164/2016

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2016. november 16. napján tartandó Kt. ülésre!
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyonhasznosítási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Baross utca 171. szám alatti, 112420 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Vagyonrendeletében a Budapest XVI. kerület György utca – Baross utca 171. szám alatti, 112420 hrsz-ú, 1126 m² nagyságú, kivett gyermekjátszótér megnevezésű, forgalomképtelen törzsvagyon besorolású ingatlant forgalomképes üzleti vagyonná minősítette át. Az ingatlan-nyilvántartási átvezetése kivett beépítetlen terület megnevezésre megtörtént. Övezeti besorolása L4-XVI/O1 (Jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület.) Az ingatlanra legfeljebb 2 lakásos épület helyezhető el.

Az ingatlan négy oldalról bekerített, szabályos téglalap alakú.
Az ingatlant tulajdoni lapján a III. rész 1. sorszámon az ELMŰ Hálózati Kft. javára, VMB-205/2009 számon, 166 m² területre vezetékjog bejegyzés, III. rész 2. sorszámon az ELMŰ Hálózati Kft. javára, VMB-261/2011 számon, 39 m² területre vezetékjog bejegyzés szerepel.
Az ingatlanon belül, a György utca felőli oldalon áll egy régi típusú trafó. Az ingatlanon keresztül vezet a Baross utcai közterületen álló kézkarú oszlopról a trafóig tartó vezeték. A vezetékek védőövezete a kartól mért 1,5-1,5 méter.
Az ingatlan előtt minden közmű megtalálható, azonban az ingatlan csak a gáz hálózatra került rákötésre. (György utca felőli oldalon)
A Baross utcában a burkolatra bontási tilalom nincs, azonban a György utcát a Fővárosi Önkormányzat 4 éve újította fel, ezért 2018. december 31-ig burkolatbontási tilalom van.
Az ingatlan előtt, a György utcában autóbusz megálló létesült.

Az ingatlan kitűzése megtörtént, a kerítések a jogi telekhatáron helyezkednek el. (1. számú melléklet)

A terület általános védelem alatt áll, a Földhivatal nyilvántartásában régészeti lelőhelyként nyilvántartott. A nyilvántartás sem elidegenítési, sem terhelési, sem telekalakítási tilalmat nem jelent. Az épület építések és az ingatlan közművesítés során a Budapest Főváros Kormányhivatalának Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalt, mint szakhatóságot meg kell keresni.

Az ingatlanra elkészült az értékbecslés. Az értékbecslés szerint a telek értéke: 24.559.213,- Ft (2. számú melléklet)
Az értékesítést Áfa terheli.

Előterjesztőként javaslom az ingatlan nyilvános egyfordulós pályázaton történő értékesítését, az értékbecslésben foglalt összegben, azaz 24.559.213,- Ft+Áfában meghatározni.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 18. § szerint:

(1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:
a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:
aa) önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 20 millió Ft értékhatár, vagy 2 millió Ft/év bérleti díj felett,
ab) ingatlanokhoz kapcsolódó az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés – a c) pontban foglalt kivétellel – 5 millió Ft értékhatár fölött,
ac) 3 millió forint feletti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése;
b) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével:
ba) önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 20 millió Ft értékhatár, vagy 2 millió Ft/év bérleti díj alatt,
bb) ingatlanokhoz kapcsolódó az önkormányzat tulajdonában álló vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés – a c) pontban foglalt kivétellel – 5 millió Ft értékhatár fölött,
bc) a 3 millió forint értékhatár alatti egyedi értékű ingó vagyon értékesítése;

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

Kérem a T. Képviselő-testület döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Baross utca 171. szám alatti, 112420 hrsz-ú, 1126 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 24.559.213,- Ft+Áfában határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár.

Felkéri a polgármestert a pályázati felhívás kiírására.

Határidő: 2016. december 31.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2016. november 4.

Dr. Csomor Ervin
alpolgármester

Láttam:

Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Kitűzési vázrajz, helyszínrajz, tulajdoni lap
2. Értékbecslés

Tárgyalásra kijelölt Bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Molnár** és Tóth **Kft.
Szh.:2ii3 Erdőkertes, Géza utca 10.
Fth.: 2151 Fót, Nagy Lajos király utca 21.

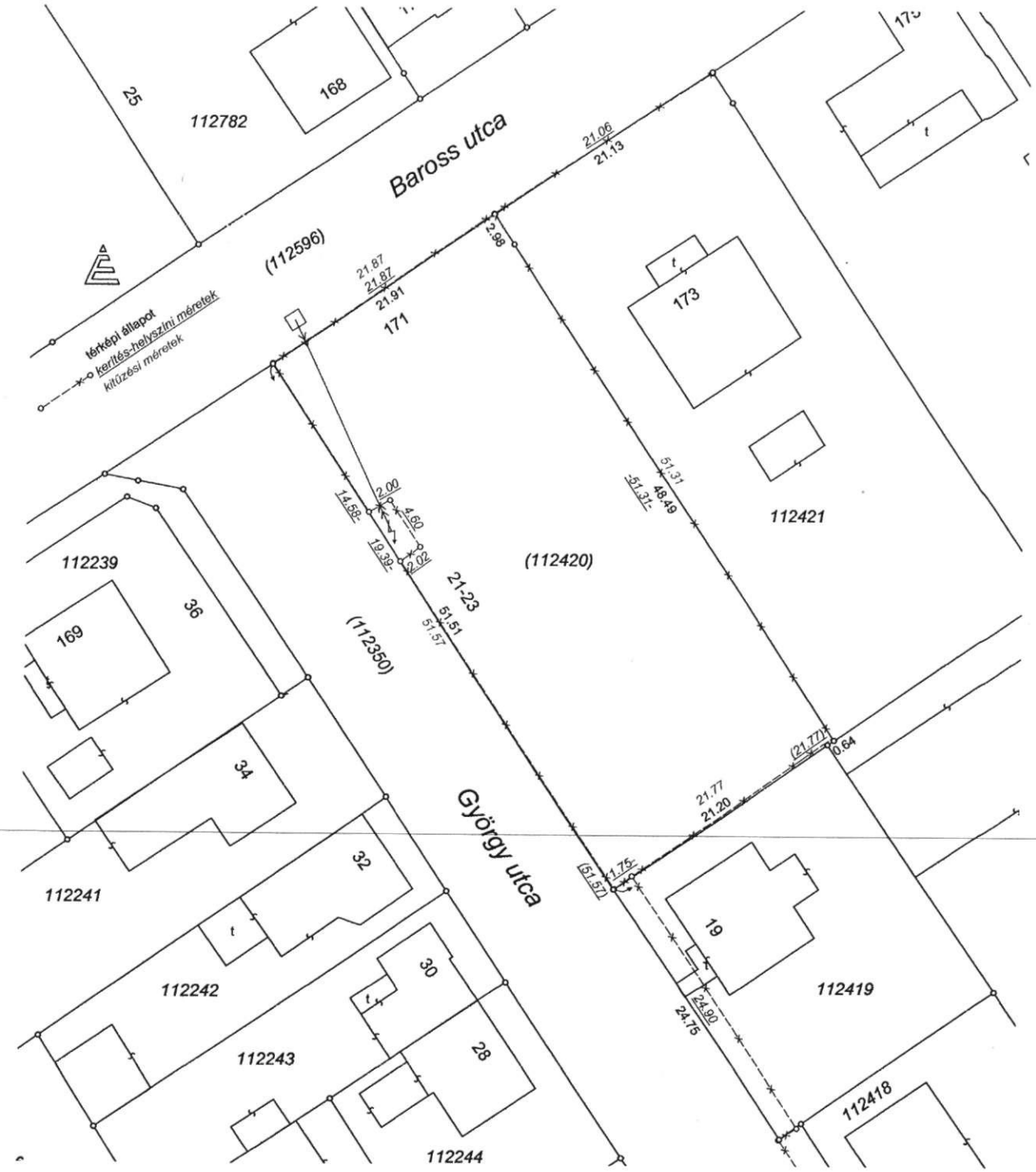
Budapest XVI.
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206 2 535 2016

Munkaszám: M-225/2016

MÉRÉSI ÉS KITŰZÉSI VÁZLAT

a (112420) helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:500



Fót, 2016. október 7.

Készítő: .....
Földmérő ig. száma: 3712/2009

MOLNÁR ÉS TÓTH
FÖLDMÉRÉSI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
2113 Erdőkertes, Géza u. 10.
Adószám: 13127992-2-13

Minőséget tanusító: .....
Ing. rend. min. szám: 1827/2003

MOLNÁR PÉTER
földmérő mérnök
ing.rend.min.sz.: 1827/2003
GD-T 13-11205

ENTEK
Fejlesztő és Szolgáltató Kft.
1046 Budapest, Dunakeszi u. 11.
Cégjegyzék: 01-09-715019
Adószám: 13022392-2-41

Generáltervező : ENTEK Kft. 1046 Budapest , Dunakeszi utca 11.

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles térképmásolat

2016.11.04 10:47:11

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 112420

Megrendelés szám: 9000/8095/2016

Méretarány: 1 : 1000

A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/353901/2016

2016.10.28

BUDAPEST XVI.KER. Szektor : 53

Belterület 112420 helyrajzi szám

1161 BUDAPEST XVI.KER. Baross utca 171. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter ha m2	kat.jöv k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	1126	0.00		

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31195/2/1992/1992.01.07
jogcím: 1990. évi LXV. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BP. FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÉNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havas-halom utca 43

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44546/2/2010/10.03.24
Vezetékjog
166 m2 területre, VMB-205/2009.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 49621/2/2012/12.02.03
Vezetékjog
38 m2 területre, VMB-261/2011.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni la

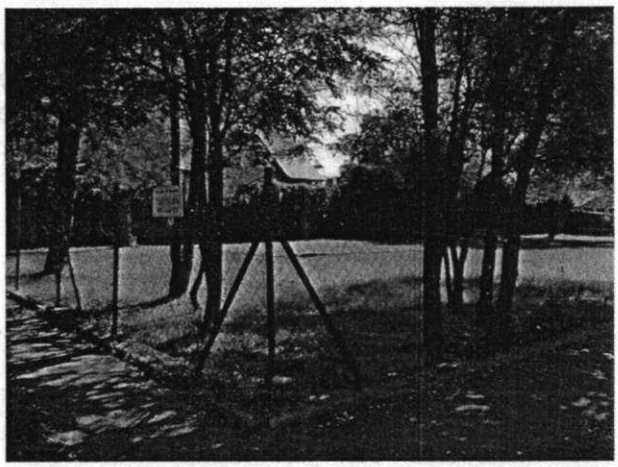
M E G B Í Z Ó

Budapest XVI kerületi Önk.
1163 Budapest
Havashalom utca 43.

K É S Z Í T Ő

TML DESIGN KFT.
2220 VECSÉS, TAMÁS UTCA 24.

Ingatlanforgalmi értékbecslés



Üres telek

1161 Budapest, Baross utca 171.
Hrsz.: 112420

TARTALOMJEGYZÉK

Törzslap 2
ALÁÍRÓLAP 3
TARTALOMJEGYZÉK 4
ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS 5
I. ELŐZMÉNYEK 6
II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI 6
III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE 6
IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK 6
V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK 7
VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK 7
ÖSSZEFOGLALÁS 10
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT 11
MELLÉKLETEK 12

Törzslap

Megbízó:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom u.43.

Megbízás tárgya:

1161 Budapest, Baross utca 171., hrsz: 112420 sz. alatti telek forgalmi értékbecslésének elkészítése.

Készítette:

Tml Design Kft.
2220 Vecsés, Tamás utca 24.

Nyilatkozat:

A forgalmi értékbecslést az érvényes rendeletek és irányelvek szerint készítettük. Az értékeléshez semmiféle egyéni vagy üzleti érdekünk nem fűződik. A benne szereplő adatok a megbízó adatszolgáltatásán és a helyszíni szemrevételezésen alapulnak.

Budapest, 2016. Szeptember 02.

TML DESIGN KFT
H-2220 Vecsés, Tamás utca 24.
Adósz: 13656319-2-13
Bankszla: 65100091-11313878

Tóth Mihály Levente
Ügyvezető Igazgató
Tml Design Kft.

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1161 Budapest, Baross utca 171., hrsz.: 112420 sz.** szám alatti telek forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **112420**
Telekrész területe: **1126,0 m²**
Megnevezés: **kivett gyermekjátszótér**

A reálisan becsült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásaként szolgál bármely üzleti célú megállapodáshoz. A végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani. A szakértői vélemény az adott időszakban rendelkezésre álló, kapott dokumentációkon, információkon, adatokon alapul. A feltételek, az adottságok, a méretek, az állag és az állapot, funkció, stb. változása, módosulása esetén új értékbecslés készítése szükséges. A szakvélemény a keltezéstől számított **három hónapig** érvényes. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a jelenlegi piaci feltételek mellett a tárgyi ingatlan valós értéke a piaci összehasonlító árban mutatkozik meg.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **24.559.213,-Ft+Áfa**
azaz huszonnégymillió ötszázötvenkilencezer kettőszáztizenhárom Forint+Áfa

J

Budapest, 2016. Szeptember 02.

Tóth Mihály Levente
Okl. Ingatlan értékbecslő
Ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

1161 BUDAPEST, BAROSS UTCA 171.,HRSZ: 112420 SZ. ALATTI BEÉPÍTETLEN TELEK FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

I. ELŐZMÉNYEK

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízta társaságunkat a tulajdonában lévő, fenti ingatlan forgalmi értékbecslésével.

2016. szeptember 2-án helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékozódtunk a városon belüli elhelyezkedésről, műszeres, feltárásos, roncsolásos, diagnosztikai vizsgálatokat nem végeztünk.

A felülvizsgálat elkészítése során felhasználtuk a helyszínen szemrevételezéssel tapasztaltakat, az ingatlan jelenlegi tulajdonosa által megadott információkat.

Vizsgálatunk a földterületre terjedt ki. Munkánk során nem vizsgáltuk az értékelést kérő vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását és az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlannal kapcsolatos, birtokukban lévő **2016.08.08**-án kelt tulajdoni lap másolatát.

II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Cím:	**1161 Budapest**
Helyrajzi szám:	**112420**
Megnevezés:	**kivett gyermekjátszótér**
Telek területe:	**1126,0 m^2**
Övezet:	**belterület**
Tulajdoni hányad:	**1/1**

35/2015(XII.21) önkormányzati rendelet 20§ szerint a vizsgált telek L4-XVI/O1 re módosult és beépíthető lett!

III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló **2016.08.08-án** kelt tulajdoni lap másolatból kiolvasható, hogy az ingatlannak egy tulajdonosa van:

XVI. kerületi Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad

IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK

A rendelkezésünkre álló **2016.08.08-án** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

1. bejegyző határozat: 44546/2/2010/10.03.24.
Elmű Hálózati Kft. vezetékjoga van 166 m2 területre, VMB-205/2009.
2. bejegyző határozat: 49621/2/2012/12.02.03.
Elmű Hálózati Kft. vezetékjoga van 39 m2 területre, VMB-261/2011.

A fenti terhek nem befolyásolják közvetlenül a telek értékét, így nem vettük figyelembe!

Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyzet nem található.

V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Az értékelt ingatlanrész természetben a Budapest, XVI. kerületben a csöndesebb Baross utca és a forgalmasabb György utca sarkán található, közel a Csömöri úthoz. A környező lakóépületek övezeti besorolása: L4-XVI./01. Az ingatlan környezete intenzív kertvárosias, oldalhatáron álló, vegyes beépítési móddal, jellemzően többszintes házak és családi házak épülték. Az utak aszfaltozottak, az utcával párhuzamosan a gépkocsi parkolási lehetőségek vannak. Infrastrukturális ellátottsága jó, közel van az MO-ás autópálya, (bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények) 500-1000 méteren belül, az alapszintű ellátottság 1000 m-en belül elérhető, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA

A telek leírása

A vizsgált telek, egy kivett beépítetlen gyermekjátszótér, mely játszótérként már nem működik. A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 35/2015. (XII.21.) önkormányzati rendeletében úgy döntött, hogy a 112420 hrsz-ú építési telek L-XVI/KK övezete L4-XVI/01-re módosul. A telek 2 oldalról körbejárható, négy oldalról körbe van kerítve. Az utcában minden közmű megtalálható és beköthető. A telek szabályosan egy hosszúkás épülettel beépíthető a jelenleg érvényes szabályozás szerint. A telken az Elmű Hálózati Kft-nek vezetékjoga van, a György utcai oldalán található egy ELMŰ trafó. A bejárás jelenleg csak a Baross utca felől lehetséges, de véleményünk szerint a György utcában is létrehozható új kapubehajtó. Az ingatlan 2 lakásos épülettel beépíthető.

VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK. SZÁMÍTÁSOK

BEVEZETŐ

A vagyonértékelés során nemzetközi és hazai gyakorlatban is a piaci érték meghatározása a leggyakoribb és a három értékelési módszer közül a megrendelő számára a legpontosabb információt nyújtja.

A piaci ár összehasonlításon alapuló számítások mellett az újraelőállítási költségen alapuló és a hozamszámításon alapuló számítási módszer kölcsönösen összefügg egymással. Az alkalmazásukkal nyert adatok segíthetik az ingatlan valódi, az ingatlanpiacon elfogadtatható piaci értékének meghatározását.

Jelen vagyonértékelési feladatnál a piaci ár-összehasonlításon alapuló módszereket tekintettük a legbiztosabbnak a számítások elvégzésére. A piaci ár összehasonlításon alapuló módszer fejezi ki leginkább a területi adottságokból (elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, stb.) hasznosítási lehetőségekből fakadó eltéréseket, valamint mindezeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását.

A vizsgált ingatlannál a használatnak megfelelő piaci értéket határoztuk meg, változatlan funkció feltételezése mellett. A piaci érték definíciója az Európai Tanácsi irányelv(49c), a TEGOVA és az EVS 2003 szabvány szerint a következő:

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett."

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség az értékelés időpontjában minden valószínűség szerint eladható.

ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL

Az értékeléssel és az értékelési bizonyítvánnyal kapcsolatos megjegyzések

Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.

Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen vagyonértékelő elemzés tárgyát képező ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja.

Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások - amelyekben, a vagyonértékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak - igazak és valósak.

A vagyonértékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.

Nem nyilvánítunk véleményt jogi ügyekben. Az ingatlant tehermentes állapotban értékeltük.

Hasonló jellegű ingatlanok értékeléséből, értékesítéséből származó adatok

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével, kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja,

miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m^2 árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. A környékbeli tényleges ingatlanpiac korlátozottsága, a piacról hiányzó hasonló funkció és színvonalú ingatlanok adatai és a korlátozottan beszerezhető információk miatt a hasonló adottságú területeken található ingatlanok összehasonlító adatai alapján becsültük meg.

Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan városon belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.

Értéknövelő tényezők

- buszmegálló a telek előtt

Értékcsökkentő tényezők

- közművek a telekre nincsenek bekötve
- -Elmű vezetékjog,trafó

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke a következőképpen becsülhető:

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:

Piaci összehasonlító módszer						
	Telek	**telek m^2**			**Ár (ezer Ft)**	**Fajlagos ár ft/m^2**
1.	Baross utca	1161	közművek telken belül		35 000	30 146,4
2.	Viola utca	1130	közművek telken belül		38 000	33 628,3
3.	Viola utca	714	közművek telken belül(bontandó ház)		33 500	46 918,8
	Telek átlagár (Ft/m^2)					**36 897,8**
	Figyelembevett ár (Ft/m^2)					**36 900,0**
	Korrekció	Kínálati ár				-5,0%
	Korrekció	Oszloptrafó a telek mellett				-10,0%
	Korrekció	Közművek nincsenek bevezetve				-10,0%
	Összes korrekció					**-25,0%**
	Figyelembevett ár (Ft/m^2)					**27 700,0**
	Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításon alapuló forgalmi értéke:					
	Hrsz	**telek m^2**		**állapot**	**Piaci ár**	
1	112420	1 126		közművek nélkül	31 190 200,0	
	Összes nettó				*24 559 213*	
	Összes áfa 27%				*6 630 987*	
	Összesen:	**1 126**			**31 190 200,0**	

ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1161 Budapest, Baross utca 171. hrsz.: 112420 sz.** szám alatti telekrész forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **24.559.213,-Ft+Áfa**
azaz huszonnégymillió ötszázötvenkilencezer kettőszáztizenhárom Forint+Áfa

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

Értékbecslési tevékenységünk során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.
Legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzés elkészítésében felhasználtam.

Az értékbecslés érvényességi idejét **90 napban** adom meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót tartalmazza. Minden jog fenntartva. A szakvélemény önálló szellemi termék, egészének és részeinek más célú felhasználásához, sokszorosításához, stb Tml Design Kft. írásbeli hozzájárulása szükséges.

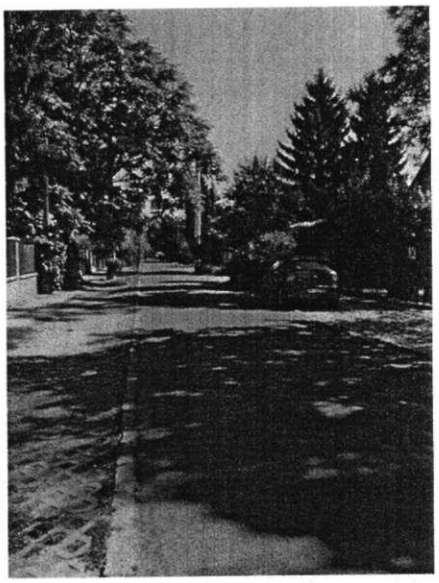
Tóth Mihály Levente
okl. építészmérnök
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

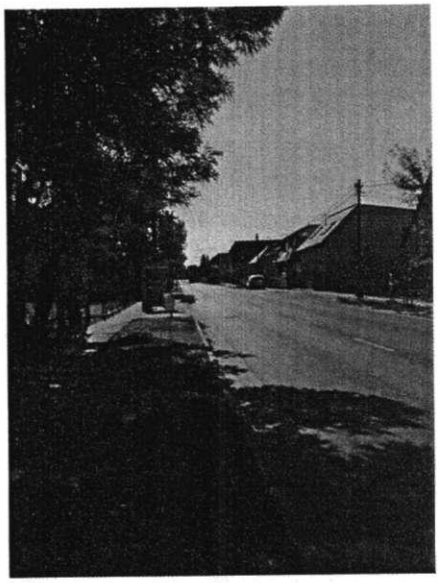
Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	1 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat	1 db
3. sz melléklet	Térképmásolat	1 lap

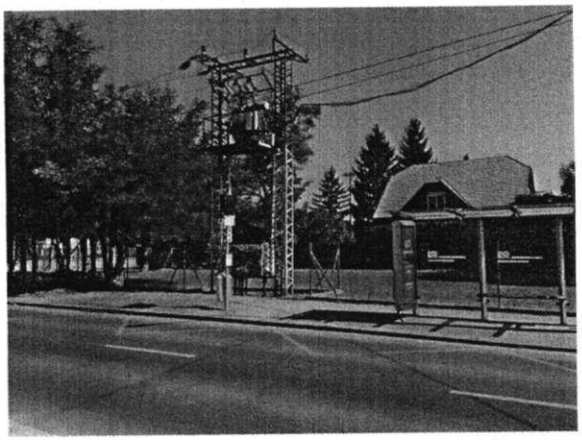
MELLÉKLETEK



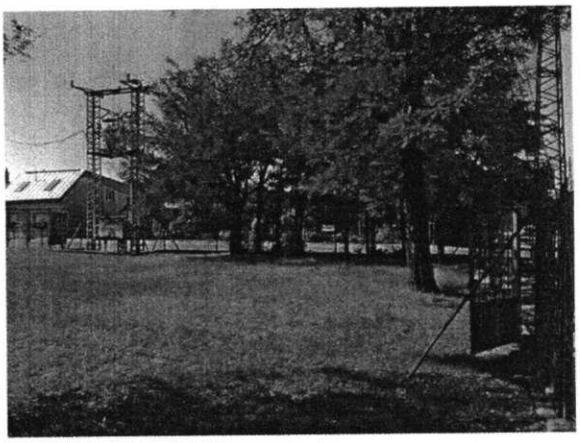
Telek előtti Baross utca



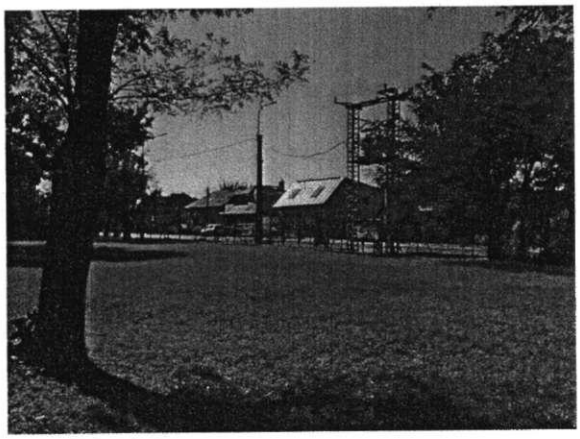
Telek előtti György utca



Telek előtti trafó és buszmegálló



A telek bejárata



A vizsgált telek

A vizsgált telek

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni laj

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bornyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/255669/2016

2016.08.08

Szektor : 53

BUDAPEST XVI.KER.
Belterület 112420 helyrajzi szám

1161 BUDAPEST XVI.KER. Baross utca 171. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alrészlet adatok szer	kat.jöv ha m2	k.fill
- Kivett gyermekjátszótér	0	1126	0.00			

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31195/2/1992/1992.01.07
jogcím: 1990. évi LXV. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BP. FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÉNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havas-halom utca 43

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44546/2/2010/10.03.24
Vezetékjog
166 m2 területre, VMB-205/2009.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 49621/2/2012/12.02.03
Vezetékjog
39 m2 területre, VMB-261/2011.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni la

112420
171
173
175
177
179
172
174
170
168
25
40b
40a
38
166
169
36
34
167
32
30
28
32
30
19
17
21-23