

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, Csobogó utca 14. szám alatti, 118770 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi bizottsági tag!

Az 1164 Budapest, Csobogó utca 14. szám alatti, 118770 hrsz-ú, 1040 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.

Az ingatlan magas talajvízállása miatt, a telek víztelenítéséhez az ingatlanon belül, a közterülethez közeli részen dréncsövek kerültek lefektetésre.

Tárgyi ingatlan a XVI. kerület közigazgatási területén található ingatlanok döntő részéhez hasonlóan általános védelem alatt áll. A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhitelnyilvántartás 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 Képviselőtestületének 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 értékbecslő, a K. G. ARAMIS Kft. 2021. március 23-án kelt értékbecslésében a 1040 m² területű, 118770 hrsz-ú ingatlanra bruttó 36.700.000,- Ft forgalmi értéket állapított meg.

Az értékbecslő értéknövelő tényezőként figyelembe vette, hogy az ingatlan összközműves. Értékcsökkentő tényező, hogy az ingatlan bozotos, sűrűn fákkal benőtt. (1. 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 értékbecslés alapján, 28.897.638,- Ft+Áfában (bruttó 36.700.000,- Ft, 27.786,- Ft/m²+Áfa) 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 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, 1164 Budapest, Csobogó utca 14. szám alatti, 118770 hrsz-ú, 1040 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 28.897.638,- 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 13.



Mellékletek:

1. értékbecslés

Az előterjesztést készítette:

[Handwritten signature]

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:

[Handwritten signature]

Az előterjesztést pénzügyi szempontból ellenőrizte:

[Handwritten signature]

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:

[Handwritten signature]

1. sz. melléklet

Kivett beépítetlen terület

(Megrendelő: Budapest, XVI. KER. Önkormányzat)

1164 Budapest, Csobogó utca 14.

Hrsz.: 118770

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Készítette:

K.G. ARAMIS KFT.

2800 Tatabánya,

Réti utca 174. fsz./1.

Tel.: 34/511-405

2021. március 23.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe: 1164 Budapest, Csobogó utca 14.
Helyrajzi száma: 118770

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: 1.040 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

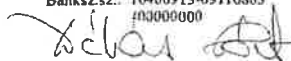
Forgalmi érték: **36.700.000,- Ft**
Harminchatmillió-hétszázezer Ft

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.sz.: 10400913-09116803
#03000000



Détár László
értékbecslő

TARTALOMJEGYZÉK

1164 Budapest, Csobogó utca 14.
Belterület
hrs.: 118770 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 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 kezelhetőek, 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 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 1164 Budapest, Csobogó utca 14. szám alatti, 118770 hrsz-ú, 1040 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:	1164 Budapest, Csobogó utca 14.
Helyrajzi száma:	118770
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Nagysága:	1.040 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 – Mátyásfüldi 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 Cinkota városrészen, 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 található.

Telek ismertetése

Az értékelt ingatlan enyhén lejtős jellegű, közel téglalap alakú. A terület rendezetlen, a növényzet dzsungelként borítja a területet. 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

Értéksökkentő tényezőként figyelembe vehető:

- a terület rendezetlen
- megközelítése földúton történhet

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 értékebecslések 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 értékebecslő 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					
	Ingyatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Adat forrása		Kínálat	Kínálat	Adásvétel	
Irányító szám		1164	1164	1164	
Település neve		Budapest	Budapest	Budapest	
Ingyatlan címe, hrsz		Cinkota	Cinkota	Csobogó u. 9.	
Forrás		ingatlanok.hu	ingatlanok.hu	saját adatbázis	
Földterület nagysága m ²	1040	1353	900	1133	
Eladási ár		46 400 000 Ft	35 000 000 Ft	40 050 000 Ft	
Ingyatlan jellemzése		lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	
Adásvétel/kínálat dátuma		2021	2021	2021	
Kínálati korrekció %		-10	-10	0	
Árváltozási korrekció %		0	0	0	
Alapterület korrekció %		10	0	0	
Állapot korrekció %		0	0	0	
Elhelyezkedési korrekció %		5	0	0	
Korrigált fajlagos Ft/m ² ár		35 649	35 000	35 349	
Fajlagos átlagár	35 332	Ft/m ²			
Egyéb korrekciós adatok	Mértéke %		Indoklás		
Fajlagos ár	35 332	Ft/m ²			
Telek értéke	1040 m ²	X	35 332 Ft/m ²	=	
	36 745 770 Ft				
Épület értékének számítása					
Megnevezés	Újraelállítási kgt Ft/m ²	Terület m ²	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
Ingyatlan költség alapú értéke	Telek			36 745 770 Ft	

7. **Összefoglalás**

**A 1164 Budapest, Csobogó utca 14. szám alatti, 118770 hrsz-ú, 1.040 m²
nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke
kerekítve:**

36.700.000 Ft

azaz

Harminchatmillió-hétszázezer

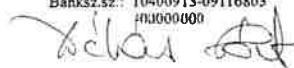
Forint

A fenti érték Általános Forgalmi Adó-t tartalmaz.

A vagyonértékelést 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
#03000000



Détár László
értékbecslő

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bonyhák tér 5, 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/57946/2021

2021.02.22

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 118770 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI.KER. Csobogó utca 14.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok

ha m2 k.fill ter kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

1040

0,00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38043/1993/1992.09.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § (4) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BP.FŐVÁROS XVI.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

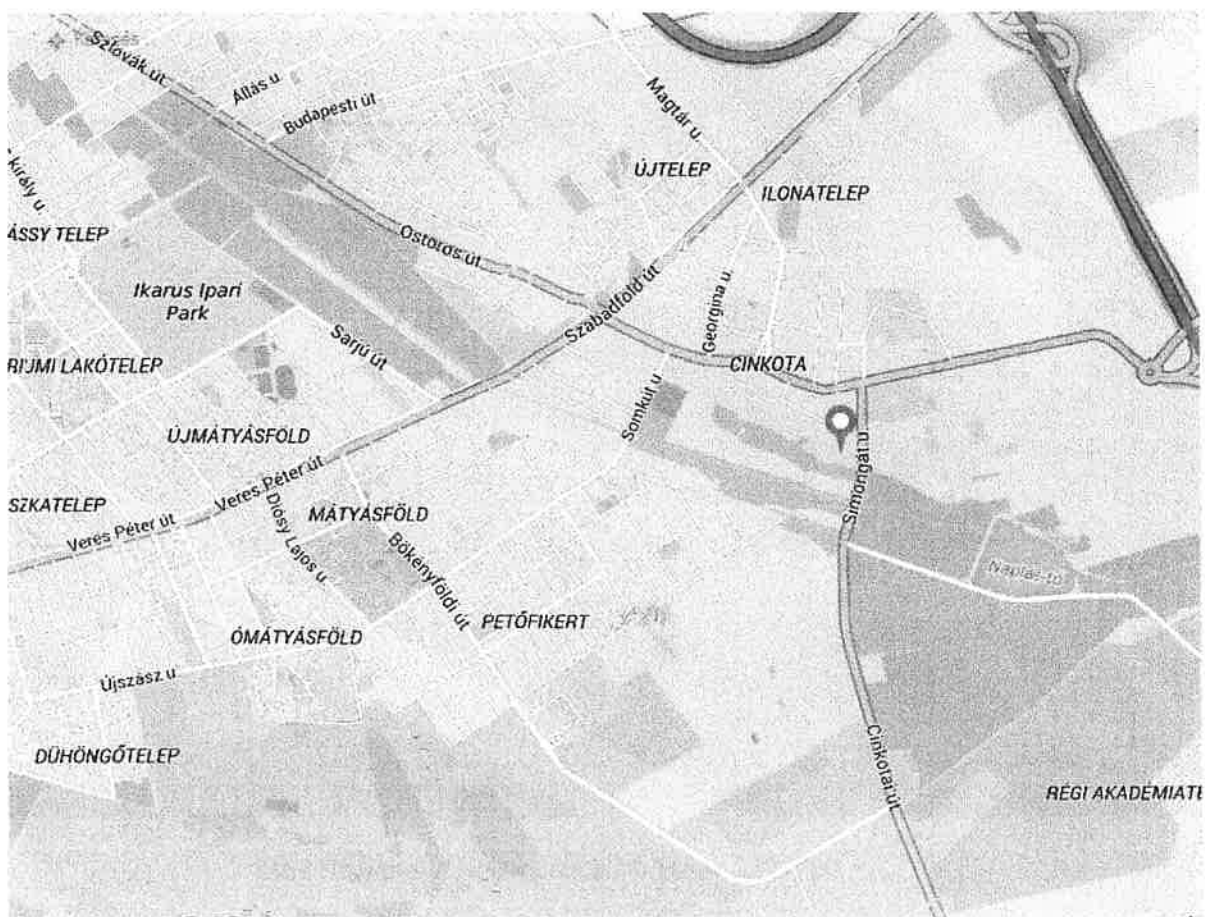
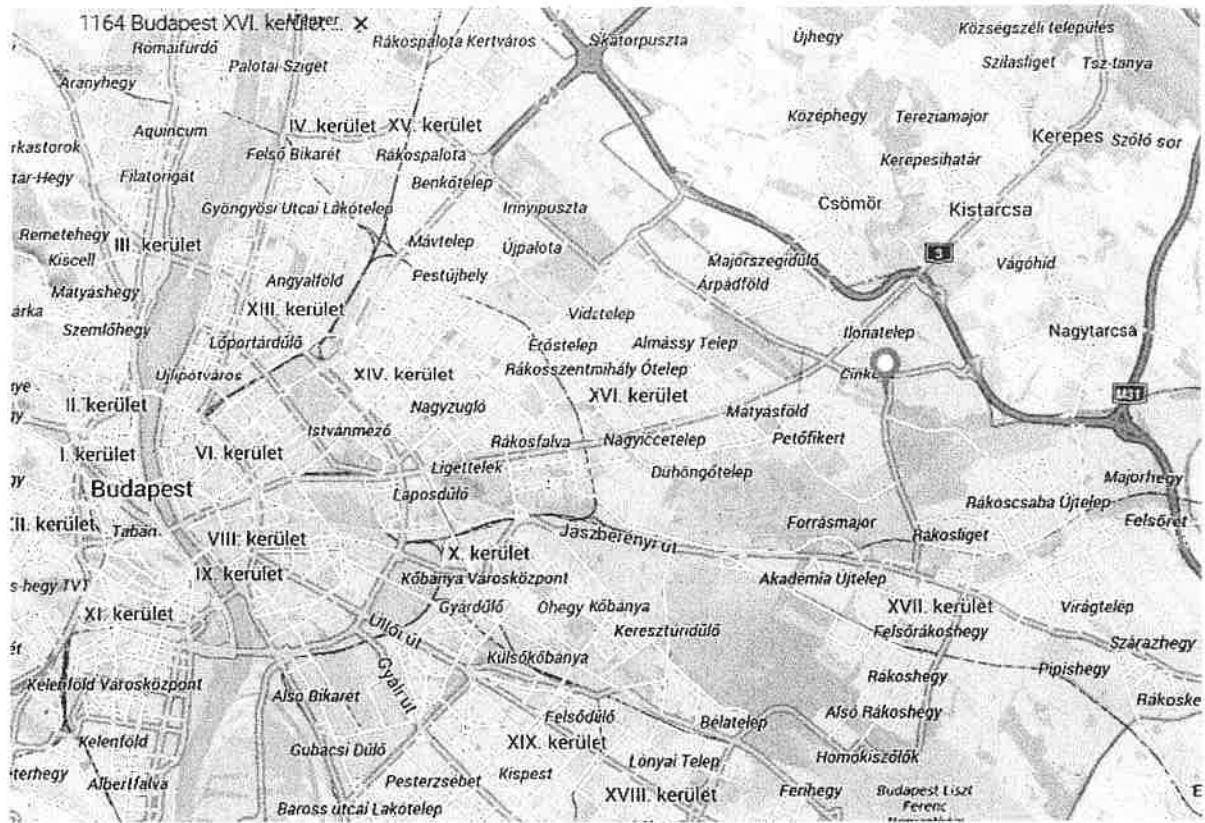
Nem hiteles tulajdoni lap

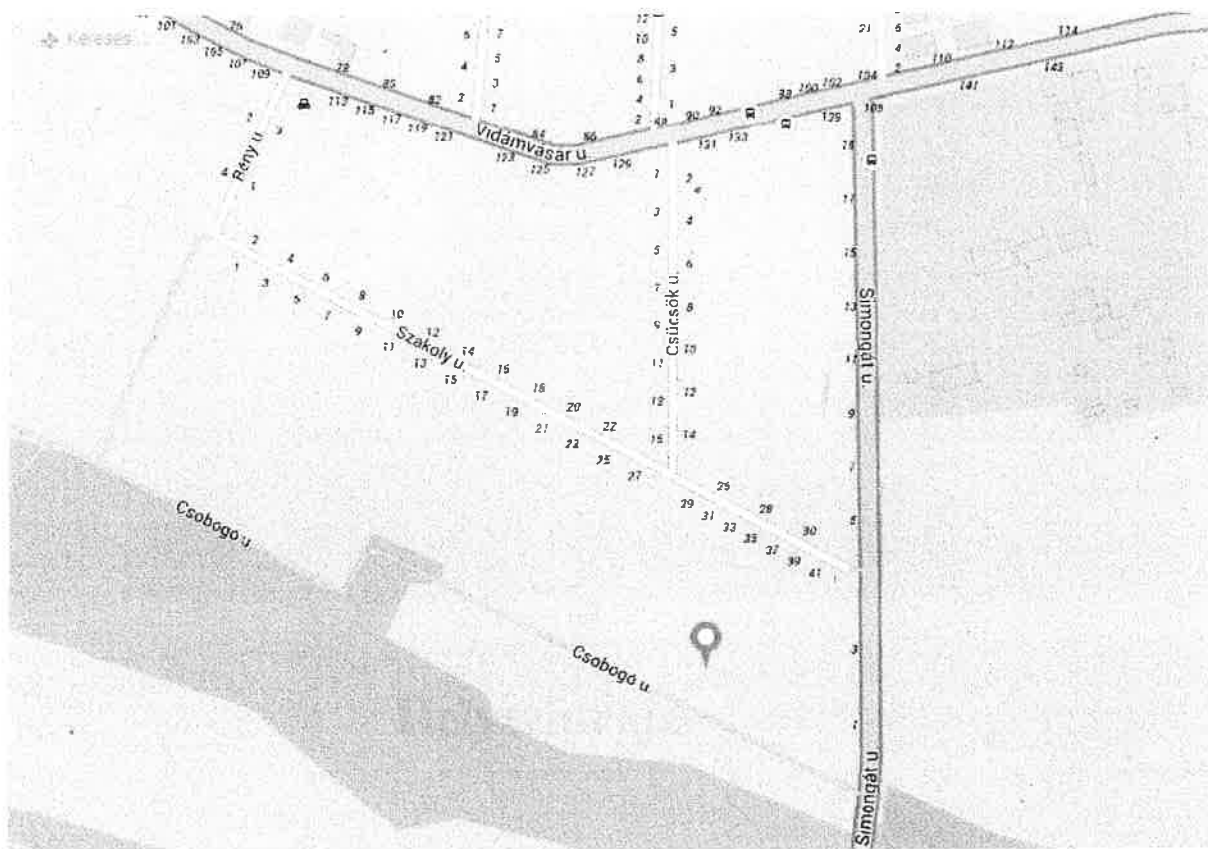
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

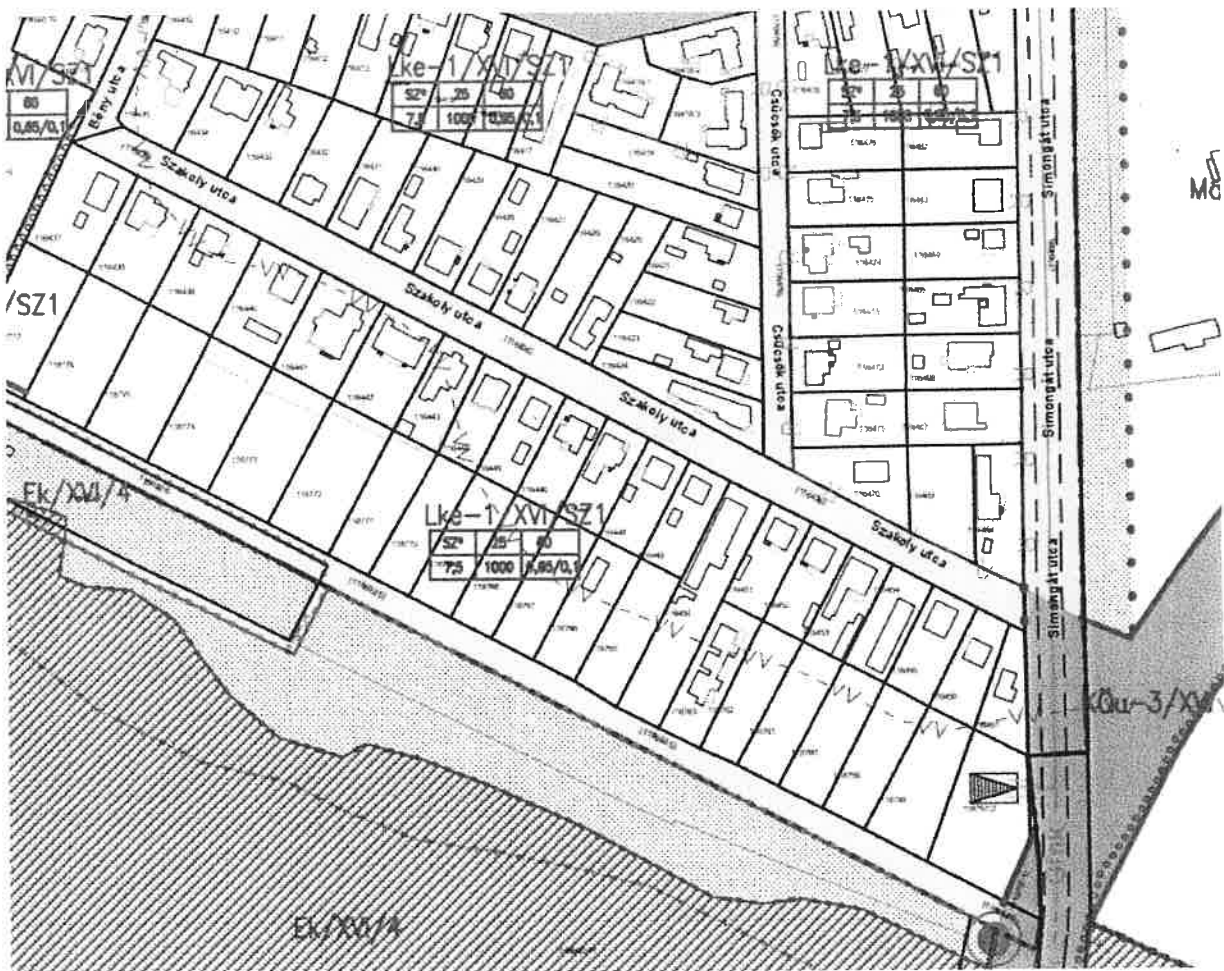
Térképrészlet





1164 Budapest, Csobogó utca 14. Hrsz.: 118770

Helyszínrajz



1164 Budapest, Csobogó utca 14 hrsz.: 118770

Fényképek



Csobogó utca



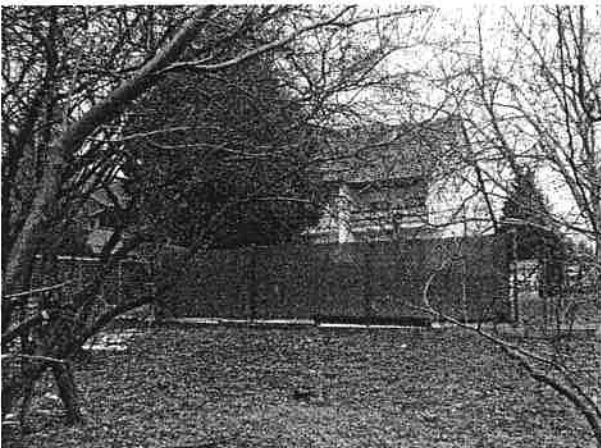
Csobogó utca



Csobogó utca



környezet



környezet



környezet



telek



telek



telek



telek



telek



telek