

132/2021.

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2021. november 10. napján tartandó Képviselő-testületi ülésre
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, 117510/45 és 117510/46 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) az Ibafa utca, Bószénfa utca, Gálosfa utca, Simonfa utca folytatásaként Lke-1/XVI/CS2 és Lke-1/XVI/SZ7 övezeti besorolású ingatlanok kialakítását tette lehetővé.

A KÉSZ alapján az Önkormányzat telekalakítást kezdeményezett a mellékelt telekalakítási helyszínrajz alapján.

A telekalakítás után többek között kialakultak a 117510/45 és a 117510/46 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, egyenként 1500-1500 m² nagyságú, Lke-1/XVI/CS2 (Kertvárosias lakóterület, kialakult többlakásos, csoportházas építési övezet) övezeti besorolású ingatlanok. (1. számú melléklet)

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

A KÉSZ-ben az ingatlanok vv jelölésűek (magas vízállású terület 2,5 méter).

A telkek megközelítéséhez szükséges közterületek kialakítása megtörtént. A telkek előtt és közelében közmű ellátottság nincs.

Az ingatlanokra a K. G. ARAMIS Kft. elkészítette az értékbecslést. Az értékbecslő szerint az ingatlanok értéke: 31.700,- Ft/m². Az értékesítést ÁFA terheli. (2. számú melléklet)

Az értékbecslő az értéket úgy állapította meg, hogy a közművek sem a magán ingatlanokra, sem a közterületekre az Önkormányzat beruházásában nem kerülnek bevezetésre, tehát az Önkormányzat a terület közművel történő ellátását nem vállalja és nem biztosítja. A telkek közművel történő ellátása és az ehhez szükséges közműhálózat kialakítása a vevők, illetve pályázók kötelezettsége és ennek minden költségét ők kötelesek vállalni.

Ez tehát jelentheti azt is, hogy az érintett ingatlanok beépítése esetleg akadályba ütközik. Az ár ezekre a tényekre tekintettel kerül kialakításra.

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

Javaslom, hogy a kikiáltási ár az értébecslő által megállapított 31.700,- Ft/m² érték legyen. Az értékesítés ÁFA köteles.

Helyrajzi száma:	Ingtalan nagysága: m²	Az ingatlan kikiáltási ára: 31.700,- Ft/m² +27% Áfa.
117510/45	1500	47.550.000,- Ft+27% Áfa.
117510/46	1500	47.550.000,- Ft+27% Áfa.

Az ingatlanok árverésén a pályázónak a m² árra kell ajánlatot tenni.

Egy pályázó egy pályázatban csak egy m² árat jelölhet meg mindkét, az általa preferencia sorrendben megjelölt ingatlanra.

A pályázatoknál első, második és harmadik helyezettet kell hirdetni.

Az az egy darab telket vásárolni szándékozó pályázó, aki preferencia sorrendet jelölt meg és ezek egyikét sem nyerte meg, az ajánlata alapján, második, illetve harmadik helyezettként már kizárólag csak a preferencia sorrendjében első telekként megjelölt ingatlan tekintetében vehető figyelembe. Ez a helyzet akkor is, ha egyébként mindkét telekre is meg lehetne állapítani a második és harmadik helyezést.

Egy pályázatban csak egy darab telek megvásárlására lehet pályázni, egyszeres pályázati biztosíték befizetésével.

A pályázatot az nyeri el, aki a pályázati felhívásban rögzített valamennyi feltétel teljesítése mellett a legmagasabb m² árra tett ajánlatot, az általa megvásárolni kívánt ingatlanra, az általa megjelölt preferencia sorrendnek megfelelően.

Második legmagasabb m² árra tett ajánlatot tevő pályázó a pályázati felhívásban rögzített valamennyi feltétel teljesítése mellett, az általa meghatározott preferencia sorrendnek megfelelően, az általa pályázott telekre – az 1. nyertes legmagasabb ajánlatot tevő pályázó telkének kivételével, amennyiben van ilyen a preferencia sorrendjében – nyeri el a pályázatot.

A beérkezett pályázatokat a polgármester által kijelölt értékelő bizottság bontja, amely az első három helyre javaslatot tesz. A pályázat bontása zártkörű, értékelése, valamint a pályázatról szóló döntés nyilvános.

Az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelete 7/B. § i) pontja szerint a versenyeztetési eljárásokban a pályázati felhívásnak, valamint a hirdetménynek tartalmaznia kell többek között a versenyeztetési biztosíték összegét, amely a kiírásban meghatározott vagyon értékének 10%-a.

Javaslom ezért, hogy pályázó egyszeri bruttó 6.038.850,-Ft pályázati biztosíték befizetésével mind a két telekre pályázhat, de ez az összeg csak 1 telek megvásárlására nyújt biztosítékot. (Ahány telekre pályázik annyiszor 6.038.850,- Ft)

A pályázatot zárt borítékban, „XVI. kerület, 117510/45 és 117510/46 hrsz-ú ingatlanok értékesítése pályázat” jeligével ellátva, a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal, Polgármesteri Irodában lehet benyújtani.

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

A pályázatnak tartalmaznia kell:

- Az ingatlan megvásárlására vonatkozó ajánlati összeget. ($Ft/m^2 + \text{Áfa}$)
- Amennyiben az ingatlan tulajdonjoga több pályázó között oszlik meg, a pályázók nyilatkozatát tulajdoni hányaduk mértékéről.
- A pályázó nyilatkozatát a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadásáról.
- A pályázó köteles a részletes tájékoztatót is átvenni, valamint az ajánlatban nyilatkozni, hogy az abban foglaltakat megismerte, és az ajánlatot ennek ismeretében teszi meg.
- A pályázó annak igazolására, hogy a pályázatban foglalt feltételeket megismerte és azokat elfogadja a teljes pályázati kiírást, a részletes tájékoztatóval és annak mellékleteivel együtt köteles ajánlatához csatolni és annak minden oldalát szignálni.
- A pályázó nyilatkozatát az ajánlati kötöttség vállalásáról.
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat felé nincs bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő, lejárt tartozása.
- A pályázó nyilatkozatát, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat felé nincs helyi adótartozása.
- Amennyiben a pályázó nem természetes személy, úgy a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a díj- és adótartozással kapcsolatos feltételnek a cég jegyzésére jogosult valamennyi személy, valamint a cég valamennyi tulajdonosa is megfelel.
- Pályázó köteles az építésügyi hatósággal egyeztetni az ingatlan beépíthetőségéről, valamint az ajánlatban nyilatkozni, hogy az építési hatóság tájékoztatását megismerte, és az ajánlatot ennek ismeretében teszi meg.

A pályázó köteles bruttó 6.038.850,- Ft pályázati biztosíték befizetésére. A befizetésről szóló banki igazolást, vagy az utalásról a bizonylatot a pályázathoz csatolni szükséges.

Az ingatlanra természetes személyek, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerint csak átlátható szervezetek pályázhatnak.

A pályázathoz csatolni kell:

- egyéni vállalkozó esetében NAV igazolást a nyilvántartásba vételről
- 30 napnál nem régebbi, eredeti cégbíróság által kiállított cégkivonatot (illetve folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását), vagy 30 napnál nem régebbi, közjegyző által hitelesített eredeti cégkivonatot,
- 30 napnál nem régebbi, eredeti bíróság által kiállított nyilvántartásba vételről szóló igazolást, vagy 30 napnál nem régebbi, közjegyző által hitelesített eredeti nyilvántartásba vételről szóló igazolást (pl. Alapítványok stb. esetében),
- 30 napnál nem régebbi aláírási címpéldányt, (Aláírási címpéldány helyett aláírási minta nem fogadható el)
- Nyilatkozatot az átlátható szervezetről

Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, a nyertes ajánlat szerinti vételár 20%-ának vételár előleg címén történő megfizetése. Vevő a teljes vételárat a Magyar Állam, valamint a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát követően, illetve az

elővásárlásra nyitva álló időtartam eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül köteles megfizetni.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet

18. § szerint:

(1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

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

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

ac) az 5 millió forint feletti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése.

Előterjesztőként javaslom a döntéshozónak, hogy a kikiáltási árat az értékbecslésben foglalt forgalmi érték alapján állapítsa meg.

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

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönten szíveskedjen!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, 1165 Budapest, 117510/45 hrsz-ú, 1500 m² nagyságú, és a 117510/46 hrsz-ú, 1500 m² nagyságú ingatlanokat 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 ingatlanok forgalmi értékét 31.700,- Ft/m²+Áfában határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázat kiírására.

Határidő: 2022. december 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2021. október 25.



Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



Dr. Csomor Ervin
jegyző

Tárgyalásra illetékes bizottság:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Mellékletek:

1. Telekalakítási helyszínrajz
2. Értékbecslés

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 103773/6, 117510/2, 117510/12, 117510/36 helyrajzi számú földrészteltek határrendezése és megosztása



Az érintett földrésztelteken lévő átlagos lejtéviszonyok nem haladják meg a 20 % -ot.

A telekalakítással érintett ingatlanokon tervezett, jogerős és végrehajtható építési engedéllyel rendelkező, vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett építmény nincs, tehát

a változás előtti és változás után kialakult összes földrészlet beépítettsége : 0.00 %.

Fő: 2019 június 8

Készítő és minőséget tanúsító

Földmérő ig. száma: 8079/2019
Ing. rend. min. szám: 1827/2003

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	„címkézés alatt”
Helyrajzi száma:	117510/45, 117510/46

Tulajdonviszonyok

Tulajdonosa:	XVI. KER. Önkormányzat 1/1 tul hányad
Címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Az ingatlan főbb adatai

Teleknagyság:	2 x 1.500 m ²
Közmű ellátottság:	közmű nélküli
Jelenlegi funkció:	beépítetlen terület

Értékelés

Értékelés célja:	piaci érték megállapítása
Értékelés módszere:	- Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja:	2021.10.05.
Megrendelő neve:	XVI. KER. Önkormányzat
Megrendelő címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Megállapított érték

Fajlagos ár:	31.700,- Ft/m² Harmincegyezer-hétszáz Ft/m²
--------------	--

A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Tatabánya 2021. október 26.

Készítette:

K.G. Aramis Kft.

2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.

Adószám: 11472681-2-11

Besz.: 10400913-09116803-00000000



Détár László
értékbecslő

TARTALOMJEGYZÉK

1165 Budapest, Mátyásföld
belterület
hrsz.: 117510/45, 117510/46 számú
ingatlanok forgalmi értébecsléséhez

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
 - Térképmásolat
 - 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 nettó érték, általános forgalmi adót nem 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 értébecslő kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a megegyezett vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értébecslés 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 pénzösszeget 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 értébecslés érvényességi idejét 180 napban határozom meg a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Az értébecslés 2 példányban készült, nem másolható, nem sokszorosítható, zártan kezelendő és 11 számozott oldalból áll.

2. Előzmények

XVI. KER. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízást adott a K. G. ARAMIS KFT. számára, hogy a Budapest 117510/45, 117510/46 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan fajlagos árát (Ft/m²) 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 2021. október 5-én lehetővé tette az ingatlan helyszíni szemlét, mindezek alapján az ingatlanra vonatkozóan a következő adatokat rögzítettem:

Az ingatlan adatai:

Ingatlan címe:	„címkézés alatt”
Helyrajzi száma:	117510/45
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Nagysága:	1.500 m ²
Tulajdonosa:	XVI. KER. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Terhelések:	a tulajdoni lapon széljegyzet nem található
Ingatlan címe:	„címkézés alatt”
Helyrajzi száma:	117510/46
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Nagysága:	1.500 m ²
Tulajdonosa:	XVI. KER. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Terhelések:	a tulajdoni lapon széljegyzet nem található

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 – Zsemlekes út - Nógrádverőce utca – Sarjú út – Budapesti út meghosszabbított vonala – Budapesti út.

Mátyásföld

Sarjú út a Budapesti úttól – Nógrádverőce utca – Zsemlekes 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 – Futórózsa utca – Budapesti út – Sarjú út.

Rákosszentmihály

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

Sashalom

Futórózsa 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 Futórózsa utcáig.

Az értékelt ingatlan a természetben Mátyásföld városrészben, a Forrásmajori dűlőúton, az Íjász utca folytatásában található. Környezete nagytelkes, többnyire földszintes és tetőtér beépítéses családi házak épültek, szabadon álló beépítéssel. Övezeti besorolása: Lke-I/XVI/CS2. A környező utak aszfalt burkolatúak, enyhén elhanyagolt állapotúak. A vizsgált telkekkel párhuzamosan árok húzódik végig. Az utcával párhuzamosan gépkocsi parkolásra van lehetőség. Az infrastruktúra jó, 500-100 m-en belül bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények találhatóak. Megközelítése tömegközlekedéssel is lehetséges.

Telkek ismertetése

A vizsgált telkeket egy még be nem épített nagy zöldterületből alakították ki. Az értékelt területek közel szintes jellegűek, paralelogramma alakúak, kerítetlenek. Jelenleg a telkek növényzete füves, bokros, minden oldalról körbejárható. A KÉSZ térképi mellékletben az ingatlan „magas talajvízállású terület, 2,5 méter” jelölést kapott.

Építési övezet jele: Lke-1 /XVI/CS2

Kertvárosias lakóterület, új többlakásos, csoportházas építési övezet

Beépítési mód:	szabadon álló
Minimális teleknagyság:	1.500 m ²
Maximális beépítettség:	40 %
Maximális építménymagasság:	4,5 m
Minimális zöldfelület:	50 %

Közművek

A területek előtti utcában jelenleg a közművek nincsenek kiépítve.

Értéknövelő tényezőként figyelembe vehető:

- nyugodt, kertvárosias övezetben helyezkedik el

Értékcsökkentő tényezőként figyelembe vehető:

- környezete kialakítás alatt

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 értékbecslések 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 értékbecslő 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
- értékmodosító 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		Adásvétel	Adásvétel	Adásvétel	
Irányító szám		1165	1165	1165	
Település neve		Budapest	Budapest	Budapest	
Ingatlan címe, hrsz.		117510/48	117510/49	117510/50	
Hirdetés azonosítója		saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	
Földterület nagysága m ²	1	815	815	815	
Eladási ár		27 559 225 Ft	25 322 865 Ft	24 580 400 Ft	
Ingatlan jellemzése		lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	
Adásvétel/kínálat dátuma		2021	2021	2021	
Kínálati korrekció %		0	0	0	
Árvaltozási korrekció %		0	0	0	
Alapterület korrekció %		0	0	0	
Funkció korrekció %		0	0	0	
Egyéb korrekció %		0	0	0	
Korrigált fajlagos Ft/m ² ár		33 815	31 071	30 160	
Fajlagos átlagár	31 682	Ft/m ²			
Egyéb korrekciós adatok	Mértéke %		Indoklás		
Fajlagos ár	31 682	Ft/m ²			
Telek értéke	1 m ² X		31 682 Ft/m ² =		
	31 682 Ft				
Épület értékének számítása					
Megnevezés	Újraelállítási ktg Ft/m ²	Terület m ²	Avultság %	Készültség %	Érték Ft
Pincszint	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 értéke		Telek		31 682 Ft	

7. Összefoglalás

**A 117510/45, 117510/46 helyrajzi számú 1165 Budapest, Mátyásföldi ingatlanok
fajlagos ára kerekítve:**

31.700 Ft/m²

azaz

Harmincegyezer-hétszáz

FT/m²

A fenti érték nettó érték, Általános Forgalmi Adót nem tartalmaz.

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

Tatabánya, 2021. október 26.

K.G. Aramis Kft.

2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.

Adószám: 11472681-2-11

Besz.: 10400913-09116803-00000000



**Détár László
értékbecslő**