

Az értékelés azonosítója: B18Ú49

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest II. ker., Kaptató utcában lévő, 50868/1 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról

Budapest, 2018.07.05.

Az értékelés két eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 20 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt

Alvettem 2018.07.13 Fds. psh



**TARTALOMJEGYZÉK**

|  |           |
|--|-----------|
| ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....       | 3         |
| 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....                           | 5         |
| 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja ..... | 5         |
| 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....        | 5         |
| 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....                         | 5         |
| 2.1 Elhelyezkedés, környezet .....                       | 5         |
| 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....         | 6         |
| 2.3 Az ingatlan jellemzői .....                          | 6         |
| 2.4 SWOT analízis.....                                   | 9         |
| 3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALAKALMAZOTT MÓDSZEREK .....       | 10        |
| 4. ÉRTÉKELÉS.....  | 12        |
| 4.1 Forgalmi érték meghatározása .....                   | 12        |
| 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....                          | 14        |
| 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....                             | 15        |
| <b>MELLÉKLETEK .....</b>                                 | <b>17</b> |
| Tulajdoni lapok .....                                    | 18        |
| Térképmásolatok .....                                    | 19        |
| Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás .....              | 20        |
| Képek .....  | 21        |



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a Budapest II. ker., Kaptató utcában lévő, 50868/1 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítása.**

Elvégeztük a tárgyi ingatlanok értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Megbízó:                    | BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda                               |
| Az értékelő neve:           | BFVK Zrt.  |
| Az értékelés fordulónapja:  | 2018.07.05.  |
| Az értékelés célja:         | az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2018.06.20.  |
| Alkalmazott módszerek:      | piaci összehasonlító módszer                                       |

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | kivett beépítetlen terület         |
| Az ingatlan fizikai megjelenése:                | beépítetlen, meredek lejtésű telek |
| Az ingatlan nyilvántartási címe:                | Budapest II. ker., Kaptató u.      |
| Az ingatlan helyrajzi száma:                    | 50868/1                            |
| <b>Az ingatlan területe:</b>                    | 305 m <sup>2</sup>                 |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad:                   | Főváros Önkormányzat; 1/1          |

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

|  |  |
|--|--|
| <b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b> | <b>5 600 000 Ft + áfa,<br/>azaz ötmillió-hatszáz ezer forint + áfa</b> |
|--|--|

|   |   |
|---|---|
| <b>Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:</b> | <b>18 400 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,<br/>azaz tizennyolcezer-négyszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa</b> |
|---|---|

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

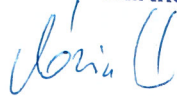
Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte tárgyi lakóövezeti telek forgalmi értékének meghatározása. A II. kerület külső, kertvárosi részén, Máriaremetén lévő beépítetlen lakóövezeti ingatlan egy *csonka telek*, amely a Kaptató utca szabályozása során alakult ki. Az ingatlan értékének meghatározásánál figyelembe vettük, hogy a meredek lejtésű, kis területű telek lakóépülettel gazdaságosan nem beépíthető, ami az ingatlan értékét jelentősen csökkenti. Ugyanakkor megállapítottuk, hogy két lehetőség is van a telek szomszédos telkekkel történő egyesítésére, ezért nem számoltunk kötött vevős értékesítés miatti korrekcióval.

Budapest, 2018.07.05.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.



Móricz István  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz: 01380/94



Reményi Krisztina  
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő  
eng. szám.: IM 9629/2011



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta irodánkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Légifotót

**Beszereztük:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

**Helyszíni szemle:**

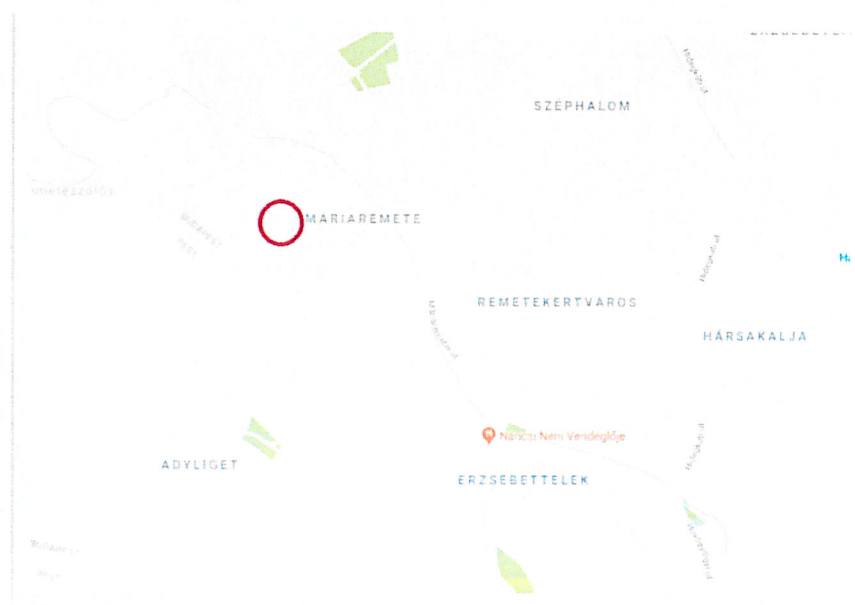
2018.06.20-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

Az értékelt ingatlan budai zöldövezetben, a II. kerület északkeleti, Máriaremete nevű részében található. Máriaremete kertvárosias, családi házakkal beépített területén a korábbi beépítések mellett egyre több új családi ház, illetve néhány lakásos társasház épült. A kerületrész távol esik a főváros központjától, infrastruktúrája ennek megfelelő, a közművesítettség jó, de üzletek, vendéglátó és egyéb szolgáltató egységek csak a Máriaremetei út mentén találhatóak, az alap- és középfokú oktatási intézmények távolabb, a Hidegkúti úton, illetve annak közelében vannak.

Az ingatlan városközponttól történő megközelítése tömegközlekedés igénybevételével csak átszállással lehetséges. A belbudai Széll Kálmán térről induló villamosok és autóbuszok a Hűvösvölgyi úti végállomásig közlekednek. Innen a 157-es busszra történő átszállással lehet megközelíteni az ingatlant, amely a Szirom utcai buszmegállótól mintegy 300 méter gyaloglással érhető el.



## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Ingatlan természetbeni címe:                      | 1029 Budapest II. ker., Kaptató u. |
| Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:          | 1029 Budapest II. ker., Kaptató u. |
| Helyrajzi száma:                                  | 50868/1                            |
| Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:          | Főváros Önkormányzat; 1/1          |
| Megnevezése:                                      | Kivett beépítetlen terület         |
| Funkció a valóságban:                             | Beépítetlen lakóövezeti telek      |
| Telek alapterülete:                               | 305 m <sup>2</sup>                 |
| Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy: | Nincs bejegyzés.                   |

## 2.3 Az ingatlan jellemzői

### A telek ismertetése

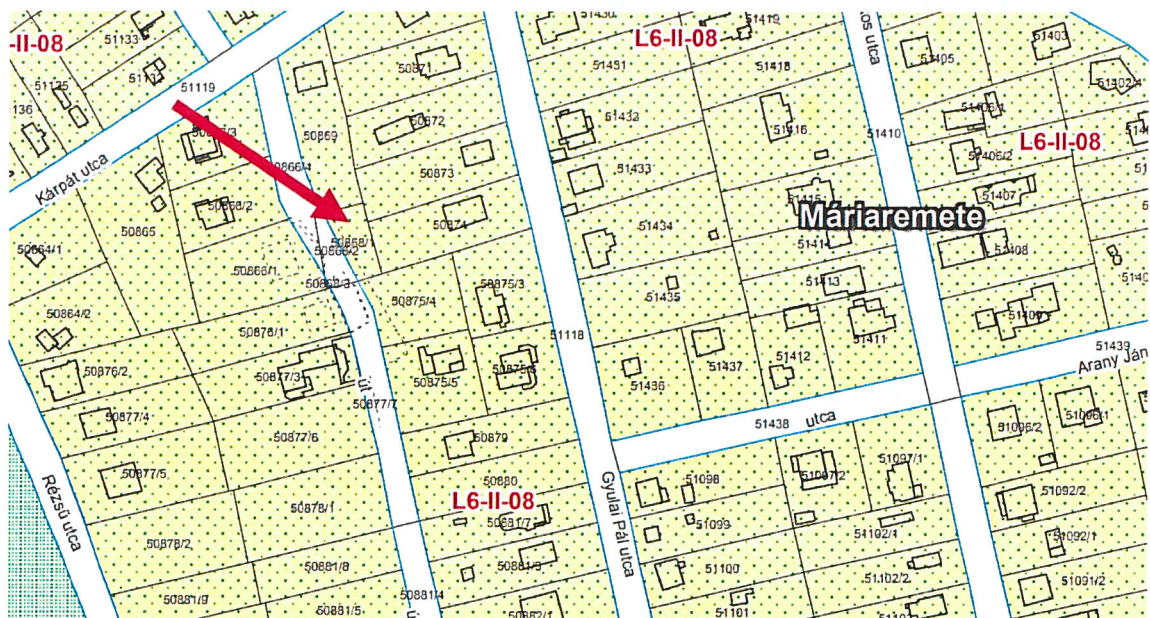
|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Beépítettség:</b>     | nincs beépítve  |
| <b>Telek alakja:</b>     | trapéz alakú, az utca vonala mentén nyújtott  |
| <b>Domborzat:</b>        | lejtős, a Kaptató úthoz meredek rézsúvel csatlakozó telek   |
| <b>Növényzet:</b>        | bokrokkal sűrűn benőtt terület  |
| <b>Kerítés, bejárat:</b> | többnyire fonott drótkerítéssel körbekerített, az utcai bejárat nincs kialakítva  |
| <b>Közművek:</b>         | nincs közművesítve, de az utcában az összes közmű megtalálható  |
| <b>Egyéb:</b>            | csonka telek, lakóépülettel gazdaságosan nem beépíthető, az utcai határ előtt térburkolattal ellátott parkolót alakítottak ki, két gépkocsi részére |





|   |                            |                              |
|---|----------------------------|------------------------------|
| A telek építési övezeti besorolása:<br><b>hegyvidéki kertvárosias lakóterület</b> | TSZT szerint: <i>Lke-3</i> | KSZT szerint: <b>L6-II-8</b> |
|---|----------------------------|------------------------------|

**KSZT tervlap**



**Beépítési mutatók a Budapest II. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata szerint:**

**Hegyvidéki kertvárosias lakóterület  
L6 jelű övezetek  
37.§**

- (1) <sup>581</sup>Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 6. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

6. táblázat 382 383 384 383

| Övezet   | beépítés módja | telek              |                     |                      |                    |                         | szintterületi mutató          |                                   |                       | építmény-magasság |            |
|----------|----------------|--------------------|---------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------|------------|
|          |                | legkisebb területe | legnagyobb területe | legkisebb szélessége | legkisebb mélysége | legnagyobb beépítettség | határterek                    | kizárólag tetőterben tetőemelésen | legkisebb zöldfelület | legkisebb         | legnagyobb |
|          |                | m <sup>2</sup>     | m <sup>2</sup>      | m                    | m                  | %                       | m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>     | %                     | m                 | m          |
|          |                | BÉM                | LKT                 | LNT                  | LKS                | LKM                     | LNB                           | STM                               | STT                   | LKZ               | LKE        |
| L6-II-01 | SZ             | 2000               | -                   | -                    | -                  | 25                      | 0,75                          | -                                 | 50                    | 4,5               | 7,5        |
| L6-II-02 | SZ             | 1000               | -                   | -                    | -                  | 25                      | 0,40                          | -                                 | 65                    | -                 | 5,0        |
| L6-II-03 | O              | 1000               | -                   | -                    | -                  | 25                      | 0,40                          | -                                 | 65                    | -                 | 4,5        |
| L6-II-04 | SZ             | 1000               | -                   | -                    | -                  | 20                      | 0,30                          | -                                 | 70                    | -                 | 4,5        |
| L6-II-05 | O              | 1000               | -                   | -                    | -                  | 20                      | 0,20                          | 0,10                              | 70                    | -                 | 4,5        |
| L6-II-06 | O              | 1000               | -                   | -                    | -                  | 15                      | 0,40                          | -                                 | 75                    | -                 | 6,0        |
| L6-II-07 | SZ             | 1000               | -                   | 20                   | 30                 | 15                      | 0,30                          | 0,10                              | 75                    | -                 | 7,5        |
| L6-II-08 | SZ             | 1000               | -                   | -                    | -                  | 15                      | 0,30                          | 0,10                              | 75                    | 3,0               | 6,0        |
| L6-II-09 | O              | 1000               | -                   | -                    | -                  | 15                      | 0,30                          | -                                 | 75                    | -                 | 4,5        |
| L6-II-10 | Z              | 1000               | -                   | -                    | -                  | 15                      | 0,30                          | 0,10                              | 75                    | -                 | 6,0        |
| L6-II-11 | Z              | 1000               | -                   | -                    | -                  | 15                      | 0,30                          | 0,10                              | 75                    | -                 | 4,5        |
| L6-II-12 | SZ             | -                  | -                   | -                    | -                  | 10                      | 0,15                          | -                                 | 80                    | -                 | 4,5        |
| L6-II-13 | SZ             | 1000               | -                   | -                    | -                  | 15                      | 0,40                          | -                                 | 75                    | -                 | 6,0        |
| L6-II-14 | SZ             | 1000               | -                   | -                    | -                  | 20                      | 0,3                           | 0,1                               | 65                    | -                 | 5,0        |

(7)<sup>597</sup> Az L6-II-08 jelű szabadonálló beépítési módú építési övezet területén

- a) a meglévő oldalhatáron állóan kialakított épületnek az építési hely határvonalán kívül fekvő részeinek:
  - aa) szintterülete nem növelhető;
  - ab) elbontása esetén az épület(rész) vissza nem építhető;
  - ac) a csatlakozó szomszédos telken új épület az épületek közötti legkisebb távolságok megtartásával helyezhető el;
  - ad) a fentiektől eltérő megoldás szabályozási tervben meghatározott módon alakítható ki.
- b) a Pincszer utca – (52091/7) hrsz.-ú közterület – Len utca – Aszú utca által határolt területen
  - ba) lakóépületeken kívül az alábbiakban meghatározott épületek helyezhetők el:
    - bb) szálláshely-szolgáltató épület,
    - bc) közintézmény-épület,
    - bd) irodaház,
    - be) sportépítmény.
- c) Hidegkúti út és Szívvirág utca között nyitandó új közterületi sáv (Kecskerágó utca) – Bölény köz – és a Bölény utca, Léc utca, Köztársaság utca Gyikfű utca által határolt területen
  - ca) egy telken legfeljebb 2 lakás létesíthető.
  - cb) lakó- és olyan vegyes funkciójú épületek helyezhetők el, melyek összes bruttó szintterületének legalább fele lakó
  - cc) a telkek megközelítésére/feltárására a Kecskerágó utca nem használható.
  - cd) a rendezett terepszint alatti építmény és építményrész(ek) határoló szerkezetének külső síkja által közrefogott összterülete nem haladhatja meg az övezetre előírt legnagyobb beépítettség 1,25-szörösét. Ennek legfeljebb 30%-a helyezhető el az épület kontúrján kívül vagy önálló, terepszint alatti építményként.

Közműtérkép:



Jelmagyarázat: piros – villamos energia, sárga – szénhidrogén, kék – vízellátás, barna - vízvezetés

## 2.4 SWOT analízis

|   |  |
|---|--|
| <b>erősségek</b>  | <b>gyengeségek</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• panoráma</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kis területű, önállóan nem beépíthető telek</li> <li>• meredek lejtésű, trapéz alakú telek</li> </ul> |
| <b>lehetőségek</b>  | <b>veszélyek</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak megkeresése</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• az ingatlan jellemzőiből adódóan a szokásosnál nehezebben értékesíthető</li> </ul>                    |

**Erősségek:** belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

**Gyengeségek:** belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

**Lehetőségek:** külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

**Veszélyek:** külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

### 3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALAKALMAZOTT MÓDSZEREK

#### Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

#### MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

#### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árának, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

*A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok

- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### **Költség alapú értékelés**

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratemtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.  
Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.  
Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.  
Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.  
Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

#### 4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

##### 4.1 *Forgalmi érték meghatározása*

Tranzakciós adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az adatgyűjtés során kiválasztottuk azon eladásra szánt ingatlanokat, melyek főbb jellemzői a legközelebb állnak az értékelt ingatlanhoz. A kínálati korrekcióval módosított értékesítési árakból kiszámítottuk az ingatlanok hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. Az összehasonlítással történő érték meghatározás során figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, a közlekedés – megközelíthetőség, a telek beépíthetősége, mérete, alakja, domborzati viszonyai, a kerítettség, a környék infrastruktúrája. A korrekciós szempontok közül kiemeljük, hogy az összehasonlító adatokkal ellentétben a telek lakóépülettel gazdaságosan nem beépíthető, ami az ingatlan értékét jelentősen csökkenti. Az ilyen adottságú telek esetén azonban gyakran adódik arra lehetőség, hogy a telket egy szomszédos ingatlanhoz lehet csatolni. Mivel jelen esetben nem csak egy, hanem két szomszédos ingatlan tekintetében is van lehetőség telekösszevonásra, ezért nem számoltunk a kötött vevős értékesítés miatti korrekcióval. A részletes számításokat az alábbi táblázat tartalmazza.

| Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
| Megnevezés   |   | 1.  | 2.  | 3.  |
| Ingatlan címe  | Budapest II. ker., Kaptató u.   | Bp. II. ker., Kaptató u. 26.  | Bp. II. ker., Kaptató u. 18.  | Bp. II. ker., Kárpát u. végén   |
| Adat jellege   | Vizsgált ingatlan   | kinálati adat   | kinálati adat   | kinálati adat   |
| Adat dátuma  |   | 2018. június  | 2018. június  | 2018. június  |
| Adat forrása   |   | <a href="http://www.ingatlan.com/21319361">www.ingatlan.com/21319361</a>  | <a href="http://www.ingatlan.com/25246112">www.ingatlan.com/25246112</a>  | <a href="http://www.ingatlan.com/25731351">www.ingatlan.com/25731351</a>  |
| Ingatlan típusa  | telek   | telek   | telek   | telek   |
| Bruttó kínálati ár (Ft)  |   | 35 000 000 Ft   | 32 950 000 Ft   | 27 000 000 Ft   |
| Kínalat miatt korrigált ár (Ft)  | kinálati korrekció mértéke: -10%  | 31 500 000 Ft   | 29 655 000 Ft   | 24 300 000 Ft   |
| Telek területe (m <sup>2</sup> )   | 305 m <sup>2</sup>  | 1378 m <sup>2</sup>   | 941 m <sup>2</sup>  | 862 m <sup>2</sup>  |
| Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )   |   | 22 859 Ft   | 31 514 Ft   | 28 190 Ft   |
| Szöveges leírás  | A II. kerület külső részében, mellékutcában lévő, trapéz alakú, lejtős, lakóövezeti besorolású, beépítetlen telek   | A II. ker. külső részében, mellékutcában lévő, téglalap alakú, meredeken lejtős, lakóövezeti besorolású, beépítetlen telek. | A II. kerület külső részében, mellékutcában lévő, téglalap alakú, meredek lejtésű, lakóövezeti besorolású, földúton megközelíthető, beépítetlen telek | A II. kerület külső részében, mellékutcában lévő, téglalap alakú, meredek lejtésű, lakóövezeti besorolású, földúton megközelíthető, beépítetlen telek |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>  |   |   |   |   |
| Jogi jelleg  | önálló tulajdon   | önálló tulajdon   | önálló tulajdon   | önálló tulajdon   |
| Korrekció mértéke  |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Kerületen belüli elhelyezkedés   | II. ker., Máriaremete, a főváros határához közel  | hasonló   | hasonló   | hasonló   |
| Korrekció mértéke  |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Telek mérete   | 305 m <sup>2</sup>  | nagyobb   | nagyobb   | nagyobb   |
| Korrekció mértéke  |   | 20%   | 15%   | 15%   |
| Telek alakja   | trapéz alakú  | kedvezőbb   | kedvezőbb   | hasonló   |
| Korrekció mértéke  |   | -5%   | -5%   | 0%  |
| Beépíthetőség  | L6-II-8 övezet, beépíthetőség 15% (szint mutató 0,30)   | L6-II-8 övezet, beépíthetőség 15% (szint mutató 0,30)   | L6-II-8 övezet, beépíthetőség 15% (szint mutató 0,30)   | L6-II-8 övezet, beépíthetőség 15% (szint mutató 0,30)   |
| Korrekció mértéke  |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Infrastruktúra (közmuellátottság)  | közművek az utcában   | közművek az utcában   | víz, csatorna, villany telken belül, gáz az utcában   | közművek az utcában   |
| Korrekció mértéke  |   | 0%  | -5%   | 0%  |
| Útburkolat   | van   | nincs   | nincs   | van   |
| Korrekció mértéke  |   | 5%  | 5%  | 0%  |
| Értékesítést korlátozó tényező   | A telek kis, alapterülete miatt, lakóépülettel gazdaságosan nem beépíthető, de két szomszédos ingatlan esetében is lehetséges a telekegyesítéssel történő hasznosítás | nincs   | nincs   | nincs   |
| Korrekció mértéke  |   | -30%  | -30%  | -30%  |
| Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva                                 |   | -10%  | -20%  | -15%  |
| Korrigált fajlagos telekár (Fv/m <sup>2</sup> ):                             | 23 249  | 20 573  | 25 211  | 23 962  |
| Korrigált ár (Ft):   | 7 090 893   | fajlagos nm ár x telek területe   |   |   |
| <b>Az ingatlan bruttó forgalmi értéke, kerekítve (Ft):</b>                   | <b>7 090 000 Ft</b>   |   |   |   |
| <b>Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft):</b>                    | <b>5 600 000 Ft</b>   |   |   |   |

**5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Elvégeztük a Budapest II. ker. Kaptató utcában lévő, 50868/1 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, Főváros Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő ingatlan forgalmi értékének meghatározását, a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával. Fentiek alapján az értékelés eredménye:

---

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:**

**5 600 000 Ft + áfa,  
azaz ötmillió-hatszáz ezer forint + áfa**

*Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:*

*18 400 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,  
azaz tizennyolcezer-négyszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa*

---

*A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.*

Budapest, 2018.07.05.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**



Móricz István  
ingatlanvagyon-értékelő  
eng. szám.: 01380/1994

2.



Reményi Krisztina  
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő  
eng. szám.: IM 9629/2011



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető



## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

**Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!**

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

### Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

### Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

### Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

**Felhasznált adatok**

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

**Érvényesség**

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

# MELLÉKLETEK



## Tulajdoni lapok

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/280090/2018

2018.06.14

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 53

Belterület 50868/1 helyrajzi szám

1029 BUDAPEST II.KER. Kaptató utca. "Felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 305 (m2) törzsi határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatai               | terület | kat.t.jöv | alosztály adatok             |
|--------------------------------|---------|-----------|------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o   | ha m2     | ter. kat.jöv<br>ha m2 k.fill |
| - Kivett beépítetlen terület   | 0       | 305       | 0,00                         |

2. bejegyző határozat: 124424/1997/1997.07.07

A budapesti 50868/1 hrsz az 50868 hrsz megosztása során keletkezett.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 170382/1/1999/1998.03.11

jogcím: 1990. évi LKV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

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

## Térképmásolatok

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

### E-hiteles térképmásolat

2018.06.14 09:30:45

Helyrajzi szám: BUDAPEST II KER. belkerület 50868/1

Megrendelés szám: 9000/8242/2018

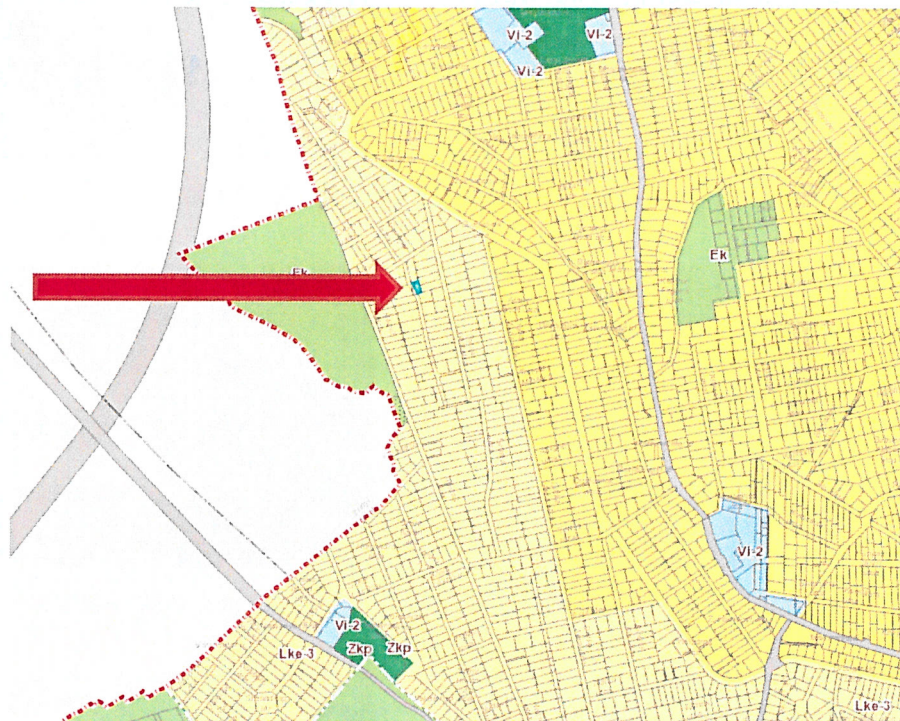
Méretarány: 1 : 1000



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

## Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás

### Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



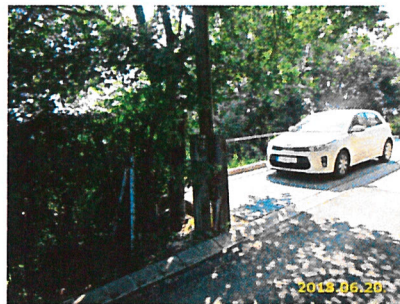
Az értékelt ingatlan TSZT szerinti övezeti besorolása: **Lke-3**

**Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)** területfelhasználási egységbe a budai hegyvidék kivételes adottságú azon lakóterületei tartoznak, amelyek nagyrészt a korábbi – a XX. század elejére jellemző – üdülőterületekből alakultak ki. A magas presztízsű lakóterületeken alacsony a beépítés intenzitása, de a kialakult nagy értékű vegetáció megtartása érdekében nem is cél annak növelése. A beépítési magasság 6,5 méterben történő meghatározásával új épületek építése esetén is biztosítható a terület jellegének megtartása. A beépítési sűrűség megengedett mértéke 0,6. A *legkisebb zöldfelületi átlagérték* a területfelhasználási egységre vonatkozóan 55%.

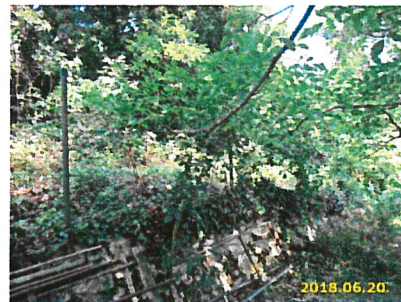
## Képek



A felső telekhatár az előtte lévő parkolóval, a Kaptató utca felső részéről közelítve



A felső telekhatár az előtte lévő parkolóval, a Kaptató utca alsó részéről közelítve



A telek alsó határa a Gyulai Pál u. 31. számú, 50874 hrsz.-ú telekről fényképezve



A telek alsó határa a Gyulai Pál u. 31. számú, 50874 hrsz.-ú telekről fényképezve