

64/2016

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

Készült a 2016. május 11. napján tartandó Kt. ülésre

Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző

Tárgy: Javaslát a 26/2011. (I. 19.) Kt. és 132/2012. (IV. 4.) Kt. határozatok visszavonására (Lucernás utca 14. és Csömöri út 17.)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 26/2011. (I. 19.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 14. szám alatti, 117576/14 hrsz-ú, 1432 m²** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 21.000.000,- Ft + áfában határozta meg. A kikiáltási ár tartalmazza a 72.000,- Ft/ingatlan csatorna érdekeltségi hozzájárulást. Felkérte a polgármestert a pályázati felhívás kiírására. (1. számú melléklet)

Az ingatlant az Önkormányzat eredménytelenül hirdette, mivel a szomszédos ingatlanon autójavító - bontó üzemel, az érdeklődők a kikiáltási árat magasnak tartották. Az érdeklődőket az is elriasztotta, hogy az ingatlan fákkal benőtt. A fák kivágását a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról szóló, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2015.(IX.24.) önkormányzati rendelete szabályozza. Vevőnek a lakóház építésekor a terület nagy részéről a fákat ki kellene vágni. A fakivágás és a fa pótlási kötelezettség is jelentősen megnöveli vevő költségeit.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 132/2012. (IV. 4.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest XVI. kerület, Csömöri út 17. szám, 110956 hrsz-ú** beépítetlen területű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti.

A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 21.300.000,- Ft+Áfa, azaz bruttó 27.051.000,- Ft-ban határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár. (2. számú melléklet)

Az ingatlan a Csömöri úti felüljáró tövében helyezkedik el, a területen a légszennyezettség igen magas, lakás építésre nem alkalmas. Tekintettel arra, hogy a Csömöri útról közvetlenül lehajtással nem rendelkezik, így vállalkozási célra is korlátozottan alkalmas. Érdeklődők a kedvezőtlen adottságok miatt a kikiáltási árat magasnak tartották.

Az ingatlanokra elkészültek az értékbecslések.

A Lucernás utca 14. szám alatti ingatlan értéke: 18.153.701,- Ft+Áfa.

A Csömöri út 17. szám alatti ingatlan értéke: 19.519.291,- Ft+Áfa. (3. számú melléklet)

Az előterjesztő javasolja az ingatlanok vételárának csökkentését, az értékbecslés szerinti forgalmi érték megállapításával. Ehhez a Képviselő-testületnek a 26/2011. (I. 19.) Kt. és 132/2012. (IV. 4.) Kt. határozatait vissza kell vonni, mivel a Vagyongazdálkodási rendelet szerint nettó 20 millió Ft érték alatt a vételár megállapítása, a polgármester egyetértésével a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatásköre.

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;

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat I: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 26/2011. (I. 19.) Kt. határozatát visszavonja.

Határidő: 2016. május 11.

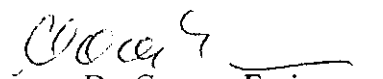
Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 132/2012. (IV. 4.) Kt határozatát visszavonja.

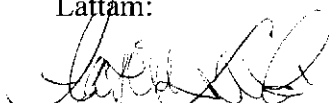
Határidő: 2016. május 11.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2016. április 12.


Dr. Csomor Ervin
alpolgármester

Láttam:


Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. 26/2011. (I. 19.) Kt. Kt. határozat
2. 132/2012. (IV. 4.) Kt. határozat
3. Értékbecslések

Tárgyalásra kijelölt Bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

1 sz. melléklet

HATÁROZAT:

26/2011. (I. 19.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Lucernás utca 14. szám alatti, 117576/14 hrsz-ú, 1432 m² kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. Az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan kikiáltási ára, 21.000.000,- Ft + áfában határozza meg.

A kikiáltási ár tartalmazza a 72.000,- Ft/ingatlan csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a pályázati felhívás kiírására.

Határidő: ~~2011. december 31.~~² ~~2012. december 30.~~³
~~2013. december 31.~~⁴ ~~2014. december 31.~~⁵
~~2015. december 31.~~⁶ 2016. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(12 igen, 1 nem, 2 tartózkodás)

² Végrehajtási határidejét 2012. december 30-ra módosította: 8/2012. (I. 25.) Kt. hat.

³ Végrehajtási határidejét 2013. december 31-re módosította: 24/2013. (II. 13.) Kt. hat.

⁴ Végrehajtási határidejét 2014. december 31-re módosította: 4/2014. (I. 22.) Kt. hat.

⁵ Végrehajtási határidejét 2015. december 31-re módosította: 3/2015. (I. 28.) Kt. hat.

⁶ Végrehajtási határidejét 2016. december 31-re módosította: 8/2016. (I. 27.) Kt. hat.

2. számú melléklet

HATÁROZAT:

132/2012. (IV. 4.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Csömöri út 17. szám, 110956 hrsz-ú beépítetlen területű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti.

A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 21.300.000,- Ft+Áfa, azaz bruttó 27.051.000,- Ft-ban határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár.

Felkéri a polgármestert a pályázati felhívás kiírására.

Határidő: ~~2012. december 31.~~² ~~2013. december 31.~~³
~~2014. december 31.~~⁴ ~~2015. december 31.~~⁵
2016. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(15 igen, 1 nem, 0 tartózkodás)

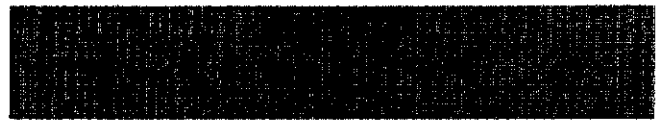
² Végrehajtási határidejét 2013. december 31-re módosította: 27/2013. (II. 13.) Kt. hat.

³ Végrehajtási határidejét 2014. december 31-re módosította: 6/2014. (I. 22.) Kt. hat.

⁴ Végrehajtási határidejét 2015. december 31-re módosította: 5/2015. (I. 28.) Kt. hat.

⁵ Végrehajtási határidejét 2016. december 31-re módosította: 10/2016. (I. 27.) Kt. hat.

3/A2. melléklet



M E G B Í Z Ó

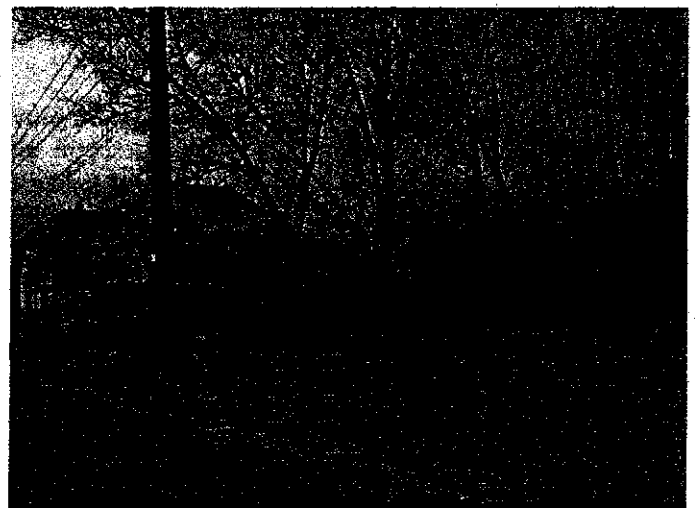
Budapest XVI kerületi Önk.
1163 Budapest
Havashalom utca 43.

K É S Z Í T Ó



TML DESIGN KFT.
2220 VECSE, TAMÁS UTCA 24.

**Ingyenforgalmi
értékbecslés**



**Üres telek
(felülvizsgálat 2016.03.22.)**

1164 Budapest, Lucernás utca 14.
Hrsz.: 117576/14



Törzslap

Megbízó:

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

Megbízás tárgya:

1164 Budapest, Lucernás utca 14., hrsz: 117576/14 hrsz-ú „kivett, beépítetlen terület” 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. Március 22.



TML DESIGN KFT.

H-2220 Vecsés, Tamás utca 24.
Adósz: 13656319-2-13
Bankszám: 65100091-11313076

Tóth Mihály Levente
Ügyvezető Igazgató
Tml Design Kft.

ALÁÍRÓLAP

Értékbecslő szakértő:



Tóth Mihály Levente
okl. építésmérnök
kamarai sz:13-0852
ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

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	8
ÖSSZEFOGLALÁS	11
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT	12
MELLÉKLETEK	13

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1164 Budapest, Lucernás utca 14., hrsz.: 117576/14 hrsz-ú „kivett, beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az felépítmény telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **117576/14**

Telekrész területe: **1432 m²**

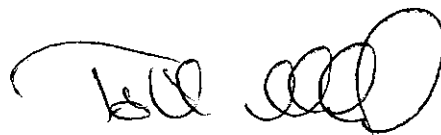
Megnevezés: **belterület**

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 keltezésétől 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 **18.153.701,-Ft+Áfa**
azaz Tizennyolcmillió egyszázötvenháromezer hétszázegy Forint+Áfa

Budapest, 2016. Március 22.



Tóth Mihály Levente

Okl. Ingatlan értékbecslő

Ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

1164 BUDAPEST, LUCERNÁS UTCA 14.SZ. ALATTI
BEÉPÍTETLEN TELEK
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

I. ELŐZMÉNYEK

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

2016. március 8-án helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékozódunk 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 **2016.02.03-án** kelt tulajdoni lap másolatát.

II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Cím:	1164 Budapest, Lucernás utca 14.
Helyrajzi szám:	117576/14
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1432 m²
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló **2016.02.03-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 **2016.02.03-án** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:

Bejegyző határozat: 239234/1/2006/06.09.18

- a T-77415 számú ttsz. térrajz alapján a 117576/9 hrsz-ú ingatlan megosztva a 117576/10-15 helyrajzi számú ingatlanokra. Ingatlan hiányában a 117576/9 hrsz tul.lap. megszüntetve.

Bejegyző határozat: 72940/2/2010/10.10.22

- a T-81992 tt számú térrajz alapján i., alatt esik a 117571/10 hrsz-hoz 53 m², j., alatt esik a 117571/11 hrsz-hoz 49 m² és k., alatt esik a 117571/12 hrsz-hoz 40 m² így a lejegyzéseket követően a 117576/14 hrsz-ú ingatlan területe 1432 m²-re csökkent.

Az ingatlan per-és tehermentes. Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyzet nem található.

V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Az értékelt ingatlan kivett, beépítetlen terület, természetben Budapest XVI. kerület Cinkota-Újtelep városrészben, a forgalmas Ostoros útról leágazó a Lucernás utcában helyezkedik el. Az ingatlan környezetében családi házak találhatók. A telek keleti és hátsó északi oldali szomszédja szintén üres, beépítetlen terület. A telek környezetében családi házak vannak, de a közelben megjelentek az újépítésű társasházak is. Az ingatlan csendes környezetben van. Az ingatlan előtt viszonylag jó állapotú szilárd burkolatú az út, az utcában több helyen van fekvőrendőr. Jó a közlekedése, az Örs vezér tér hévvel, busszal gyorsan megközelíthető, illetve közel van az M0 autópálya. Infrastrukturális ellátottsága jó, bevásárlási lehetőség 500 méterre, vendéglátó létesítmény és gyógyszertár 1000 méterre, oktatási intézmények 2000 méteren belül megtalálhatók.

AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA

A telek leírása

A vizsgált telek közbenső telek, szabályos négyszög alakú, felszíne enyhén lejtős. A nyugati szomszédos telektől, amely beépített, kerítés határolja, a többi oldalán a telek kerítetlen. A telek jelenleg füves, fás-bokros terület sok szeméttel, épület nincs rajta. A telek állapota részben rendezetlen képet mutat. Értékesítés esetén a kerítés építését a szomszéd ingatlan tulajdonosával tisztázni kell. A telekre nincs bevezetve egyik közmű sem, de az utcában megtalálható a gáz, víz, csatorna és elektromos hálózat.

Övezeti besorolása: L4-XVI/SZ1.

A telek piaci elemzése

A vizsgált telek elhelyezkedése, a beépíthetőség szempontjából kedvezőtlen, tekintettel arra, hogy a területen a Csobaj-bánya részeként homok- és sóderbánya működött. Viszont a már megvalósult fejlesztések és a várhatóan bekövetkező fejlesztések a környék infrastrukturális ellátottságát tovább növelik. Beépíthetősége azonban jelentősen függ a geotechnikai feltárások eredményétől, mely szerint a telek jelentős területén homok-és kavics feltöltés van. A feltöltés jelenlegi állapotában épület alapozására alkalmatlan, a feltöltés bizonytalan tömörsége miatt.

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 üggyhöz, 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 valóságok.

A vagyonértékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja 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 m² 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

- várható fejlesztések a környéken

Értékcsökkentő tényezők

- közművesítés hiánya
- feltöltött talaj

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.	Lucernás utca (Cinkota)	350	közművek az utcában	13 000	37 142,9
2.	Cinkota hév megállónál	540	közművek az utcában	20 900	38 703,7
3.	Rózsekvél utca	554	közművek az utcában	17 500	31 588,4
	Telek átlagár (Ft/m ²)				35 811,7
	Figyelembevett ár (Ft/m ²)				35 800,0
	Korrektció	kínálati ár			-10,0%
	Korrektció	közművesítettség hiánya			-10,0%
	Korrektció	talajmechanikai probléma(feltöltés)			-35,0%
	Összes korrektció				-55,0%
	Figyelembevett ár (Ft/m ²)				16 100,0
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításán alapuló forgalmi értéke:					
	Hrsz	telek m ²	állapot	Piaci ár bruttó	
	117576/14	1432	Közművek az utcában	23 055 200,0	
	Összesen nettó			18 153 701	
	Összesen Áfa			4 901 499	
	Összesen:	1 432		23 055 200,0	

ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, 1164 Budapest, Lucernás utca 14. hrsz.: 117576/14 sz. szám alatti telek forgalmi értékbecslését.

**Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke 18.153.701,-Ft+Áfa
azaz Tizennyolcmillió egyszázötvenháromezer hétszázegy 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 végezem.

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-beépíthetőség	1 lap
4. sz. melléklet	Geotechnikai szakvélemény	24 lap

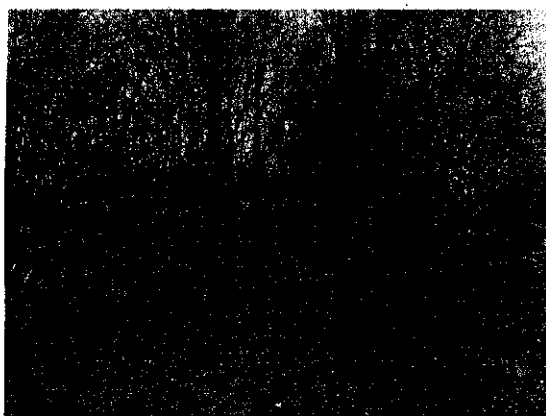
MELLÉKLETEK



A telek előtti utca



Telek előtti utca részlet



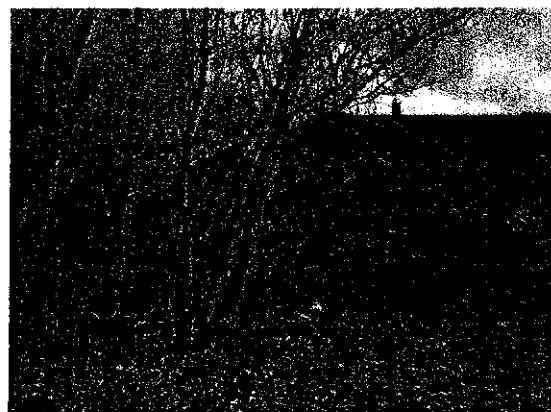
A vizsgált telek



A vizsgált telek



Bal oldali szomszéd



Jobb oldali szomszéd

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/38682/2016

2016.02.03

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 15

Belterület 117576/14 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI. KER. Lucernás utca 14.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha.m2

kat.t.jöv.

koeffi1

alrészlet adatok

kat.jöv

koeffi1

Kivett beépítetlen terület

0

1432

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 239234/1/2006/06.09.18

jogcím: megosztás 96267/1/2006/06.03.22

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐV. XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI. KER. Hávaahalom utca 43

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 239234/1/2006/06.09.18

- a T-77415 számú ttraz. térrajz alapján a 117576/9 hrsz. ingatlan megosztva a 117576/10-13 helyrajzi számú ingatlanokra. Ingatlan hiányában a 117576/9 hrsz. tul.lap. megakéntve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 72940/2/2007/10.10.22

- a T-81992 tt számú térrajz alapján i., alatti terület a 117571/10 hrsz-hoz 53m2, j., alatti terület a 117571/11 hrsz-hoz 49m2 és k., alatti terület a 117571/12 hrsz-hoz 40m2 így a bejegyzéseket követően a 117576/14 hrsz. ingatlan területe 1432m2-re csökkent.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

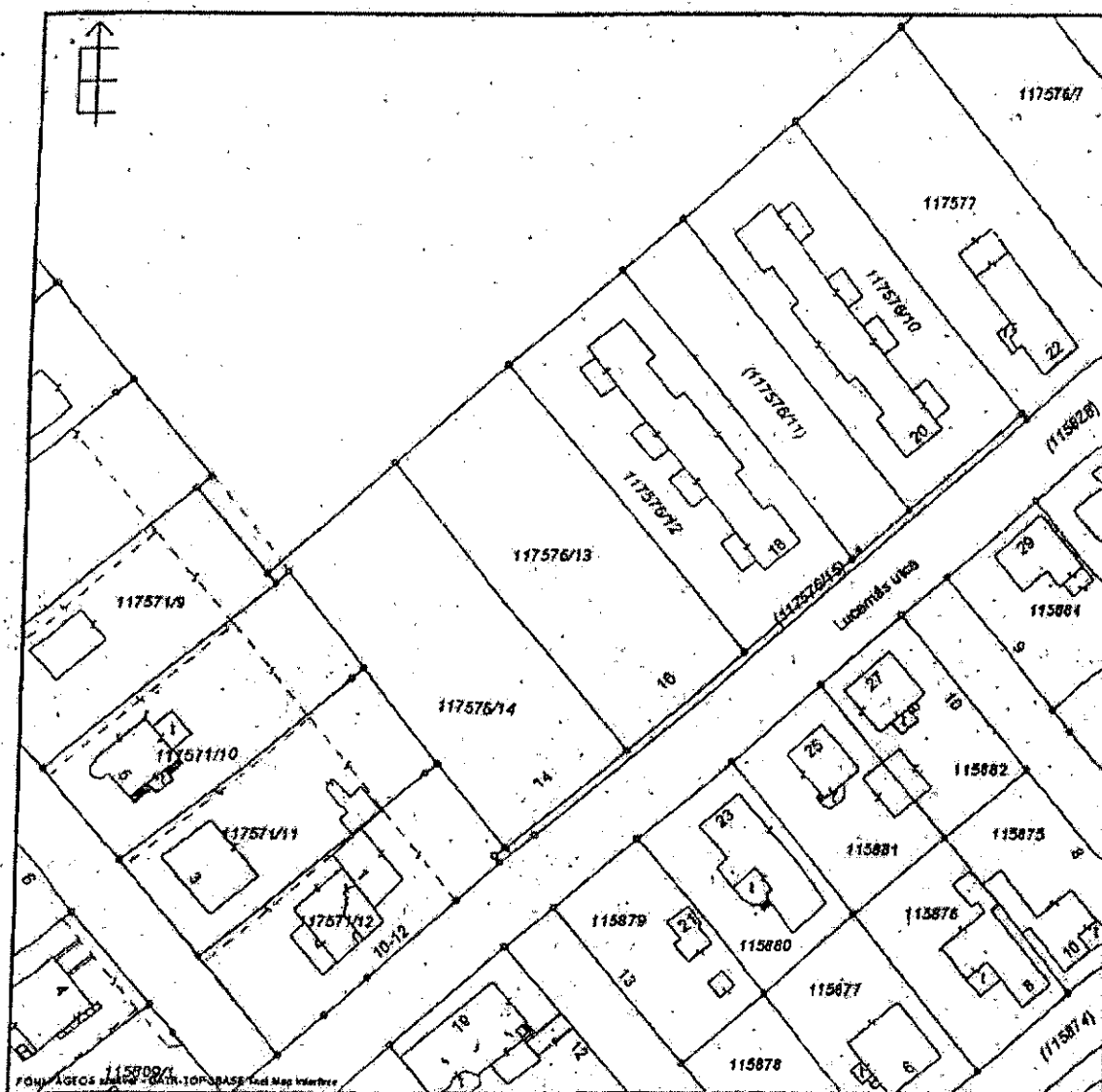
Budapesti 2.számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. bekerület 117576/13

Megrendelés szám: 9000/1079/2011

Méretarány: 1 : 1000



2011.05.19 13:39:30

A feltöltés vastagsága (azaz az egykori bányagödör mélysége) ugyancsak tág határok között változik! A 4. és 6. sz. fúrások környékén meghaladja az 5 m-t; a fúrásokat a durva törmelék, ill. kavics miatt nem lehetett tovább mélyíteni. A 2. és 12. sz. fúrás – többszöri kísérlet ellenére – 3,0 m, ill. 3,2 m mélységben *elakadt!* Az elakadási vagy egy-egy nagyobb betontömb, vagy igen durva törmelék okozhatta. A többi fúrásban a feltöltés vastagsága 1,4...2,4 m között változott; feltehetően itt lehetett a bányagödör széle.

A rétegek azonosítására, besorolására számos szemeloszlási vizsgálat készült. Az egyes rétegek, ill. a feltöltés anyagának néhány jellemző szemeloszlási görbéjét mellékelten közöljük.

Talajvíz viszonyok

November 15-18 között végzett fúrásainkban talajvíz nem jelentkezett és a fúrások aljáról származó talajminták víztartalma sem utalt annak közelségére (a fúrások a kapilláris zónát sem érték el).

A terület viszonylag magas fekvéséből adódóan a talajvíz olyan mélységben helyezkedik el, hogy a beépítés szempontjából figyelmen kívül hagyható.

Összefoglalás, javaslat

A vizsgálati eredmények az alábbiakban foglalhatók össze.

A fúrások egy része változó vastagságú feltöltést tárt fel. A megadott vastagságok csak a *fúrás közvetlen környékére* érvényesek, kis távolságokon belül is jelentős mértékben változhatnak! Ennek oka, hogy a tapasztalat szerint a homok, ill. kavics kitermelése eléggé „ötletszerűen” történt; a bányagödrök mélysége, alakja pontról-pontra változhat!

1. Nagyobb – 5 m-t meghaladó – vastagságú feltöltés várható a 117576/12, a 117576/13 és a 117576/14 hrsz. telkeken, valamint a 117576/6 hrsz. telek hátsó részén.
2. A 117576/3 és 117576/10 hrsz. telkek nagy valószínűséggel *kívül esnek* az egykori bánya területén.
3. A többi telek egy része az egykori bányagödör szélén fekszik, a feltöltés vastagsága – legalább is a fúrások környezetében – nem éri el a 2,5 m-t.

A beépítés tervezésénél tehát számítani kell arra, hogy az épületek részben *feltöltésre* kerülnek. Ez *nem kizáró ok*, de a tervezésnél figyelembe kell venni; az épületek a szokványosnál bonyolultabb és költségesebb alapozást igényelnek!

Igen lényeges körülmény, hogy a feltöltés *szerves, bomló anyagot* (pl. kommunális hulladékot) *nem tartalmaz*. Jelenlegi állapotában alapozásra alkalmatlan, de nem összetétele, hanem bizonytalan, ill. elégtelen tömörsége miatt! Nyilvánvaló, hogy a bányagödör feltöltése mindenfajta *tömörítés nélkül* történik.

A beépítésnél, ill. az egyes épületek tervezésénél az alábbi szempontokat javasoljuk figyelembe venni:

1. Beépítésre elsősorban a telkek utca felőli alkalmas; itt ugyanis reális esély van arra, hogy az épületek *termett talajra* kerülnek; nem nyúlnak az egykori bányagödör fölé. Erről két-három kontrollfúrással vagy markolóval történő nyílt feltárással (kutató gödrökkel) még lehet győződni.

Ha az *épület termett talajra* kerül, úgy a szokásos módon, egyszerű síkalapozással megépíthető. A feltárt rétegekre a határfeszültségi alapértéket egységesen

$$\sigma_a = 350 \text{ kN/m}^2\text{-ben}$$

adjuk meg. A határfeszültség az MSZ 15004-89 szabvány M2.1.1. melléklete szerint számítható.

2. Amennyiben kiderül, hogy az *épület egy része alatt feltöltés van*, úgy a szokványos síkalapozás már nem megfelelő.

A heterogén feltöltés alapozásra közvetlenül nem alkalmas ugyan, de megfelelő eljárással (tömörítéssel, talajcsere beépítésével, stb.) arra *alkalmassá tehető*. A részletes technológiai utasítás csak az épület adatainak (mérete, szerkezete, szintek száma stb.), valamint a feltöltés vastagságának, állapotának és tömörségének ismeretében adható meg.

Az épületek tervezésénél az alábbiakat célszerű szem előtt tartani:

- Lehetőség szerint *zárt alaprajzra* (négyzet, téglalap, stb.) kell törekedni, mert a kiugró épületrészek sokkal kényesebbek; azok sérülnek először.
- Az esetleges egyenlőtlen süllyedésekből eredő károk kiküszöbölésére a szerkezetet minden lehetséges módon *merevíteni* kell (sávalapok vasalása, erősebb földmunkosorúk alkalmazása, monolit vb. földem stb.).
- Célszerű az épületet alapincézni. Ez által csökken az épület alatt bent maradó feltöltés vastagsága, másrészt növekszik a szerkezet merevsége.

Talajvíz megjelenésével számolni nem kell, a pincetömbök, munkagödörök szárazon, víztelenítés nélkül emelhetők ki.

A homokrétegek és a feltöltés kohézióval nem rendelkeznek, ezért zárt sorú dúcolást igényelnek.

3/8 sz. melléklet

M E G B Í Z Ó

Budapest XVI kerületi Önk.
1163 Budapest
Havashalom utca 43.

K É S Z Í T Ó



TML DESIGN KFT.
2220 VECSES, TAMÁS UTCA 24.

Ingatlanforgalmi értékbecslés



**Üres telek
(felülvizsgálat 2016.03.22.)**

1161 Budapest, Csömöri út 17.
Hrsz.: 110956

Törzslap

Megbízó:

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

Megbízás tárgya:

1161 Budapest, Csömöri út 17., hrsz: 110956 hrsz-ú „kivett, beépítetlen terület” 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. Március 22.



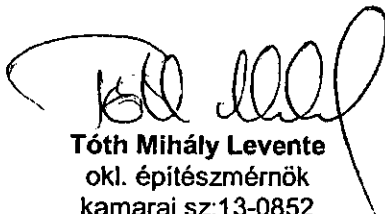
TML DESIGN KFT

H-2220 Vecsés, Tamás utca 24.
Adósz: 13656319-2-13
Bancrész: 65160091-11313076


Tóth Mihály Levente
Ügyvezető Igazgató
Tml Design Kft.

ALÁÍRÓLAP

Értékbecslő szakértő:



Tóth Mihály Levente
okl. építésmérnök
kamarai sz:13-0852
ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

TARTALOMJEGYZÉK

Törzslap	2
ALÁÍRÓLAP	3
TARTALOMJEGYZÉK	4
ÉRTÉKELESI 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 ÉRTÉKELEÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK	7
ÖSSZEFOGLALÁS	10
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT	11
MELLÉKLETEK	12

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1161 Budapest, Csömöri út 17., hrsz.: 110956 hrsz-ú „kivett, beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az felépítmény telekkönyvi adatai:

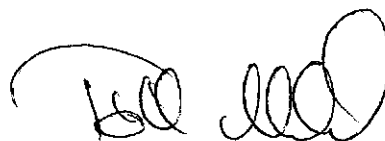
Helyrajzi szám: **110956**
Telekrész területe: **1153 m²**
Megnevezés: **belterület**

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 keltezésétől 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 **19.519.291,-Ft+Áfa**
azaz Tizenkilencmillió ötszáztizenkilencezer kettőszázkilencvenegy Forint+Áfa

Budapest, 2016. Március 22.



Tóth Mihály Levente

Okl. Ingatlan értékbecslő

Ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

1161 BUDAPEST, CSÖMÖRI ÚT 17.SZ. ALATTI **BEÉPÍTETLEN TELEK** **FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

I. ELŐZMÉNYEK

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

2016. március 8-án helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékoztunk 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 **2016.02.03-án** kelt tulajdoni lap másolatát.

II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Cím:	1161 Budapest, Csömöri út 17.
Helyrajzi szám:	110956
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1153 m²
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló **2016.02.03-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 **2016.02.03-án** kelt tulajdoni lap III. része nem tartalmaz bejegyzést.

Az ingatlan per-és tehermentes. Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyzet nem található.

V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Az értékelt ingatlan kivett, beépítetlen terület, természetben Budapest XVI. kerület Sashalom városrészén, a Csömöri úton helyezkedik el. Az ingatlan nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerinti övezetben található, környezetében családi házak találhatók. A telek három oldalt családi házzal beépített. Az ingatlan a forgalmas Csömöri úti felüljáró előtt helyezkedik el. Az ingatlan előtt viszonylag jó állapotú szilárd burkolatú az út. Kiváló a közlekedése, az Örs vezér tér busszal gyorsan megközelíthető, illetve közel van az M0 autópálya. Infrastrukturális ellátottsága jó, bevásárlási lehetőség 500 méterre, szórakozási és sportlétesítmények 500 és 1500 méterre, oktatási intézmény 50 és 1000 méteren belül megtalálhatók.

AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA

A telek leírása

A vizsgált telek, szabályos téglalap alakú, területe sík, négy oldalról kerítéssel határolt. A telek jelenleg rendezetlen füves terület kevés fával, épület nincs rajta. Telekhatáron belül kiépített vízóra van, csatornaleágazás és gázleágazás van. A villany nincs bekötve a telekre. Parkolási lehetőség van a telek előtt az utcán.

Övezeti besorolása: L4-XVI/SZ3.

A 110955 hrsz-ú ingatlan a 110956 hrsz-ú ingatlanból 2 m² területet elhasznál. A Csömöri 19. Társasház az Tulajdonos felszólította a kerítés jogi telekhatárra történő visszahelyezésére. Ennek mindennemű rendezése a jövőbeli Vevő joga és kötelezettsége.

VI. AZ ÉRTÉKELES 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 érdekelttség az értékelés időpontjában minden valószínűség szerint eladható.

ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSEL

Az értékeléssel és az értékelési bizonyítvánnyal kapcsolatos megjegyzések

Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekelttsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekelttség megszerzését.

Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen vagyonértékelő elemzés tárgyát képező üggyhez, 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 valóságok.

A vagyonértékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja 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 összehasonlításra alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlíttuk 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 összehasonlításra 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 motívációit 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

- nincs

Értékcsökkentő tényezők

- elhelyezkedés (felüljáró, forgalom)

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.	Lucernás utca (Cinkota)	350	közművek az utcában	13 000	37 142,9
2.	Cinkota hév megállónál	540	közművek az utcában	20 900	38 703,7
3.	Rózslevél utca	554	közművek az utcában	17 500	31 588,4
	Telek átlagár (Ft/m^2)				35 811,7
	Figyelembevett ár (Ft/m^2)				35 800,0
	Korrekción	kinálati ár			-10,0%
	Korrekción	elhelyezkedés-forgalom			-30,0%
	Korrekción				0,0%
	Összes korrekción				-40,0%
	Figyelembevett ár (Ft/m^2)				21 500,0
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításán alapuló forgalmi értéke:					
Hrsz	telek m^2	állapot	Piaci ár bruttó		
110956	1153	Közművek az utcában	24 789 500,0		
Összesen nettó			19 519 291		
Összesen Áfa			5 270 209		
Összesen:	1 153		24 789 500,0		

ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, 1161 Budapest, Csömöri út 17. hrsz.: 110956 sz. szám alatti telekrész forgalmi értékbecslését.

**Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke 19.519.291,-Ft+Áfa
azaz Tizenkilencmillió ötszáztizenkilencezer kettőszázkilencvenegy Forint+Áfa**

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

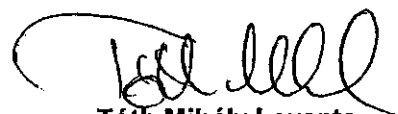
Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

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 vállalom 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.



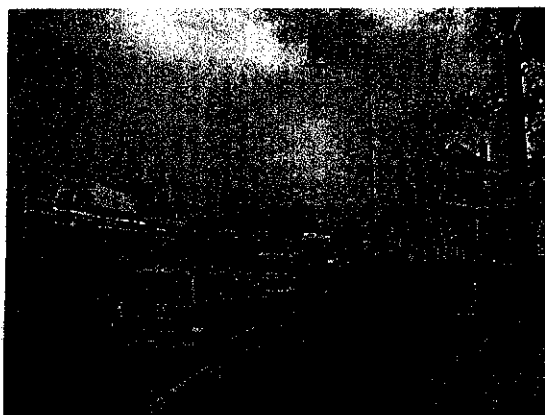
Tóth Mihály Levente
okl. építészmérnök
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	1 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat	1 db
3. sz. melléklet	Térképmásolat-beépíthetőség	1 lap
4. sz. melléklet	Változási vázrajz	1 lap
5. sz. melléklet	Kitűzési vázrajz	2 lap

MELLÉKLETEK



Telek előtti utca részlet



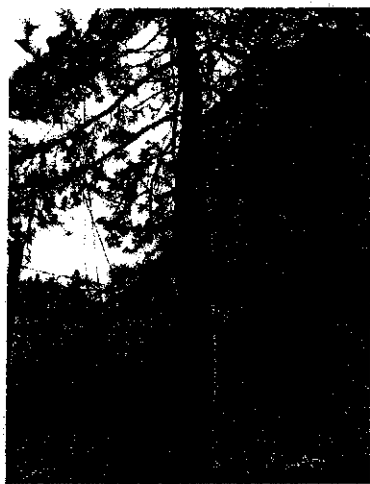
Telek előtti utca részlet



A vizsgált telek



A vizsgált telek



Jobb oldali szomszéd épület



Bal oldali szomszéd

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/38687/2016
2016.02.03

BUDAPEST XVI. KER.
Belterület 110956 helyrajzi szám

Szektor : 53

1161 BUDAPEST XVI. KER. Csömöri út 17.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2	k.féll

- Kivett beépítetlen terület

0	1153	0,00
---	------	------

II. RÉSZ

5. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 71490/1/2012/12.04.02

jogcím: társasház megszüntetése

jogcím: tulajdonbaadás 03192/1992/3992.03.25

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP 03192

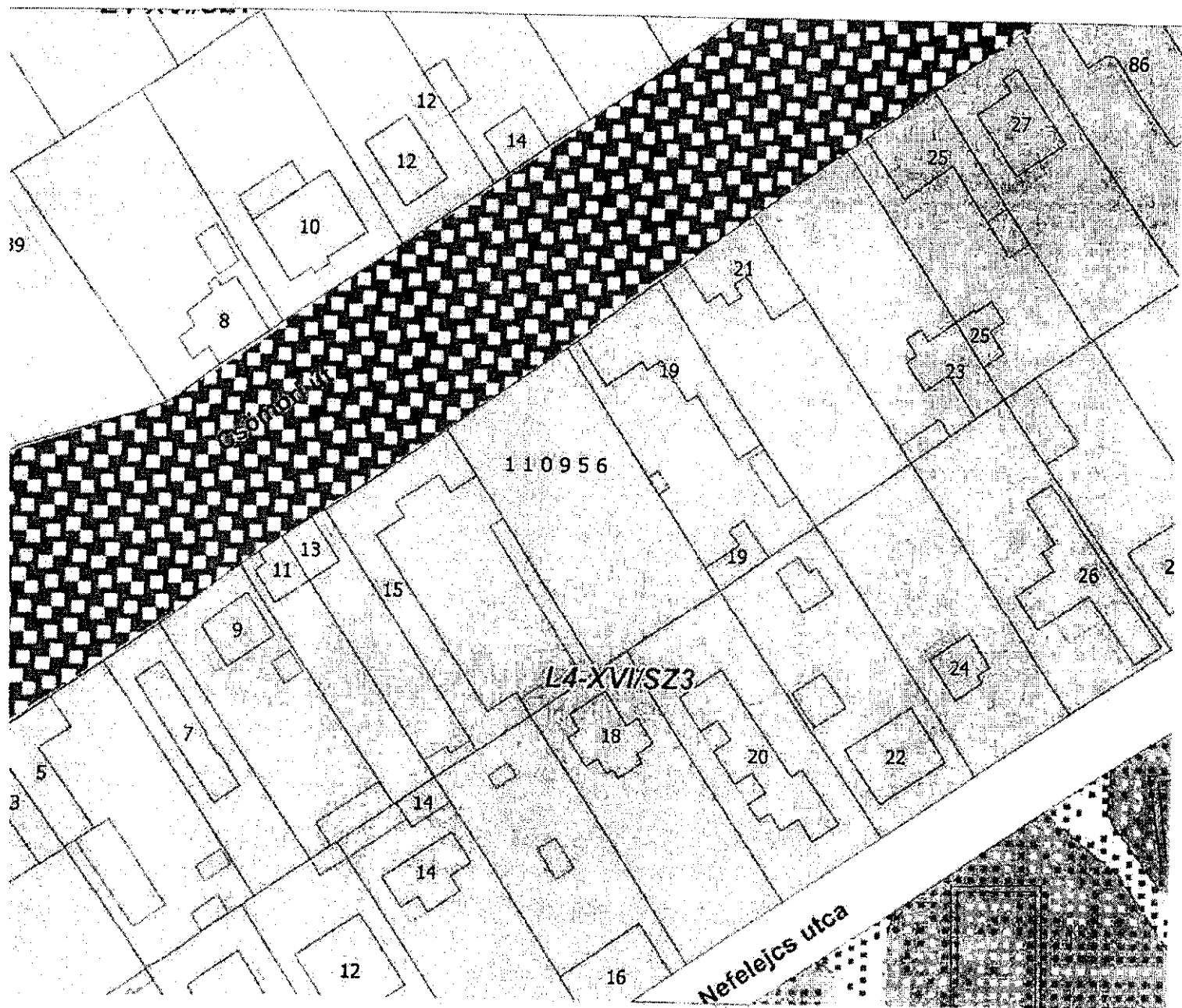
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A munkavégző neve

.....
Munkaszám: M-43/2012

BUDAPEST XVI. ker.

beltérület

Község, város

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a(z) 110956 helyrajzi számú földrészleten lévő épületek ábrázolásának megszüntetéséről

Méretarány: 1:1000

Budapesti 2. számú Községi Földhivatal
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2012. Március 26.

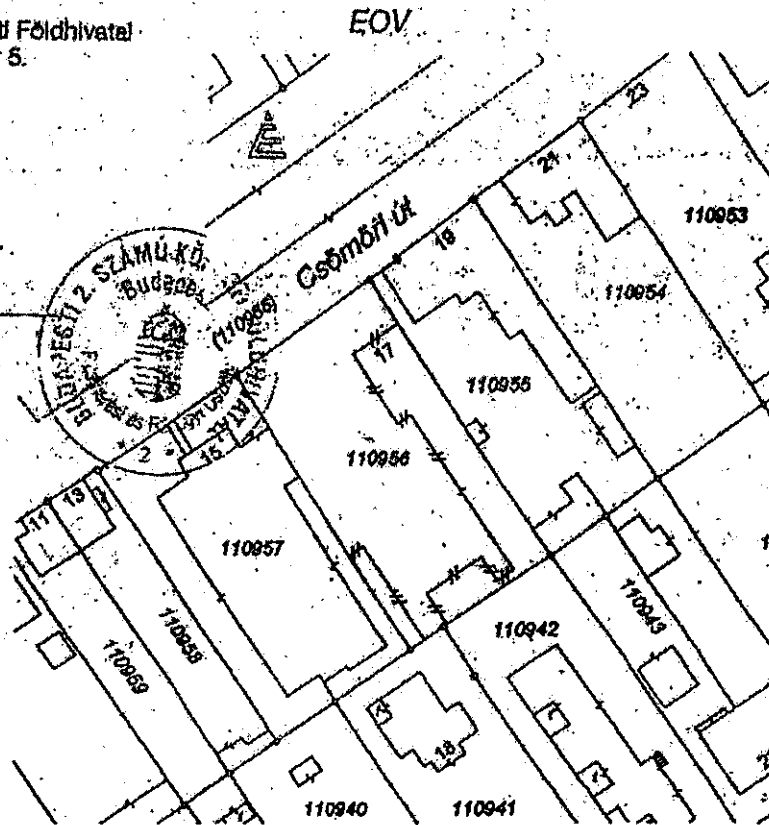


218116610002012

Létszám:

Élléjkelek (clb):

Állás:



Adatsz. száma: 7206_348_2012

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

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Ábrázolat		Mű. ág	Terület		AK	Helyrajzi szám	Ábrázolat		Mű. ág	Terület		AK	Jegyzet
	jel	mű. ág		ha	m ²			jel	mű. ág		ha	m ²		
110956	-	kivett, ház, ud. e.épület	-	-	1153	-	110956	-	kivett, beépítetlen terület	-	-	1153	-	-

MOLNÁR ÉS TÓTH KFT.

2100 Gödöllő, Kikerics utca 10.

Iszlatell: Fót, 2012. március 22 2151 Fót, Nagy Lajos kir. utca 21.

Adatszám: 13127992-3-13

Cégjegyzékszám: 13-C9-095320

BBRT: 10103336-40346700-01000024

Molnár Péter készítő

Előzetesen ábrázolva:

a változási vázrajz megfelel a 46/2010. (IV. 27.) FVM
delében foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.

Budapest, 2011. hó nap.

záradékként

Molnár Péter minőségirányító

MOLNÁR PÉTER

gy. ir. sz.: 1827/2003

1827/2003

1827/2003

GD-T 13.11.11

P.H.
(M. F.)

Ing. rend. min. sz.: