



Az értékelés azonosítója: B21E048

## ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT

### vagyoneértékelés érvényességi idejének meghosszabbításáról

BFVK Zrt. 2020. augusztus 07-én elkészítette a **Budapest II. ker., Szabadság utca 41.** szám alatti, **51803 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadának, természetben **1000 m<sup>2</sup> alapterületű beépítetlen telek** ingatlanvagyoneértékelését.

Feladatunkat képezte a **2020. augusztus 07-én** készített vagyoneértékelésünk óta eltelt időszak alatt az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata. Ennek eredményeként megállapítottuk, hogy sem az adott ingatlanpiaci szegmensben, sem az ingatlan környezetében nem történt olyan mértékű változás, mely a korábban meghatározott értékek változását eredményezte volna.

Ismételt helyszíni szemlére az értékfenntartó nyilatkozatunk kiadása előtt nem került sor, miután Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan állapotában nem történt változás, ezért a korábbi helyszíni szemlén tapasztaltakat vesszük alapul.

A 2020. augusztus 07-én készített vagyoneértékelésben szereplő, ingatlanra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban nem változtak.

Az ingatlanpiacon elérhető kínálati adatok alapján az ingatlan jelenlegi becsült forgalmi értéke 5%-on belüli eltérést mutat a korábban készített vagyoneértékelésben meghatározott értékhez képest, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értéket fenntartjuk.

#### Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	<b>54 400 000 Ft + áfa</b> azaz ötvennégymillió-négyszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (az 1 000 m <sup>2</sup> alapterületre vetítve):	<b>54 400 Ft/m<sup>2</sup> + áfa</b> azaz ötvennégyezer-négyszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa

**A meghatározott értékek az ingatlanrész per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.**


Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék érdekében.

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2021.08.12-ig meghosszabbítjuk.


Budapest, 2021. február 12.


Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2

  
Budai Zsuzsa  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzék szám:05328/2007

Ellenőrizte:

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

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan-értékbecslési irodavezető

**Az értékelés azonosítója: B/20/Ú/172**

## **INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS**



**Budapest, II. ker. Szabadság utca 41., 51803 hrsz.-ú,  
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról**

**Budapest, 2020. augusztus 07.**

Az értékelés két eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 15 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket



**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....</b>	<b>2</b>
<b>1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....</b>	<b>4</b>
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
<b>2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az ingatlan környezete .....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői .....	6
2.4 SWOT analízis.....	8
<b>3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK .....</b>	<b>9</b>
<b>Piaci érték.....</b>	<b>9</b>
<b>4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE .....</b>	<b>11</b>
<b>5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK .....</b>	<b>14</b>
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	
Tulajdoni lap.....	
Térképek .....	
Képek	



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

**Tárgy:** a **Budapest II. ker., Szabadság u. 41. sz. alatt lévő, 51803 hrsz.-ú,** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.08.07.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából
Helyszíni szemle időpontja:	2020.08.04.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlanrész fizikai megjelenése:	beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest II. ker., Szabadság u. 41.
Az ingatlan természetbeni címe:	Budapest II. ker., Szabadság u. 41.
Az ingatlan helyrajzi száma:	51803
Telek területe:	1 000 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1
KÉSZ szerinti övezeti besorolás:	Lke-2/Sz-11

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	<b>54 400 000 Ft + áfa</b> azaz ötvennégy millió-négyszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (az 1 000 m <sup>2</sup> telek területre vetítve):	<b>54 400 Ft/m<sup>2</sup> + áfa</b> azaz ötvennégyezer-négyszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa

**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 használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!*


Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt építési telek, a II. kerület északkeleti részén, a II./A Széphalom kerületrészében található. Széphalom 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 közművesítettsége 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.


KÉSZ szerint Lke-2/SZ-11 (28/2019.(XI.27.) önk.rend.) övezeti besorolású telek viszonylag alacsony, 15%-os beépíthetőségű, melynek szintterületi mutatója 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ez a kertvárosias lakóterület besorolású övezet szabadonálló beépítési módú, egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló családi házak, többlakásos társasházak elhelyezésére szolgál. Tárgyi ingatlan területre összesen 2 lakás építhető.


Az ingatlan forgalmi értékének meghatározását piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg.

Budapest, 2020. augusztus 07. Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

  
Budai Zsuzsa  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzék szám:05328/2007

Ellenőrizte:

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

  
Fekésházy Attila  
Ingatlan-értékbecslési irodavezető



## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

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

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta a BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Irodát a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátott, illetve beszereztük:**

Tulajdoni lapot, Térképmásolatot

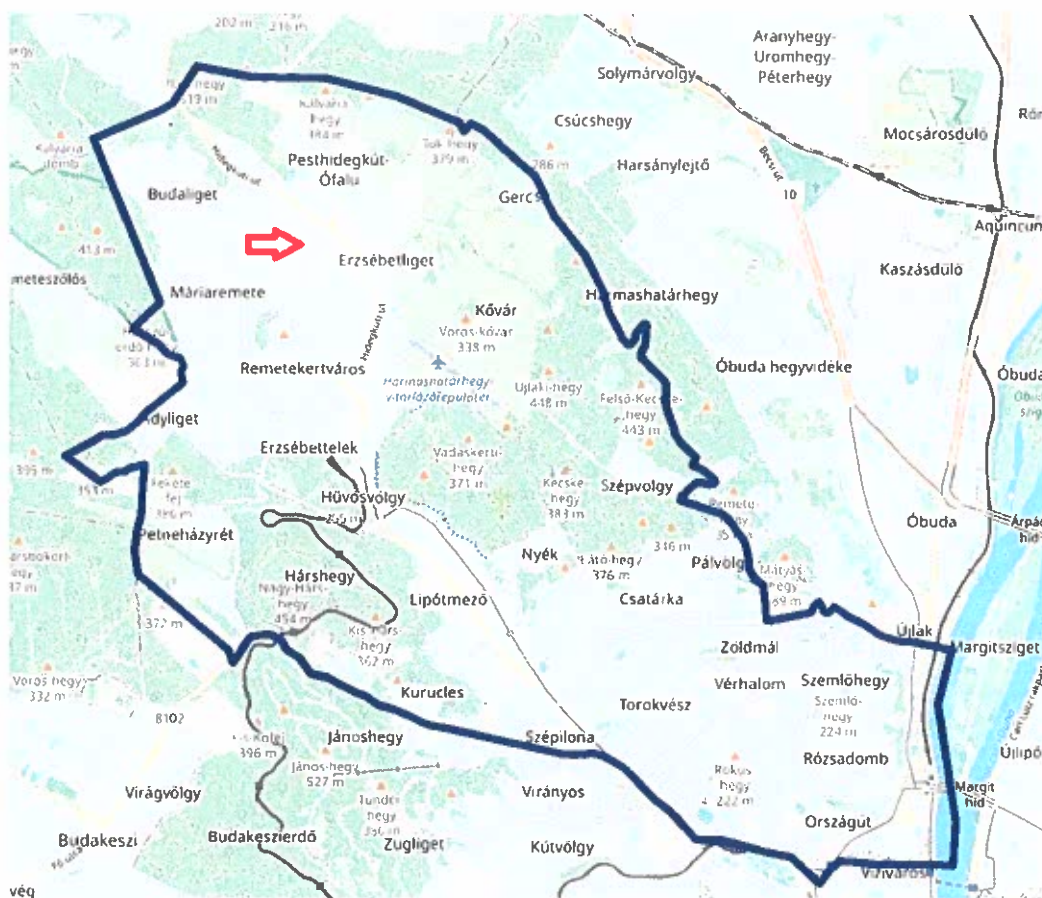
**Helyszíni szemle:**

2020.08.04-n helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

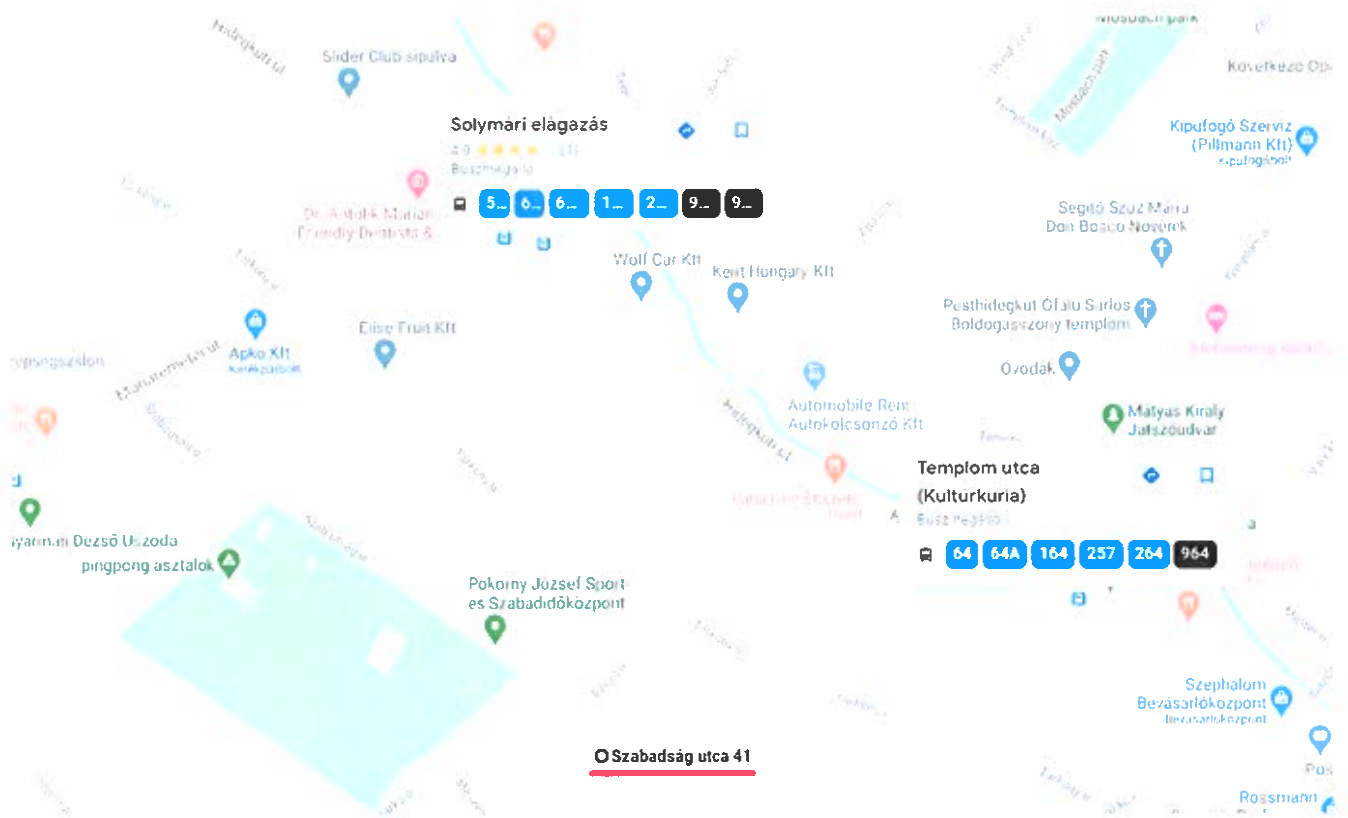
## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 Az ingatlan környezete

A vizsgált ingatlan Budapest II/A kerületben helyezkedik el, a Széphalom kerületszomszédos, családi házzal beépített területén a korábbi beépítések mellett egyre több új családi ház, illetve néhány lakásos társasház épült. A kerületszomszédos távol esik a főváros központjától, infrastruktúrája ennek megfelelő, a közművesítettsége jó, de üzletek, vendéglátó és egyéb szolgáltató egységek csak a Máriaremetei út mentén találhatóak, az alap- és középfokú oktatási intézmények távolabb, a Hildegúti úton, illetve annak közelében vannak.



Az ingatlan városközponttól történő megközelítése tömegközlekedés igénybevételével csak átszállással lehetséges. A Széll Kálmán térről induló villamosok és autóbuszok a Hűvösvölgyi úti végállomásig közlekednek. Innen a 57, 257, 64, 64A, 164, 264-es buszra történő átszállással lehet megközelíteni az ingatlant, amely a Templom utcai buszmegállótól mintegy 500 méter van.



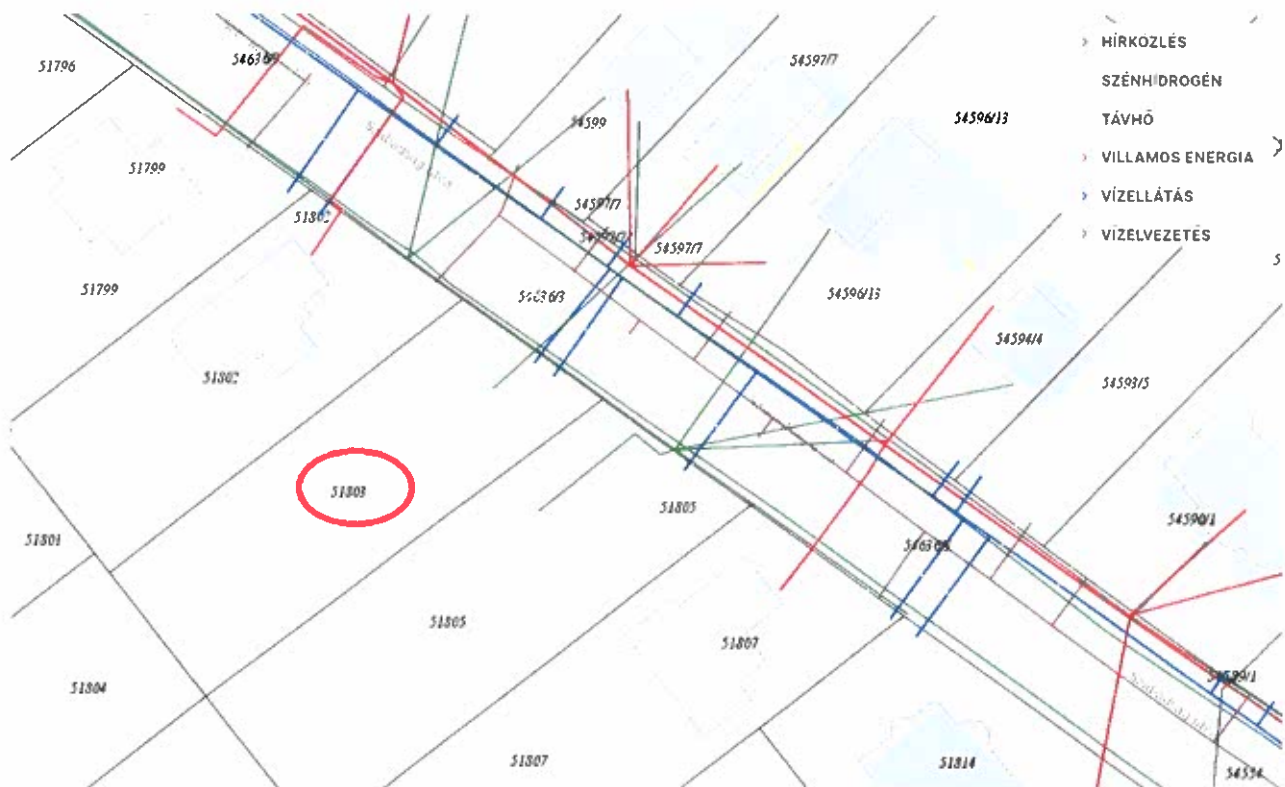
## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	1028 Budapest II. ker., Szabadság u. 41.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1028 Budapest II. ker., Szabadság u. 41.
<b>Helyrajzi száma:</b>	51803
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Főváros Önkormányzat; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	Kivett beépítetlen terület
<b>Funkció a valóságban:</b>	Beépítetlen lakóövezeti telek
<b>Telek területe:</b>	1000 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Bejegyző határozat: Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása, t-61467 térrajz alapján, terület telekhatárrendezés

## 2.3 Az ingatlan jellemzői

<b>Beépítettség:</b>	beépítetlen terület
<b>Telek alakja:</b>	téglalap alakú, az utca vonala mentén enyhén nyújtott
<b>Domborzat:</b>	megközelítően sík felszínű
<b>Növényzet:</b>	a telek délkeleti határa mellett fákkal és bokrokkal sűrűn benőtt terület
<b>Kerítés:</b>	közterület felől kerítetlen, a szomszédos telek felől kerített
<b>Közművek:</b>	telken belüli közművek: víz, gáz, az utcában közcsatorna és villamos energia közművek elérhetők. (ld. közmű térkép mellékletben)
<b>Egyéb:</b>	A közbelső elhelyezkedésű, utcafront felé ÉK-i tájolású építési telek az aszfaltozott Szabadság utcáról közelíthető meg. A környéken zömmel újjépítésű családirházak és társasházak találhatóak. A környék beépült, de ingatlan közvetlen szomszédságában, attól DK-i irányban van még egy üres telek.

## Közműtérkép:



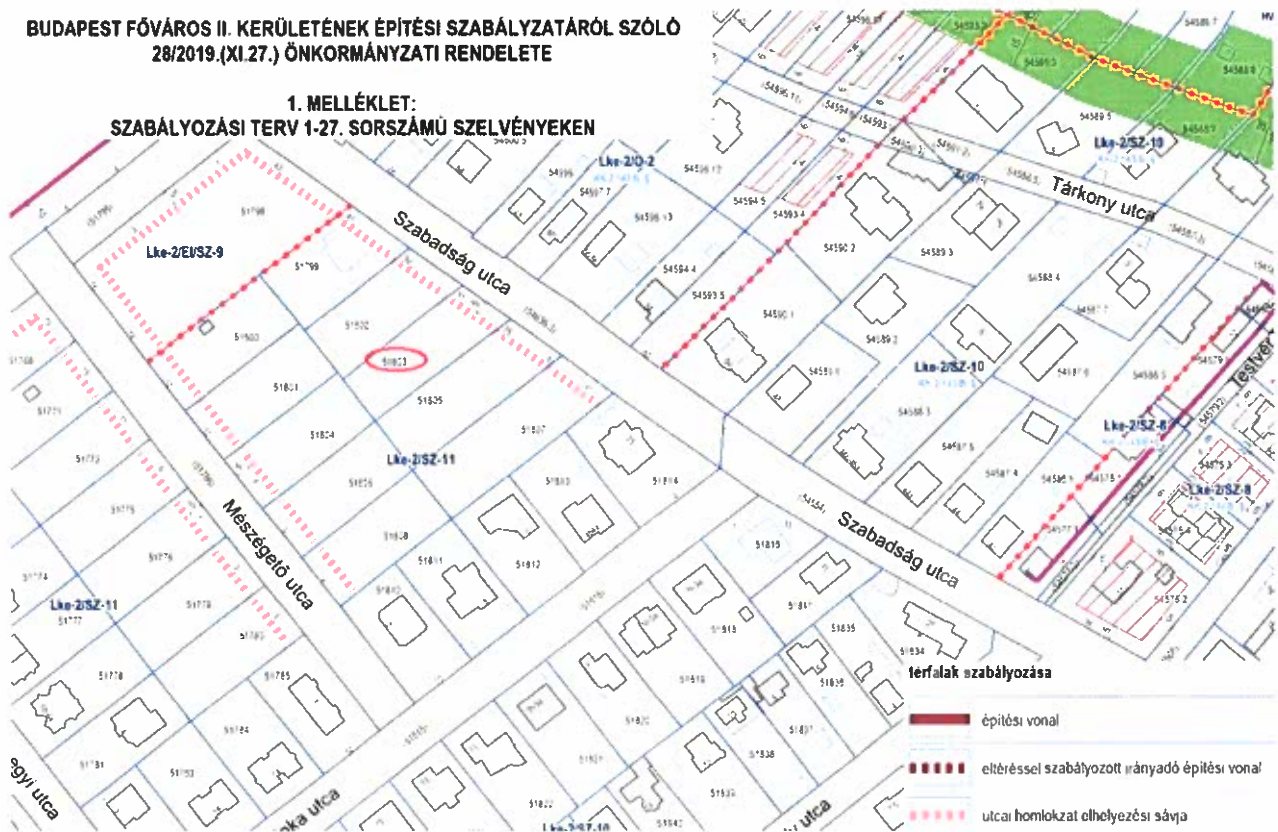
<b>Övezeti besorolása</b>	<b>KÉSZ szerinti:</b>	<b>Lke-2-/SZ-11</b>
---------------------------	-----------------------	---------------------

(28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete)

Lke-2 Kertvárosias latóterületen főleg szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módú övezetei az egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló családirházak, többlakásos társasházak elhelyezésére szolgálnak.

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ  
28/2019.(XI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

1. MELLÉKLET:  
SZABÁLYOZÁSI TERV I-27. SORSZÁMÚ SZELVÉNYEKEN



Az övezet szabályozási határértékei:

28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b. táblázat		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület-felhasználási kategória:	<b>ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK</b>											<b>MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA</b>		
2.		legkisebb					legnagyobb				az épület legnagyobb				
3.	<b>Lke-2</b>	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)	Pmu v. H <sub>1</sub> v. Ép	átlagos szintterület osztószáma	telek-terület alapján	egyedi eldírás alapján
4.	övezetcsoport					felület (%)	alatt (%)	átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parcellási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H <sub>1</sub> v. Ép			
6.	Lke-2/SZ-1	SZ	1000	12	25	50	40	60	1/KH 0.5 /A 1.5	0.7	7.5	-	-	§/1	-
7.	Lke-2/SZ-2	SZ	2000	18	-	50	30	50	1/KH 0.5	0.4	10	-	x	x	x
8.	Lke-2/SZ-3	SZ	1300	-	-	50	30	40	1.5	0.4	10.5 / § 4.5	-	-	§/1	-
9.	Lke-2/SZ-4	SZ	-	-	-	70	20	30	0.7	0.2	6.5	-	-	§/1	-
10.	Lke-2/SZ-5	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.75	0.5	9.5	-	260	-	-
11.	Lke-2/SZ-6	SZ	1000	20	30	70	15	25	0.4	0.2	7.5	-	80	-	-
12.	Lke-2/SZ-7	SZ	2000	24	-	80	10	20	0.25	0.15	7.5	-	-	§/2	-
13.	Lke-2/SZ-8	SZ	1000	-	-	65	25	40	0.4	0.2	5	-	-	§/1	-
14.	Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.2	7.5	-	-	§/1	-
15.	Lke-2/SZ-10	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	§/1	§
16.	Lke-2/SZ-11	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	§/1	-
17.	Lke-2/SZ-12	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.4	0.2	5	-	-	§/1	-
18.	Lke-2/SZ-13	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	7.5	-	-	§/1	-
19.	Lke-2/SZ-14	SZ	1000	-	-	75	15	30	0.4	0.2	6	-	-	§/1	-
20.	Lke-2/SZ-15	SZ	2400	-	-	75	15	30	0.4	0.2	6	-	-	§/1	-

98. § (1) A (2) - (12) bekezdések szerinti Lke-2/SZ építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –
- a) az 1.500 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telekméret esetén
    - aa) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1.500 m<sup>2</sup> feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
    - ab) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
  - b) új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pincésztíjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
    - ba) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m<sup>2</sup> általános szintterületet, és
    - bb) nem haladhatja meg a telken megengedett általános szintterület 50%-át.
- (2) Az az alábbi építési övezetekre az (1) bekezdésen túl csak a 92-94. § övezeti rendelkezéseit kell betartani:
- a) Lke-2/SZ-7,
  - b) Lke-2/SZ-9,
  - c) Lke-2/SZ-11,
  - d) Lke-2/SZ-12,
  - e) Lke-2/SZ-16.

#### 62. Az Lke-2 és az Lke-3 jelű kertvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései

92. § (1) Az Lke-2 és az Lke-3 jelű kertvárosias lakóterületek főként szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetei az egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló családházak, többlakásos társasházak elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- a) az Lke-2 és az Lke-3 jelű építési övezetek
    - aa) általános előírásait rögzítő 93-95. §-sal, és
    - ab) a részletes előírásait rögzítő 96-104. §-sal, és
  - b) 2. melléklet 6. és 7. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
  - c) a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.
- (3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes értéket csak az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a Hatodik rész kiegészítő előírásában meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

## 2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• magas presztizsértékű kertvárosi zöldövezet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• telek viszonylag alacsony beépíthetőségű (15%)</li> <li>• közművek bevezetése</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• telek beépítése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</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. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

#### Piaci érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő (bérbeadó) és egy hajlandóságot mutató eladó (bérő) 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 Értékbecslési 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 árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

*A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. 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-figyelman 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
  - Bérleti szempontok
  - Telekadottságok
  - Infrastruktúra
  - Környezeti szempontok
  - Alternatív hasznosítás szempontjai
  - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
  - Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre 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 megközelítés**

A költség alapú megközelítés 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.
- 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.

- 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 pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előirányozni, 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.
- 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 javíthatók vagy ki nem javíthatók.
- Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

#### 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben piaci összehasonlító adatok alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

##### Piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az alaphalmaz összeállításához az ingatlan.com hirdetési felület II/A kerületi kínálati adatait elemezve leválogattuk azokat az összehasonlításra alkalmas telkeket, melyek főbb jellemzői a legközelebb állnak az értékelt ingatlanhoz.

A -10%-os kínálati korrekcióval módosított értékesítési árakból kiszámítottuk a telkek alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérvek és a hozzájuk tartozó %-os 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, útburkolat megléte és egyéb értékesítést korlátozó tényezők.

A részletes számításokat és az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket és a hozzájuk tartozó %-os korrekciókat az 1. sz. táblázat tartalmazza.



## 1. számú táblázat

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	Budapest II/A, Széphalom, Szabadság utca 41. hrsz.:51803	Budapest II/A, Széphalom, Nyár u 27.	Budapest II/A, Széphalom, Tárkony utca	Budapest III/A, Széphalom, Patróna u. 11. (51630 hrsz.)
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2020.07.	2020.07.	2020.07.
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/30247211">ingatlan.com/30247211</a>	<a href="https://ingatlan.com/31281904">ingatlan.com/31281904</a>	<a href="https://ingatlan.com/29970824">ingatlan.com/29970824</a>
Ingtalan típusa		telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		71 000 000 Ft	89 000 000 Ft	70 000 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		55 905 512 Ft	70 078 740 Ft	55 118 110 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	-10%	50 314 961	63 070 866	49 606 299
Telek terület (m <sup>2</sup> )	1000 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>	1085 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		59 194	58 130	51 141
Szöveges leírás	Közbenső elhelyezkedésű, Lke-2/SZ-11 lakóövezeti, részben közművesített, sík felszínű, megőrzéltőlég téglaalap alakú, beépítetlen építési telek, utcafront felől kerítetlen	L6-II-08 lakóövezeti, parkra néző, megközelítőleg sík felszínű, kerített, négyzet alakú saroktelek, bontandó kerü tároló, víz, villany telken belül, gáz, csatorna az utcában	Lke-2/SZ-10 lakóövezeti, sík, kerített, közbenső elhelyezkedésű, beépítetlen, négyzet alakú építési telek, közművek az utcában, új építésű ingatlanok szomszédságában	L6-II-06 lakóövezeti, sík, kerítetlen, közbenső elhelyezkedésű, közel négyzet alakú, közbensőtelek, közművek az utcában
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrektio mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	közepes	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektio mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	telken vagy közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektio mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	téglaalap alakú, részlegesen kerített, közbenső sík telek	négyzet alakú, kerített, sík felszínű, saroktelek	négyzet alakú, kerített, sík felszínű, közbenső telek	közel négyzet alakú, kerített, sík felszínű, közbenső telek
Korrektio mértéke		-3%	-2%	-2%
Telek méret	1000 m <sup>2</sup>	kisebb	nagyobb	kisebb
Korrektio mértéke		-15%	9%	-3%
Panoráma	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrektio		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közművek)	telken belül rendelkezésre áll: víz, gáz	telken belül rendelkezésre áll: víz, villany	közművek telken kívül	telken belül rendelkezésre áll: víz, villany
Korrektio		2%	5%	2%
Övezeti besorolás *	Lke-2/SZ-11	L6-II-08	Lke-2/SZ-10	L6-II-08
		0%	0%	0%
Beépíthetőség; szintterületi mutató *	15% ; 0,4	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektio mértéke		0%	0%	0%
Bontandó épület, telken található növényzet	beépítetlen, sűrűn benőtt fás, bokros terület elvadult növényzet	botandó kerü tároló, gondozott telek	beépítetlen, gondozott telek	beépítetlen, gondozott telek
		2%	-2%	-2%
Korrektio a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-14%	10%	-5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	54 381	50 907	63 652	48 583
Korrigált ár (Ft)	54 380 852	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>54 400 000 Ft</b>			

\* 2019. XI.27. hatályos KÉSZ szerint Lke-2/SZ-11 új övezeti besorolás és a hirdetésekben szereplő L6-II-8 korábban alkalmazott övezeti besorolás beépítési paramétereit változatlanok maradtak

**VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Elvégeztük a **Budapest II. ker., Szabadság u. 41. sz. alatt lévő, 51803 hrsz.-ú**, kivett beépítetlen terület megnevezésű, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadának értékelését.

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

**Az értékelés megállapítása, eredménye:**

Az ingatlan <b>forgalmi értéke</b> , kerekítve:	<b>54 400 000 Ft + áfa</b> azaz ötvennégymillió-négyszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (az 1 000 m <sup>2</sup> telek területre vetítve):	<b>54 400 Ft/m<sup>2</sup> + áfa</b> azaz ötvennégyezer-négyszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa


**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 használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!*


Budapest, 2020. augusztus 07.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

?

  
Budai Zsuzsa  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzék szám:05328/2007

Ellenőrizte:

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

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan-értébecslési irodavezető

## 5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### **Felhasználás**

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

A vagyoneértékelés 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 BFKV Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

### **Jogi körülmények**

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcimmal, 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 vagyoneértékelő 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 valódiságáért 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 a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók f

# MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/303566/2020

2020.08.05

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 53

Beltérület 51803 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Szabadság utca 41.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter	kat.jöv. k.fill
--	-------	------------------	----------------------	-------------------------	--------------------

- Kivett beépítetlen terület

0

1000 0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 152131/1995/1992.05.19.

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 123301/1992/1992.06.15

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

Főv.Vagyonátadó Bizottság II-3/92/VÁB-C számú határozata alapján.

jogosult:

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 336699/1/2004/98.08.03

- t-61467 térrajz alapján a terület telekhatárrendezés jogcímén módosult.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

# Térképek

## Földhivatali térképmásolat

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

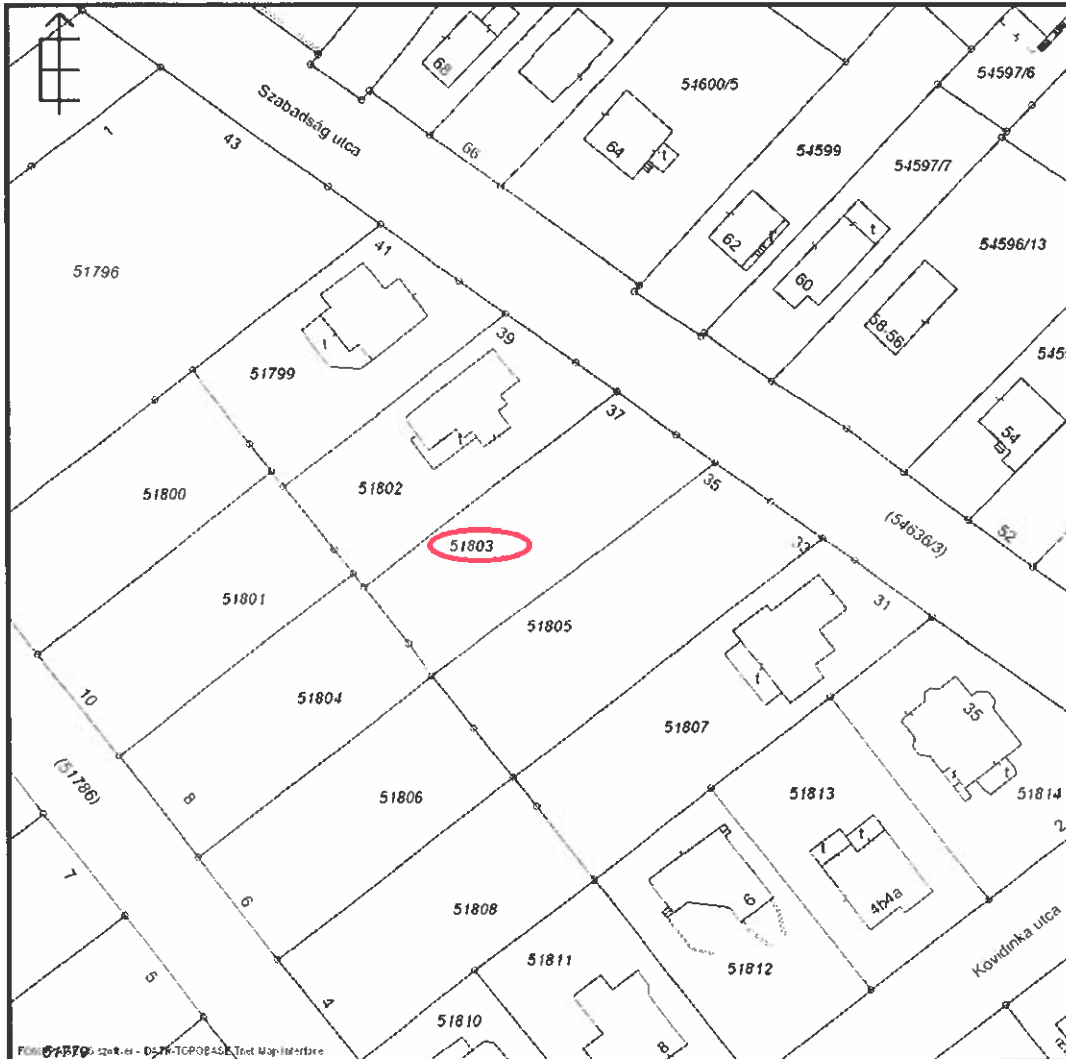
### E-hiteles térképmásolat

2018.01.24 10:58:43

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 51803

Megrendelés szám: 9XXX/947/2018

Méretarány: 1 : 1000



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



## Képek



utcakép Kadarka u. irányából



utcakép Kövidinka u irányából



Kadarka utcai óvoda



Kadarka utcai Sport és Szabadidőközpont



szomszédos új építésű épületek



utcakép – a közterület felől kerítetlen telek



vizsgált ingatlan melletti üres telek



telek ÉNY-i oldal határa (hrsz.:51802) közterület felől



ÉNY-i oldal határ a telek hátsó részé felől



a szomszédos üres telek (hrsz.:51805) közterület felől



vizsgált ingatlan telekrészlet – lerakott silt