

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a Polgármester 2020. december 7-re tervezett határozatának meghozatala céljából
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Csömöri út
143. fszt. 2. szám alatti lakás értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottsági Tag!

A Csömöri út 143. szám alatti, 109657 hrsz-ú ingatlan 3 lakásból álló társasház. Az ingatlanon már csak a fszt. 2. szám alatti, a tulajdoni lapon lakás megnevezésű ingatlan önkormányzati tulajdon. A Csömöri út 143. fszt. 2. szám alatti, 109657/0/A/2 hrsz, a tulajdoni lapon 12 m² területű, 1 szobából álló ingatlan, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 91/1000-ed tulajdoni hányaddal.

A lakás a vagyontásterben forgalomképes üzleti vagyonként nyilvántartott. Az ingatlant az Önkormányzat 2020. szeptember hónapban vette vissza a jogcím nélküli használatától. Az ingatlant az Önkormányzat bérlakásként soha nem hasznosította, a bérlakás nyilvántartásban nem szerepel.

A telken rendelkezésre áll a szükséges elektromos áram, gáz, vezetékes víz, szennyvízcsatorna.

A társasházi épület az 1930-as években épült, hagyományos építési módon, oldalhatáron, földszint (bm: 2,60 m), magas tetős kialakítással. Az épület alapozása sávbeton, felmenő falazata, válaszfala téglá, födéme fa. A tető formáját tekintve félnyeregteretű, anyaga fa, héjalása cserép. A homlokzati falak vakoltak, kőporozottak. A fszt. 2. utólag épült a főépülethez.

A fszt. 2. szám alatti, 12 m² területű lakás megnevezésű ingatlan belső falfelülete vakolt, tapétázott. A padlóburkolat anyaga laminált parketta. Az ablak fából készült kétrétegű üvegezéssel, az ajtó egyszerű fa ajtó lap. A lakás korábban a szomszédos lakásból kapta a fűtést és a világítást. Víz, villany, gáz, szennyvízcsatorna nincs a lakásban. Az épület tető szerkezete a szomszédos ingatlan felé dől. Az épület déli sarkánál megjelenő harántrepedés az alapzat süllyedésére utal, a falakon penész nedvességfoltok alakultak ki.

Az épület külső műszaki állapota leromlott, a lakás teljes felújításra szorul (burkolatok, nyílászárók cseréje). A lakáshoz tartozik egy fűtőkamra (5,84 m²), ami a tulajdoni lapon nincs feltüntetve. A fűtőkamra szintén teljes felújításra szorul.

A társasház alapító okirata szerint mindegyik tulajdonostárs saját társasház-tulajdoni illetőségével szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelheti.

Az ingatlan Rákosszentmihályon, családi házas környezetben helyezkedik el. A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) rendelet szerint az ingatlan övezeti besorolása Lke-1/XVI/SZ3. (Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadon álló beépítésű építési övezet) Az ingatlan előtt aszfaltos az út, az utcán gépkocsi parkolási lehetőség van. Infrastrukturális adottsága jó (oktatási intézmények, tömegközlekedés és vendéglátó egységek).

Az ingatlanra az A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft. készített értékbecslést. Az ingatlan értékét az értékbecslő 4.500.000,- Ft-ban állapította meg. Az értékbecslő a lakóházat bontásra értékelte, csupán az ingatlanhoz tartozó eszmei hányadból adódó telekterület értékét vizsgálta meg. Az ingatlan lakhatásra alkalmatlan. (1. számú melléklet)

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;

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 4. § szakasza szerint:

„4. § A versenyeztetés formái: nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás.”

Előterjesztőként javaslom az ingatlan nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítést, az értékbecslésben foglalt összegben, nettó 4.500.000,- Ft értéken.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet idején a döntést a Polgármester hozza meg.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi bizottsági tag asszonyt, bizottsági tag urat, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot **2020. december 4-én 12 óráig** igény szerint észrevételezni és véleményét a polgarmester@bp16.hu e-mail címre megküldeni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a képviselő-testület hatáskörében eljárva – úgy határozott, hogy a 1161 Budapest, Csömöri út 143. fszt. 2. számú, 109657/0/A/2 hrsz-ú, 12 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 91/1000-ed tulajdoni hányadot, 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. Az ingatlan forgalmi értéke nettó 4.500.000,- Ft, mely egyben a kikiáltási ár.

A Polgármester a pályázati felhívás kiírására az intézkedéseket megteszi.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

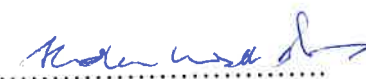
Budapest, 2020. december 2.



Mellékletek:

1. sz. melléklet: Értékbecslés

Az előterjesztést készítette:


.....
Handelné Kiscelli Ágnes

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:


.....
Dr. Köles Zsuzsanna

Az előterjesztést pénzügyi szempontból ellenőrizte:


.....

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:


.....

Forgalmi érték meghatározása

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat részére

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező
1161 Budapest Csömöri út 143. 2. ajtó 109657/0/A/2 hrsz. alatti ingatlanról



Készítette:
Rendik András
ingatlanvagyon – értékelő

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2020. november 20.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	3
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	6
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	6
2.1. Az értékelés módszere	6
2.2. A piaci alapú értékelés	8
2.3. A költségalapú értékelés	10
3. <u>A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	10
4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	11
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	15
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	15
5.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	15
5.3. Összesítő adatok	16
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	16

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Fényképmelléklet
- Tulajdoni lap és helyszínrajz
- Térképmásolat
- Településtérkép
- ÉKS 2019 részlet

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Megbízó címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	1161 Budapest XVI. ker. Csömöri út 143. ajtó: 2.
címe természetben:	1161 Budapest XVI. ker. Csömöri út 143. ajtó: 2.
helyrajzi száma:	109657/0/A/2
típusa:	öröklakás

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni lap szerinti telek terület:	719 m ²
Felépítmények nettó alapterülete:	12 m ²
Felépítmények redukált alapterülete:	12 m ²
Helyszíni szemle időpontja:	2020. november 18.
Értékelés hatánapja:	2020. november 26.

Végző forgalmi érték:

Az ingatlan értéke:	4 500 000 Ft négymillió-ötszázezer forint
---------------------	--

Az értékbecslő a tulajdonos adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 360 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény meghatározása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

A felépítményt az alapzati, födém szerkezeti és belső burkolati hibái és korszerűtlenségei miatt bontandó állapotúnak ítéljük, emiatt az értékmeghatározás során csupán az ingatlanhoz tartozó

eszmei hányadból adódó telekterület értékét vizsgáltuk meg, a felépítmény bontási költségével csökkentve.



Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából és részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rendik András

E-000367/2014/A002

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Árpád körút 30-32. ép. 2
Adószám: 12612811-2-41
FB: 10102244-05684100-01003002


Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat. (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) 2020. november 16-án bízott meg, hogy a Budapest XVI. ker. 109657/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 1161 Budapest XVI. ker. Csömöri út 143. ajtó: 2. alatt található ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését forgalmi értékének és bérleti díj értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értébecslés határnapja: 2020. november 18.

A Megbízó az értébecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre bocsátotta a következő dokumentumokat:

- az ingatlan tulajdoni lapja
- alaprajz
- térképmásolat és helyszínrajz
- társasház alapító okirat

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőjével bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi

hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2012 és 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 360 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan

esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálok azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszony számmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettség, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2020.11.03.
Ingatlan címe:	1161 Budapest XVI. ker. Csömöri út 143. ajtó: 2.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	109657/0/A/2

I. rész

Terület megnevezése	öröklakás
Területe:	12 m ²
Eszmei hányad:	93/1000
Tulajdoni forma	Önkormányzati

II. rész

II/1	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	XVI. ker. Önkormányzat
Jogosult címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.

III. rész

Nem tartalmaz bejegyzést.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

A település jellemzése, gazdasági környezet

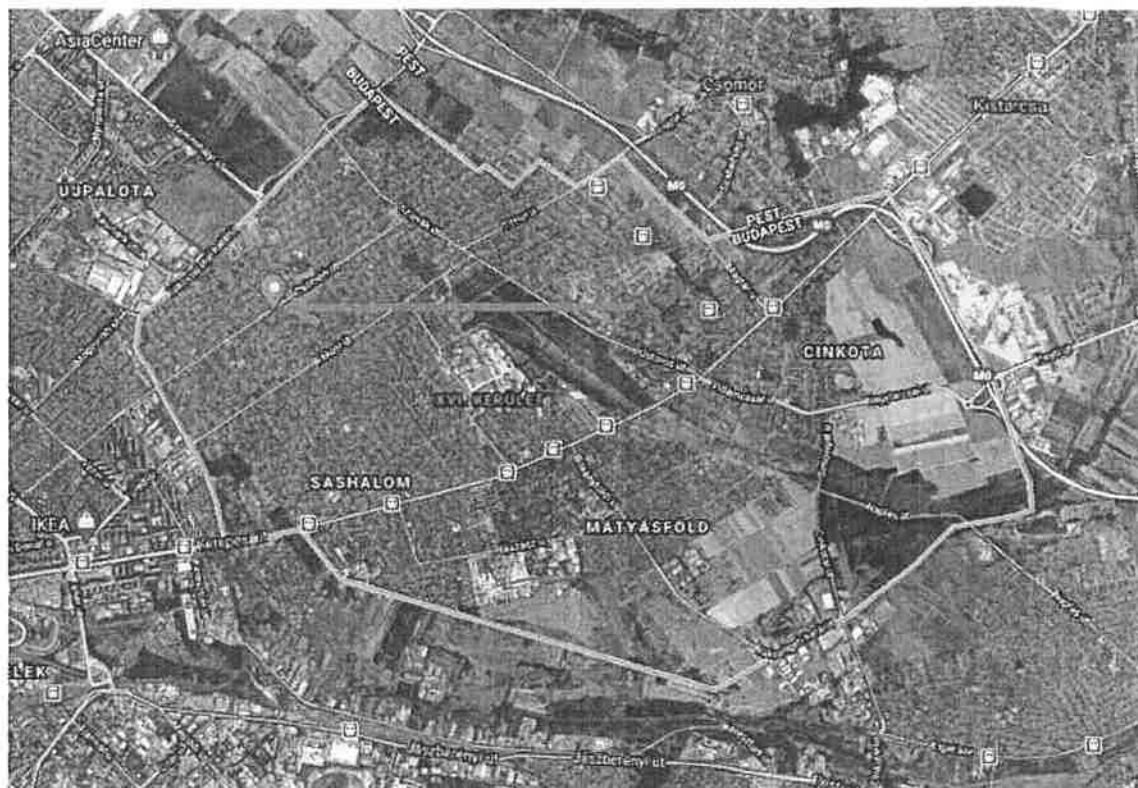
A XVI. kerület Budapest északkeleti részén helyezkedik el, délről a X. és a XVII. kerület határolja, nyugati szomszédja a XIV. kerület, észak-nyugati szomszédja a XV. kerület. Északkeleti határán Csömör, keleti határán Kistarcsa és Nagytarcsa fekszik. A kerület területe 33,51 km²-en, tengerszint fölötti magassága 235 m. Lakónépessége 2019. január 1.-én 74.499 fő volt. A település 1950-óta a főváros XVI. kerülete, jellemzően kertvárosi terület kisebb lakótelepekkel, történeti településrészei: Cinkota, Mátyásföld, Rákosszentmihály, és Sashalom.



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelte ingatlan a XVI. kerület Rákosszentmihály városrészén helyezkedik el, a városrészt

keresztben átszelő Csömöri út középső szakaszán. Külvárosias környezetben helyezkedik el, környezetében túlnyomóan lakóingatlanok találhatók. Az ingatlan mindvégig szilárd burkolatú úton közelíthető meg. Az értékelt ingatlan kerületen belüli elhelyezkedését a következő műholdkép mutatja:



Infrastrukturális ellátottság

A kereskedelmi, egészségügyi, oktatási és közigazgatási létesítmények az ingatlan 1500 méteres környezetében megtalálhatóak. Az M0-s autópálya könnyen megközelíthető. Az ingatlan környezetében az utak aszfaltozott burkolattal ellátottak.

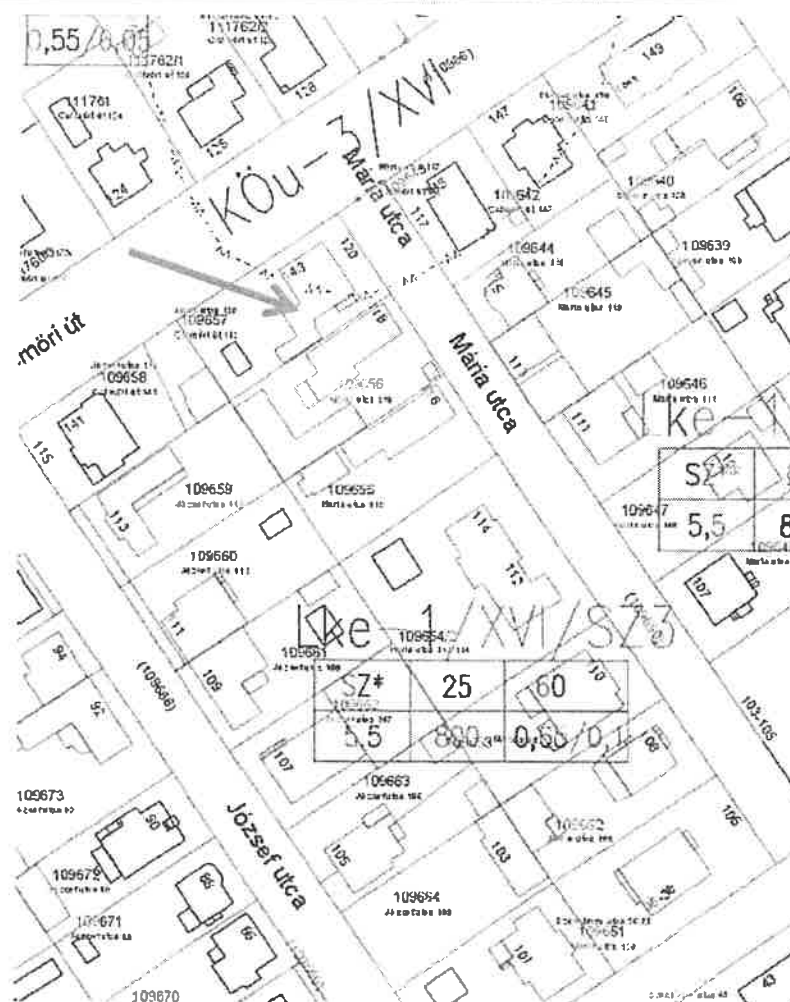
Közműellátottság

Az ingatlanba közmű nem került bevezetésre, így azok csupán a telken belül adóttak.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

Az értékelt ingatlan egy saroktelken áll, a hosszabb oldalát a Csömöri út, rövidebb oldalát a Mária utca határolja. A telek síknak tekinthető, jelentős lejtés nélküli.

A terület övezeti besorolását a következő ábra mutatja:



Az övezethez tartozó általános előírásokat a következő hész kivonat tartalmazza:

46. Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítési övezet (Lke-1/XVI/SZ3)

50. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

- (2) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein
- 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,
 - 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

(4) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezése esetén

- a 47. § (6) bekezdésben foglalt lakó rendeltetés megilletének vagy egyidejű létesítésének kötelezettségét, továbbá
- az alapterületi mérethez vonatkozó, jelen szakasz (3) bekezdésben foglalt előírást nem kell figyelembe venni, amennyiben a telek közös közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a köfűtőpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezekről csupán szervizút választja el.

(5) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy íkres módon. Ebben az esetben

- az Lke-1/XVI/01 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és
- az oldalhatáros és íkres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(6) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet Emlékkő utca - Prohászka Ottokár utca - Pestú határút által határolt építési telkein a kialakítható megengedett legkisebb területe 700 m².

A felépítmény jellemzői

lakás		
Építés éve:	1974	
Felépítmény nettó alapterülete:	12 m ²	
Szint:	földszint	
Funkció:	lakás	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	sávalapozás	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	n.a.	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla teherhordó falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított gerendafödém	
Belső válaszfalak:	tégla	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	nyeregtető, cserépfedéssel	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	fa szerkezetű	
Külső ajtó:	fa szerkezetű	
Belső ajtó:	nincs	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	vakolt	
Belső falfelület:	tapéta	
Belső padlóburkolat:	PVC	
Épületgépészet, közművesítettség:		
Fűtés és melegvízellátás:	nincs	
Biztonságtechnika:	nincs	
Vízellátás:	nincs	
Csatornázás:	nincs	
Gázellátás:	nincs	
Elektromos áramellátás:	nincs	
Igényszint:		
Állapot:	bontandó	

A helyszíni szemle során nem volt lehetőségünk belülről megtekinteni az ingatlant, csupán az ablakon keresztül, illetve a bedeszkázott ajtóréson keresztül készített fotók alapján vizsgáltuk meg az öröklakás belső terét.

Az értékelt ingatlan fából készült tetőszerkezete a szomszéd telek felé (DK) dől. A lakás bejárata felől vizsgálva a tetőszerkezet jelentős elhasználtság jeleit mutatja. Az épület D-i sarkánál megjelenő harántrepedés az alapzat süllyedésére utal. A belső felületeken meghatározó területen penész és nedvesedés alakult ki, emiatt a tapéta a helyiség alsó sarkaitól kiindulva mállik le.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A telek forgalmi érték meghatározásánál hasonló funkciót betöltő ingatlanok értékesítésénél realizált, általam ismert vételárat vettem alapul, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze, majd a számítások során a kiinduló fajlagos értéket korrigáltam. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlanok forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

4 500 000 Ft-ban, azaz négymillió-ötszázezer forintban

határoztam meg.

A felépítményt az alapzati, födém szerkezeti és belső burkolati hibái, korszerűtlenségei miatt bontandó állapotúnak állapítottuk meg, emiatt a forgalmi érték meghatározása során csupán az ingatlanhoz tartozó eszmei hányadból adódó telekterület értékét vizsgáltuk meg, a felépítmény bontási költségével csökkentve.

A telekrész forgalmi értékét a teljes telekre számítottuk, majd annak vettük az eszmei hányadra eső értékét. A bontási költséget az értékelte ingatlan helyiségének lég m³-e, illetve az Építőipari Költségvetési Segédlet (ÉKS) 2019-es kiadványának 15.1 bekezdése alapján határoztuk meg.

Forgalmi érték meghatározása:

Telekérték piaci alapon:	49,5 MFt	súly:	100%	49,5 MFt
Telekrész értéke piaci alapon:	eszmei hányad: 93 / 1000			4,6 MFt
A felépítmény bontási költsége:	4 700 Ft/légm ³ *	légm ³ **	27,6	129 720 Ft

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

4,5 MFt

* Az ÉKS 2019-es segédletének 15.1 pontja alapján

** A helyiség alapterületének mértékegysége: alapterület (12 m²) x belmagasság (2,3 m)

5.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az értékelte ingatlan nem tartalmaz hasznosítható felépítményt, ezért ezt a módszert nem alkalmaztuk.

5.3. Összesítő adatok

Forgalmi érték meghatározása:

Telekérték piaci alapon:	49,5 MFt	súly:	100%	49,5 MFt
Telekrész értéke piaci alapon:		eszmei hányad:	93 / 1000	4,6 MFt
A felépítmény bontási költsége:	4 700 Ft/légm3*	légm3:**	27,6	129 720 Ft

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

4,5 MFt

* Az EKS 2019-es segédletének 15.1 pontja alapján

** A helyiség alapterületének mértékegysége: alapterület (12 m²) x belmagasság (2,3 m)

Az ingatlan forgalomképessége:

forgalomképes

Az értékecselő a tulajdonos adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelte ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 360 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyat képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával, térképmásolattal együtt érvényes.

- 6.7 Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő 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.

Budapest, 2020. november 24.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
11-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. sz.2.
Adószám: 12612811-2-41
TIT: 10102244-03684100-01003002


.....
Rendik András
ingatlanvagyon-értékelő


.....
Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

1161 Budapest XVI. Ker. Csömöri út 143. ajtó: 2. 109657/0/A/2 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		XVI., Baross utca	XVI., Rákosszentmihály	XVI., Lajos utca
Környezete:	külvárosias	külvárosias	külvárosias	külvárosias
Jelleg, funkció:	Kivett beépített terület	Kivett beépített terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Lke-1/XVI/SZ3	LKe-1/XVI/SZ1	Lke-1/XVI/SZ3	n.a.
Infrastrukturális adottságok (közmutvek, utak, kerítettség, stb.):	Egyenes terepfelszínű, aszfaltostról megközelíthető, közmutvek a telken belül, jó infrastrukturával	Egyenes terepfelszínű, aszfaltostról megközelíthető, közmutvek a telken belül, jó infrastrukturával	Egyenes terepfelszínű, aszfaltostról megközelíthető, közmutvek a telken belül, jó infrastrukturával, egy családi ház tervrajza építési engedéllyel	Egyenes terepfelszínű, aszfaltostról megközelíthető, közmutvek vannak, jó infrastrukturával
Megjegyzés:		Beépíthetőség: 25 %	Beépíthetőség: 25%	Beépíthetőség: 25%
Adat forrása:		ingatlan.com/31824707	ingatlan.com/31892146	ingatlan.com/31399189
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		59 000 000	53 000 000	45 900 000
telekméret (m ²)	719	720	734	547
fajlagos ár (Ft/m ²)		81 944	72 207	83 912
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2020. november	2020. november	2020. november
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		73 750	64 986	75 521

ÉRTÉKELÉSGAZDÁRSÁGI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés

	hasonló	hasonló	hasonló
terület	1,00	1,00	1,00
	hasonló	hasonló	kiseb
	1,00	1,00	0,90
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
úrvizonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

SÚLYOZÁS

73 750	64 986	67 969
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	719,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	68 950
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	68 950
becsült érték (Ft)	49 575 050
becsült érték kerekítve (Ft)	49 500 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

1161 Budapest XVI. ker., Csömöri út 143. 2. ajtó, 109657/0/A/2 hrsz.

Helyszíni szemle dátuma: 2020.11.18.

Értékbecsrlő: Rendik András (A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.)



utcakép



utcakép



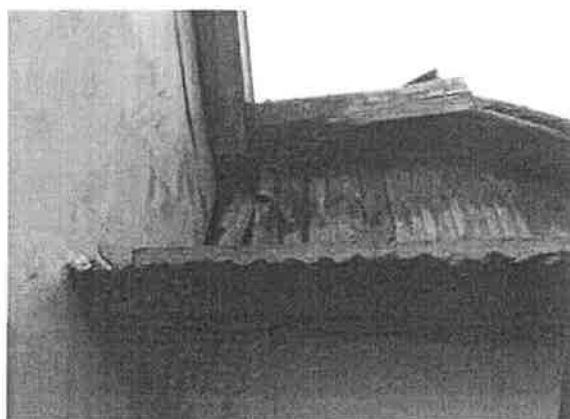
utcafronti homlokzat



Csömöri út és Mária utca



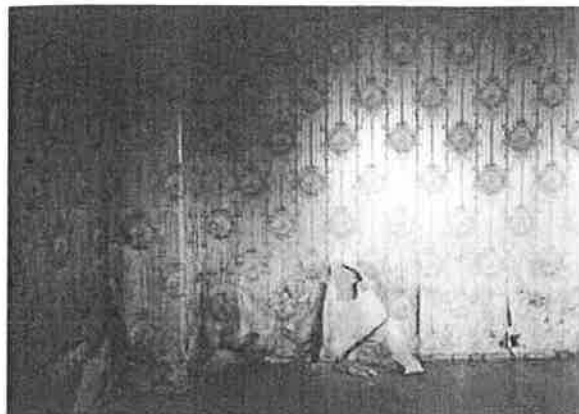
lakás bejárata és homlokzata



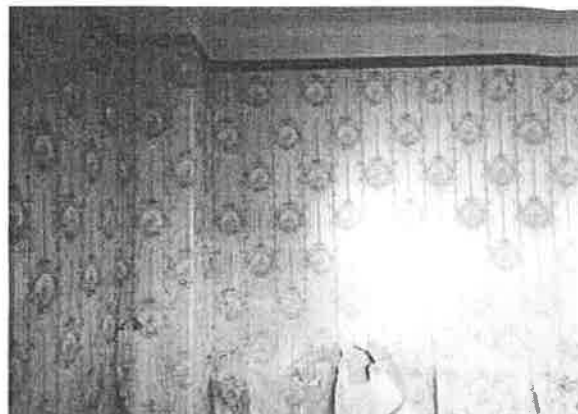
tetőszerkezet amortizációja

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

1161 Budapest XVI. ker., Csömöri út 143. 2. ajtó, 109657/0/A/2 hrsz.



lakószoba



lakószoba



D-i sarok repedései



tetőszerkezet dőlése



tetőszerkezet kitámasztása



tetőhéjalás

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Nyilvántartási szám: 8000004/311339/2020

2020. 11. 03

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 61

Belterület 109657 helyrajzi szám

1161 BUDAPEST XVI. KER. Csömöri út 143.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alrészlet adatai
adatszám	ha m2	k. fill.	ter. kat. jöv.
adatszám	ha m2	k. fill.	ter. kat. jöv.

- Kivett lakóház, udvar, garázs

0

719

0,00

2.

Társasház

II. RÉSZ

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 16544/1974/1974.07.24

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

A tulajdonjogot a 1-3 számú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 74314/3/2012/12.04.12

Vezetékgig

27 m2 területre, VMB-207/2011.

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



14.3.3. Remmers technológiával

14.3.3.1. Injektálással

Az injektáláshoz $d = 12-32$ mm-es furatok készítése, furatok tisztítása, injektáló pakkerek elhelyezése, 2 réteg cementiszapos vízzáró felületkezelés KIESOL alapozással, vízszintes falszigetelés készítése nyomás alatti injektálással, tömör téglá falban, furatok lezárása szilárdító folyadékkal, tömör téglá falban, furatok lezárása Bohrlöchsuspension-al

190-210.000.-/alkmm²

14.3.3.2. Bevonatszigeteléssel

Meglévő falazat megtisztított felülettel, kikapart fugákkal, a felület előkészítése REMMERS Kiesol + REMMERS Sulfatexschlamme lapadást fokozó izapolással és REMMERS Dichtspachtel fugakitöltéssel, ~0,5 cm REMMERS Sulfatexschlamme bevonatszigetelés két rétegben, írsz a írszben felhordva

7.900-8.900.-/m²

15. Kiegészítő tételek

A tétel tartalmazza:

- a bontáshoz szükséges építési segédszerkezeteket,
- a tételben meghatározott szerkezet/szerkezeti rész bontását, a törmelék továbbmozgatását, konténeres elszállítás, 15-20 km-ig, lerakóhelyi díjat, belső anyagmozgatást.

15.1. Épület gépi bontása az építési sorrenddel ellentétes sorrendben

15.1.1. Hagyományos szerkezetű, maximum kétszintes épület 4.500-5.700.-/légm³

15.1.2. Hagyományos szerkezetű, három vagy több szintes épület 9.500-15.000.-/légm³

15.2. Falazatok kézi bontása

15.2.1. Teherhordó és kitöltő falazat bontása, téglafalazat 15.000-18.000.-/m³

15.2.2. Téglaszerkezetű pillérek, kémények, oszlopok 19-22.000.-/m³

15.2.3. Szellőzők (falazott) 19-22.000.-/m³

15.2.4. Válaszfalak bontása kis- és nagyméretű téglából 2.600-3.200.-/m²

15.2.5. Válaszfalak bontása blokk- és válaszfaltéglából 2.800-3.400.-/m²

15.3. Tetőszerkezet bontása

15.3.1. Ácsszerkezet bontása lécezással deszkázattal 3.000-3.500.-/m²

15.3.2. Tetőfedések bontása tartozékokkal, bádogos szerkezetekkel 1.600-2.000.-/m²

15.4. Vakolatok leverése oldalfalról vagy homlokzatról 1.400-1.800.-/m²

15.5. Burkolatok bontása

15.5.1. Padlóburkolatok (kőlap) bontása 1.700-2.200.-/m²

15.5.2. Falburkolatok (csempé, mozaik, kerámia) 1.500-2.000.-/m²

15.5.3. Parkettaburkolat bontása 1.500-1.900.-/m²

15.5.4. Aljzatbeton, feltöltés bontása 10 cm-ig 2.500-3.500.-/m²

15.6. Beton-, vasbeton szerkezetek bontása

15.6.1. Vasalattalan beton szerkezetek, alapok bontása 15.000-20.000.-/m³

15.6.2. Vasbeton szerkezetek bontása 28.000-35.000.-/m³

15.6.3. Vasbeton szerkezetek vágása 150.000-180.000.-/m³

15.7. Nyílászárók bontása

15.7.1. Faszervezetű ajtó, ablak vagy kapu 2.500-4.400.-/m²

15.7.2. Fémservezetű ajtó, ablak vagy kapu 3.200-4.000.-/m²

1161 Budapest, XVI. kerület Csömöri út 143. 2. ajtó
hrsz.: 109657/0/A/2

Értékelt ingatlan

Piaci összehasonlító ingatlan



