



Az értékelés azonosítója: B/15/A/371

## AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest X. Gyógyszergyári út 39210/172 hrsz-ú

a Budapest Főváros Önkormányzat  
1/1 tulajdonában lévő, kivett magánút megnevezésű ingatlanról.

2015. november 23.

**ELŐZMÉNYEK:**

A BFKV Zrt. 2014. 07.11. és 2015. 04. 08. -i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező a Budapest X. Gyógyszergyári út 39210/172 hrsz alatti, kivett magánút megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért ingatlanról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

**FELADATMEGHATÁROZÁS:**

Feladatunkat képezte a 2015. 04. 08-án készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
3. Az ingatlanra vonatkozó fővárosi és kerületi szabályozásban nem történt olyan változás, amely az ingatlan fejlesztési lehetőségét megváltoztatta volna.
4. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet -pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal. Az aktuális összehasonlító adatok alapján megállapított érték kevesebb, mint 10%-al tér el a korábbi értékelésünkben meghatározott értéktől. Ez az eltérés kevesebb, mint az ingatlanszakmai megítélés szerint elfogadott becslési pontosság, ezért a korábbi értékelésünkben meghatározott érték azonosnak tekinthető a jelenlegi piaci árral.

Mindezek alapján a 2014. 07.11. és 2015. 04. 08.-i fordulónappal készített értékelésünkben meghatározottak jelenleg is megfelelnek a valóságnak, a benne foglalt értékeket továbbra is fenntartjuk.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékelésekkel együtt érvényes

**ÖSSZEGEZÉS**

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező a Budapest X. Gyógyszergyári út 39210/172 hrsz, alatti, kivett magánút megnevezésű ingatlanra vonatkozó 176 950 000,- Ft + áfa becsült forgalmi értéket (kerekített fajlagos négyzetméter ár: 20 295 Ft/m<sup>2</sup>) az ingatlannal változatlanul fenntartjuk.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltiségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

## AKTUALIZÁLÓ ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

## MEGBÍZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2015. november 23.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési eljáráshoz
Helyszíni szemle ideje:	2015. november 20.

## AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	kivett magánút		
Az ingatlan fizikai megjelenése:	üres földterület		
Az ingatlan címe:	Budapest X. Gyógyszergyári út 39210/172 hrsz		
Az ingatlan helyrajzi száma:	39210/172		
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	I	TSZT szerinti: VI-2
	KSZT szerinti:		KÉSZ szerinti: még nem készül el
A Fővárosi Közigyelés az 50/2015 (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás (KÉSZ) életbelépéséig, de legkésőbb 2019. december 31-ig alkalmazhatók.			
Telek területe:	Teljes: 8 719 m <sup>2</sup>	Értékelt: 8 719 m <sup>2</sup>	
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: - m <sup>2</sup>	Értékelt: - m <sup>2</sup>	
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapesti Főváros Önkormányzat 1/1		
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan		

## AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerékitve:	176 950 000,- Ft
	azaz: százhetvenhatmillió-kilencszázötvenezer forint (fajlagos négyzetméter ár: 20 295 Ft/m <sup>2</sup> )

A fenti érték nettó érték, az ÁFÁ-t nem tartalmazza!

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a 2014. 07.11. és 2015.04.08-i fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel és aktualizálással együtt érvényes.

Budapest 2015. november 23.

Blahó Edit

ingatlanybántartási- és értékelési Irodavezető

Szabó Gábor

értékelő

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

LAKÁRNÉLTÉKONYVADAT Információs Kérdőív

https://www.lakarneltetekonyvadat.rudolflex.com/ajuto/kezdolap.html

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bejegyzett és köznevelési jogú Állami Széchenyi-Feladat  
 Társaság Rt. (Széchenyi Fő utca 172 Budapest 1053)

Nem hiteles tulajdoni lap - Eljárás útban

Államnév: HU-10530044/10530044

2018.02.01

BUDAPESTI ÉRTÉK

BUDAPESTI ÉRTÉK

Bejegyzés száma: 00220-172 helyrajzi szám:

TÉRLETSZÁM			
1. Az ingatlan státusza			
2. Az ingatlan jogviszonya	10000	10000	10000
3. Az ingatlan területe	0	0	0
4. Az ingatlan térfogata	0	0	0
5. Az ingatlan felépítménye			
6. Az ingatlan használati célja			
7. Az ingatlan jogviszonya			
8. Az ingatlan jogviszonya			
9. Az ingatlan jogviszonya			
10. Az ingatlan jogviszonya			
11. Az ingatlan jogviszonya			
12. Az ingatlan jogviszonya			
13. Az ingatlan jogviszonya			
14. Az ingatlan jogviszonya			
15. Az ingatlan jogviszonya			
16. Az ingatlan jogviszonya			
17. Az ingatlan jogviszonya			
18. Az ingatlan jogviszonya			
19. Az ingatlan jogviszonya			
20. Az ingatlan jogviszonya			
21. Az ingatlan jogviszonya			
22. Az ingatlan jogviszonya			
23. Az ingatlan jogviszonya			
24. Az ingatlan jogviszonya			
25. Az ingatlan jogviszonya			
26. Az ingatlan jogviszonya			
27. Az ingatlan jogviszonya			
28. Az ingatlan jogviszonya			
29. Az ingatlan jogviszonya			
30. Az ingatlan jogviszonya			
31. Az ingatlan jogviszonya			
32. Az ingatlan jogviszonya			
33. Az ingatlan jogviszonya			
34. Az ingatlan jogviszonya			
35. Az ingatlan jogviszonya			
36. Az ingatlan jogviszonya			
37. Az ingatlan jogviszonya			
38. Az ingatlan jogviszonya			
39. Az ingatlan jogviszonya			
40. Az ingatlan jogviszonya			
41. Az ingatlan jogviszonya			
42. Az ingatlan jogviszonya			
43. Az ingatlan jogviszonya			
44. Az ingatlan jogviszonya			
45. Az ingatlan jogviszonya			
46. Az ingatlan jogviszonya			
47. Az ingatlan jogviszonya			
48. Az ingatlan jogviszonya			
49. Az ingatlan jogviszonya			
50. Az ingatlan jogviszonya			
51. Az ingatlan jogviszonya			
52. Az ingatlan jogviszonya			
53. Az ingatlan jogviszonya			
54. Az ingatlan jogviszonya			
55. Az ingatlan jogviszonya			
56. Az ingatlan jogviszonya			
57. Az ingatlan jogviszonya			
58. Az ingatlan jogviszonya			
59. Az ingatlan jogviszonya			
60. Az ingatlan jogviszonya			
61. Az ingatlan jogviszonya			
62. Az ingatlan jogviszonya			
63. Az ingatlan jogviszonya			
64. Az ingatlan jogviszonya			
65. Az ingatlan jogviszonya			
66. Az ingatlan jogviszonya			
67. Az ingatlan jogviszonya			
68. Az ingatlan jogviszonya			
69. Az ingatlan jogviszonya			
70. Az ingatlan jogviszonya			
71. Az ingatlan jogviszonya			
72. Az ingatlan jogviszonya			
73. Az ingatlan jogviszonya			
74. Az ingatlan jogviszonya			
75. Az ingatlan jogviszonya			
76. Az ingatlan jogviszonya			
77. Az ingatlan jogviszonya			
78. Az ingatlan jogviszonya			
79. Az ingatlan jogviszonya			
80. Az ingatlan jogviszonya			
81. Az ingatlan jogviszonya			
82. Az ingatlan jogviszonya			
83. Az ingatlan jogviszonya			
84. Az ingatlan jogviszonya			
85. Az ingatlan jogviszonya			
86. Az ingatlan jogviszonya			
87. Az ingatlan jogviszonya			
88. Az ingatlan jogviszonya			
89. Az ingatlan jogviszonya			
90. Az ingatlan jogviszonya			
91. Az ingatlan jogviszonya			
92. Az ingatlan jogviszonya			
93. Az ingatlan jogviszonya			
94. Az ingatlan jogviszonya			
95. Az ingatlan jogviszonya			
96. Az ingatlan jogviszonya			
97. Az ingatlan jogviszonya			
98. Az ingatlan jogviszonya			
99. Az ingatlan jogviszonya			
100. Az ingatlan jogviszonya			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

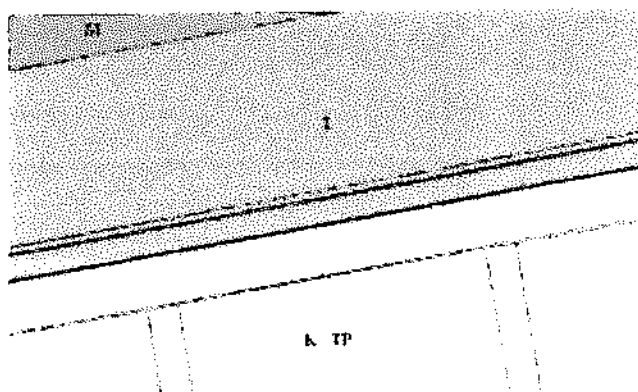
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

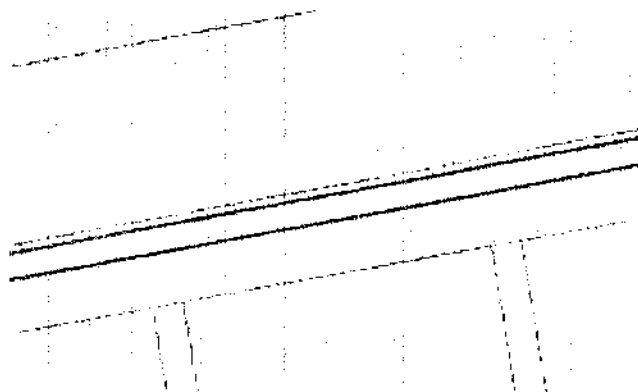
Nem hiteles tulajdoni lap

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:



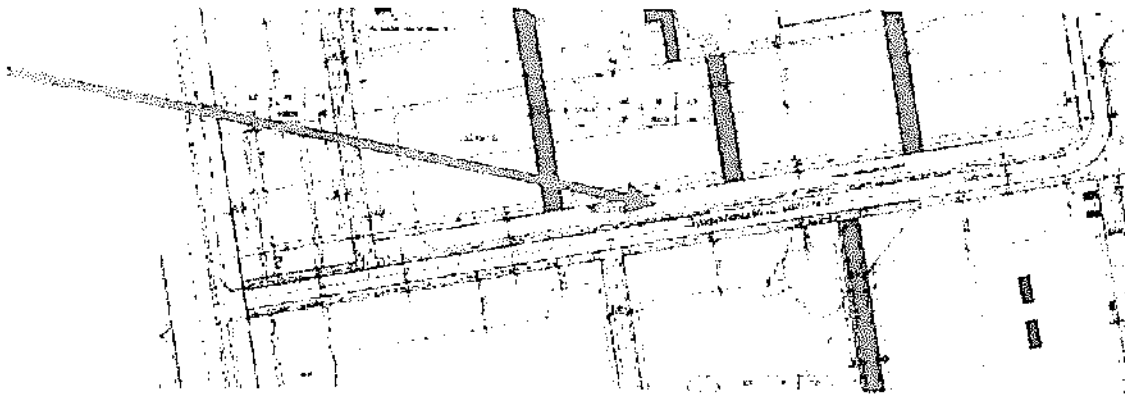
FSZKT védelmek és Korlátozások:



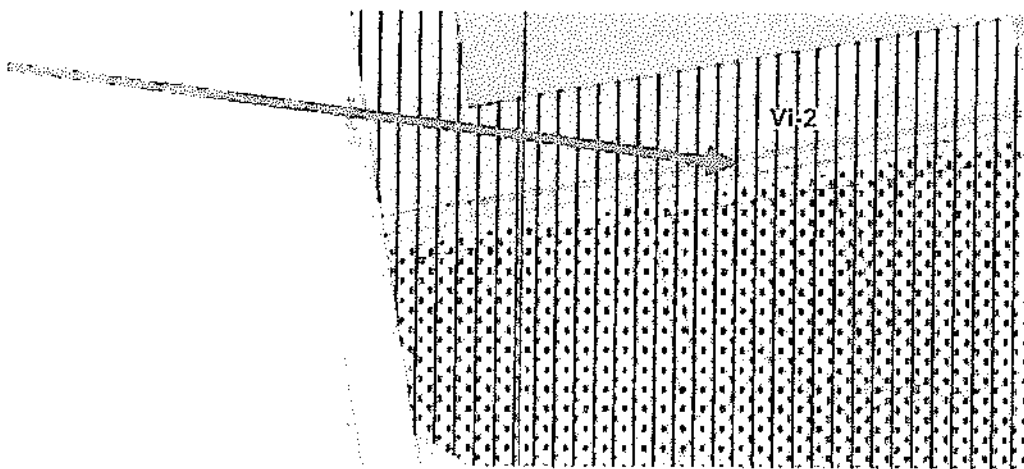
FSZKT légi fotó:



**Kerületi övezeti besorolás:**



**Budapest Főváros település szerkezeti terve (TSZT)**



**A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

*Intezményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (VI-2) területfelhasználási egysége scrolt területet funkcionálisan az előző intezményterülethez hasonló vegyesülög jellemzi. A városstruktúrában való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítési területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfologia, értékes növényzet, Duna menti parkok) igénylik nagyobb mértékű megőrzését, vagy*

1. LKHAT-12/2011. számú ÖTEK határozati melléklet alapján  
2. LKHAT-12/2011. számú ÖTEK határozati melléklet alapján

18 | TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

**BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

Kialakítását főképpen alkalmas a funkcióval rendelkező területek elhelyezésére, előfeltevésként garázsparkoló környezet kialakítására. Budapesti sűrűségi szabványok alapján az épületek legnagyobb értéke a település szerkezetét tekintve függvényében lehet több, 0,75 - 1,25 közötti értékű. A szabványok utasításai alapján az épületek értéke az épületek területéhez viszonyítottan, az épületek területéhez viszonyítottan egyenlő mértékűen kevesebb lehet.

## Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Bp. X. 39210/172 hrsz.	Bp. X. Máhos utca	Bp. X. Géni utca 8.	Bp. X. Keresztúri út
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlat ár (Ft)		16 000 000	198 000 000	44 990 000
Kétszázal korigált ár (Ft)		14 400 000	176 400 000	40 491 000
Telak alapterület(m <sup>2</sup> )	8719	600	10859	2930
Feljegyzés nm ár (Ft/nm)		24 000	16 245	13 819
Egyéb	intézményi	lakóövezet	munkahelyi övezet	munkahelyi felépítménnyel
Környezetn belüli elhelyezkedés	kiváló	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Méret (m <sup>2</sup> )	8719	kisebb	nagyobb	kisebb
		-10%	10%	-5%
Övezet besorolás	I	lakóövezet	munkahelyi	munkahelyi
beépíthetősége		10%	5%	5%
Köznyelátás	utcában	részköznyelátás	utcában	utcában
		-5%	0%	0%
Használat	üres	hasonló	hasonló	felépítményes
		0%	0%	10%
Telak mérti korrekció	onakban nem beépíthető	beépíthető	beépíthető	beépíthető
		-5%	-5%	-5%
Egyéb				
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	15%	10%
Korigált feljegyzés nm ár	18 894	22 800	18 681	15 201
Korigált ár (Ft)	164 738 755	feljegyzés nm ár x helység alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	164 700 000			



## NYILATKOZAT

Az alírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozik, hogy a

**Budapest X. Gyógyszergyári út 39210/172 hrsz. alatti**

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett magánút megnevezésű ingatlan vonatkozásában Szabó Gáborné ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a BFKK Zrt. a szakmai előírásoknak valamint kialakult gyakorlatára alapján állította össze.

Az értékbecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont kövelkeztetésekkel egyetérték, az értékelésben megállapított forgalmi érték a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmazza 2015. novemberi árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

176 950 000,- Ft

azaz: százhetvenhatmillió-kilencszázötvenezer forint

összegben.

*A fenti érték nettó érték, az éfát nem tartalmazza!*

Budapest, 2015. november



Horváth György  
okl. magasépítő üzememűnök  
okl. ingatlanüzemeltető-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: IM 4847/1996

Képek

