

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2018. szeptember 19. napján tartandó Képviselő-testületi ülésre!

Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyonhasznosítási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Galgahévíz utca - Szerű utca 102736/1 hrsz-ú és a Galgahévíz utca 102737 hrsz-ú ingatlanok telekhatár-rendezésére, a Vagyonrendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat a Hősök fasora – Döbröce utca közötti, a szennyvízesatorna főgyűjtő területen kerékpárutat kíván létrehozni, ezért itt a területhasználatokat rendezni szükséges.

A Galgahévíz utca – Szerű utca 102736/1 hrsz-ú, 443 m² területű, kivett közút megnevezésű ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdona. A Vagyonkataszterben forgalomképtelen törzsvagyonként nyilvántartott.

A 102736/1 hrsz-ú és a szomszédos Galgahévíz utca 14. szám alatti, 102737 hrsz-ú ingatlanokat elválasztó kerítés nem a jogi telekhatáron helyezkedik el. Az Önkormányzat, mint a 102736/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a 102737 hrsz-ú ingatlan területéből 3 m² területet használ. A 102737 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, Sziklai Ágnes a 102736/1 hrsz-ú ingatlan területéből összesen 27 m² területet használ a mellékelt felmérés szerint. (1. melléklet)

Az Önkormányzat felszólította Sziklai Ágnest, hogy a kerítését a jogi telekhatárra helyezze át. Sziklai Ágnes képviseletében Hajasné dr. Székely Ágnes kérelmet nyújtott be Sziklai Ágnes által használt terület, - a jelenlegi kerítés vonala) – megvásárlására. (2. melléklet)

Az Építésügyi Iroda tájékoztatása szerint a több évtizede fennálló kerítés helyzetéhez igazodó telekhatár-rendezés nem mond ellent a szabályozási tervnek, mely a csatorna nyomvonalának kialakításán kívül, más kötelező érvényű szabályozást nem tartalmaz.

A Kerületfejlesztési Iroda a kerékpárút tervezésénél a jelenlegi kerítés nyomvonalát vette figyelembe.

Amennyiben az Önkormányzat úgy dönt, hogy a jelenlegi kerítés vonalában a telekhatárokat rendezni kívánja, úgy a mellékelt változási vázrajz alapján a 102736/1 hrsz-ú ingatlan területe a kerekítéseket figyelembe véve 443 m² -ről 419 m²-re csökken, a 102737 hrsz-ú ingatlan területe 521 m²-ről 545 m²-re nő. A különbség 24 m². Tehát, a 102737 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának 24 m² terület árát kellene megfizetni az Önkormányzatnak. (3. számú melléklet)

Mellékeljük az értékbecslést, mely szerint a telekhatár-rendezést követően, a 24 m² terület forgalmi értéke: 746.457,- Ft+Áfa, (bruttó 39.500,- Ft/m²) (4. melléklet)

A 102736/1 hrsz-ú, „kivett közút” megnevezésű ingatlan az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozik, ezért ha az Önkormányzat úgy dönt, hogy a jelenlegi kerítés vonalában a 102736/1 és 102737 hrsz-ú ingatlanok telekhatárát rendezni kívánja, az ingatlancserével érintett összesen 24 m² terület átminősítése szükséges. A 102736/1 hrsz-ú ingatlanból fennmaradó 419 m² terület továbbra is „kivett közút” megnevezésű,

forgalomképtelen törzsvagyron marad. Az átminősítés a felek között létrejövő adásvételi szerződés érvényességi feltétele. Az átminősítésről a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének kell döntenie.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletének 8. §-a szerint:

- (1) *Egyes vagyontárgyak forgalomképességének megváltoztatásáról, – amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik – a Képviselő-testület minősített többséggel dönt az e rendeletben foglaltak figyelembevételével.*
- (2) *Ha a vagyontárgy rendeltetési célja megváltozik és a korlátozás fenntartása az adott vagyontárgy vonatkozásában a továbbiakban nem indokolt, – amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik – a Képviselő-testület a vagyontárgy forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes minősítését korlátozottan forgalomképes, vagy üzleti vagyon minősítésre rendeletének módosításával megváltoztathatja (átminősítés).*
- (3)

Előterjesztőként javaslom, hogy a Képviselő-testület a telekhatár-rendezéssel érintett 102736/1 hrsz-ú, kivett közút megnevezésű ingatlan 24 m² területét minősítse át üzleti vagyonná, és döntsön az ingatlanrész értékesítéséről, az ingatlanrész vételárát az értékbecslésben megállapított forgalmi érték alapján állapítsa meg.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

A végrehajtás feltételei:

A rendelet-tervezet az Önkormányzat számára minimális többletfeladatot jelent.

A társadalmi hatások összefoglalása:

A rendelet-tervezetnek a társadalomra nincsen kimutatható hatása.

Társadalmi költségek:

A rendelet-tervezet a társadalom számára nem jelent költséget.

Költségvetési hatások:

A rendelet-tervezet költségvetési többletkiadással nem jár.

Egészségügyi hatások:

Nincsenek kimutatható egészségügyi hatások.

Környezeti hatások:

Nincsenek kimutatható környezeti hatások.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában döntenie szíveskedjen, és a rendeleti javaslatot fogadja el!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület, Galghevíz utca- Szerű utca 102736/1 hrsz-ú ingatlan telekhatár-rendezést követően kialakuló 24 m² területét, az előterjesztés 3. számú mellékletében foglalt vázrajz alapján, forgalomképes üzleti vagyonná minősíti.

A Képviselő-testület a forgalomképessé nyilvánított, a magántulajdonú ingatlannal szomszédos 102736/1 hrsz-ú

ingatlanból 24 m² területet a Budapest XVI. Galgahévíz utca 102737 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa (Sziklai Ágnes 1163 Budapest, Galgahévíz utca 14.) részére értékesíteni kívánja. A Képviselő-testület a 24 m² terület forgalmi értékét 746.457,- Ft + Áfa összegben állapítja meg, melyet a vevőnek a telekhatár-rendezés költségeivel együtt egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásától számított 15 napon belül kell megfizetnie.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására, a jogerős telekalakítási eljárás befejezését követően pedig az adásvételi szerződés aláírására.

A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy gondoskodjon az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletben történő átvezetéséről.

Határidő: 2019. június 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása minősített szótöbbséget igényel a 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bek. alapján)

Rendeleti javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2018. (... ..) önkormányzati rendeletét.

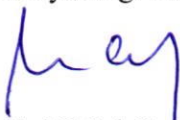
(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az Mötv. 50.§-a, valamint az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Budapest, 2018. szeptember 4.



Dr. Csomor Ervin
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



Dr. Erdőközi György
jegyzői jogkörben eljáró aljegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

- 1. Felmérési vázlat,*
- 2. Hajasné dr. Székely Ágnes kérelme*
- 3. Változási vázrajz*
- 4. Értébecslés*
- 5. rendelet-tervezet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet módosításáról*

Tárgyalásra kijelölt Bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Előterjesztés 5. melléklete

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
/2018. (.....) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról
szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelete 1. mellékletének az alábbi szövegrésze helyébe:

Hrsz	cím	Típus	Megnevezés	Alap-ter.	Önk. Tul.	Forgalomképesség
„102736/1	Galgahévíz utca	út, tér	Galgahévíz-Szerű	443 m ²	100%	Forgalomképtelen

az alábbi szöveg lép:

Hrsz	cím	Típus	Megnevezés	Alap-ter.	Önk. Tul.	Forgalomképesség
102736/1	Galgahévíz utca.	út, tér	Galgahévíz-Szerű	419 m ²	100%	Forgalomképtelen”

2. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Dr. Erdőközi György
jegyzői jogkörben eljáró aljegyző

Kovács Péter
polgármester

Általános indokolás

A rendelet módosításával az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 8. § (1) bekezdése alapján, egyes vagyontárgyak forgalomképességének megváltoztatásáról a Képviselő-testület dönt a vagyontárgy valamely típusba történő besorolására vonatkozóan.

Részletes indokolás

1. §-hoz:

A meglévő vagyontárgyból 24 m² területet üzleti vagyonnak minősíti.

2. §-hoz:

Záró rendelkezéseket tartalmaz.

Felmérési vázlat

A. sz. melléklet



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

E-hiteles térképmásolat

2017.01.13 12:32:16

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 102724

Megrendelés szám: 9000/303/2017

Méretarány: 1 : 1000

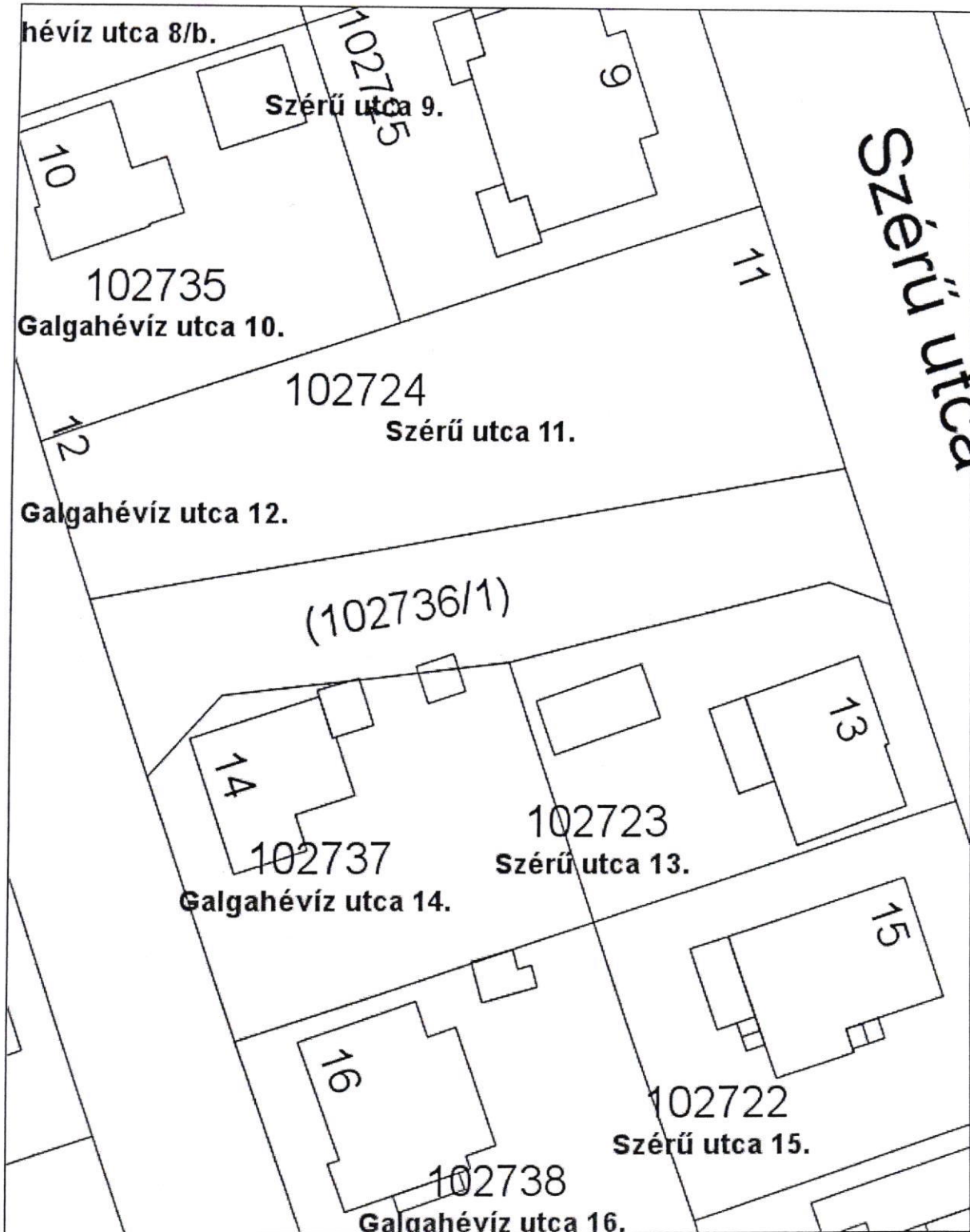


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Minerva Térinformatikai Rendszer
Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata



Méretarány:1000



A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Engedély száma: 17.210/1/2009

Budapest, 2018 május 10

2. sz. melléklet.

Dr Lukács Titanilla
irodavezető részére

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Hivatkozva a mai napon a 1163 Budapest Galgahévíz u 14 sz al kapcsolatos telefonos megbeszélésünkre, élni kívánunk az Ön által megállapított áron a jelenlegi kerítés vonalán belüli telekrész megvásárlásának a lehetőségével.

Köszönettel: Hajasné dr Székely Ágnes

MOLNÁR ÉS TÓTH KFT.

Szh.: 2113 Erdőkertes, Géza utca 10.
Fth.: 2151 Fót, Nagy Lajos király utca 21.

Munkaszám: M-134/2018

**Budapest XVI.
belterület**

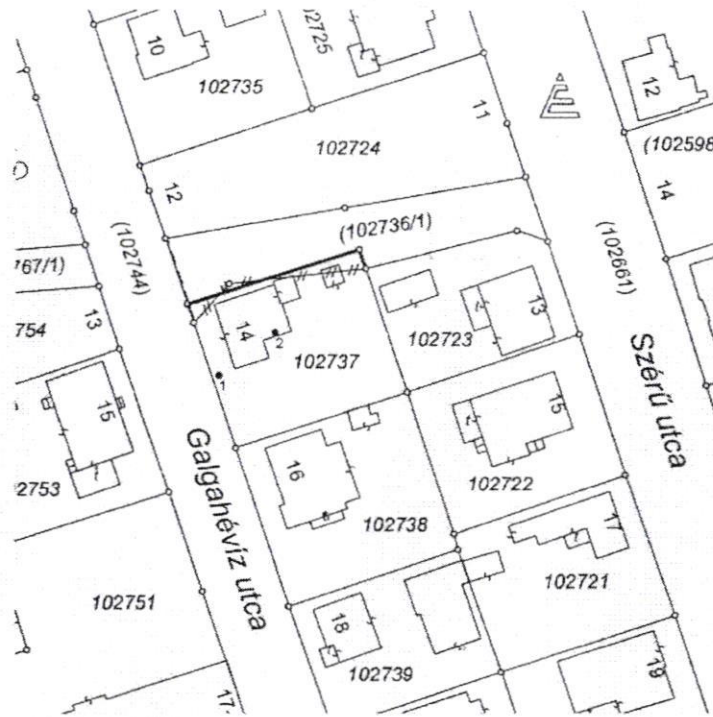
Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206_1479_2018

T- 90384

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (102736/1), 102737 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000



Címkoordináták

Psz.	Y	X
1	660098	240424
2	660106	240430

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m ²			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
(102736/1)		kivett közút		0.0443	-	(102736/1)		kivett közút		0.0419	-	Vezetékjg 2 m ² területre VMB-80/2012 31856/2016 Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.	
102737		kivett l.ház, ud. e.épület		0.0521	-	102737		kivett l.ház, ud. e.épület		0.0545	-	Csatorna átvezetési szolgalmi jog 35182/1977	
Összesen:				0.0964						0.0964			

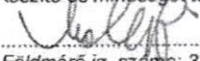
A birtokhatár rendezés akarataunknak
megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a
keltétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás
előtt a vázrajzot újra záradékoztatni kell.

Budapest, 2018. hó nap

Fót, 2018. június 6.

Készítő és minőséget tanúsító:


Földmérő ig. száma: 3712/2009
Ing. rend. min. szám: 1823/2003

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....

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

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

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



Kivett beépítetlen terület

1163 Budapest,
Hrsz.: 102736/1



Törzslap

Megbízó:

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

Megbízás tárgya:

1163 Budapest, Galgahévíz utca és Szerű utca, hrsz: 102736/1 alatti telekrész(24 m2) forgalmi értékbécslésének elkészítése.

Készítette:

Tml Design Kft.
2220 Vecsés, Tamás utca 24.

Nyilatkozat:

A forgalmi értékbécslést 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, 2018. Június 11.

**TML DESIGN KFT**

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

Tóth Mihály Levente
Ügyvezető Igazgató
Tml Design Kft.

ALÁÍRÓLAP

Értékbecslő szakértő:



Tóth Mihály Levente
okl. építészmérnök
kamarai sz:13-0852
ingatlanközvetítói 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.....	7
ÖSSZEFOGLALÁS	10
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT	11
MELLÉKLETEK.....	12

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1163 Budapest, Galgahévíz utca és Szerű utca hrsz.: 102736/1** szám alatti telekrész forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám: **102736/1**
Telek területe: **443,00 m²**
Telekrész területe: **24 m²**
Megnevezés: **kivett közút**

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 **hat 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 **746.457,-Ft+Áfa**
azaz hétszáznegyvenhatezer négyszázötvenhét Forint+Áfa

Budapest, 2018. Június 11.



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

1163 BUDAPEST, GALGAHÉVÍZ U. ÉS SZÉRÚ U. 11.
HRSZ: 102736/1 SZ. ALATTI
TELEKRÉSZ
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

I. ELŐZMÉNYEK

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

2018. Június 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 **2018.05.10-én** kelt tulajdoni lap másolatát.

II. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Cím:	címképzés alatt
Helyrajzi szám:	102736/1
Megnevezés:	kivett közút
Telekrész területe:	24 m²
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló **2018.05.10-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 **2018.05.10-én** kelt tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

- Bejegyző határozat: 31856/1/2016/16.01.08

A T-82648 ttsz-ú változási vázrajz alapján a 102736/1 hrsz.-ú ingatlan területe 443 m²-re csökkent.

- Bejegyző határozat: 31856/1/2016/12.07.09
Az ELMŰ Hálózati Kft.-nek 2 m2 területre vezetékjoga van VMB-80/2012.

Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyzet nem található.

V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Az értékelt telek kivett, beépítetlen terület, természetben Budapest XVI. kerület Sashalom városrészben, a Veres Péter úthoz közel helyezkedik el. Az ingatlan környezete intenzív kertvárosias lakóterület aprótelkes, szabadonálló földszintes és tetőtérbeépítéses családi házakkal. A Galgahévíz utca merőleges a Veres Péter útra, onnan a telekrész kb. 100 méterre található, a környezete ennek ellenére csendes. Az utcában jó állapotú, aszfaltos út van. Jó a közlekedése, a HÉV megálló 250 méterre, buszmegálló 100 méterre található. Infrastrukturális ellátottsága jó, bevásárlási lehetőség az utca végén 100 méterre, szórakozási létesítmény és oktatási intézmények 500-1000 méteren, orvosi rendelő 500 méteren belül megtalálhatók.

AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA

A telek leírása

A vizsgált telekrész a 102736/1 hrsz.-ú telek 24 m2-es területe, melyet jelenleg a 102737 hrsz.-ú telek kizárólagosan használ. A telekrész, trapéz alakú, sík terepadottságokkal rendelkezik, három oldalról családi házas telkek határolják, négy oldalról kerítéssel körbekerített. A telekrészt a 102737 hrsz.-ú telek tulajdonosa szeretné megvásárolni. A Galgahévíz utcában van parkolási lehetőség. Övezeti besorolása: L4-XVI./SZ5. A telekrész önállóan nem forgalomképes!

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 vagyoneértékelő elemzés tárgyát képező ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja.

Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyoneértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a vagyoneértékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságosak.

A vagyoneértékelés 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 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 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 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

- nincs

Értékcsökkentő tényezők

- nehezen eladható

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	telek m ²		Ár(bruttó) (ezer Ft)	Fajlagos ár ft/m ²
1.	Borda utca (www.ingatlan.com 2017.05.04)	560	közművek telken belül	32 000	57 142,9
2.	Kolozs utca(www.ingatlan.com 2017.05.04)	540	közművek telken belül	28 200	52 222,2
3.	Nagyicce telep(www.ingatlan.com 2017.05.04)	540	közművek telken belül	26 200	48 518,5
	Telek átlagár (Ft/m ²)				52 627,9
	Figyelembevett ár (Ft/m ²)				52 600,0
	Korrekción	Kínálati ár			-10,0%
	Korrekción	nehezen eladható			-15,0%
	Korrekción				0,0%
	Összes korrekción				-25,0%
	Figyelembevett ár (Ft/m ²)				39 500,0
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításon alapuló forgalmi értéke:					
Hrsz	telek m ²	épület m ²	állapot	Piaci ár bruttó	
1 102736/1	24	0	közművek nélkül	948 000,0	
Összesen nettó				746 457	
Összesen Áfa				201 543	
Összesen:	24			948 000,0	

ÖSSZEFOGLALÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük a tulajdonában lévő, **1163 Budapest, Galgahévíz utca és Szerű utca, hrsz.: 102736/1** szám alatti telekrész(24 m²) forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **746.457,-Ft+Áfa**
azaz hétszáznegyvenhatezer négyszázötvenhét Forint+Áfa

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

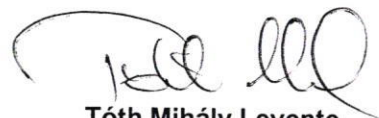
Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

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 **180 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	Térképmásolat	1 lap
3. sz. melléklet	Telekalakítási terv	1 lap

MELLÉKLETEK



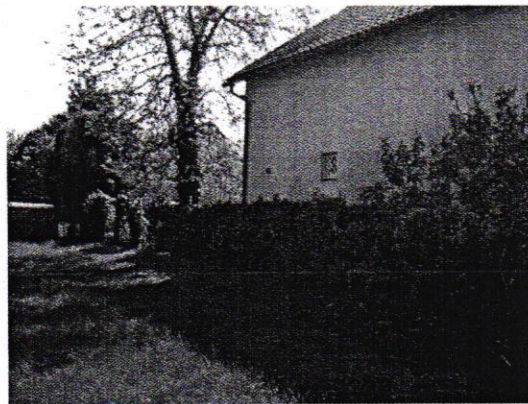
A telekrész sarka



Telekrész előtti utca részlet



A vizsgált telekrész az épület mellett húzódik



Vizsgált telekrész