

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

*Készült a Polgármester 2021. április 21-re tervezett határozatának meghozatala céljából
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző*

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Csobogó utca 1. (Simongát utca 1.) szám alatti, 118757/4 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére

Tisztelt Képviselő Asszony!

Tisztelt Képviselő Úr!

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi bizottsági tag!

Az 1164 Budapest, Csobogó utca 1. (Simongát utca 1.) szám alatti, 118757/4 hrsz-ú, 1786 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdona, a vagyontásterben forgalomképes üzleti vagyonként nyilvántartott.

Az ingatlan előtt közcsatorna hálózat húzódik, mely a Fővárosi Önkormányzat beruházásában valósult meg. A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat a szennyvízcsatorna leágazó vezetékének kiépítését megvalósította.

Az ingatlan előtt a vízvezeték, a gázvezeték kiépült, vízóra és gáz leágazás az ingatlanon belül van.

Az elektromos energia ellátását az Önkormányzat megigényelte a szolgáltatótól, az elektromos mérőszekrény telken belül telepítésre került.

A Csobogó utcában a közterület burkolata földút, de a szilárd burkolat építése már megkezdődött. A szilárd burkolat megépítését követően 2026. december 31-ig burkolatbontási tilalom lesz érvényben.

A Simongát utcában 2020. évben épült meg a szilárd burkolat, ezért 2025. december 31-ig a burkolatra bontási tilalom áll fenn.

A 118757/4 hrsz-ú ingatlan mellett, a Simongát utca felől, a 118757/3 hrsz-ú ingatlanon gáz nyomásszabályozó található. A Nemzeti Közművek Zrt. tájékoztatása szerint a 118757/3 hrsz-ú ingatlanon üzemelő gáz nyomásszabályozótól 10 méteren belül nyílászáró nem kerülhet. (Azaz az új kialakult telekhatártól 3 méteren belül a 118757/4 hrsz-ú ingatlanon.) (1. számú melléklet)

Tárgyi ingatlan a XVI. kerület közigazgatási területén található ingatlanok döntő részéhez hasonlóan általános védelem alatt áll. A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles nyilvántartás adatai szerint az ingatlanok a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 35. pontja szerint régészeti lelőhelyek, amelyek a nyilvántartásban 66780 azonosító számon szerepelnek.

A nyilvántartás sem elidegenítési, sem terhelési, sem telekalakítási tilalmat nem jelent, csupán a területen épület építések és az ingatlanok közművesítése során a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályt, mint szakhatóságot meg kell keresni.

Az ingatlan övezeti besorolása a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete szerint Lke-1/XVI/SZ1 (kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló

beépítésű építési övezet) besorolású. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

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

Az értékebecslő, a K. G. ARAMIS Kft. 2021. március 23-án kelt értékebecslésében a 1786 m² területű, 118757/4 hrsz-ú ingatlanra bruttó 60.100.000,- Ft (47.322.835,- Ft+Áfa, azaz 26.497,- Ft/m²+Áfa) forgalmi értéket állapított meg. Az értékebecslő értéknövelő tényezőként figyelembe vette, hogy az ingatlan összközműves. Értécsökkentő tényező, hogy a Simongát utcában folyamatosan elhaladó járművek miatt magas a zajterhelés, a Simongát utca – Nógrádverőce utca kereszteződése előtt, az útburkolatba beépített jelzőrendszer hangos.

(2. számú melléklet)

Összehasonlításként tájékoztatjuk a döntéshozót, hogy a Csobogó utca 2. szám alatti, 118758 hrsz-ú, 1427 m² területű ingatlant az Önkormányzat, bruttó 47.700.000,- Ft (37.559.055,- Ft + Áfa, azaz 26.320,- Ft/m²+Áfa) vételáron, a Csobogó utca 3. szám alatti, 1142 m² területű ingatlant bruttó 40.300.000,- Ft (31.732.284,- Ft + Áfa, azaz 27.787,- Ft/m²+Áfa) kikiáltási áron hirdeti eladásra.

A Csobogó utca 9. szám alatti, 118765 hrsz-ú, 1133 m² területű ingatlan megvásárlására bruttó 40.050.000,- Ft (31.535.433,- Ft+Áfa, azaz 27.834,- Ft/m²+Áfa) értékben nyújtottak be pályázatot.

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

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének 18. §-a értelmében:

„18. § 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;

...

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 licit eljárás útján történhet.

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 képviselő asszonyt, urat, bizottsági tag urat, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot **2021. április 20-án 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 Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, 1164 Budapest, Csobogó utca 1. szám alatti, 118757/4 hrsz-ú, 1786 m² nagyságú ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti, azzal, hogy a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás megfizetésére tesz ajánlatot. Az ingatlan forgalmi értéke bruttó 60.100.000,- Ft (47.322.835,- Ft+Áfa), mely egyben a kikiáltási ár.

A Polgármester a pályázati felhívás kiírása érdekében a szükséges intézkedéseket megteszi.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Budapest, 2021. április 8.



Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



Dr. Csomor Ervin
jegyző

Véleményezésre illetékes bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Mellékletek:

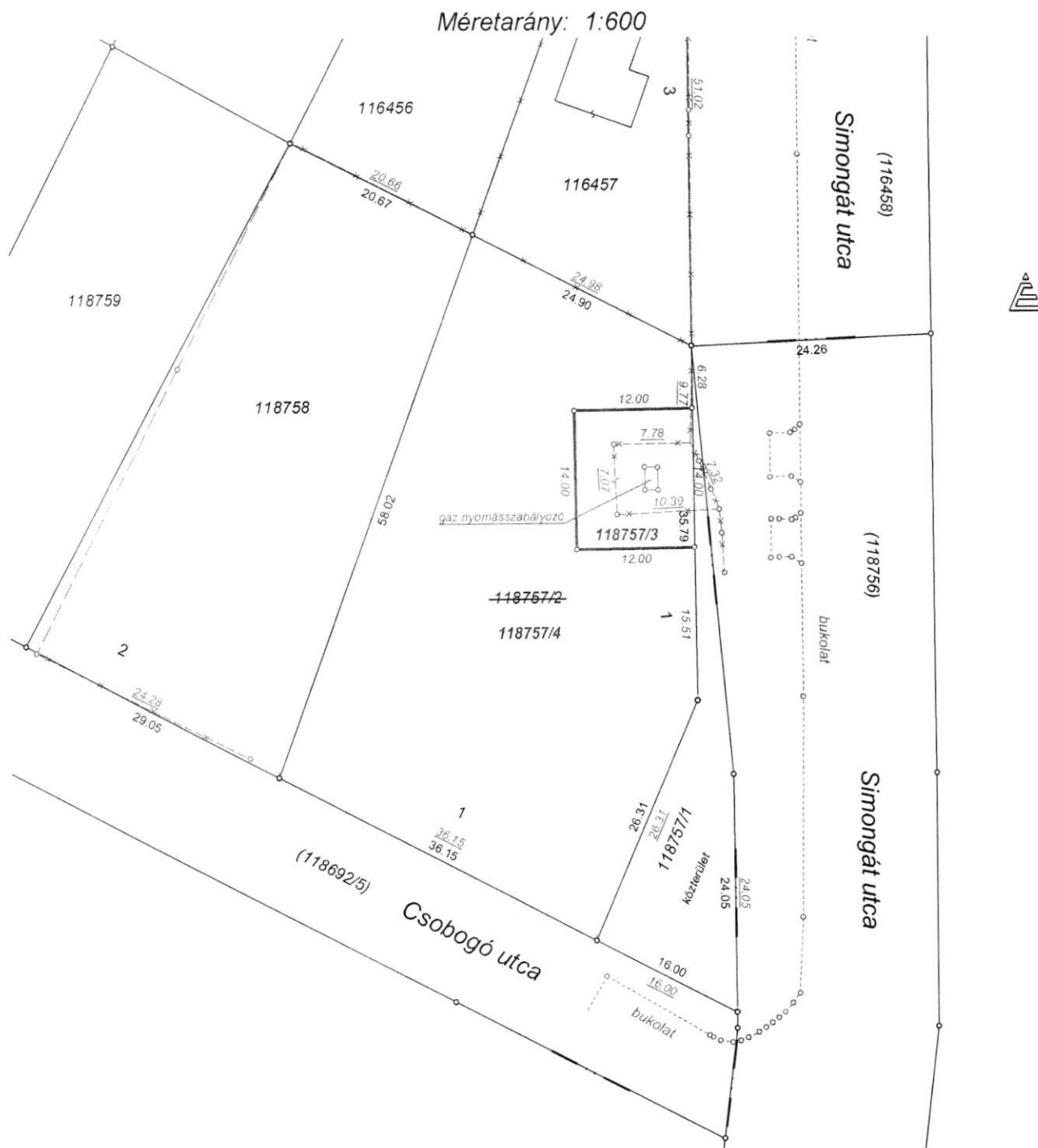
1. telekalakítási helyszínrajz
2. értékbecslés

Molnár Péter E.V.
2151 Fót, József Attila utca 18.
Nyt.sz.: 53044925
Munka száma: 34/2020

1. sz. melléklet
Budapest XVI.
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 791/2020

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 118757/2 számú földrészlet megosztásáról



Az érintett földrészleteken lévő átlagos lejtésviszonyok nem haladják meg a 20 % -ot.

Beépítettség mértéke változás előtt :

118757/2 hrsz.: 0.00 %

Fót, 2020. május 10.

Beépítettség mértéke változás után :

118757/4 hrsz.: 0.00 %, 118757/5 hrsz.: 0.00 %

Készítő és minőséget tanúsító:

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

Kivett beépítetlen terület

(Megrendelő: Budapest, XVI. KER. Önkormányzat)

1164 Budapest, Csobogó utca

Hrsz.: 118757/4

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Készítette:

K.G. ARAMIS KFT.
2800 Tatabánya,
Réti utca 174. fsz./1.
Tel.: 34/511-405
2021. február 26.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe: 1164 Budapest, Csobogó utca
Helyrajzi száma: 118757/4

Tulajdonviszonyok

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

Az ingatlan főbb adatai

Teleknagyság: 1.786 m²
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

Értékelés

Értékelés célja: piaci érték megállapítása
Értékelés módszere: - Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2021.02.23.
Megrendelő neve: XVI. KER. Önkormányzat
Megrendelő címe: 1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Megállapított érték

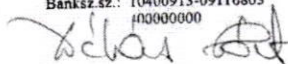
Forgalmi érték: **60.100.000,- Ft**
Hatvanmillió-százezer Ft

A fenti érték ÁFA-t tartalmaz.

Tatabánya 2021. március 23.

Készítette:

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



Détár László
értékbecslő

TARTALOMJEGYZÉK

1164 Budapest, Csobogó utca
Belterület
hrsz.: 118757/4 számú
ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

1. Korlátozó feltételek
2. Előzmények
3. Műszaki ismertetés
4. Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása
5. Végző forgalmi érték megállapítása
6. Összefoglalás
7. Mellékletek
 - Tulajdoni lap
 - Térképrészlet
 - Helyszínrajz
 - 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 vállalom felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.

A megállapított forgalmi érték Általános Forgalmi Adó-t tartalmaz.

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

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

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

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 értékecselő kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a megegyezett vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékecselés 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 értékecselés érvényességi idejét 180 napban határozom meg a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

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

2. Előzmények

XVI. KER. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízást adott a K. G. ARAMIS KFT. számára, hogy a 1164 Budapest, Csobogó utca, 118757/4 hrsz-ú, 1786 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét becsléssel állapítsa meg.

A szakértői vizsgálat módszere

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

A forgalmi érték meghatározásának szempontjából az értékecselést 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. február 23-án lehetővé tette az ingatlan helyszíni szemlét, mindezek alapján az ingatlanra vonatkozóan a következő adatokat rögzítettem:

Az ingatlan adatai:

Ingatlan címe:	1164 Budapest, Csobogó utca
Helyrajzi száma:	118757/4
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Nagysága:	1.786 m ²
Tulajdonosa:	Bp. XVI KER Önkormányzat 1/1 tul. hányad
Címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Terhelések:	Tehermentes

3. Műszaki ismertetés

Az ingatlan környezete

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

Árpádföld

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

Cinkota

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

Mátyásföld

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

Rákosszentmihály

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

Sashalom

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

Telek ismertetése

Az értékelt ingatlan enyhén lejtős jellegű, közel trapéz alakú, jelenleg természetes zöldfelülettel borított, kerítetlen terület. Megközelítése jelenleg földúton (de tavasszal várható az útépités, hiszen a közművek (Csatorna beállítás, villany) is csak az útépitést közvetlenül megelőzően kerülnek kiépítésre) történhet a Simongát utcáról. A KÉSZ térképi mellékletben az ingatlan „magas talajvízállású terület, 2,5 méter” jelölést kapott.

Építési övezet jele: Lke-1 /XVI/SZ1

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

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

Értéknövelő tényezőként figyelembe vehető:

- családi házas övezetben helyezkedik el
- összközműves

Értékcsökkentő tényezőként figyelembe vehető:

- forgalmas közút (Simongát utca) mellett helyezkedik el (magas zajterhelés)

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 költségalapú 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		Kínálat	Kínálat	Kínálat
Irányító szám		1164	1164	1164
Település neve		Budapest	Budapest	Budapest
Ingatlan címe, hrsz		Cinkota	Ilona telep	Ilona telep
Forrás		ingatlanok.hu	ingatlanok.hu	ingatlanbazar.hu
Földterület nagysága m2	1786	1353	900	670
Eladási ár		46 400 000 Ft	35 000 000 Ft	28 000 000 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 %		0	-6	-10
Funkció korrekció %		0	0	0
Elhelyezkedési korrekció %		-2	-2	-2
Korrigált fajlagos Ft/m2 ár		31 928	34 033	35 017
Fajlagos átlagár	33 659 Ft/m2			
Egyéb korrekciós adatok	Mértéke %		Indoklás	
Fajlagos ár	33 659 Ft/m2			
Telek értéke	1786 m2 X 33 659 Ft/m2 =			
	60 115 452 Ft			

Épület értékének számítása					
Megnevezés	Újraelőállítási ktg Ft/m2	Terület m2	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		60 115 452 Ft	

7. Összefoglalás

A 1164 Budapest, Csobogó utca, 118757/4 hrsz-ú, 1.786 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

60.100.000 Ft

azaz

Hatvanmillió-százezer

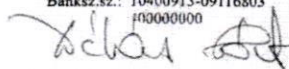
Forint

A fenti érték Általános Forgalmi Adó-t tartalmaz.

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

Tatabánya, 2021. március 23.

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



Détár László
értékbecsülő



Csobogó utca



Csobogó utca



Simongát utca



környezet



környezet



környezet



telek



telek



telek



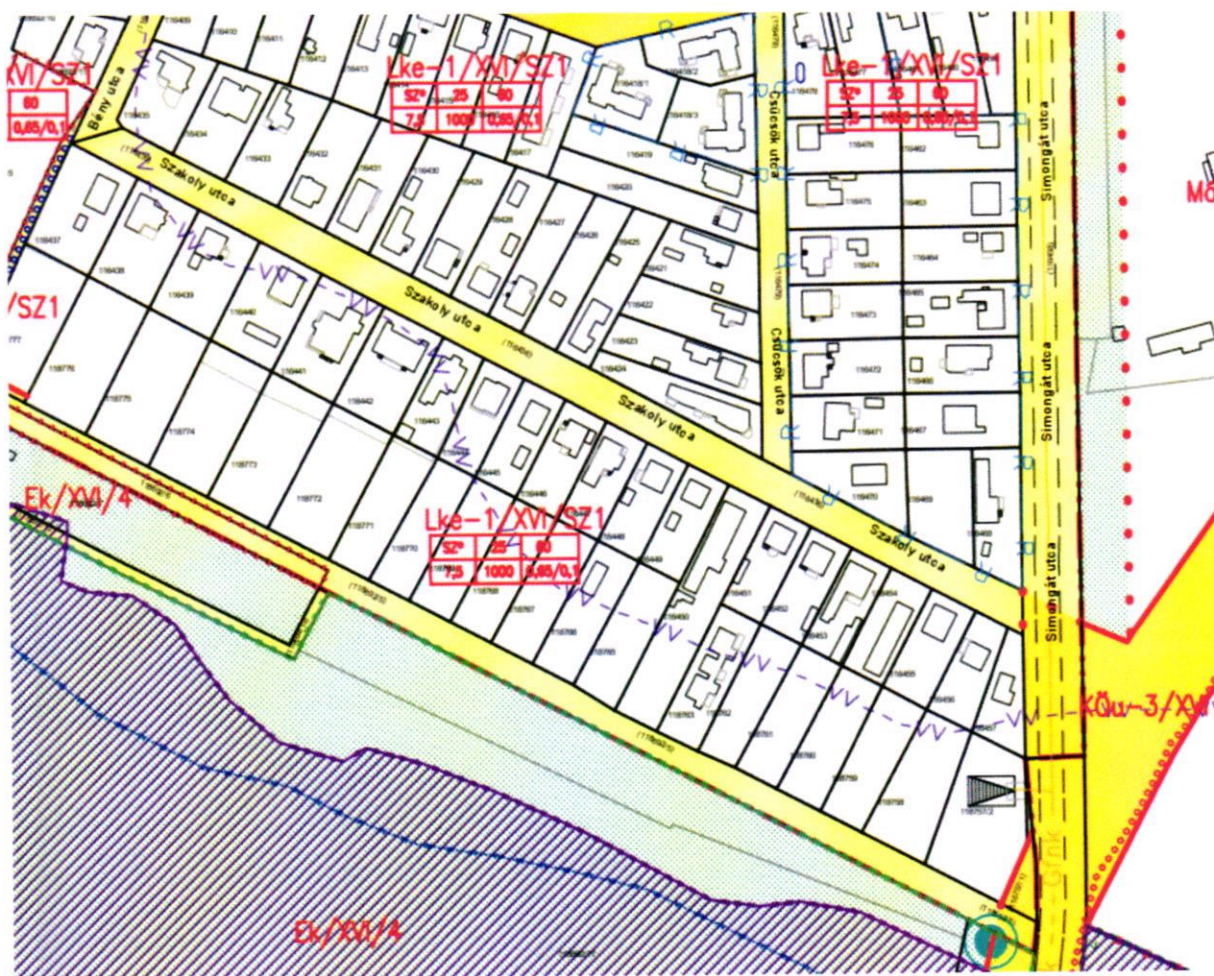
telek



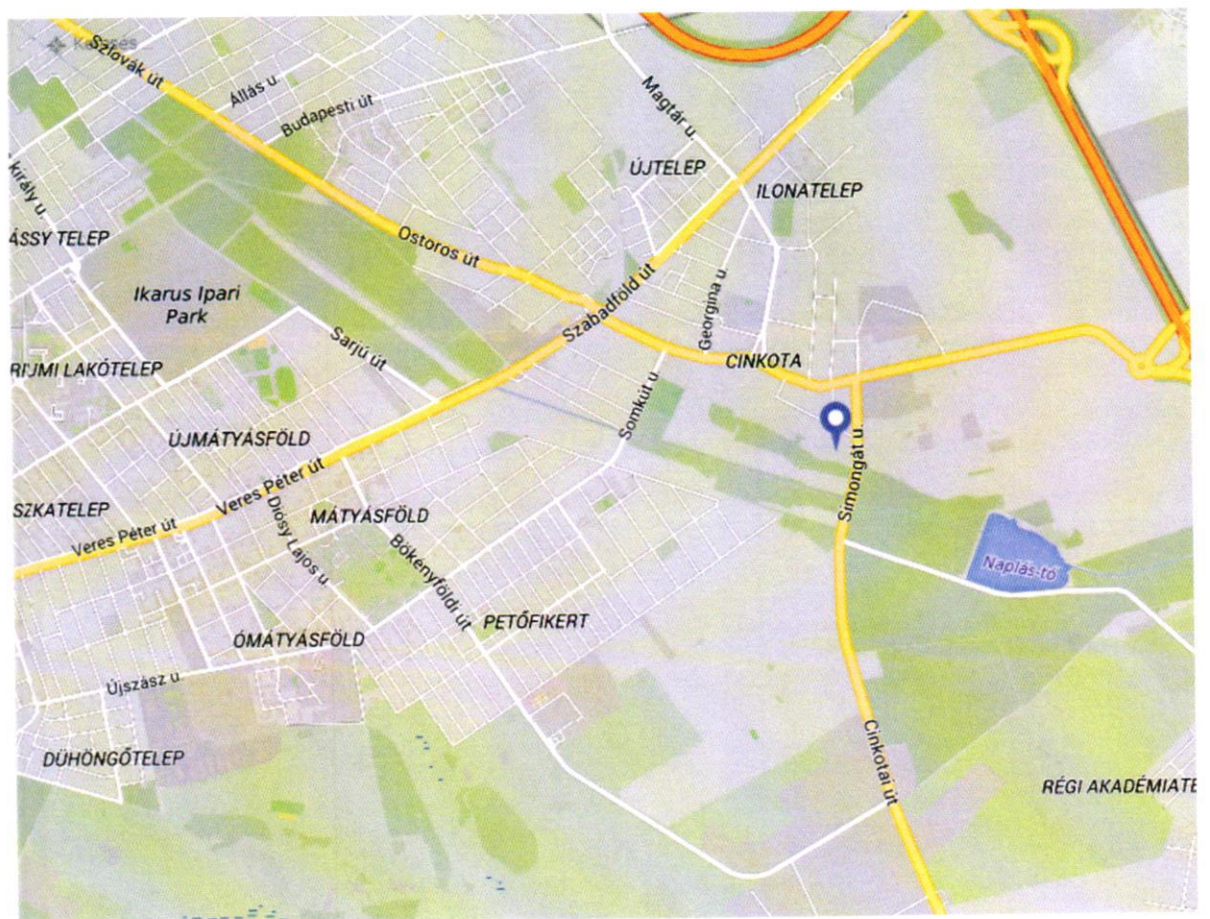
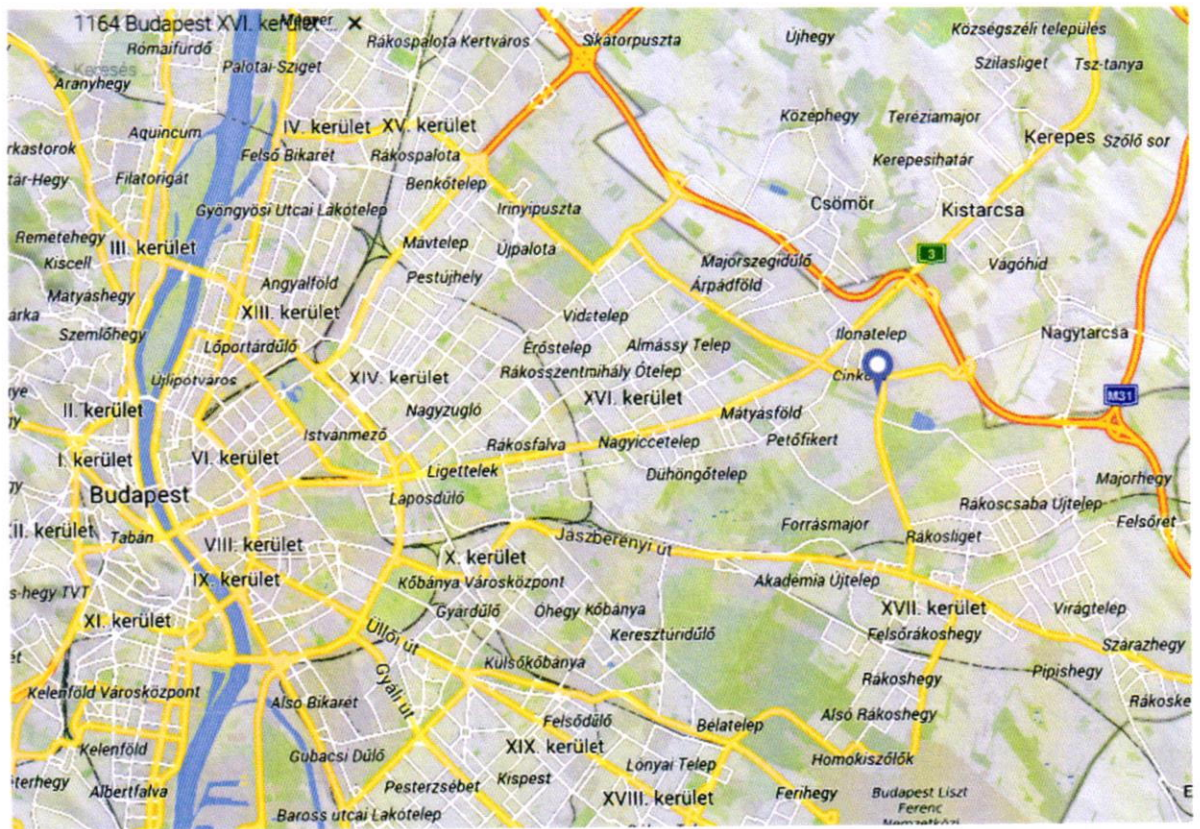
telek

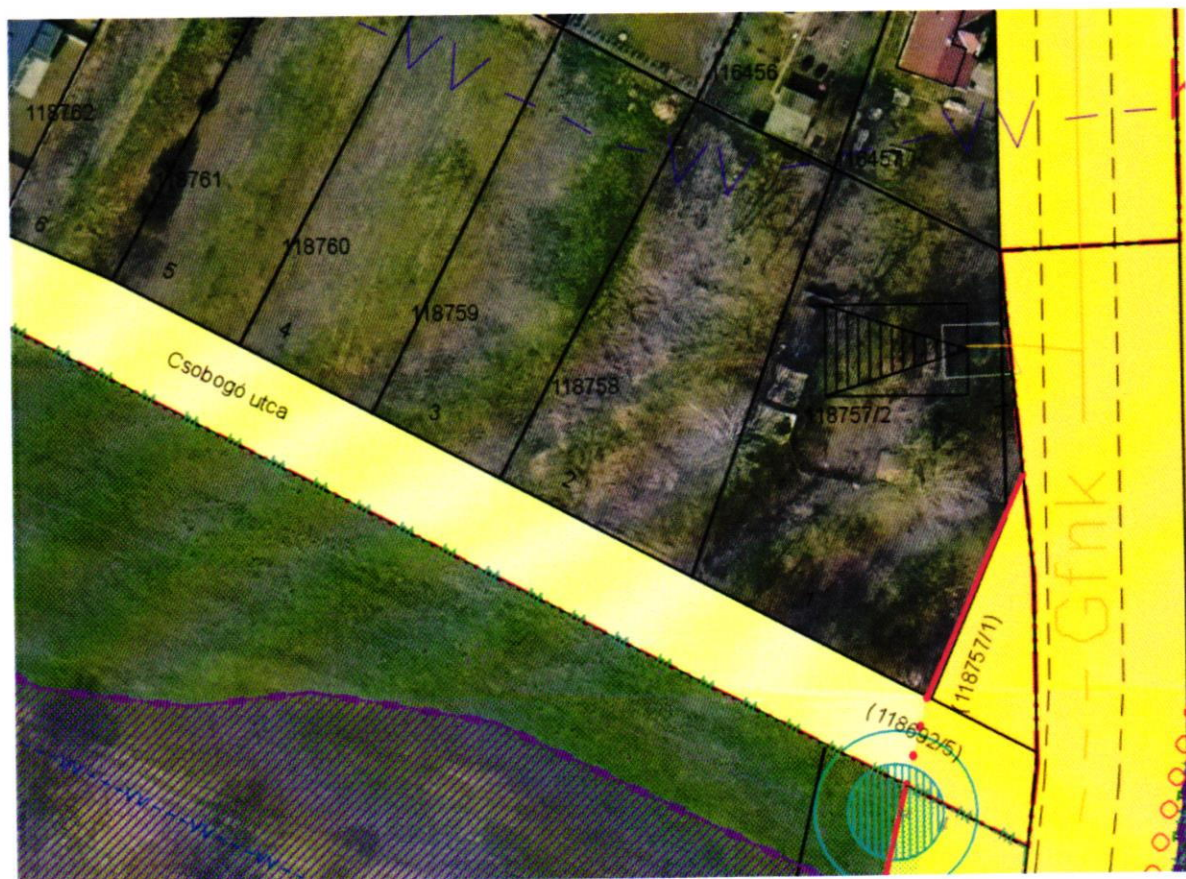
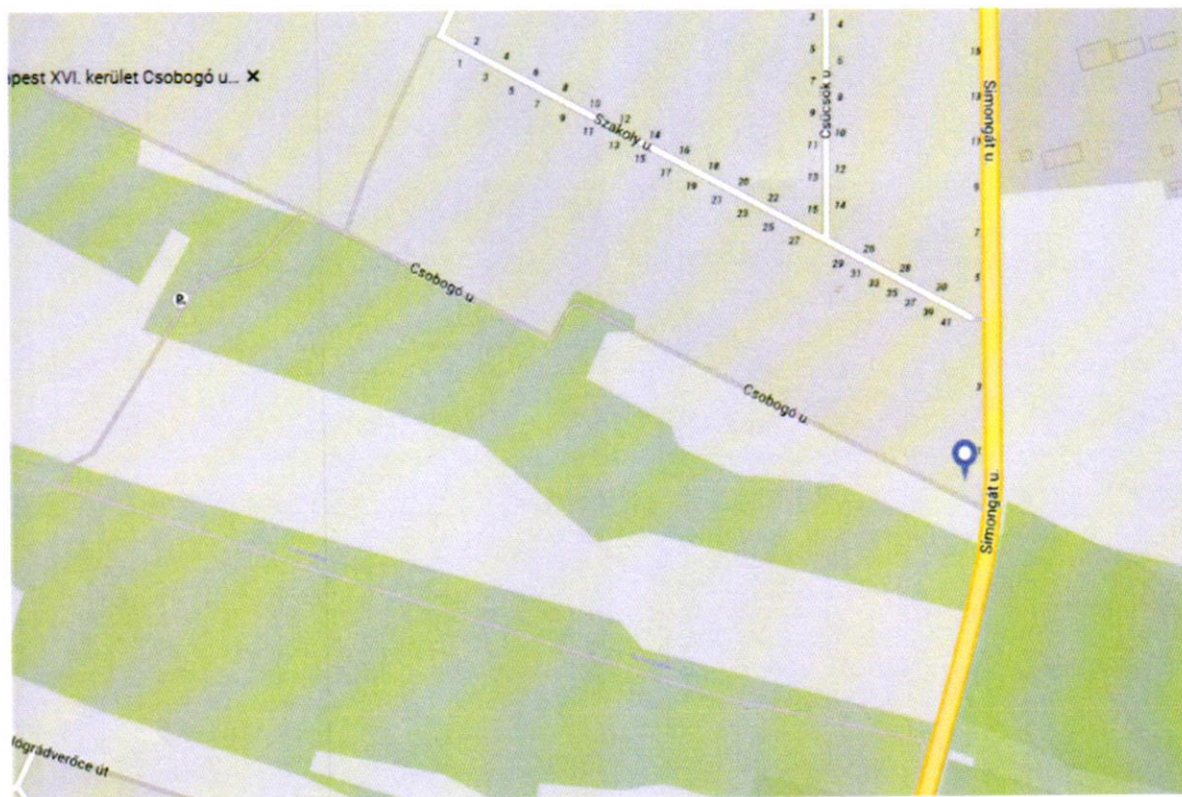


gáznyomás szabályzó



1164 Budapest, Csobogó utca hrsz.: 118757/4





1164 Budapest, Csobogó utca Hrsz.: 118757/4