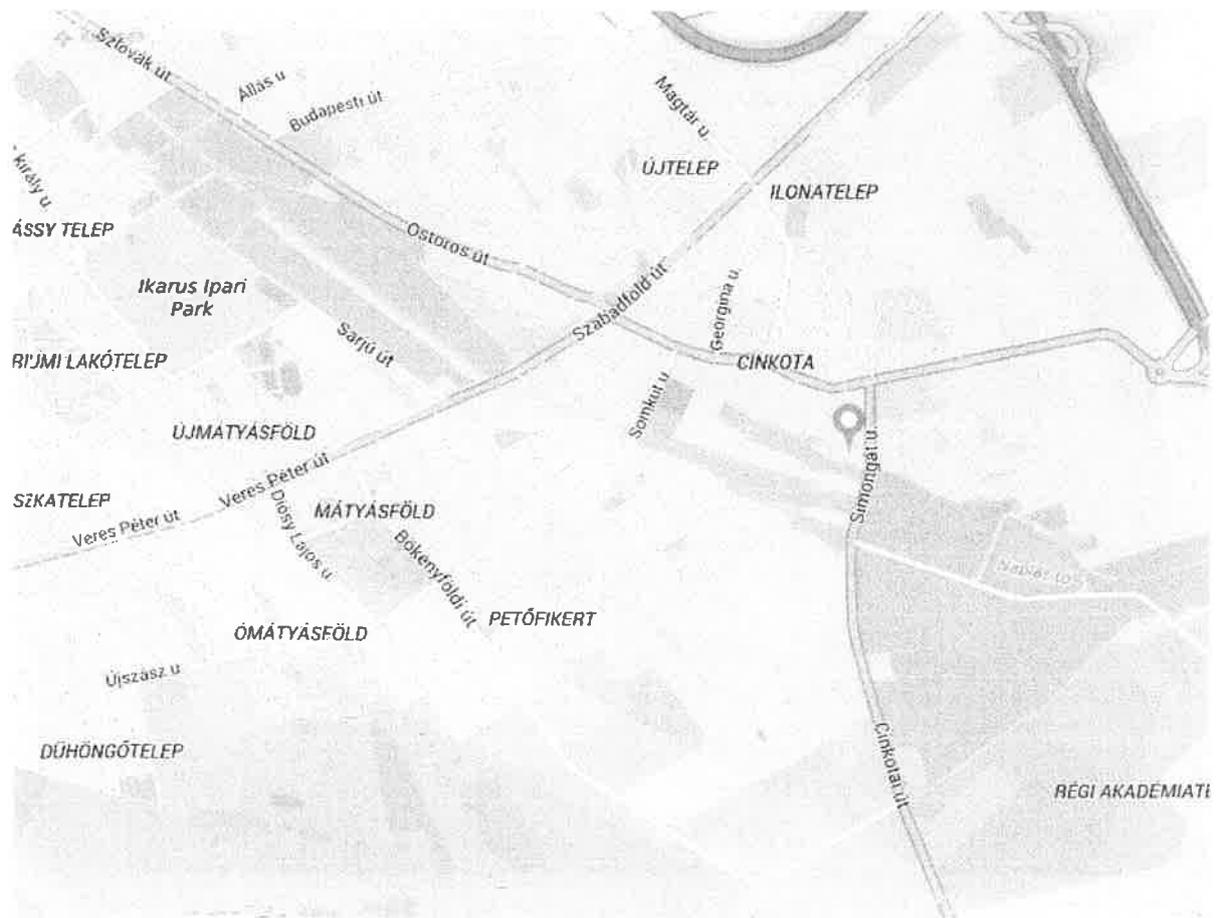
Nem hiteles tulajdoni lap

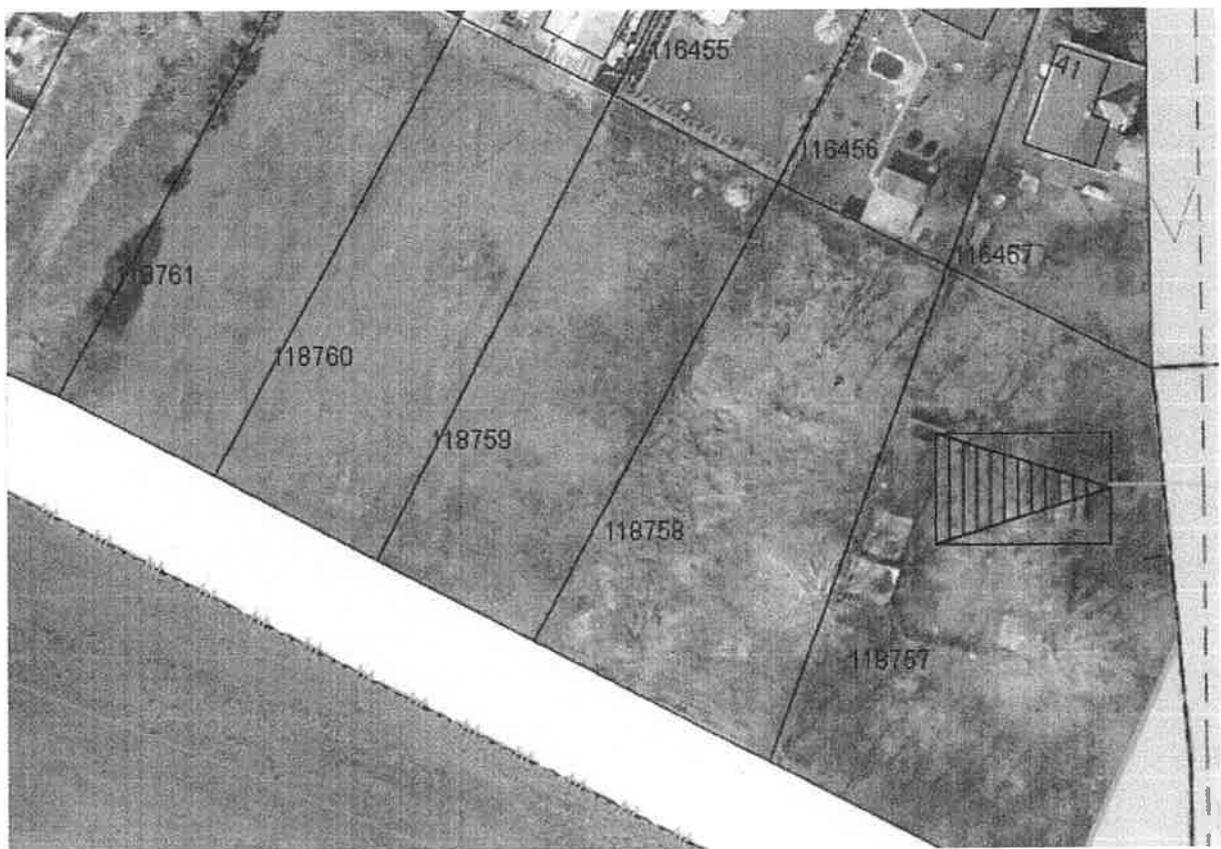
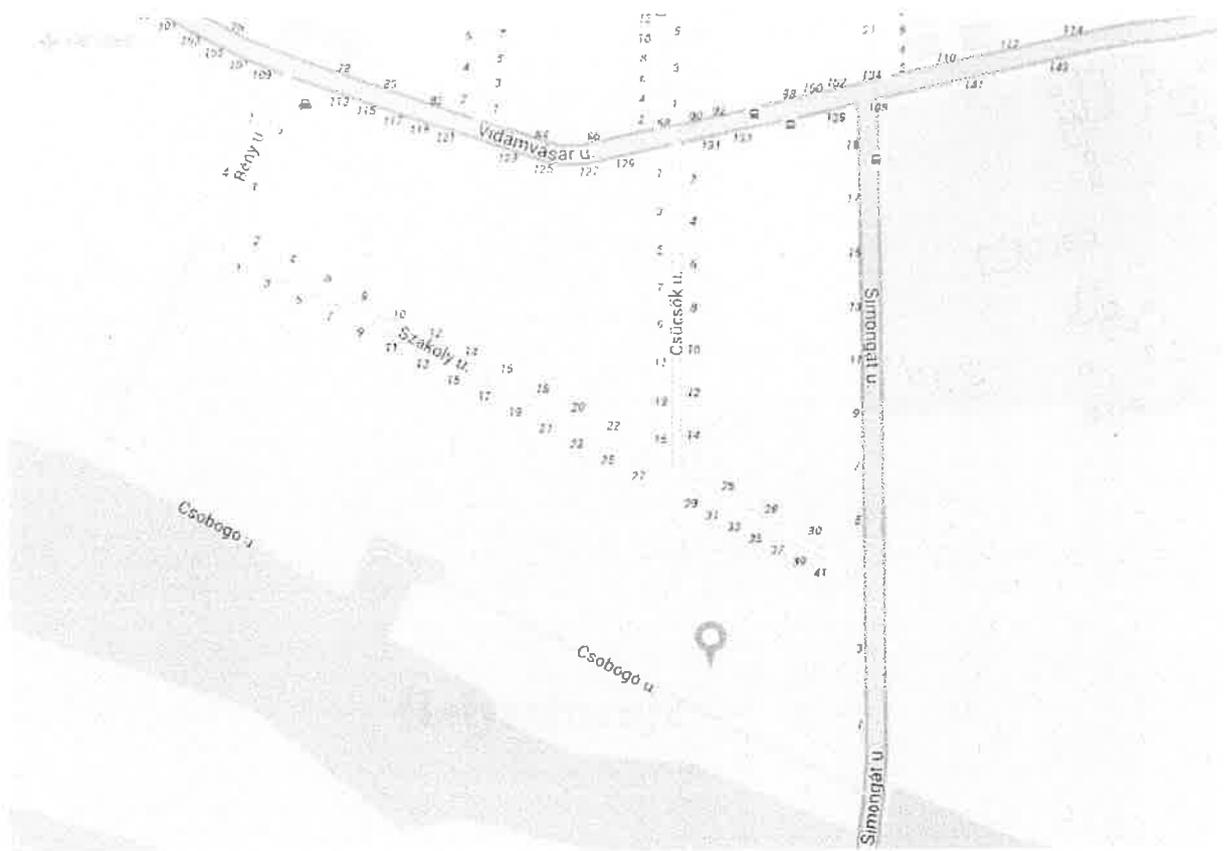
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképrészlet





1164 Budapest, Csobogó utca Hrsz.: 118758

Helyszínrajz

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, 2020 február 18

Fényképek



Csobogó utca



Csobogó utca



Simongát utca



telek



környezet



telek

Kivett beépítetlen terület

(Megrendelő: Budapest, XVI. KER. Önkormányzat)

1164 Budapest, Csobogó utca

Hrsz.: 118759

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Készítette: K.G. ARAMIS KFT.
2800 Tatabánya,
Réti utca 174. fsz./1.
Tel.: 34/511-405
2020. március 5.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe: 1164 Budapest, Csobogó utca
Helyrajzi száma: 118759

Tulajdonviszonyok

Tulajdonosa: Bp. XVI. KER. Önk. 1/1 tul. hányad
Címe: 1163 Bp. Havashalom u.43. 1/1 tul.h.

Az ingatlan főbb adatai

Teleknagyság: 1.142 m²
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

Értékelés

Értékelés célja: piaci érték megállapítása
Értékelés módszere: - Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2020.02.19.
Megrendelő neve: XVI. KER. Önkormányzat
Megrendelő címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Megállapított érték

Forgalmi érték: 40.300.000,- Ft
Negyvenmillió-háromszázezer Ft

A fenti érték ÁFA-t tartalmaz.

Tatabánya 2020. március 5.

Készítette:

K.G. Aramis KFT.
2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.
Adósz.: 11472681-2-11
Banksz.sz.: 10400913-09116803
#00000000

Détár László
értékbecslő

TARTALOMJEGYZÉK

1164 Budapest, Csobogó utca
Belterület
hrsz.: 118759 számú
ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

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

1. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

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

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

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

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

Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.

A megállapított forgalmi érték Általános Forgalmi Adó-t tartalmaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az értékbecslés 2 példányban készült, nem másolható, nem sokszorosítható, zártan kezelendő és 10 számozott oldalból áll.

2. Előzmények

XVI. KER. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízást adott a K. G. ARAMIS KFT. számára, hogy a 1164 Budapest, Csobogó utca, 118759 hrsz-ú, 1142 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét becsléssel állapítsa meg.

A szakértői vizsgálat módszere

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

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

A megbízó 2020. február 19-én lehetővé tette az ingatlan helyszíni szemlélését, mindezek alapján az ingatlanra vonatkozóan a következő adatokat rögzítettem:

Az ingatlan adatai:

Ingatlan címe:	1164 Budapest, Csobogó utca
Helyrajzi száma:	118759
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Nagysága:	1.142 m ²
Tulajdonosa:	Bp. XVI KER Önkormányzat 1/1 tul. hányad
Címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Terhelések:	Tehermentes

3. Műszaki ismertetés

Az ingatlan környezete

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

Árpádföld

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

Cinkota

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

Mátyásföld

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

Rákosszentmihály

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

Sashalom

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

Az értékelt ingatlan a természetben Budapest XVI. kerületben Cinkota városrészen, a Csobogó utcában helyezkedik el. Az ingatlan megközelítése a Simongát utcáról történhet földúton. Környezete kertvárosias, nagytelkes, szabadon álló beépítéssel. A környező lakóépületek övezeti besorolása: Lke-1/XVI/SZ1. Jellemzően földszintes és tetőtér beépítéses családi házak épültek. A környező utak aszfalt burkolatúak, a Csobogó utca jelenleg földút. Az infrastruktúra kevésbé jó, tömegközlekedés 1 km-re, bevásárlási lehetőség, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények 1,5 km-en belül található.

Telek ismertetése

Az értékelt ingatlan enyhén lejtős jellegű, trapéz alakú, jelenleg természetes zöldfelülettel borított, kerítetlen terület. Megközelítése földúton történhet a Simongát utcáról. A KÉSZ térképi mellékletben az ingatlan „magas talajvízállású terület, 2,5 méter” jelölést kapott.

Építési övezet jele: Lke-1 /XVI/SZ1

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Beépítési mód:	szabadon álló
Minimális teleknagyság:	1.000 m ²
Maximális beépítettség:	25 %
Maximális építménymagasság:	7,5 m
Minimális zöldfelület:	60 %

Értéknövelő tényezőként figyelembe vehető:

- nyugodt, családi házas övezetben helyezkedik el
- összközműves

Értékcsökkentő tényezőként figyelembe vehető:

- nincs

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

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

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

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

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

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

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek vagy értékesítésre kínált ingatlanok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak az értékelt ingatlannal.

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

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

3. ***Hozamszámításon alapuló értékelési módszer***

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer főbb lépései:

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

Piaci összehasonlító módszer alapján

Telek értékének számítása piaci összehasonlító adatok segítségével					
	Ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Adat forrása		Kínálat	Kínálat	Kínálat	
Irányító szám		1164	1164	1164	
Település neve		Budapest	Budapest	Budapest	
Ingatlan címe, hrsz		Cinkota	Cinkota	Cinkota	
Forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	
Földterület nagysága m2	1142	1353	1020	1567	
Eladási ár		46 400 000 Ft	40 500 000 Ft	65 000 000 Ft	
Ingatlan jellemzése		lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	
Adásvétel/kínálat dátuma		2020	2020	2020	
Kínálati korrekció %		-10	-10	-10	
Árvaltozási korrekció %		0	0	0	
Alapterület korrekció %		0	0	5	
Funkció korrekció %		0	0	0	
Elhelyezkedési korrekció %		0	0	0	
Korrigált fajlagos Ft/m2 ár		30 865	35 735	39 199	
Fajlagos átlagár	35 266	Ft/m2			
Egyéb korrekciós adatok		Mértéke %	Indoklás		
Fajlagos ár	35 266	Ft/m2			
Telek értéke	1142 m2	X	35 266 Ft/m2	=	
		40 274 208 Ft			
Épület értékének számítása					
Megnevezés	Újraelőállítási ktg Ft/m2	Terület m2	Avultság %	Készültség %	Érték Ft
Pinceszint	0	0,00	0	0	0
Földszint	0	0,00	0	0	0
Tetőtér	0	0,00	0	0	0
Gazdasági épület	0	0,00	0	0	0
Egyéb építmény	0	0,00	0	0	0
Épület értéke összesen:					0 Ft
Piaci tényező				100	%
Épület értéke piaci tényezővel módosítva					0 Ft
Ingatlan költség alapú bruttó értéke			Telek		40 274 208 Ft

7. **Összefoglalás**

A 1164 Budapest, Csobogó utca, 118759 hrsz-ú, 1.142 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

40.300.000 Ft

azaz

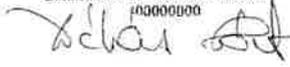
Negyvenmillió-háromszázezer

Forint

A fenti érték Általános Forgalmi Adó-t tartalmaz.

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

Tatabánya, 2020. március 5.

K.G. Aramis KFT.
2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.
Adósz.: 11472681-2-11
Banksz.sz.: 10400913-09116803
00000000

Détár László
értékbecslő

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/44708/2020

2020.02.07

Szektor : 53

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 118759 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alomszály adatok	
				ter ha m2	kat.jöv k.Fill
- Kivett beépítetlen terület	0	1142	0,00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139224/1993/1993.05.13

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 9. §

jogállás: tulajdonos

név: BP. FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

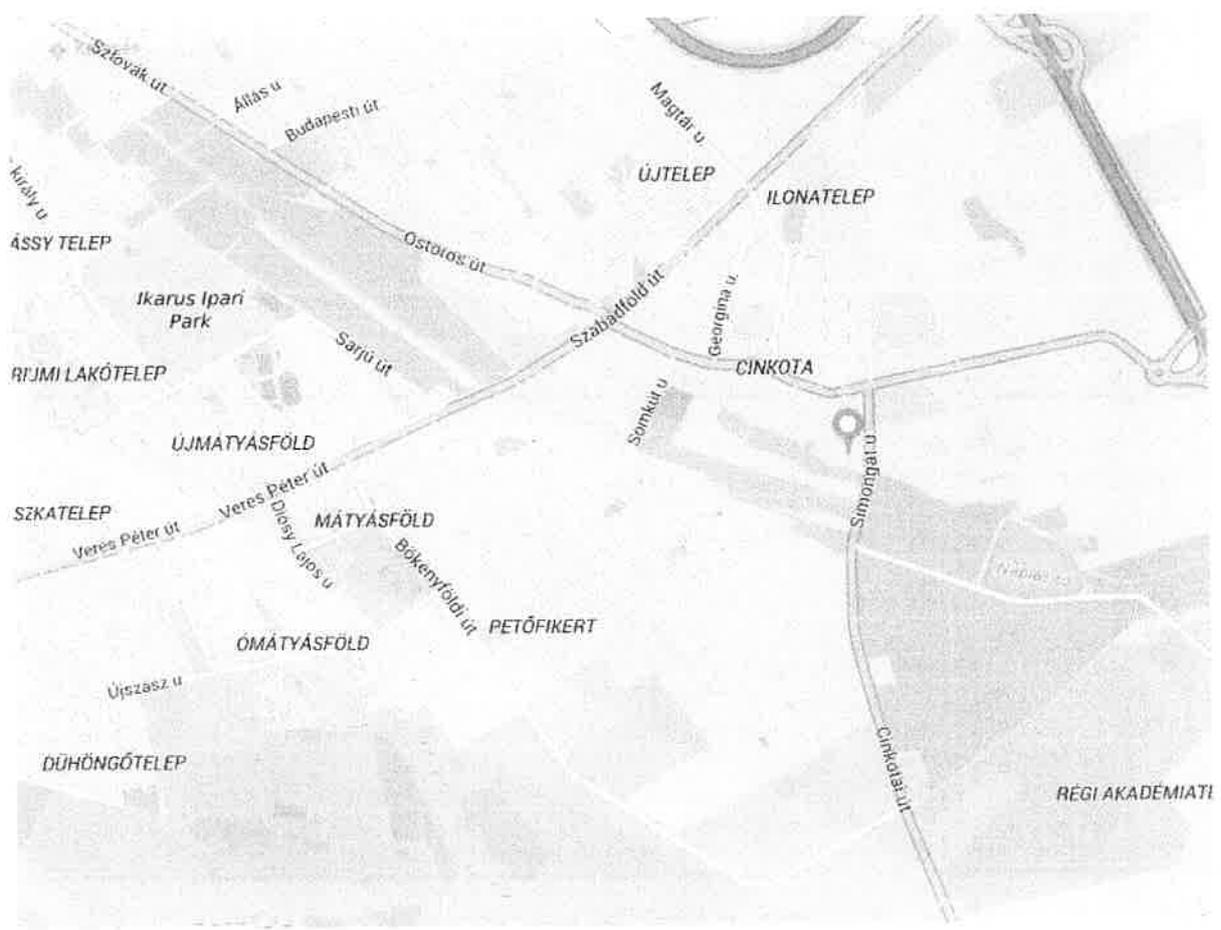
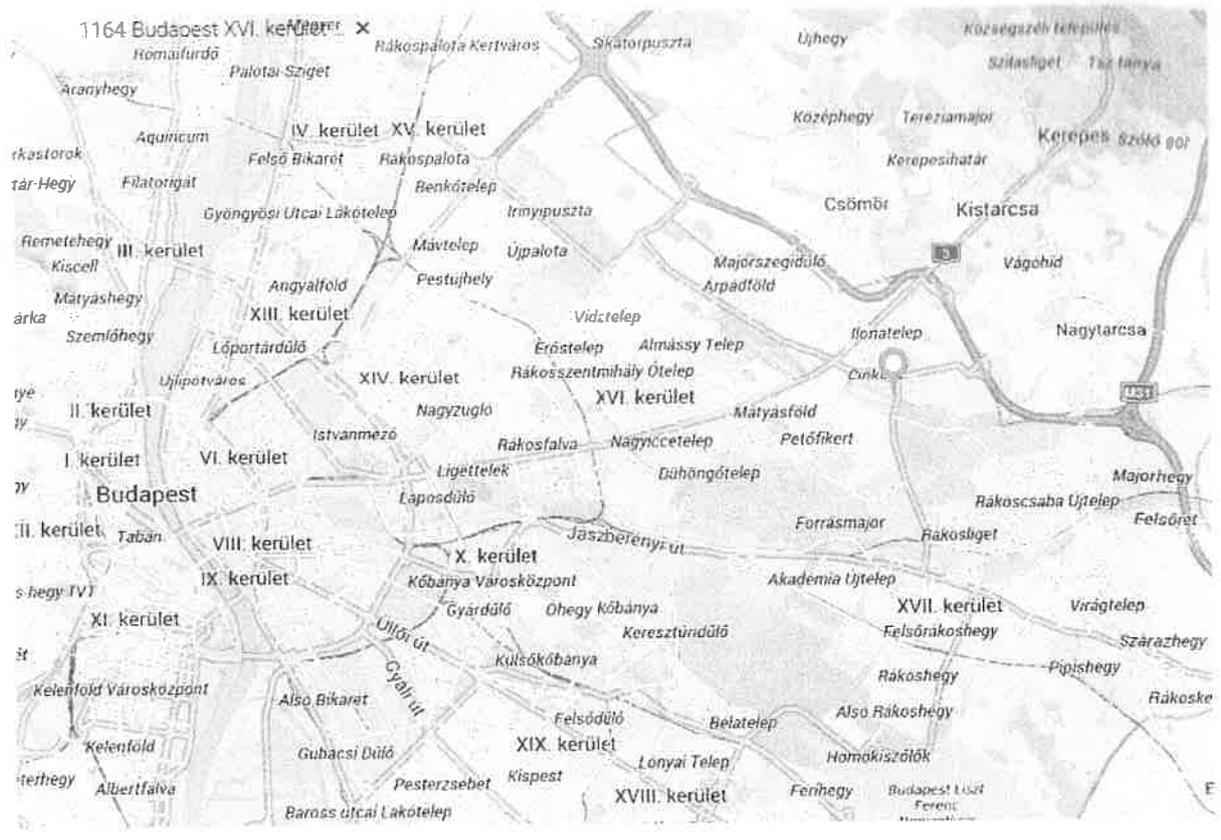
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

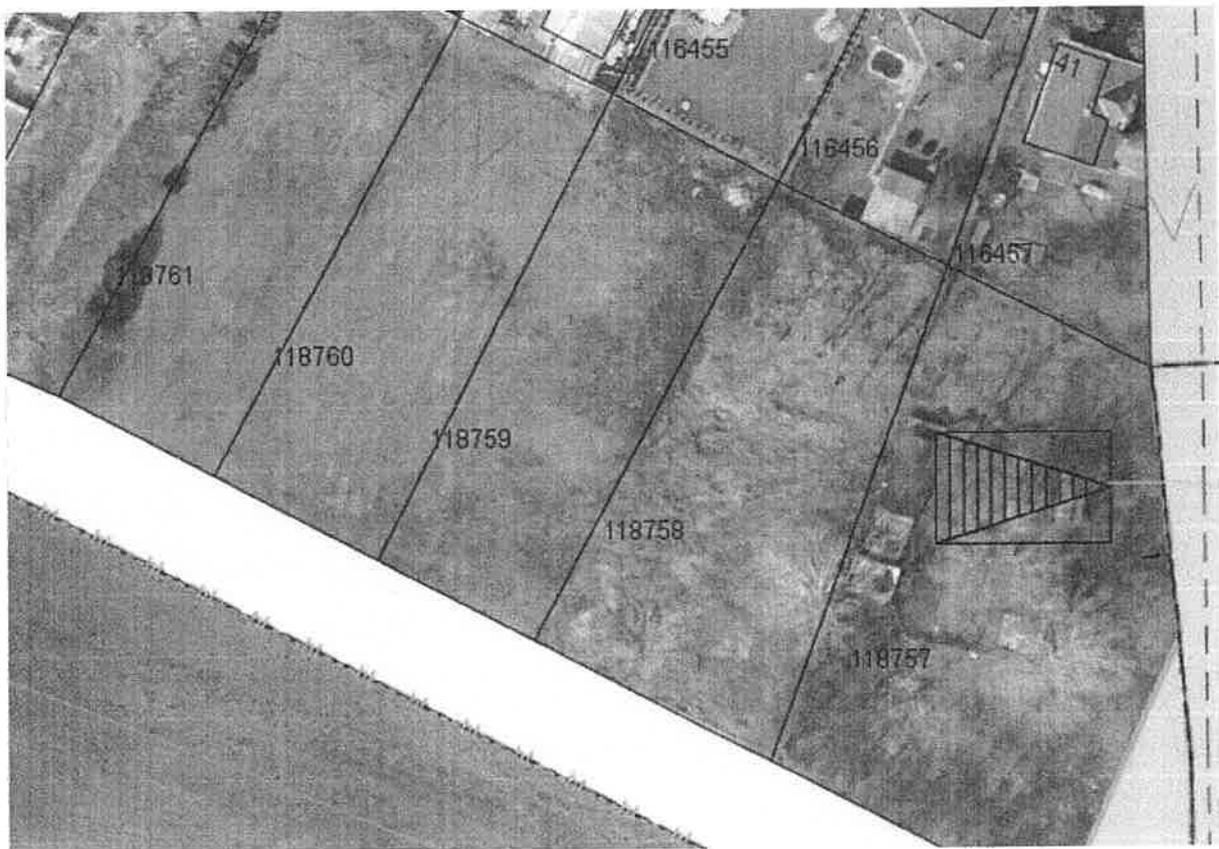
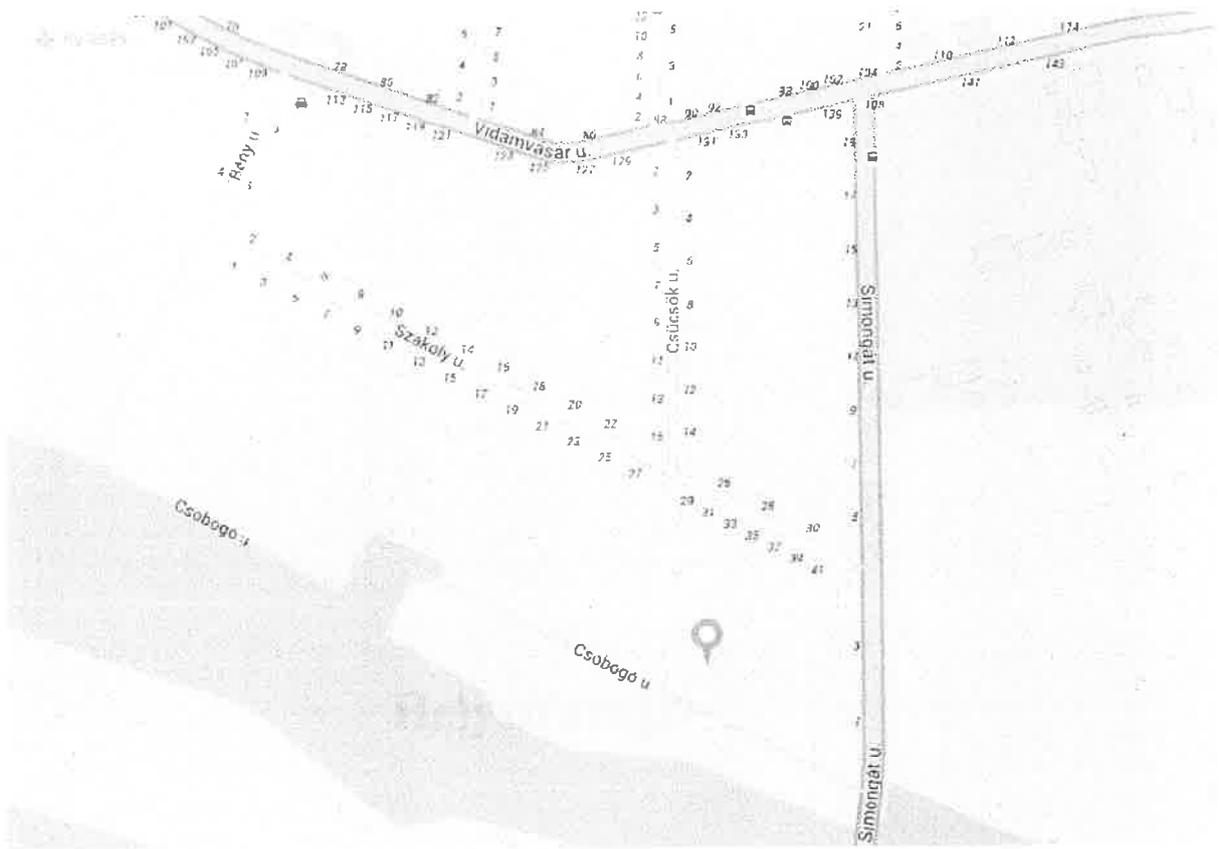
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképrészlet





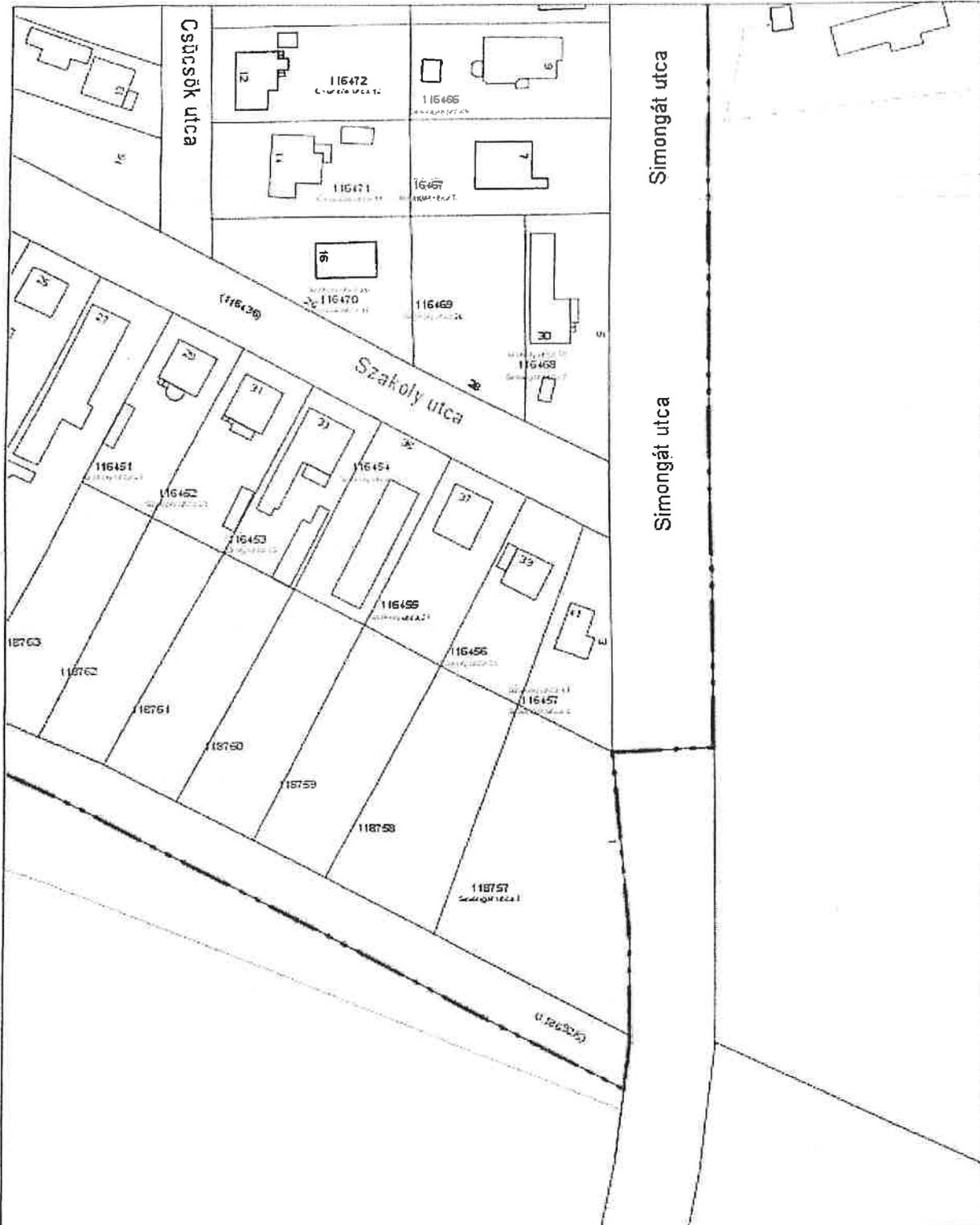
1164 Budapest, Csobogó utca Hrsz.: 118759

Helyszínrajz

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, 2020 február 18

Fényképek



Csobogó utca



Csobogó utca



Simongát utca



telek



környezet



telek