

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Készült a 2021. december 8. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.
Készítette: Bárányné dr. Sas Tímea vagyongazdálkodási és jogi referens

163/2021.

Tárgy: Telki szolgálat alapításhoz való hozzájárulás iránti kérelem (1161 Budapest, Hősök tere 3.)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) és a J&J (PSV) Magyarország Kft. 111/229-118/229 arányú tulajdonában áll a Budapest XVI. kerület 109793 hrsz-ú, természetben a 1161 Budapest, Hősök tere 3. szám alatti ingatlan. Az ingatlanon található tanműhely az Észak-Pesti Tankerületi Központ vagyongazdálkodásban áll. A szomszédos 109794/0/A/7 hrsz-ú, Hősök tere 4. szám alatti ingatlan tulajdonosa a Gesztenyés Büfé Kkt.

A Hősök tere 3. szám alatti ingatlanon található vízaknában jelenleg az Önkormányzat nevében lévő fővízmérőóra méri a fogyasztást, amely továbbszámlázásra kerül a J&J (PSV) Magyarország Kft., a Tankerület vagyongazdálkodási és a Hősök tere 4. szám alatti ingatlan tulajdonosa, a Gesztenyés Büfé Kkt. felé, mert ő is erről a fogyasztási helyről kapja a vizet. A Gesztenyés Büfé Kkt. annak érdekében, hogy vízfogyasztását közvetlenül a szolgáltatóval tudja elszámolni, a Hősök tere 3. szám alatti vízóra aknába saját költségen ikermérő kialakításához kért tulajdonosi hozzájárulási nyilatkozatot, amelyet 2020.11.25-én kapott meg az Önkormányzattól. (1. sz. melléklet)

A Gesztenyés Büfé Kkt. 2021.09.20-án kérelemmel fordult az Önkormányzat felé, amelyben előadta, hogy az ikermérő felszerelését a Vízművek engedélyezi, ehhez azonban a tulajdonostársak telki szolgalmi jog alapításához való hozzájárulása szükséges. A Megállapodás-tervezet alapján a terhelendő ingatlan (109793 hrsz-ú) tulajdonosai közművezetési-vízvezetési telki szolgalmat engedélyeznének a 109794/0/A/7 hrsz-ú szomszédos ingatlan javára és hozzájárulnának ahhoz, hogy a záradékolt vízvezetési szolgalmi jog bejegyzéséhez készített vázrajz nyomvonalai terven feltüntetett módon kiépített vízvezetékot korlátozás nélkül használják. A 7206/1535/2021 számú, 2021. augusztus 30-án záradékolt változási vázrajz alapján a 109793 hrsz-ú 721 m² területű földrészlet 2 m² területű részére vonatkozna a vízátvezetési szolgalmi jog. (2. sz. melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 6. § (1) bekezdés d) pontja szerint

„E rendelet alkalmazásában a vagyonnal való rendelkezésnek minősül, hogy az önkormányzatot - mint tulajdonost - megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, a dolgot biztosítésként adja vagy más módon megterhelje, továbbá, hogy tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon, így különösen:

d) a vagyon megterhelése, ideértve a vagyon biztosítéku adását, zálog- és jelzálogjog, illetve szolgálmi és egyéb használati jog alapítását, használat jogának biztosítását, elidegenítési és terhelési tilalom, valamint kezesség vállalását, az önkormányzat tulajdonán fennálló vagyonértékű jog rendelkezésre bocsátásához való hozzájárulást,”

A Vagyonrendelet 12. § (4) bekezdése szerint

„Önkormányzati vagyont ingyenesen használatba adni csak közfeladat ellátására és a közfeladat ellátásához szükséges mértékben lehet jelen rendelet és a vonatkozó jogszabályok alapján.”

A Vagyonrendelet 13. § (1) bekezdése szerint

„Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére illetve egyéb módon történő hasznosítására (kivéve a bérbe vagy használatba adást) és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét az alábbiak szerint kell meghatározni:

- a) ingatlanvagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján,*
- b) tőzsdei forgalomban szereplő értékpapírok esetében az értékesítés napján aktuális tőzsdei ár, a tőzsdei forgalomban nem szereplő, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében a befektetési szolgáltatók által közzétett, a másodlagos piaci forgalomban kialakult ár, ha nincs forgalomban, akkor üzleti értékelés alapján,*
- c) vagyoni értékű jog esetén 6 hónapnál nem régebbi egyedi szakértői értékelés alapján kell meghatározni, amennyiben vonatkozó jogszabály vagy már fennálló szerződés azt nem határozza meg.”*

Ugyanezen 13. § (2) bekezdése értelmében *„A vagyontárgy feletti tulajdonosi jog gyakorlóját az adott vagyontárgy értékétől függően illetve, ha a hasznosítás csak a vagyontárgy egy részére vonatkozik a vagyonrész értéke alapján kell megállapítani.”*

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Szvtv.) 26. § (3) bekezdése alapján

„Az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok különösen: a földhasználat, a haszonélvezet és használat, a bérleti jog, a szolgálmi jog, az ingatlanok rendeltetésszerű használatához kapcsolódó - jogszabályban nevesített - hozzájárulások, díjak (víziközmű-fejlesztési hozzájárulás, villamos energia hálózati csatlakozási díj, gázhálózati csatlakozási díj) megfizetése alapján szerzett használati jog, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb jogok.”

A Vagyonkataszter szerint a 109793 hrsz-ú ingatlan korlátozottan forgalomképes.

A Vagyonrendelet 16. § (3) bekezdése alapján *„A korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak elidegenítéséről, megterheléséről, gazdasági társaságba, nonprofit társaságba, egyesületbe történő beviteléről, illetve egyéb módon történő hasznosításáról - a (4) és (10) bekezdésekben valamint a 19. §-ban és a 22. § (5)-(8) bekezdésében, valamint a 26-26/B. §-ban foglaltak kivételével - értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület dönt.”*

Az Önkormányzat megrendelte a 1161 Budapest XVI. kerület, Hősök tere 3. szám alatti, 109793 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódó vízvezetési telki szolgálat értékbecslésének elkészítését. A 2021. 11. 24-én kelt szakértői értékbecslés szerint az adott ingatlanra bejegyzésre kerülő közművezetési-vízvezetési telki szolgálmi jog forgalmi értéke 96.000,- Ft. Az értékbecslésben foglaltak szerint a szolgálommal érintett terület értékcsökkenésének mértékét az ingatlan rendeltetésszerű használatát korlátozó tilalmak

határozzák meg. A szolgálmi korlátozások fejében járó kártalanítás mértéke gyakorlatilag az ingatlan értékcsökkenésével azonos, az ingatlan forgalmi értékének csökkenése a szolgálmi jog bejegyzése következtében, azaz a kártalanítási érték 95.746,- Ft, kerekítve 96.000,- Ft. (3. sz. melléklet)

A 109793 hrsz-ú ingatlanon lévő vízakna, amelyben az Önkormányzat nevében lévő fővízmérőóra található, szabvány szerint újraépítésre került, az akna megfelelőségét a Vízművek 2021. október 29-én igazolta. A vízvezetési szolgálmi jog az ingatlan területének 2 m² területrészét érintené, az ingatlan használatát csekély mértékben korlátozná, gyakorlatilag annyiban, hogy a szolgalm alapítása esetén a vízaknához hozzáférés biztosítandó a mérőóra leolvasás miatt. A telki szolgalm alapítása ahhoz szükséges, hogy a Gesztenyés Büfé Kkt. önálló ikermérőt tudjon kiépíteni. Ez az Önkormányzat számára azért lenne előnyös, mert jelenleg az Önkormányzat előlegezi meg a teljes vízfogyasztási számlát, majd továbbszámlázza a főmérő által ellátott feleknek. Az ikermérő létesítésével nem terhelné továbbiakban az Önkormányzatot ez a teher, valamint az, hogy nemfizetés esetén a behajtás iránti intézkedések megtételére kényszerül.

Fentiekre tekintettel előterjesztőként javaslom, hogy a tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a vízvezetési telki szolgalm alapításhoz azzal a feltétellel, hogy a szolgálmi jog alapításával kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és a szakértői értékbecslésben megjelölt értékcsökkenés – kártalanítási érték – megfizetése a Gesztenyés Büfé Kkt.-t terheli.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 109793 hrsz-ú ingatlan társtulajdonosa, a J&J (PSV) Magyarország Kft. előzetesen arról nyilatkozott, hogy a vízvezetési telki szolgalm alapítása ellen kifogása nincsen.

Kérem a tisztelt Képviselő-testület döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy hozzájárul a 111/229 arányban a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest XVI. kerület 109793 hrsz-ú, természetben a 1161 Budapest, Hősök tere 3. szám alatti ingatlan terhére, a 109794/0/A/7 hrsz-ú ingatlan javára, a Gesztenyés Büfé Kkt. által benyújtott záradékolt vázrajz alapján meghatározott területre történő közművezetési-vízvezetési telki szolgalm alapításához azzal, hogy a szolgálmi jog alapításával kapcsolatban felmerülő valamennyi költség – ideértve a szabványos vízakna kialakításának az Önkormányzatra eső költségét is –, valamint a szakértői értékbecslésben megjelölt 96.000,- Ft értékcsökkenés, melyből az Önkormányzat tulajdoni hányadára eső érték 46.533,- Ft kártalanítási érték megfizetése a Gesztenyés Büfé Kkt.-t terheli.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a telki szolgalm alapításáról szóló – fentieknek megfelelő – megállapodás aláírására.

Határidő: a megállapodás megkötésére: 2022. január 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

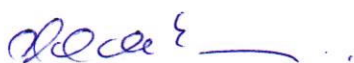
(Elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Budapest, 2021. november 29.



Kovács Péter
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



dr. Csomor Ervin

jegyző

Tárgyalásra illetékes bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. sz. melléklet: kérelem
2. sz. melléklet: változási vázrajz
3. sz. melléklet: értékbecslés

Dr. Jakab
Dr. Sas F.
2021-09-22

Budapest, Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

Vagyongazdálkodási Iroda

Dr. Köles Zsuzsanna

Budapest

1161 Havashalom utca 43.

Tárgy: Hozzájárulás telki szolgálmi joghoz, iker vízmérő szereléséhez a Budapest XVI. Hősök tere 3-4 szám alatt

Az Önökkel 2020-ban történt egyeztetés és hozzájárulásuk alapján cégünknek a

Gesztenyés Büfé Kkt. Budapeast XVI. kerület Hősök tere 4 részére a Budapest XVI. kerület Hősök tere 3 szám alatti vízóra aknába történő iker vízmérő felszerelését a Vízművek engedélyezi. Ehhez azonban szükséges a tulajdonos társak telki szolgálmi joghoz való hozzájárulása.

Fentiek alapján kérjük hozzájárulásukat a mellékelt megállapodás aláírásával. Kérjük, hogy lehetőség szerint rövid időn belül azt tegyék meg, mert a Vízművek 2021.09.15-én postai úton érkezett levele szerint a vízközmű fejlesztési hozzájárulásunkat (639509 ft)

2021.10.05.-ig be kell fizetnünk, mert egyébként az ügy tárgytalanná válik.

Soron kívüli intézkedésüket előre is köszönjük.

Budapest XVI. ker.
Polgármesteri Hivatal
Érkezett

2021. SZEPT. 20

e 24901/2021
sorszám

Köszönettel

Gesztenyés Büfé Kkt.

Kaszásné Mónus Edit

1161 Budapest Hősök Tere 4.

GESZTENYÉS BÜFÉ
1161 Budapest, Hősök tere 4.
Telefon: 405-5381
Adószám: 29320275-2-42

Melléklet:

- 1 példány megállapodás
- Vízművek 2021.09.10.-i levél másolat
- Vízművek 2db kalkulációja
- Vízművek 2021.07.21-i levél másolata
- Földhivatal változtatási vázrajza

2021.09.20.



FŐVÁROSI
VÍZMŰVEK



Nemzetközi arany
minősítésű szolgáltató

A DOKUMENTUMOT
DIGITÁLISAN ALÁÍRTA

Gesztenyés Büfé KKT
Budapest - XVI.
Hősök tere 4
1161

Iktatószám: 100004262042

Felhasználási hely / Elkülönített felhasználói hely: 1161 Budapest, Hősök tere 4-5. szám 109794 hrsz.

Ügyintéző: Opóczki Mihály

Tárgy: Szolgáltatói hozzájárulás

Tisztelt Ügyfelünk!

Értesítjük, hogy az 1061 Budapest, Hősök tere 4-5. szám 109794 hrsz. alatti ingatlan mérőszerelésre vonatkozó megrendelése az alábbi műszaki megoldással teljesíthető:

A bejelentett 1,35 m³/nap vízigény alapján 1 db NA 20 mm-es ikervízmérő felszerelést engedélyezünk. A területet ellátó medence fenékszintje: 167,16 mBf.

Tájékoztatjuk, hogy az új mérőszerelés teljesítésének feltételei a következők:

1. A vízmérőhely előkészítéséről a megrendelőnek kell gondoskodnia. A vízmérőhely szakszerű kialakítását a helyszínen ellenőrizzük. Az átvétel időpontjának egyeztetéséhez kérjük, a vízmérőhely elkészültét Ügyfélszolgálatunknak a 06-1-247-7777 telefonszámon jelezni szíveskedjen. Akadályoztatása esetén, kérjük, írásos meghatalmazással rendelkező megbízottjának jelenlétét biztosítani a munkavégzés során.

2. A vízbekötésre átvett pénzeszközt, valamint nem lakossági felhasználók esetében a víziközmű fejlesztési hozzájárulás befizetése. Amennyiben ezen tételeket banki átutalással kívánja kiegyenlíteni, átutalási megbízásán kérjük, hivatkozzon jelen levelünk iktatószámára. Bankszámlaszámunk: K&H Bank Zrt. 10401000-50526680-56751006

3. A mellékelt Szolgáltatási szerződés kitöltött és aláírt eredeti példányát kérjük társaságunkhoz visszajuttatni szíveskedjen.

Tájékoztatjuk továbbá, hogy a mérőszerelési munkát fentiek teljesülésétől számított 3 hónapon belül végezzük el.

Jelen szolgáltatói hozzájárulásban közölt költségek és a műszaki tartalom érvényessége hat hónap. A mérőszerelés három feltételének ezen időszakon belüli nem teljesülése esetén, megrendelését tárgytalannak tekintjük.

A megrendelés megvalósításának költsége:

Vízbekötésre átvett pénzeszköz 56 160 HUF

ÁFA 27% 15 163 HUF

Víziközmű fejlesztési hozzájárulás 503 550 HUF

ÁFA 27% 135 959 HUF

Összesen: 710 832 HUF

Budapest, 2021. szeptember 10.

Tisztelettel

Girasek Balázs
Ért. és ügyfélszolgálati igazgató

SZ 243/089

Fővárosi Vízművek Zrt.

Műszaki Ügyfélszolgálati Csoport

1397 Budapest Pf. 512

dr. Fogarasi Gábor
Műszaki ügyfélszolgálati csoportvezető

Gesztenyés Büfé KKT
Budapest - XVI.
Hősök tere 4
1161

Iktatószám: 100004182551

Ügyintéző: Opóczki Mihály

Felhasználási hely: 1161 Budapest, Hősök tere 3. szám 109793 hrsz.

Tárgy: tervjóváhagyás

Tisztelt Ügyfelünk!

Az alábbi belső vízhálózati terv került benyújtásra Társaságunkhoz elbírálásra.

Felhasználási hely:	1161 Budapest, Hősök tere 3. szám 109793 hrsz.
Igénybejelentő: Jogi személy esetén	Gesztenyés Büfé Kft.
A terv beérkezésének ideje:	2021.05.03.
Tervező:	Mátra György (01-5900)
Terv kelte:	2021.02.


A benyújtott terv kivitelezésre **alkalmas**.

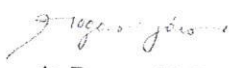
Az ikermérő szereléshez szükséges a vízvezetési szolgalmi jog bejegyzése a 109793 és 109794 hrsz. ingatlanok között.

Az ikermérő-szerelés ügyintézése csak azután kezdhető meg, ha az Földhivatal által érkeztetett pecséttel ellátott változási vázrajz Társaságunkhoz beérkezett.

Budapest, 2021. július 17.

Tisztelettel


Girasek Balázs
Ért. és ügyfélszolgálati igazgató

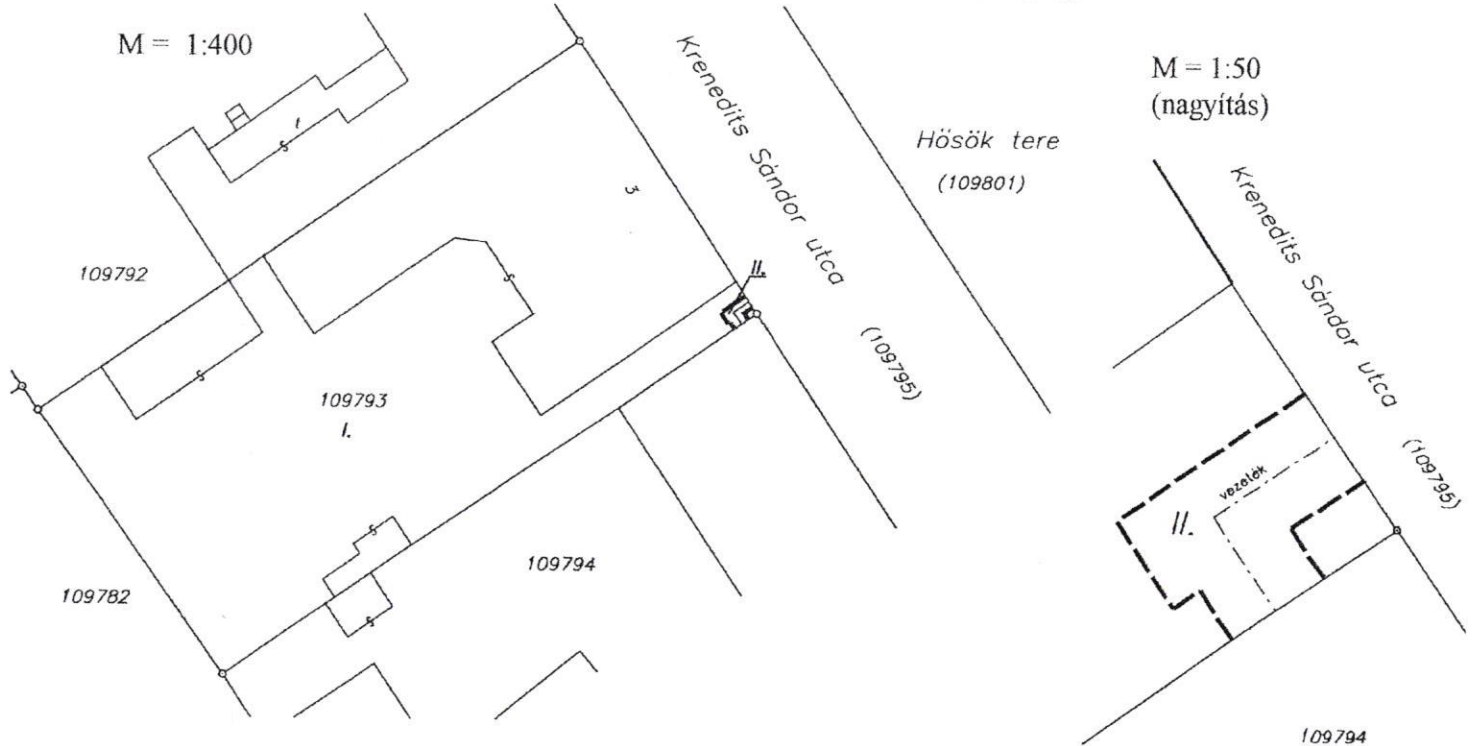

dr. Fogarasi Gábor
Műszaki ügyfélszolgálati csoportvezető

Mészáros Tibor
1162. Bp. János u. 64.
Munkaszám: 21-045

Budapest XVI. ker.
belterület
Iktatószám: 7206/1535/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 109793 hrsz.-ú földrészleten telki szolgalmi jog bejegyzéséhez



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	alrészlet		terület	A	K	Hrsz	alrészlet		terület	A	K	Szolgalmi és egyéb jogok	
	j	művelési ág	m				ha, m ²	j	művelési ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
109793		Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0721	0	109793		Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0721	0	A109793 hrsz.-ú földrészlet II. jelű, 2 m ² területű részére a vízátvezetési szolgalmi jog a 109794 hrsz.-ú földrészlet mindenkorai tulajdonosait illeti meg.	
Összesen:				0.0721	0					0.0721	0		

A szolgalmi jog ábrázolása akaratumknak megfelelően történt:

Budapest, 2021. augusztus 12.

Készítő és a minőséget tanúsító
földmérő:

Ing.rend.min.sz.: 0183/1990.
Földmérő igazolvány sz.: 7453

MESZÁROS TIBOR
okleveles földmérőmérnök
1162 Budapest, János u. 62-64
IFPM/1162/2019

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2021. 2021 AUG 30. hó nap

P.H.

Záradékoló:
Ing.rend.min.sz.:



SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház udvar, gazdasági épület
Az ingatlan címe:	1161 Budapest, Hősök tere 3.
Helyrajzi száma:	109793

Tulajdonviszonyok

Tulajdonosa:	XVI. KER Önkormányzat 111/229 tul. h.
Címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Tulajdonosa:	J&J Magyarország Ker. Kft. 118/229 t. h.
Címe:	2143 Kistarcsa, Rozmaring utca 9.

Az ingatlan főbb adatai

Tulajdoni lap szerinti területe:	721 m ²
Közmű ellátottság:	víz, villany, gáz, szennyvíz

Értékelés

Értékelés célja:	piaci érték megállapítása
Értékelés módszere:	- Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja:	2021.11.18.
Megrendelő neve:	XVI. KER. Önkormányzat
Megrendelő címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Megállapított érték

Forgalmi érték:	96.000,- Ft
	Kilencvenhatezer Ft

Tatabánya 2021. november 22.

Készítette:

K.G. Aramis KFT.
 2800 Tatabánya II. Vadász utca 17.
 Adósz.: 11472681-2-11
 Banksz.sz.: 10400913-09116803
 #03000000

Détár László
 értékbecslő

TARTALOMJEGYZÉK

1161 Budapest, Hősök tere 3.
Belterület
hrsz.: 109793 számú
ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

1. Korlátozó feltételek
2. Előzmények
3. Műszaki ismertetés
4. Értékelési módszer bemutatása
5. Végző forgalmi érték megállapítása
6. Összefoglalás
7. Mellékletek

Tulajdoni lap

Térképrészlet

Változási vázrajz

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 értékmeghatározásnál figyelembe vettem volna!

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

A megállapított forgalmi 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 vállalok 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 12 számozott oldalból áll.

2. Előzmények

XVI. KER. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízást adott a K. G. ARAMIS KFT. számára, hogy a Budapest 109793 hrsz-ú, a valóságban 1161 Budapest, Hősök tere 3. szám alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanon a szomszédos 109794/0/A/7 hrsz-ú ingatlan javára közművezetési-vízvezetési telki szolgálmi jog 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 2021. november 18-án lehetővé tette az ingatlan helyszíni szemlét, mindezek alapján az ingatlanra vonatkozóan a következő adatokat rögzítettem:

Az ingatlan adatai:

Ingatlan címe:	1161 Budapest, Hősök tere 3.
Helyrajzi száma:	109793
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett lakóház udvar, gazdasági épület
Nagysága:	721 m ²
Tulajdonosa:	XVI. KER. Önkormányzat 111/229 tulajdoni hányad
Címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Tulajdonosa:	J&J (PSV) Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 118/229 tulajdoni hányad
Címe:	2143 Kistarcsa, Rozmaring utca 9.
Terhelések:	tulajdoni lap szerint

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 – 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 Rákosszentmihály Ótelep városrészben, a Hősök terén található. Környezete kertvárosias, többnyire földszintes és tetőtér beépítéses családi házak épültek, övezeti besorolása: Lke-1/XVI/INT. A közlekedő utak aszfalt burkolatúak, parkolásra van lehetőség. Az infrastruktúra jó, 300 m-en belül bevásárlási lehetőség, vendéglátó egységek, 300 m-en belül oktatási intézmények találhatóak, megközelítése akár tömegközlekedéssel is történhet.

Telek ismertetése

A telek szintes jellegű téglalap alakú, határait a Hősök tere és a szomszédos lakóépületek, üzlet alkotják. Az ingatlan kerítéssel körbe kerített, anyaga acéloszlopok közé feszített gépi drótfonat. A területen 3 db épület található. A telek természetes zöldfelülettel borított, fenyő és haszonnákkal ültetett, elhanyagolt állapotú. A közlekedő utak beton burkolatúak.

Építési övezet jele: Lke-1 /XVI/INT

Kertvárosias lakóterület, intézményi építési övezet

Beépítési mód:	szabadon álló
Minimális teleknagyság:	2.000 m ²
Maximális beépítettség:	50 %
Maximális építménymagasság:	12,0 m
Minimális zöldfelület:	30 %

Közművek

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

Értéknövelő tényezőként figyelembe vehető:

- nyugodt, kertvárosias övezetben helyezkedik el

Értékcsökkentő tényezőként figyelembe vehető:

- az ingatlan közművezetési-vízvezetési telki szolgálmi joggal terhelt lesz

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.

5. Végső forgalmi érték megállapítása

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		1161	1161	1161	
Település neve		Budapest	Budapest	Budapest	
Ingatlan címe		Dobó u.	Rákosszentmihály	Baross u.	
Hirdetés azonosítója		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	
Földterület nagysága m2	721	543	745	360	
Eladási ár		47 000 000 Ft	64 990 000 Ft	30 000 000 Ft	
Ingatlan jellemzése		lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	
Adásvétel/kínálat dátuma		2021	2021	2021	
Kínálati korrekció %		-5	-5	-5	
Árváltozási korrekció %		0	0	0	
Alapterület korrekció %		-5	0	-10	
Funkció korrekció %		0	0	0	
Elhelyezkedési korrekció %		0	0	10	
Korrigált fajlagos Ft/m2 ár		78 117	82 873	78 375	
Fajlagos átlagár	79 788	Ft/m2			
Egyéb korrekciós adatok		Mértéke %		Indoklás	
Fajlagos ár	79 788	Ft/m2			
Telek értéke		721 m2	X	79 788 Ft/m2	=
		57 527 412 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 értéke			Telek		57 527 412 Ft

A 109783 hrsz-ú ingatlan földterületének fajlagos m² ára a fenti összehasonlító adatok és a korrigáló tényezők figyelembevételével 79.788,- Ft/m²

Az ingatlan értékcsökkenésének számítása:

A szolgálommal érintett terület értékcsökkenésének mértékét az ingatlan rendeltetésszerű használatát korlátozó tilalmak határozzák meg, amely művelési áganként és ingatlan típusonként eltér.

Az értékcsökkenés **écs**(%) lakó, üdülő, beépítetlen ingatlan esetében 50-80%

Az érték - szakértői tapasztalati szám - nincs előírva, de az értékbecslői gyakorlatban ismert és elfogadott határértékké vált.

A szolgálmi korlátozások fejében járó egyösszegű kártalanítás mértéke gyakorlatilag az ingatlan értékcsökkenésével azonos, mely értékcsökkenést a biztonsági övezetben (szolgálommal érintett terület) lévő tilalmak és korlátozások okozzák.

A számítás alapja a földrészlet fajlagos forgalmi értéke, amely az aktuális értékbecslés alapján 109793 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület esetében 79.788 Ft/ m².

HRSZ: 109793 kivett lakóház, udvar, gazdasági épület					
A teljes ingatlan alapterülete				721	m ²
A szolgálmi joggal érintett alapterület				2	m ²
A szolgálmi teher nélküli ingatlanrész alapterülete				719	m ²
A földterület fajlagos forgalmi értéke				79 788	Ft/m ²
Az értékcsökkenés mértéke				60	%
A fajlagos értékcsökkenés	79 788	x	0,60	=	47 873 Ft/m ²
A szolgálommal terhelt ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke	79 788	-	47 873	=	31 915 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke szolgálmi jog alapítás előtt	721	x	79 788	=	57 527 148 Ft
A szolgálommal terhelt ingatlanrész forgalmi értéke	2	x	31 915	=	63 830 Ft
A szolgálmi teher nélküli ingatlanrész értékcsökkenése*					0 %
A szolgálmi teher nélküli ingatlanrész forgalmi értéke	719	x	79 788	=	57 367 572 Ft
Az ingatlan szolgálmi joggal terhelt forgalmi értéke					57 431 402 Ft
Az ingatlan forgalmi értékének csökkenése	57 527 148	-	57 431 402	=	95 746 Ft
Az ingatlan forgalmi értékének csökkenése a szolgálmi jog bejegyzése következtében, azaz a kártalanítási érték:					
95 746 Ft					
azaz					
Kilencvenötezer-hétszáznegyvenhat Forint					

6. **Összefoglalás**

A 109793 helyrajzi számú 1161 Budapest, Hősök tere 3. szám alatti, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra bejegyzésre kerülő közművezetési-vízvezetési telki szolgálmi jog forgalmi értéke kerekítve:

96.000 Ft

azaz

Kilencvenhatezer


forint

A fenti értékek nettó értékek, ÁFA-t nem tartalmaznak.

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

Tatabánya, 2021. november 22.

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



Détár László
értékbecsülő

Kivett lakóház udvar, gazdasági épület

(Megrendelő: Budapest, XVI. KER. Önkormányzat)

1161 Budapest, Hősök tere 3.

Hrsz.: 109793

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Készítette:

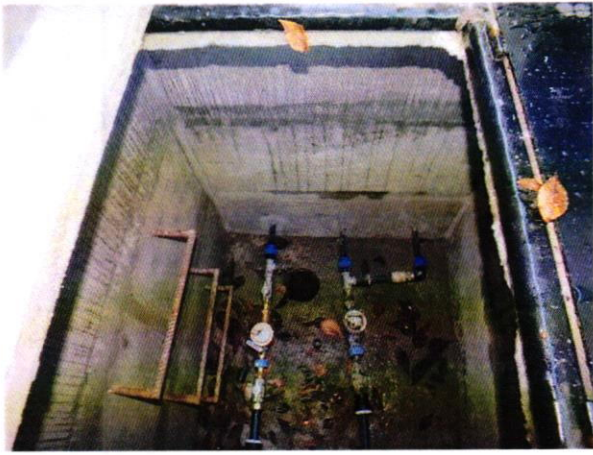
K.G. ARAMIS KFT.

2800 Tatabánya,

Réti utca 174. fsz./1.

Tel.: 34/511-405

2021. november 22.



vzakna



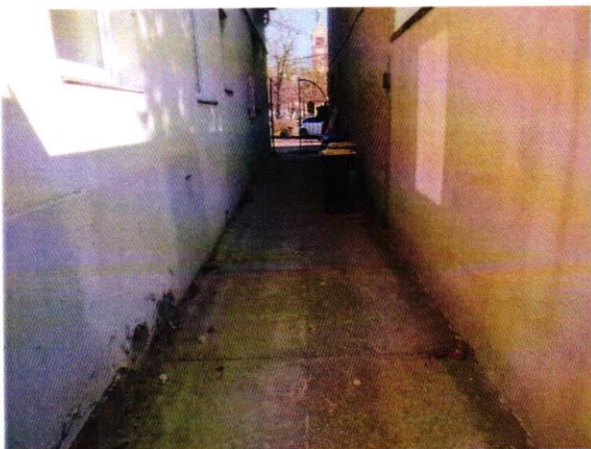
vzakna



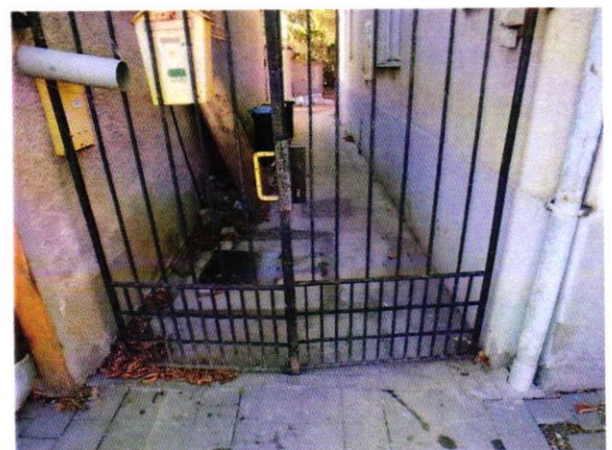
vzakna



vzakna



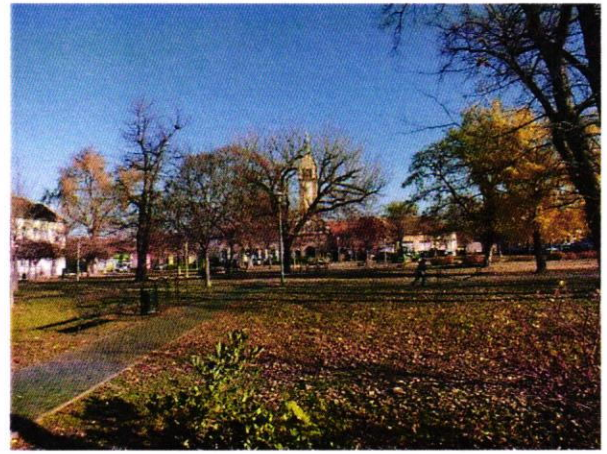
bejrat



bejrat



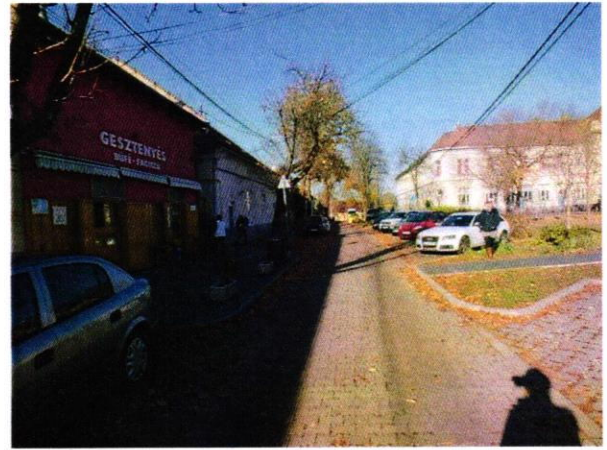
környezet



környezet



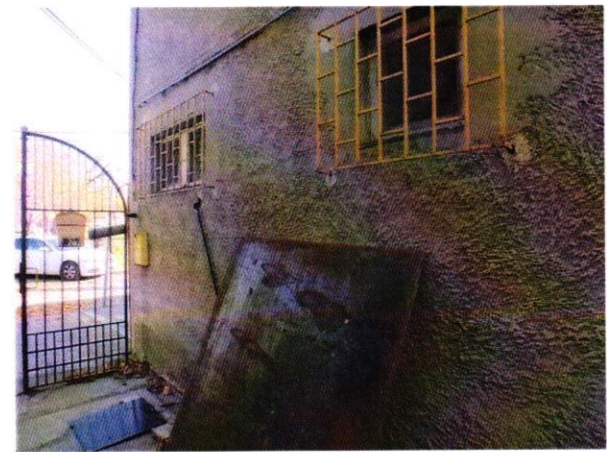
utcafront



utcafront



szomszédos épület



szomszédos épület