

68/2016

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

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

Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyonhasznosítási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Caprera
utca 1. szám alatti ingatlan hasznosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Caprera utca 1. szám alatti, 115953/2 hrsz-ú, 1353 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi. A vagyonkataszterben forgalomképes üzleti vagyonként nyilvántartott. A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 30/2000. (VII. 14.) rendelet szerint az ingatlan I-XVI/SZ2 övezeti besorolású (Jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület (1. számú melléklet)

Az ingatlan nyeles telek, családi házas, csendes környezetben helyezkedik el. A telek hátsó része a Caprera patakra és a Csömöri HÉV vonalra néz, két oldala családi házzal beépített ingatlannal határos, jobb oldalán a Caprera tér található.

Az ingatlan előtt szilárd burkolatú út épült 2013. évben, ezért 2018-ig burkolat bontási tilalom van a közterületre. Az útépitést megelőzően az Önkormányzat az ingatlan telekhatáráig bevezette a vizet, gázt, kiépítette a szennyvízcsatornát.

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 Hivatal, mint szakhatóságot meg kell keresni.

A szakértői vélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke: 28.658.031,- Ft+Áfa (2. számú melléklet)

Az előterjesztő javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az ingatlant elidegenítésre jelölje ki, az ingatlan kikiáltási árát az értékbecslésben foglalt értékek alapján határozza meg.

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 licit eljárás útján történhet.

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

Határozati javaslat:

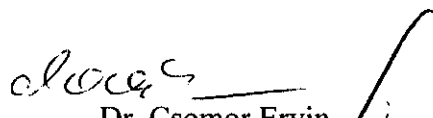
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, Caprera utca 1. szám alatti, 115953/2 hrsz-ú, 1353 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti. A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 28.658.031,- Ft+Áfában határozza meg, mely egyben a kikiáltási ár. A kikiáltási ár tartalmazza a 72.000,-Ft/ingatlan csatorna érdekeltségi hozzájárulást.

Felkéri a polgármestert a pályázati felhívás kiírására.

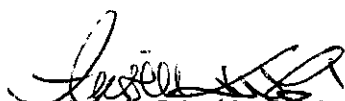
Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2016. április 12.


Dr. Csomor Ervin
alpolgármester

Láttam:


Áncsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. KVSZ 49. §-a
2. Értékbecslés

Tárgyalásra kijelölt Bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

MÉRÉSI VÁZLAT

az 115953/2 hrsz-ú földrészlet kitéréséről

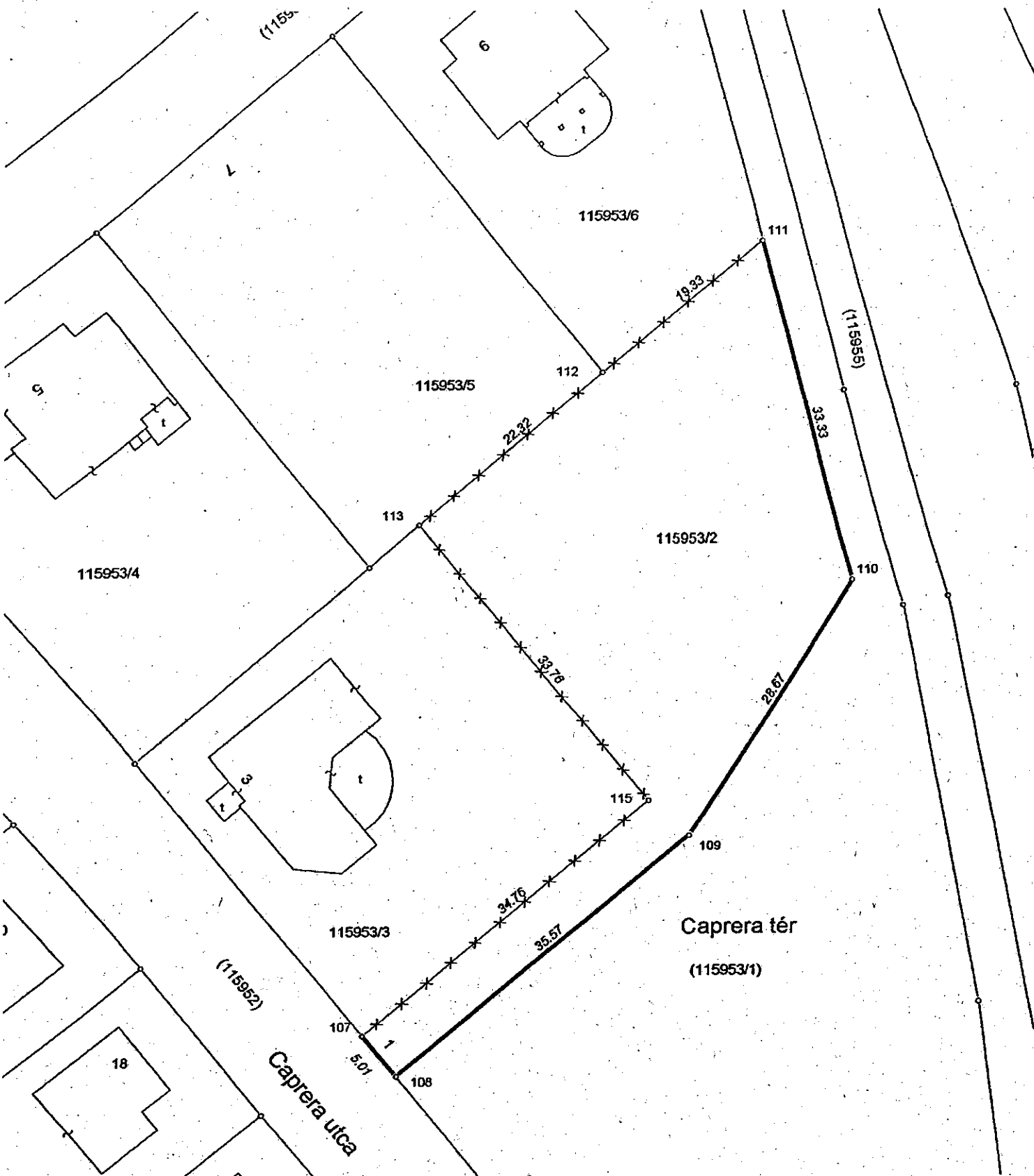
1. sz. melléklet

szám: 5/2011

1:500

BpXVI
Bellerület

EOV.



2011 02 20

észítette: Perkátai Tamás

földmérő

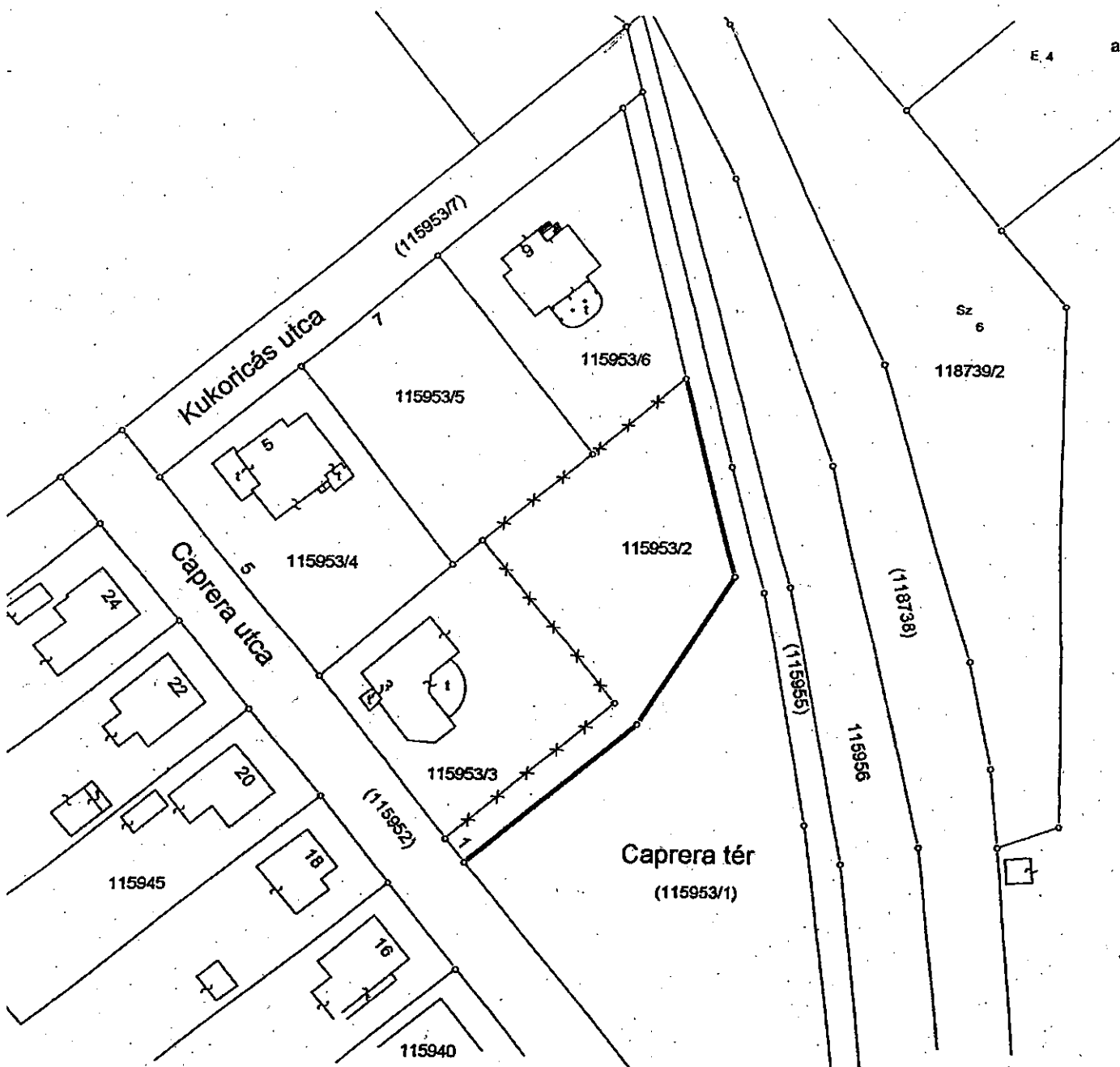
Perkátai Tamás
minőségtanúsító
ing.rend.min.sz:0196/90

KITŰZÉSI VÁZRAJZ

a 115953/2 hrsz-ú földrészlet kitűzéséről

M=1:1000

Bp.XVI/
Belterület



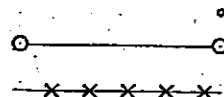
PERKÁTAI TAMÁS
földmérő üzem-mérnök
IRM: 0196/1990
1121 Budapest, Irhás árok 25.

Készítette: Perkátai Tamás
1121 Irhás árok 25
földm. Om
Ing.rend.sz 196/90

jelmagyarázat

birtok hat.

mért drót kerítés



115953/2 nyílv.ter=1353 m2

2016.04.04.

I-XVI/SZ2

Jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület

49. § (1) Az építési övezet az I keretövezet azon építési övezete, amely szabadonálló beépítésű, a lakosság általános életviteléhez szükséges, a lakóterület ellátását biztosító intézmények elhelyezését szolgáló terület.

(2)¹ Egy telken legfeljebb két lakás alakítható ki.

(3)² Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 21. sz. táblázat határozza meg.

21. számú táblázat

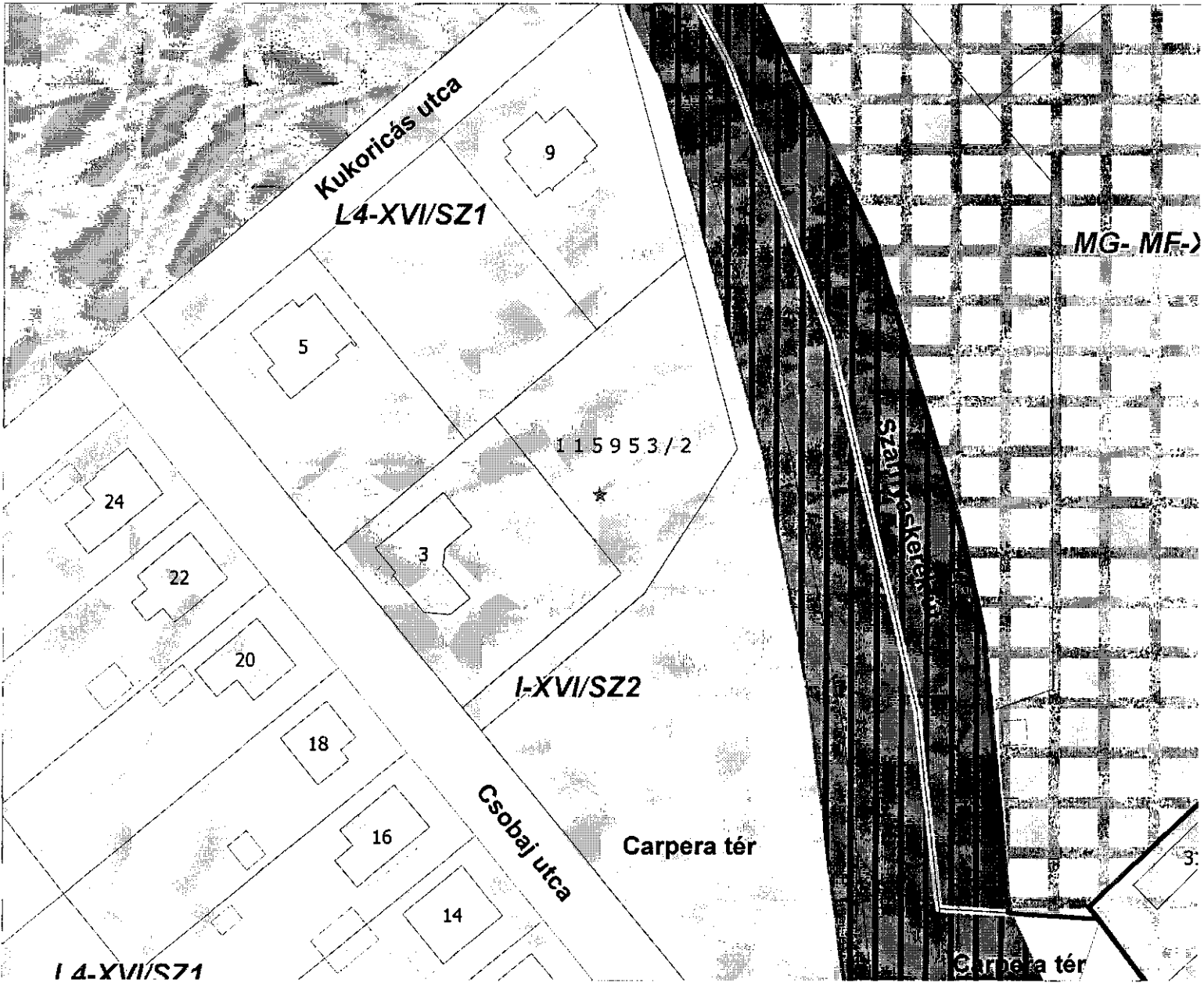
Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
I-XVI/SZ2	2500	szabadonálló	50	6,0	15,0	35	55	3,0

(4)³ Ha az övezetben lévő építési telek területe kisebb, mint 1600 m², akkor a legnagyobb építménymagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.

¹ Beiktatta: 1/2005. (II. 11.) Ör. 45. §

² Számozását megváltoztatta: 1/2005. (II. 11.) Ör. 45. §

³ Rendeletbe iktatta: 35/2015. (XII. 21.) 18. §



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.



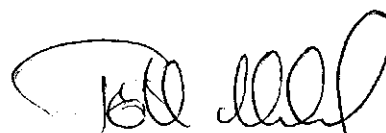
TML DESIGN KFT

H-2220 Vecsés, Tamás utca 24.
Adósz: 13650319-2-13
Barkószám: 55100091-11313076


Tóth Mihály Levente
Ügyvezető Igazgató
Tml Design Kft.

ALÁÍRÓLAP

Értébecslő szakértő:



Tóth Mihály Levente
okl. építészmérnök
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 ÉRTÉKELESI 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:

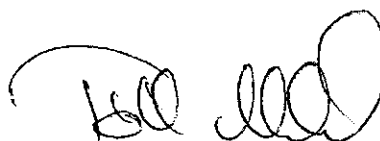
Helyrajzi szám: **110956**
Telekrész területe: **1153 m²**
Megnevezés: **belterület**

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 állapotát, tájékoztunk a városban belüli elhelyezkedésről, műszeres, feltárással, roncsolással, 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 Őrs 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. Társasházat az Tulajdonos felszólította a kerítés jogi telekhatárra történő visszahelyezésére. Ennek mindennemű rendezése a jövőbeli Vevő joga és kötelezettsége.

VI. AZ ÉRTÉKEKELÉS 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.

ÉRTÉKBESZLÉS 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 ügryhöz, 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 ingallant tehermentes állapotban értékeltük.

Hasonló jellegű ingatlanok értékeléséből, értékesítéséből származó adatok

Piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közel múltban 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 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

- 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
	Korrektció	kínálati ár			-10,0%
	Korrektció	elhelyezkedés-forgalom			-30,0%
	Korrektció				0,0%
	Összes korrektció				-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.: 1109596 sz. szám alatti telekrész forgalmi értébecslését.

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

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

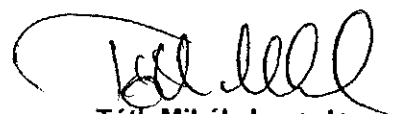
Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

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



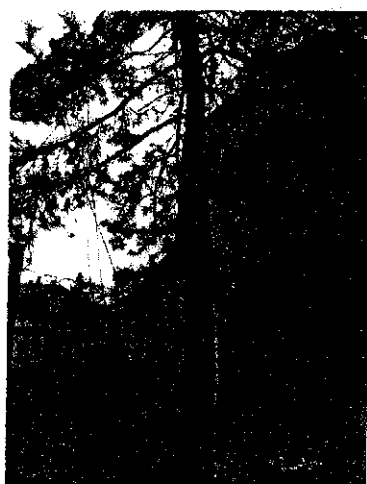
Telek előtti utca részlet



A vizsgált telek



A vizsgált telek



Jobb oldali szomszéd épület



Bal oldali szomszéd

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni 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: 8000004/38687/2016

2016.02.03

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 53

Belterület 110956 helyrajzi szám

1161 BUDAPEST XVI. KER. Csömöri út 17.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

- alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatok

ha.m2

k.fíll.

ter

kat.jöv

ha.m2

k.fíll

- 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 85192/1992/1992.03.25

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

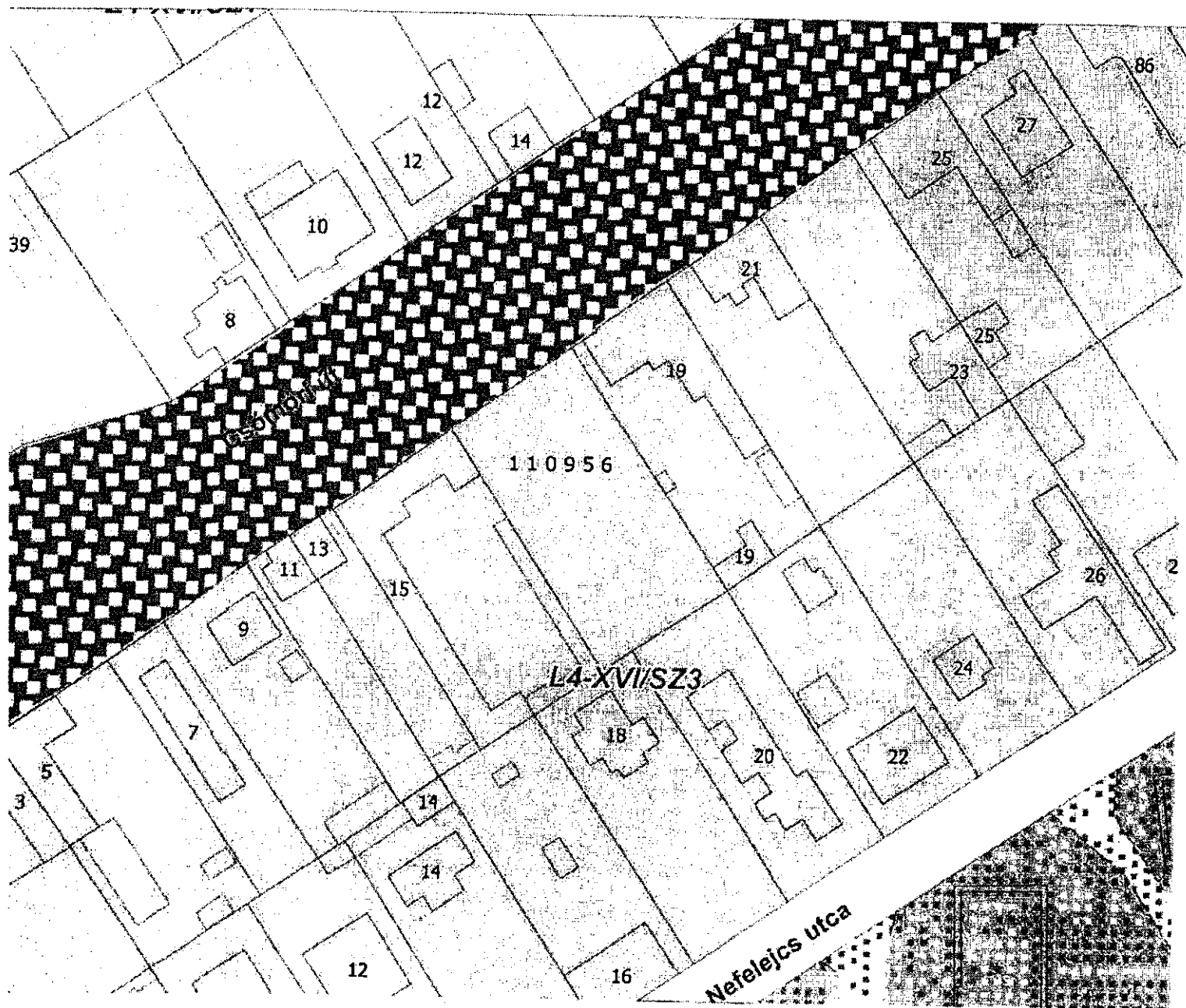
TULAJDONILAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la



॥ कृष्ण ॥

Község, város

belterület

a(z) 110956 helyrajzi számú földrészleten lévő épületek ábrázolásának
magszűntetéséről
tervny: 1:1000

Méretarány: 1:1000

Budapesti 2. számú Közzét Földhivatal
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Átutn: 2012. Március 26.



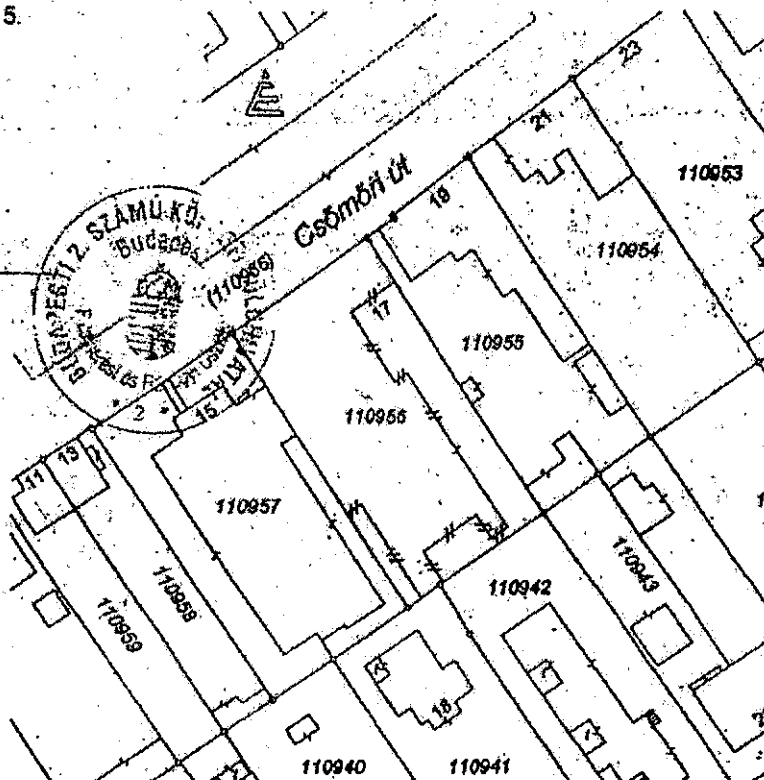
2181 16610 002012

Tazari: ...

előzetek (db):

Állás:

EOV



Adatsz. száma: 7206 348 2012

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

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mű.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Mű.o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
110956	-	kivett, l.ház, ud. és épület	-	-	1153	-	110956	-	kivett, beépítetlen terület	-	-	1153	-	

MOLNÁR ÉS TÓTH KFT.

2100 Gödöllő, Kikerics utca 10.

Isz/cella: Fót, 2012. március 22. 151 Fót, Nagy Lajos kir. utca 21.

Adószám: 18127992-3-13

Cégjegyzékszám: 13-09-095320

EBRT: 10103836-10340705-01500G

Előzetesen átvézelve:

a változási várakoz megfelel a 48/2010. (IV. 27.) FVM
 felében foglalt feltétel és pontosság előírásoknak.

Budapest, 2011. hó nap.

Заводского

51-~~6~~ Páter minőségien ült

Case No. 1827/2003

MOLYÁR PÉTER:

15.07.2017

1-9-78 17.52: 122-01

GD-T 12-12-78

P.H.
(M.Y. F.N.)

Ingrend min.az.:

[REDACTED]

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 VECSÉS, TAMÁS UTCA 24.

Ingatlanforgalmi értékbecslés



**Üres telek
(felülvizsgálat 2016. 03.10)**

1164 Budapest, Caprera utca 1.
Hrsz.: 115953/2

[REDACTED]

Törzslap

Megbízó:

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

Megbízás tárgya:

1164 Budapest, Caprera utca 1., hrsz: 115953/2 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 10.



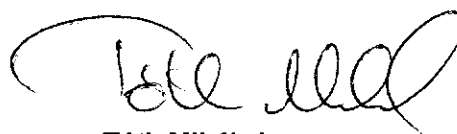
TML DESIGN KFT

H-2220 Vecsés, Tamás utca 24.
Adósz: 13656319-2-13
Bányász: 55100091-11313076

Tóth Mihály Levente
Ügyvezető Igazgató
Tml Design Kft.

ALÁÍRÓLAP

Értékbecsülő 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, **1164 Budapest, Caprera utca 1., hrsz.: 115953/2 hrsz-ú „kivett, beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az felépítmény telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **115953/2**

Telekrész területe: **1353 m²**

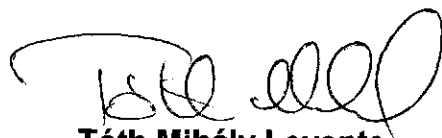
Megnevezés: **belterület**

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 **28.658.031,-Ft+Áfa**
azaz huszonnyolcmillió hatszázötvennyolcezer harmincegy Forint+Áfa

Budapest, 2016. Március 10.



Tóth Mihály Levente

Okl. Ingatlan értékbecslő

Ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

1164 BUDAPEST, CAPRERA UTCA 1.SZ. ALATTI **BÉÉPÍTETLEN TELEK** **FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

I. ELŐZMÉNYEK

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

2016. február 09-én 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 **2015.01.09-én** kelt tulajdoni lap másolatát.

II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Cím:	1164 Budapest
Helyrajzi szám:	115953/2
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1353 m²
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló **2015.01.09-én** 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 **2015.01.09-én** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:

Bejegyző határozat: 34411/2/1998/98.05.25.

-a 115953 és 115954 helyrajzi számokat egyesítettem a 115953 helyrajzi szám alatt, ezt követően megosztottam a 115953/1 hrsz-ú 3872 m², 115953/2 hrsz-ú 1353 m², 115953/3 hrsz-ú 1173 m², 115953/4 hrsz-ú 1177

m2, 115953/5 hrsz-ú 1177 m2, 115953/6 hrsz-ú 1178 m2 és a 115953/7 hrsz-ú 1015 m2 területű ingatlanokra.

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 városrészben, a Caprera utcában helyezkedik el. Az ingatlan környezetében családi házak találhatók. A telek két oldalt családi házzal beépített, hátra és jobb oldala felé nyitott. A jobb oldali szomszédságában van a Caprera tér, mely füves, fás terület, hátsó része a patakra és a HÉV vonalára néz. Az ingatlan csendes környezetben van. Az ingatlan előtt jó állapotú szilárd burkolatú az út, két szélén térkő burkolat, az utcában több helyen van fekvőrendőrkő, csapadékelvezető árok kialakításra került. Kiváló a közlekedése, az Örs vezér tér hévvel, busszal gyorsan megközelíthető, illetve közel van az M0 autópálya. Infrastrukturális ellátottsága jó, bevásárlási lehetőség, szórakozási és sportlétesítmények, orvosi rendelő, oktatási intézmények 1000 méteren belül megtalálhatók.

AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA

A telek leírása

A vizsgált telek, közbenső nyeles telek, a telekrésze rombusz alakú, területe viszonylag sík, két oldalról kerítéssel határolt. A telek jelenleg parkosított, füves, fás-bokros terület, épület nincs rajta. Értékesítés esetén a kerítés építését a szomszéd ingatlan tulajdonosával tisztázni kell. Telekhatáron belül kiépített vízőra van, csatornaleágazás és gázleágazás van.

Övezeti besorolása: I-XVI/SZ2.

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 érdekeltség az értékelés időpontjában minden valószínűség szerint eladható.

ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL

Az értékeléssel és az értékelési bizonyítvánnyal kapcsolatos megjegyzések

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

Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen vagyonértékelő elemzés tárgyát képező ügghöz, 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 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 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

- nyeles telek
- az ingatlan övezeti besorolása intézményi terület

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	intézményi besorolás miatt			-10,0%
	Korrekción	kinálati ár			-10,0%
	Korrekción	nyeles telek			-5,0%
	Összes korrekción				-25,0%
	Figyelembevett ár (Ft/m^2)				26 900,0
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításon alapuló forgalmi értéke:					
	Hrsz	telek m^2	állapot	Piaci ár bruttó	
	115953/2	1353	Közművek az utcában	36 395 700,0	
	Összesen nettó			28 658 031	
	Összesen Áfa			7 737 669	
	Összesen:	1 353		36 395 700,0	

ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1164 Budapest, Caprera utca 1. hrsz.: 115953/2 sz.** szám alatti telekrész forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **28.658.031,-Ft+Áfa**
azaz huszonnyolcmillió hatszázötvennyolcezer harmincegy Forint+Áfa

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

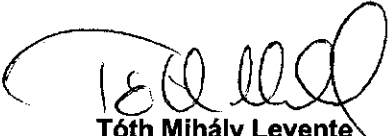
Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

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-beépíthetőség	1 lap

MELLÉKLETEK



Telek bejárata



Telek előtti utca részlet



Telek előtti utca részlet



Telek nyeles része



A vizsgált tele



A vizsgált telek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/6261/2015

2015.01.09

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 115953/2 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI.KER. Caprera utca 1.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fiók	kat.jöv
			ha m2 k.fiók

- Kivett beépítetlen terület

0

1353

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34411/2/1998/98.05.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 44318/1993/1992.07.14

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34411/2/1998/98.05.25

- a 115953 és 115954 helyrajzi számokat egyesítetten a 115953 helyrajzi szám alatt, ezt követően megszüntetve a 115953/1 hrsz-ú 3872 m², 115953/2 hrsz-ú 1353 m², 115953/3 hrsz-ú 1173 m², 115953/4 hrsz-ú 1177 m², 115953/5 hrsz-ú 1177 m², 115953/6 hrsz-ú 1178 m² és, a 115953/7 hrsz-ú 1015 m² területű ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

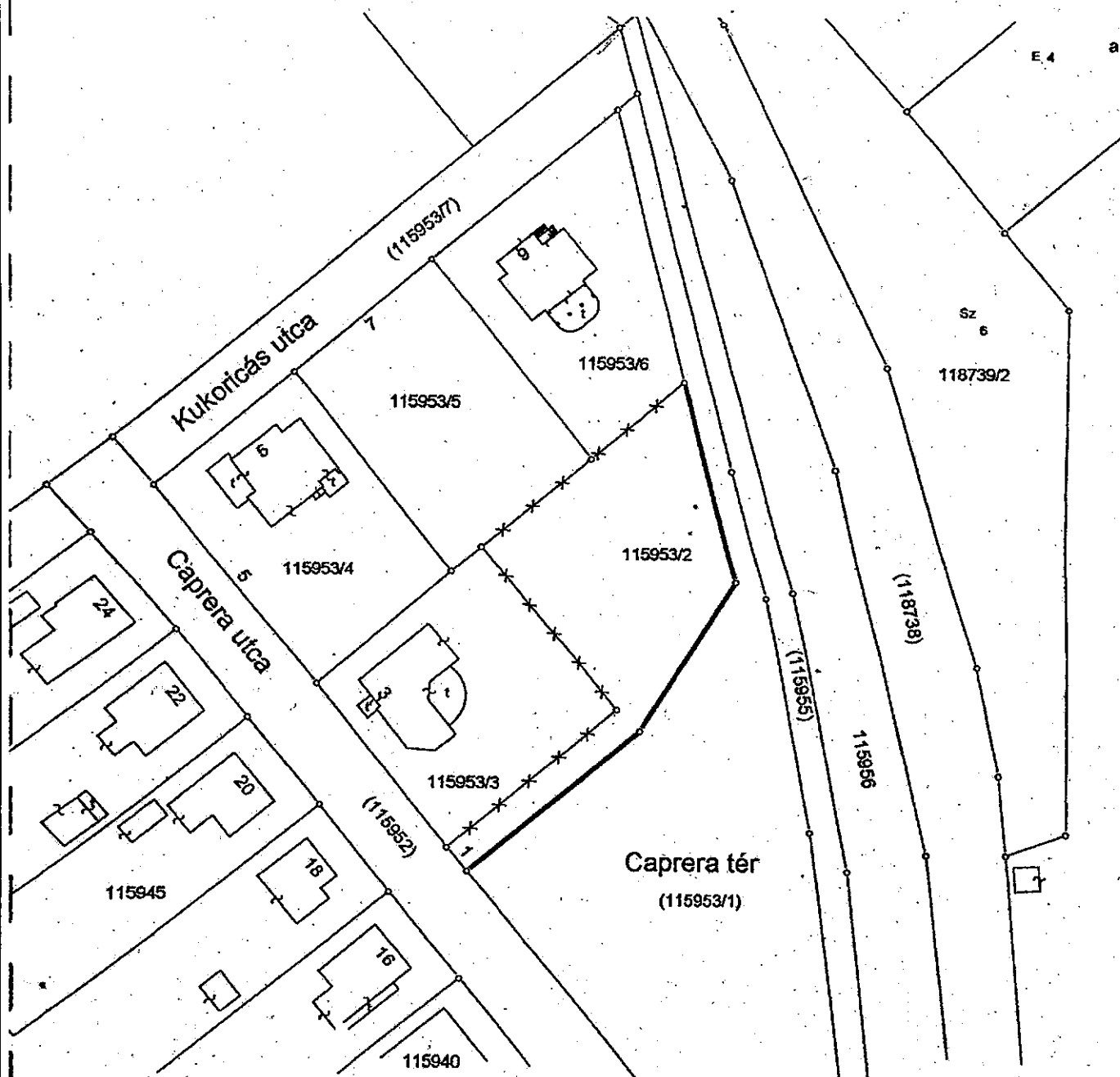
Nem hiteles tulajdoni

KITŰZÉSI VÁZRAJZ

a 115953/2 hrsz-ú földrészlet kitűzéséről

M=1:1000

Bp.XVI
Belterület



PERKÁTAI TAMÁS

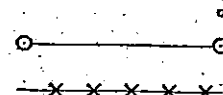
földmérő üzemeművek
IRM: 0196/1990
1121 Budapest, Irhás árok 25.

Készítette: Perkátai Tamás
1121 Irhás árok 25
földm. 0m
Ing.rend.sz 196/90

jelelmagyarázat

birtok hat.

mért drót kerítés



115953/2 nyílász.ter=1353 m2