

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a Polgármester 2021. április 19-re tervezett határozatának meghozatala céljából
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Asztag utca 10. szám alatti, 113916 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi bizottsági tag!

Az 1162 Budapest, Asztag utca 10. szám alatti, 113916 hrsz-ú, 1023 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdona, a vagyontásterben forgalomképes üzleti vagyónként nyilvántartott.

Az ingatlan előtt szilárd burkolatú út épül. Az útépitést megelőzően Önkormányzatunk az ingatlan előtt víz, gáz hálózatot kiépítette. Vízőra és gáz leágazás az ingatlanon belül van. Az elektromos energia ellátását az Önkormányzat megigényelte a szolgáltatótól, kiépítése folyamatban van, az elektromos mérőszekrény telken belüli szerelése most készül. Közvilágítás is kiépült az utcában. Az ingatlan előtt járda is épül.

Az ingatlan előtt szennyvízcsatorna nem üzemel. Az Önkormányzat jelenleg a szennyvízcsatorna gerincvezeték megépítésének költségét nem tudja átvállalni a vevőtől. Tervezői feladat annak megvizsgálása, hogy az ingatlanon keletkező szennyvíz elvezetése az Etelka utcai szennyvízáttemelőhöz kerüljön elvezetésre.

Az ingatlanon keresztül, a közterülettel szinte párhuzamosan, a Csömört ellátó szennyvízcsatorna gerincvezeték húzódik. Az Asztag utca 10. és Asztag utca 11. számú ingatlanok közcsatornára való rákötését a csömöri szolgáltató nem engedélyezte.

A szilárd burkolat megépítését követően 2026. december 31-ig burkolatbontási tilalom lesz érvényben.

Az ingatlan kitűzése megtörtént. A szomszédos Asztag utca 9. szám alatti ingatlan kerítése a telek hátsó részénél 0,84 m-rel benyúlik az Asztag utca 10. ingatlan területébe.

Az ingatlan hátsó telekhatárán lévő pont nem tűzhető ki, mivel a terület mocsaras, lápos.

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 ingatlan a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 35. pontja szerint régészeti lelőhelyek, amelyek a nyilvántartásban 66780 azonosító számon szerepel.

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/SZ4 (kertvárosias lakóterület, kistelkes, szabadonálló beépítésű építési

övezet) besorolású. Az Lke-1/XVI/SZ4 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 értébecslő, a K. G. ARAMIS Kft. 2021. április 13-án kelt értébecslésében a 1023 m² területű, 113916 hrsz-ú ingatlanra bruttó 35.000.000,- Ft, azaz 27.559.055,- Ft+Áfa forgalmi értéket állapított meg. Az értébecslő értéknövelő tényezőként a családi házas övezetet jelölte meg, értékcsökkentő tényezőként figyelembe vette, hogy az ingatlan előtt nincs szennyvízcsatorna, a magas vízállásból eredően a telek hátsó része bokros, ingoványos.

Előterjesztőként javaslom a döntéshozónak, hogy a kikiáltási árat az értébecslés alapján, 27.559.055,- Ft+Áfa értékben határozza 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 19-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 Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, 1162 Budapest, Asztag utca 10. szám alatti, 113916 hrsz-ú, 1023 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 27.559.055,- Ft+Áfa

bruttó 35.000.000,- Ft, 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 14.



Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. értékbecslés

Az előterjesztést készítette:



Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:



Az előterjesztést pénzügyi szempontból ellenőrizte:



Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:



Kivett beépítetlen terület

(Megrendelő: Budapest, XVI. KER. Önkormányzat)

1162 Budapest, Asztag utca 10.

Hrsz.: 113916

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Készítette:

K.G. ARAMIS KFT.

2800 Tatabánya,

Réti utca 174. fsz./1.

Tel.: 34/511-405

2021. április 2.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe: 1162 Budapest, Asztag utca 10.
Helyrajzi száma: 113916

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: 1.023 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

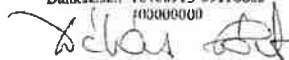
Forgalmi érték: **35.000.000,- Ft**
Harmincötmillió Ft

A fenti érték ÁFA-t tartalmaz.

Tatabánya 2021. április 2.

Készítette:

K.G. Aramis KFT.
2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.
Adósz.: 11472681-2-11
Banksz.sz.: 10400913-09116803
103000000



Détár László
értékbecslő

TARTALOMJEGYZÉK

1162 Budapest, Asztag utca 10.
Belterület
hrsz.: 113916 számú
ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

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

1. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

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

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

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

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

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

A megállapított forgalmi érték Általános Forgalmi Adó-t tartalmaz.

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

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

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

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem 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 10 számozott oldalból áll.

2. Előzmények

XVI. KER. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízást adott a K. G. ARAMIS KFT. számára, hogy a 1162 Budapest, Asztag utca 10. szám alatti, 113916 hrsz-ú, 1023 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét becsléssel állapítsa meg.

A szakértői vizsgálat módszere

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

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

A megbízó 2021. február 23-án lehetővé tette az ingatlan helyszíni szemlélését, mindezek alapján az ingatlanra vonatkozóan a következő adatokat rögzítettem:

Az ingatlan adatai:

Ingatlan címe:	1162 Budapest, Asztag utca 10.
Helyrajzi száma:	113916
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Nagysága:	1.023 m ²
Tulajdonosa:	Bp. XVI KER Önkormányzat 1/1 tul. hányad
Címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Terhelések:	Tehermentes

3. Műszaki ismertetés

Az ingatlan környezete

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

Árpádföld

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

Cinkota

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

Mátyásföld

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

Rákosszentmihály

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

Sashalom

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

Az értékelt ingatlan a természetben Budapest XVI. kerületben Árpádföld városrészben, az Asztag utcában helyezkedik el, megközelítése kavicsos úton történhet. Környezete kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület. A környező lakóépületek övezeti besorolása: Lke-1/XVI/SZ4. Jellemzően földszintes és tetőtér beépítéses családi házak épültek, a környező utak aszfalt burkolatúak. Az infrastruktúra átlagos, tömegközlekedés 500 m-re, bevásárlási lehetőség, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények 1 km-en belül található.

Telek ismertetése

Az értékelt ingatlan szintes jellegű, trapéz alakú. A terület utcafronti része rendezett, a telek hátsó része fás, bokros terület valamint a magas vízállásból kifolyólag ingoványos (sraffozott terület). Az ingatlan előtt szilárd burkolatú út épül. A terület régészeti lelőhely (azonosító szám: 66780), a nyilvántartás sem elidegenítési, sem terhelési, sem telekalakítási tilalmat nem jelent, csupán a területen épület építések esetén az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályt, mint szakhatóságot meg kell keresni. A területen legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. A KÉSZ térképi mellékletében az ingatlan „magas talajvízállású terület, 2,5 méter” jelölést kapott.

Építési övezet jele: Lke-1 /XVI/SZ4

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Beépítési mód:	szabadon álló
Minimális teleknagyság:	600 m ²
Maximális beépítettség:	25 %
Maximális építménymagasság:	5,0 m
Minimális zöldfelület:	60 %

Közművek

A területen víz, gáz elektromos energia, térvilágítás található.

Értéknövelő tényezőként figyelembe vehető:

- családi házas övezetben helyezkedik el

Értékcsökkentő tényezőként figyelembe vehető:

- szennyvízcsatorna nincs (az Önkormányzat a megépítés költségét nem tudja átvállalni)
- a telek hátsó része fás, bokros terület valamint a magas vízállásból kifolyólag ingoványos (egyéb korrekciónál vettem figyelembe)

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
- értékmódosító tényezők elemzése
- a fajlagos érték módosítása
- a végső érték számítása a fajlagos érték és a konkrét ingatlan méretének szorzataként.

Piaci összehasonlító módszer alapján

Telek értékének számítása piaci összehasonlító adatok segítségével					
	Ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Adat forrása		Kínálat	Kínálat	Kínálat	
Irányító szám		1162	1162	1162	
Település neve		Budapest	Budapest	Budapest	
Ingatlan címe, hrsz		Majorszegliget	Szabadságtelep	Fürge u.	
Forrás		ingatlantajolo.hu	ingatlan.com	ingatlan.com	
Földterület nagysága m2	1023	1000	1000	1080	
Eladási ár		45 700 000 Ft	47 000 000 Ft	52 500 000 Ft	
Ingatlan jellemzése		lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	
Adásvétel/kínálat dátuma		2021	2021	2021	
Kínálati korrekció %		-10	-10	-10	
Árváltozási korrekció %		0	0	0	
Alapterület korrekció %		0	0	0	
Egyéb korrekció %		-15	-15	-15	
Infrastruktúra korrekció %		-5	-5	-5	
Korrigált fajlagos Ft/m2 ár		33 212	34 157	35 328	
Fajlagos átlagár	34 233	Ft/m2			
Egyéb korrekciós adatok		Mértéke %	Indoklás		
Fajlagos ár	34 233	Ft/m2			
Telek értéke	1023 m2	X	34 233 Ft/m2	=	
		35 019 967 Ft			
Épület értékének számítása					
Megnevezés	Újraelállítási 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			35 019 967 Ft

7. **Összefoglalás**

**A 1162 Budapest, Asztag utca 10. szám alatti, 113916 hrsz-ú, 1.023 m² nagyságú,
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:**

35.000.000 Ft

azaz

Harmincötmillió

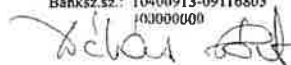
Forint

A fenti érték Általános Forgalmi Adó-t tartalmaz.

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

Tatabánya, 2021. április 2.

K.G. Aramis KFT.
2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.
Adósz.: 11472681-2-11
Banksz.sz.: 10400913-09116803
1030000000

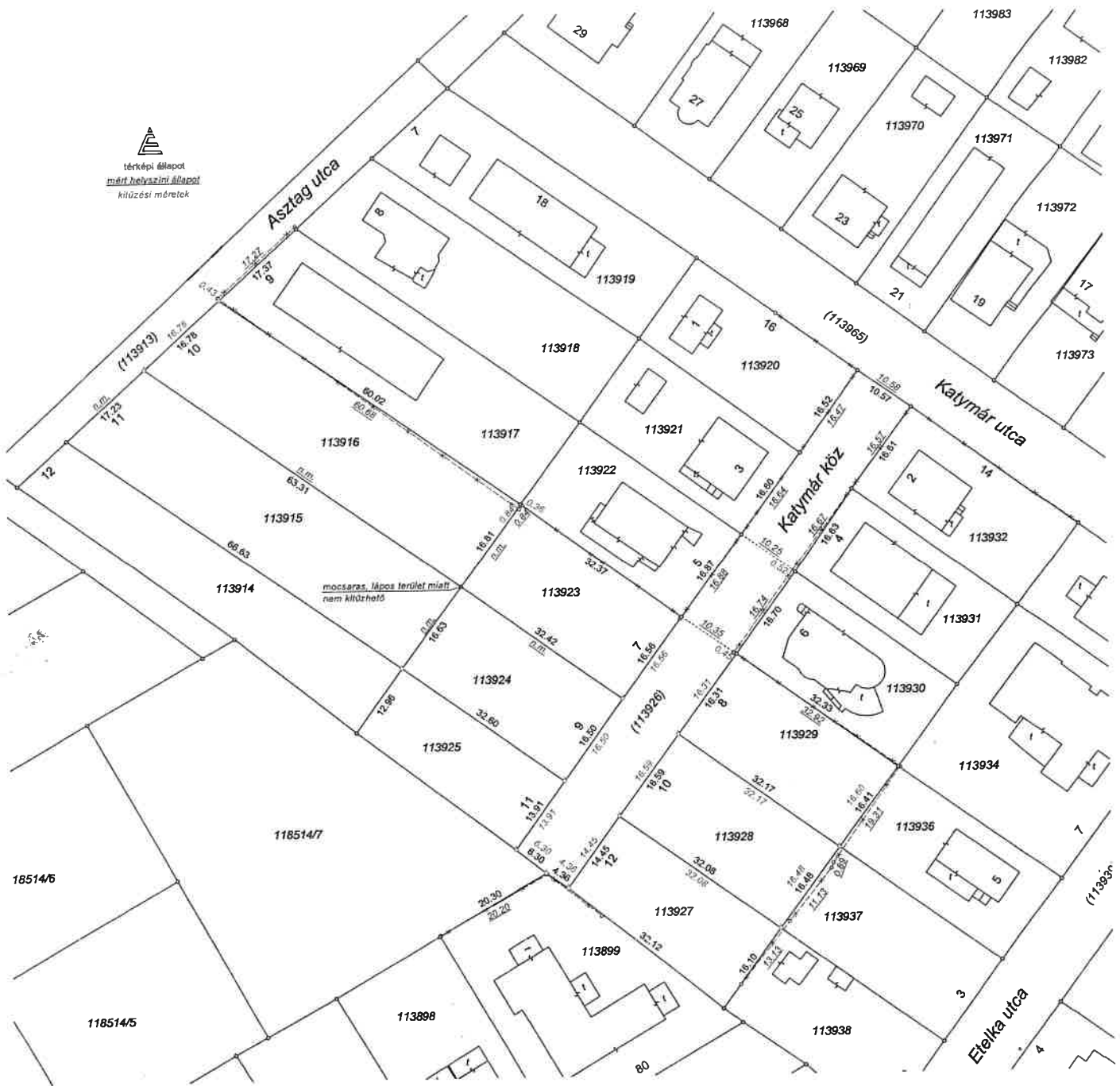


Détár László
értékbecslő

FELMÉRSI ÉS KITŰZÉSI VÁZLAT

a 1133916, 113923, 113934, (113926), 113928, 113929 helyrajzi számú
földrészekről

Méretarány 1:700



Fót, 2019. március 27.

Készítő és minőséget tanúsító:

Molnár Péter
Földmérő ig. száma: 8079/2009
Ing. rend. min. szám: 1827/2003

MOLNÁR PÉTER E.V.
Földmérő mérnök
2151 Fót, József Attila u.18.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér S. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/57951/2021

2021. 02. 22

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 113916 helyrajzi szám

1162 BUDAPEST XVI.KER. Asztag utca 10.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	------------------------------------

- Kivett beépítetlen terület

0

1023

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44317/1993/1992.07.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BP. FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havaashalom u. 43.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

MINERVA Térinformatikai Rendszer



- 8.01.
- 1.01.
- 1.01.
- ályzati (K
- isiervek
- izési és É
- 17.12.06.
- 3. 01. 19.-I
- donú anga
- 40/2017
- lek
- zű telepű

11851470
Cserhida u. 27

11851471
Cserhida u. 29

Navigation icons: Home, Back, Forward, Search, Print, etc.



MINERVA Térinformatikai Rendszer

vencék: Eszközök Súlyó
 8.01.
 1.01.
 1.01.
 jölzati (K
 sri fervek
 zésies É
 17.42.05.
 3.01.19.-1
 donü tnga
 49/2017
 stek
 zó telepü

rdnáto po
 mérli szöi
 zszókorot
 11851411
 11851410
 11851412
 11851417
 11851416
 11851413
 11851414
 11851415
 11851418
 11851419
 11851420
 11851421
 11851422
 11851423
 11851424
 11851425
 11851426
 11851427
 11851428
 11851429
 11851430
 11851431
 11851432
 11851433
 11851434
 11851435
 11851436
 11851437
 11851438
 11851439
 11851440
 11851441
 11851442
 11851443
 11851444
 11851445
 11851446
 11851447
 11851448
 11851449
 11851450
 11851451
 11851452
 11851453
 11851454
 11851455
 11851456
 11851457
 11851458
 11851459
 11851460
 11851461
 11851462
 11851463
 11851464
 11851465
 11851466
 11851467
 11851468
 11851469
 11851470
 11851471
 11851472
 11851473
 11851474
 11851475
 11851476
 11851477
 11851478
 11851479
 11851480
 11851481
 11851482
 11851483
 11851484
 11851485
 11851486
 11851487
 11851488
 11851489
 11851490
 11851491
 11851492
 11851493
 11851494
 11851495
 11851496
 11851497
 11851498
 11851499
 11851500



Asztag utca



Asztag utca



környezet



környezet



környezet



közművek



telek



telek



telek



telek



telek (ingoványos terület)



telek (ingoványos terület)