

Az értékelés azonosítója: B17Ú102

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1038 Budapest, Ékszer utca, 62199 hrsz. alatti,  
a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő,  
kivett udvar és gázvezeték megnevezésű ingatlanról.

2017. május 02.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 27 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....	4
1. Kiindulási alapadatok .....	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	6
2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE .....	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok .....	6
2.2 Gazdasági környezet .....	7
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....	8
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	8
3.2 A földterület jellemzői .....	8
3.3 SWOT analízis .....	11
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint) .....	11
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK .....	13
5.1 Piaci összehasonlító módszer .....	13
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA .....	14
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK .....	14
7.1 Felhasználás .....	14
7.2 Jogi körülmények .....	15
7.3 Kompetencia .....	15
7.4 Megbízástól való függés .....	15
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek .....	15
7.6 Felhasznált adatok .....	15
7.7 Felelősség kizárása .....	15
7.8 Rejtett hibák .....	16
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás .....	16
7.10 Érvényesség .....	16
MELLÉKLETEK .....	17
Tulajdoni lap (2017.04.24.) .....	18
Térképmásolat (2017. 04.24.) .....	19
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	20
Képek .....	25





**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **1038 Budapest, Ékszer utca, 62199 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és gázvezeték megnevezésű ingatlan értékelése.

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

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának dátuma:	2017.05.02.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017.04.25.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett udvar és gázvezeték	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	udvar és gázvezeték	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest III., Ékszer utca	
Az ingatlan helyrajzi száma:	62199	
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti: L5	TSZT szerinti: Lke-1
	KSZT szerinti: nincs érvényben ezen a területen;	KÉSZ szerinti: még nem készült el.
	ÓBVSZ szerint: L5-III-SZ/N	

Telek területe:	Teljes: 66 m <sup>2</sup>	Értékelt: 66 m <sup>2</sup>
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 0 m <sup>2</sup>	Értékelt: 0 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	csak a földterület	

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>1 400 000 Ft + áfa</b> <b>azaz: Egymillió-négyszázezer forint + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 66 m <sup>2</sup> telek alapterületre vetítve):	21 200 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz Huszonegyezer-kettőszáz 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 használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

az értékelt ingatlan az Ékszer utca 4. szám és a Ráby Mátyás utca 8/b. szám között elhelyezkedő 1,7 m széles és 35 m hosszú földterület, kivett udvar és gázvezeték megnevezésű. Az ingatlanon a földfelszín alatt 2 db „élő” gázvezeték halad teljes hosszában, amelyek a szomszédos Ráby Mátyás utca 6. számú (hrsz.: 62196) ingatlanon lévő épületek gázellátását biztosítja. A gázvezetékek a Földgáz Elosztó Kft. tulajdona. A terület a helyi ÓBVSZ szabályozás alapján L5-III-SZ/N övezeti besorolású, de sem a mérete sem a funkciója

(gázvezetékek védősáv, biztonsági övezete) miatt nem beépíthető, nem fásítható. Építmény is csak úgy helyezhető el rajta, hogy a terepszint alatti része az 50 cm nem haladhatja meg, a rendeltetésszerű használatát és megközelítését ne akadályozza, továbbá azok állagát ne rontsák. A gázvezetékek vélelmezve a földfelszín alatt 0,8-1,0 m-re helyezkednek el.

A két gázvezeték közé fagyal sövény lett ültetve, illetve az épülethez közelebb eső vezeték felett kisebb barackfákat (2 db) ültetett az előző tulajdonos.

Az értékelte földterület az Ékszer utca 4. számmal (hrsz.: 62200) közös oldalhatáron nyitott, míg a Ráby Mátyás utca 8/b. (hrsz.: 62198) alap nélküli drótfonatú kerítéssel, a Ráby Mátyás utca 6. számú (hrsz.: 62196) ingatlannal közös oldalhatáron szintén alap nélküli kerítéssel határolt.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a **piaci összehasonlító adatokon alapuló** módszerrel kapott értéket fogadtuk el 100 %-ban, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét.

Budapest, 2017. május 02.

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

**2.**



Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési iroda  
irodavezető



Varga Beáta

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám:  
Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelői és  
közvetítői Névjegyzék 1/2007



## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

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

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

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

-

**Beszereztük:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

**Helyszíni szemle:**

2017.04.25.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

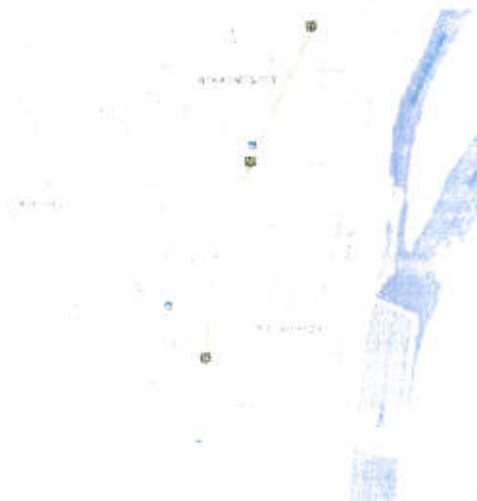
### 2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

**Tágabb környezet:**

Óbuda-Békásmegyér a főváros harmadik legnagyobb kerülete. Keleten a Duna, a IV., és a XIII. kerület határolja. Délen és délnyugaton a II. kerület, északnyugaton Solymár és Üröm, északon Budakalász a szomszédjai. Hozzá tartozik az Óbudai-sziget is. A kerület további, kisebb egységei: Aranyhegy, Csúcshegy, Filatorigát, Hármashatárhegy, Kaszásdűlő, Mocsárosdűlő, Remetehegy, Rómaifürdő, Római-part, Solymárvölgy, Táborhegy, Testvérhegy, Törökkő, Ürömhegy.

Az értékelt ingatlan a csillaghegyi városrészben található.

A városrész a Kőbánya utca a főváros közigazgatási határától – Hegy utca (Óbor utca) – Tamás utca – Hegyláb utca – Márton út – Kert sor – Dózsa György utca – Nád utca – Dózsa György utca – Szentendrei út – a Hév átjárójának útja – déli irányba visszafordulva a 11. sz. úton a Szent István utcáig – majd az lpartelep és az Árpád utcák érintésével a Pünkösdfürdő utca - Királyok útja - Kalászi utca – Czet J. köz – Határ út – Pusztakúti út – Ürömi út – Főváros közigazgatási határa által határolt területet foglalja magába. A városrész nagy részben kertvárosias lakóterület a Fővárosi TSZT alapján, a főbb útvonalak mentén a (Batthyány-Rákóczi utca mentén) funkcióváltó vegyes terület a jellemző. A település nyugati felén összefüggő zöldfelület – erdő, zöldterület,



jelentős zöldfelületű intézménykert – magas zöldfelületi arányt és minőséget biztosít. A területen elsősorban lakófunkció található, az azt kiszolgáló vegyes területekkel, kereskedelmi, szolgáltatási, oktatási, stb. funkciókkal.

(Forrás: [http://www.budapestinfo.eu/keruletek/budapest\\_3\\_kerulet/elhelyezkedese\\_varosreszei](http://www.budapestinfo.eu/keruletek/budapest_3_kerulet/elhelyezkedese_varosreszei) és [http://www.terport.hu/webfm\\_send/3182](http://www.terport.hu/webfm_send/3182))

### **Közvetlen környezet, megközelíthetőség**

Az értékelt ingatlan az Ékszer utca 4. szám és a Ráby Mátyás utca 8/b. szám között elhelyezkedő 1,7 m széles és 35 m hosszú földterület, kivett udvar és gázvezeték megnevezésű. Az ingatlanon a földfelszín alatt 2 db „élő” gázvezeték halad teljes hosszában, amelyek a szomszédos Ráby Mátyás utca 6. számú (hrsz.: 62196) ingatlanon lévő épületek gézellátását biztosítja. A gázvezetékek a Földgáz Elosztó Kft. tulajdona. Környezetében iker- és családi házak helyezkednek el. Könnyen megközelíthető aszfaltozott úton gépjárművel, valamint helyi tömegközlekedéssel a H5 hévvel, 134-es és a 160-as

busszal. A földterület az Ékszer utca 4. számmal (hrsz.: 62200) közös oldalhatáron nyitott, míg a Ráby Mátyás utca 8/b. (hrsz.: 62198) alap nélküli drótfonatú kerítéssel, a Ráby Mátyás utca 6. számú (hrsz.: 62196) ingatlannal közös oldalhatáron szintén alap nélküli kerítéssel határolt.



## **2.2 Gazdasági környezet**

A III. kerület kedvező természetföldrajzi és turisztikai adottságokkal rendelkezik (hegyvidék, Duna, Római-part, ókori-romok, műemlékek). Kiterjedt a vonzáskörzete, erős mikroregionális szerepköre. Összkomfortos és komfortos lakások Budapesten a legmagasabb az aránya, kedvező zöldfelületi ellátottság – jó életkörülmények



mellett. Mennyiségi és minőségi közszolgáltatással rendelkezik (oktatás-nevelés, szociális háló). A kerületben alacsony munkanélküliségi ráta. Jó tömegközlekedési kapcsolata van az agglomerációval.

Csillaghegyi kerületrészt gazdasági erősege szintén a turisztikában rejlik. A Duna közelsége, valamint számos védett barlang található a városrészben. A fürdő-, sport-, és rekreációs helyszínek fejlesztésével a turisztikai vonzereje erősödni fog.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	<b>1038 Budapest, Ékszer utca</b>
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest III. kerület
<b>Helyrajzi száma:</b>	62199
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett udvar és gázvezeték
<b>Funkció a valóságban:</b>	<b>udvar és gázvezeték</b>
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 66 m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: 66 m<sup>2</sup></b>
<b>Épület/helyiség alapterülete:</b>	Teljes: 0 m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: 0 m<sup>2</sup></b>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	nem tartalmaz, de a valóságban földterület alatt két „élő” gázvezeték halad teljes hosszában

#### 3.2 A földterület jellemzői

##### Telek szöveges leírása:

az értékelt ingatlan az Ékszer utca 4. szám és a Ráby Mátyás utca 8/b. szám között elhelyezkedő 1,7 m széles és 35 m hosszú földterület, kivett udvar és gázvezeték megnevezésű. Az ingatlanon a földfelszín alatt 2 db „élő” gázvezeték halad teljes hosszában, amelyek a szomszédos Ráby Mátyás utca 6. számú (hrsz.: 62196) ingatlanon lévő épületek gázellátását biztosítja. A gázvezetékek a Földgáz Elosztó Kft. tulajdona. A terület a helyi ÖBVSZ szabályozás alapján L5-III-SZ/N övezeti besorolású, de sem a mérete sem a funkciója (gázvezetékek védősáv, biztonsági övezete) miatt nem beépíthető, nem fásítható. Építmény is csak úgy helyezhető el rajta, hogy a terepszint alatti része az 50 cm nem haladhatja meg, a rendeltetésszerű használatát és megközelítését ne akadályozza, továbbá azok állagát ne rontsák. A gázvezetékek vélelmezve a földfelszín alatt 0,8-1,0 m-re helyezkednek el.

A két gázvezeték közé fagyal sövény lett ültetve, illetve az épülethez közelebb eső vezeték felett kisebb barackfákat (2 db) ültetett az előző tulajdonos.

Az értékelt földterület az Ékszer utca 4. számmal (hrsz.: 62200) közös oldalhatáron nyitott, míg a Ráby Mátyás utca 8/b. (hrsz.: 62198) alap nélküli drótfonatú kerítéssel, a Ráby Mátyás utca 6. számú (hrsz.: 62196) ingatlannal közös oldalhatáron szintén alap nélküli kerítéssel határolt.





(7) 1 Békásmegyier-Ófalu területén az (1)-(6) bekezdésben foglaltakat a 63/A. § együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

16. számú táblázat

Az építési övezet neve	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kényszerűen		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	terület	szélesség/mélysége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelület mértéke	építménymagassága	homlokzatmagassága
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
L5-III-SZ/N	1000	20/30	20	0,5	35	50	3,5	7,5/6,5
L5-III-SZ/K	700	20/30	25	0,5	35	50	3,5	6,5/5,5
L5-III-SZ/A	500	20/30	25	0,4	35	50	3,5	5,5/4,5

11/2003. (III.21.) NGM rendelet

### 3.2.1.2. Védőtávolság

A csatlakozóvezeték/telephelyi vezeték és a fogyasztó vezeték térszint alatti szakaszát, az alábbi (3.2. sz. táblázat) védőtávolság betartásával kell vezetni, kivétel az épület fala, ha azt merőlegesen közelíti meg.

3.2. sz. táblázat

Nyomás-fokozat	Védőtávolságok m					
	Épületen belüli	Üreges talajnyomás	Épületen kívüli	Épületen kívüli	Vízvezeték	gáz-, nem villamos kábelek
		Üreges talajnyomás	Épületen kívüli	Épületen kívüli	Vízvezeték	gáz-, nem villamos kábelek
		Üreges talajnyomás	Épületen kívüli	Épületen kívüli	Vízvezeték	gáz-, nem villamos kábelek
Alacsony	2 (1)	1 (0,5)	1 (0,5)	1 (0,5)	1 (0,5)	2 (1)
Középső	4 (2)	2 (1)	2 (1)	2 (1)	2 (1)	4 (2)
Nagy közepes	6 (3)	3 (1,5)	3 (1,5)	3 (1,5)	3 (1,5)	6 (3)

Védőtávolságok (m)	Térnyomás (kPa)	A védőtávolság mértéke a terhelési távolságtól függően (m)		
		$r_1 < 0,75$	$r_1 < 0,50$	$r_1 < 0,25$
DN < 150	bar	10	8	5
150 < DN < 400		12	10	8
400 < DN < 600	25 < WOP < 84	14	12	10
600 < DN < 900		21	18	15
DN > 900		24	20	18

A zárójeles távolságok az alkalmazni kívánt műszaki megoldással elérhető védelem mellett tervezhetők.

A terv térjen ki a csatlakozó-, telephelyi- és/vagy fogyasztói vezeték védőtávolságon belüli alábbi tilalmakra és korlátozásokra:

a) a védőtávolságon belül (3.2. sz. táblázat) nem szabad a vezeték műszaki állapotát veszélyeztető, ellenőrzését akadályozó tevékenységet végezni, illetve ilyen létesítményt elhelyezni,

b) épület alatt csatlakozó-, telephelyi- és fogyasztói vezeték nem helyezhető el.

A védőtávolságon belül az üzemeltetéshez, karbantartáshoz és javításhoz szükséges létesítmények, anyagok ideiglenesen elhelyezhetők, tevékenységek folytathatók.

<b>Beépítettség:</b>	beépítetlen, talajszint alatt cca. 0,8-1,0 m-re 2 db „élő” gázvezeték
<b>Telek alakja:</b>	elnyújtott téglalap
<b>Domborzat:</b>	sík
<b>Kert, növényzet:</b>	gyomnövény, fagyal sövény
<b>Kerítés:</b>	három oldalról kerített, a 62200 hrsz.-ú ingatlan felől nyitott
<b>Közművek:</b>	nincs



### 3.3 SWOT analízis

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>kedvező elhelyezkedés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nem beépíthető</li> <li>nem parkosítható (fásítás nem lehetséges)</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>a 62200 hrsz.-ú ingatlannal összevonva az udvar mérete növekszik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 db „élő” gázvezeték védőövezete</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.

## 4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

### FAJTÁI:

#### 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 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.
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 értékmodosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmodosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmodosító 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 értékelhetőek.

### **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.



**Nettó pótlási költség számítás**

A nettópótlási költség számítás 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 legkevesebb 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 újratерemtésének 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 avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

**5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK**

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

**5.1 Piaci összehasonlító módszer**

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).



Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a -25-35%-os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest nem építési telek, nem beépíthető, nem fásítható illetve nagyon kis alapterületű. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkentik, ezért negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban a „Szabályozás” sorban (-25%).

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a nettó beépítetlen telek 66 m<sup>2</sup> tekintetében 1 400 000 Ft+áfa forgalmi értéket jelent.

A mellékletek között a Számítások rész 1. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

## 6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1038 Budapest, Ékszer utca szám alatti, 62199 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és gázvezeték megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a **piaci összehasonlító adatokon alapuló** módszerrel kapott értéket fogadtuk el 100 %-ban, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét.

<b>Az ingatlan <i>forgalmi</i> értéke, kerekítve:</b>	<b>1 400 000 Ft + áfa</b> <b>azaz: Egymillió-négyszázezer forint + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos <i>forgalmi</i> értéke, kerekítve (a 66 m <sup>2</sup> telek alapterületre vetítve):	21 200 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz Huszonegyezer-kettőszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa

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

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### 7.1 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 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 beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

## **7.2 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.

## **7.3 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 bejegyzettek 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.

## **7.4 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.

## **7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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

## **7.6 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.

## **7.7 Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre 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.

**7.8 Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**7.9 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.

**7.10 Érvényesség**

Az értékelés az értékbecslés kiadása napján érvényes.

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

Budapest, 2017. május 02.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
**2.**



Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési iroda  
irodavezető



Varga Beáta  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám:

Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelői és  
közvetítői Névjegyzék 1/2007



## MELLÉKLETEK

1. melléklet  
2. melléklet

## Tulajdoni lap (2017.04.24.)

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: 800004/193148/2017

2017.04.24

BUDAPEST III.KER.

Szektor : 15

Belterület €2199 helyrajzi szám

## I R É S Z

Pöldrészlet területe változás előtt:	66 (m2) törliő határozat:9003/2006
Pöldrészlet területe változás előtt:	66 (m2) törliő határozat:126/1/2010/10.01.22
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatak	terület kat.t.jöv. alrészlet adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.féll. ter. kat.jöv. ha m2 k.féll.
- Kivett udvar és gázvezeték	0 66 0 00

## II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törliő határozat: 160136/2/2009/09.08.26  
bejegyző határozat, érkezési idő: 3202/1949/1949.04.23 törliő határozat: 160136/2/2009/09.08.26

jogcím: Államosítás  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

2. hányad: 1/1 törliő határozat: 208259/1/2009/09.12.09  
bejegyző határozat, érkezési idő: 19321/1986/1986.04.10 törliő határozat: 208259/1/2009/09.12.09

jogcím: -  
jogállás: kezelő  
név: FŐVÁROSI GÁZHŐVEK  
cím: 1091 BUDAPEST VIII.KER. Kőtaraság tér 20

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 160136/2/2009/09.08.26  
jogcím: 1991. évi XCIII. tv. 12.§ (4), (5)  
jogcím: vagyonátadás  
utalás: II /1.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

## III R É S Z

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

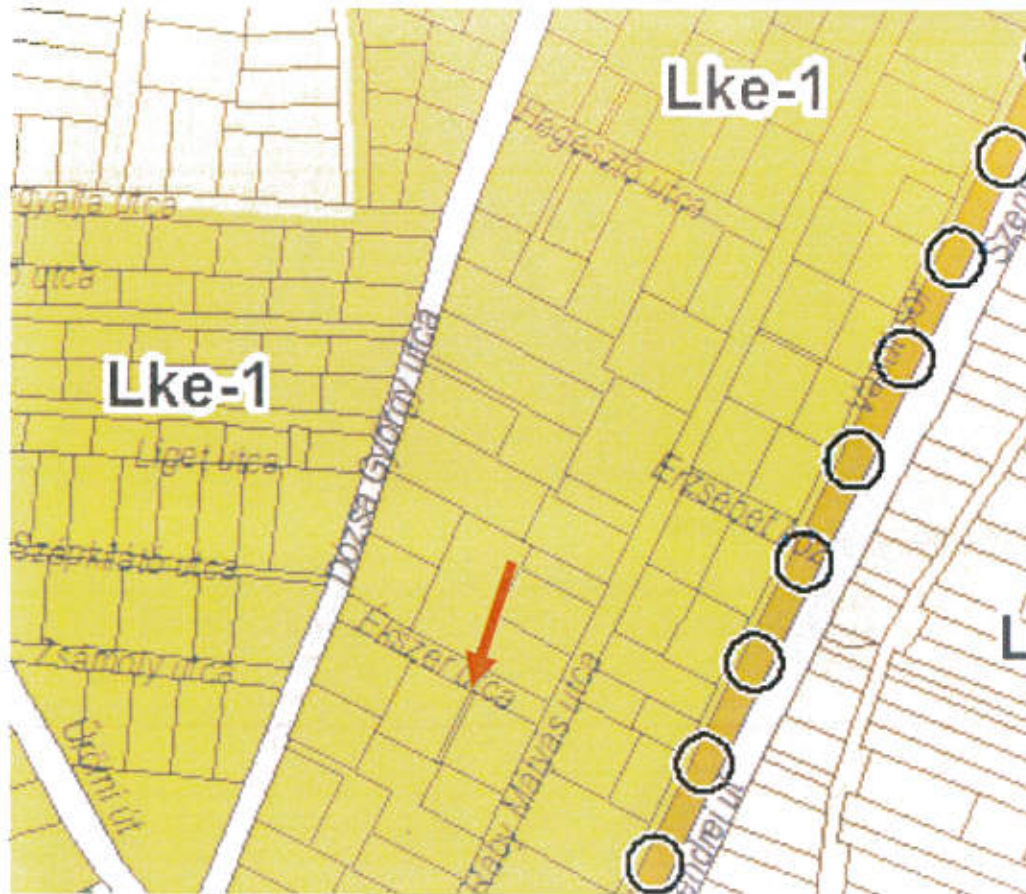




**Az ingatlanra vonatkozó szabályozás****FSZKT övezeti besorolás:****FSZKT védelmek és korlátozások:****FSZKT légi fotó:**



## Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás:****Kertvárosias lakóterületek:**

laza beépítésű, összefüggő *nagy kertes*, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak. A nagy- és kisvárosias területekkel szemben a területfelhasználási egység területén az OTÉK rendelkezései alapján a közösségi szórakoztató, az igazgatási és az iroda rendeltetés nem helyezhető el.

Elhelyezhető funkciók:

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- sport.

Ebbe a területfelhasználási egységbe Pest és Buda szabadonálló beépítésű, elsősorban családirházas lakóterületei tartoznak. A kialakult beépítési sűrűség elsősorban a morfológiai adottságokkal és a településszerkezetben elfoglalt hellyel függ össze, valamint érzékelhető a fővároshoz csatolt, korábban önálló települések sajátos telekstruktúrája is. Ennek a differenciált rendszernek a megtartása a jövőben is indokolt. Pesten és a budai oldal sík területein legintenzívebb a beépítés, kisebbek a kialakult telkek, mint a budai hegyvidéki területeken. Sziluettvédelmi szempontból fontos a hegyvidéki és a budai elővárosi zóna természeti területek melletti lakóterületeinek kiemelt kezelése.



A területek sajátosságai alapján külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a kertvárosias, **intenzív** beépítésű lakóterület,
- a kertvárosias, **laza** beépítésű lakóterület,
- a kertvárosias, **sziluettérzékeny, hegyvidéki** lakóterület.

A kertvárosias területeken belül a meglévő intézmények egy része (pl. templomok, iskolák) beépítési magassága az OTÉK-ban megengedett értéknél funkcionális okokból nagyobb, új ilyen típusú létesítményeknél is szükséges a nagyobb magasság lehetősége. Annak érdekében, hogy a kertvárosias lakóterületek ne mozaikosan – apró intézményterületekkel tűzdelve – jelenjenek meg a tervben, a kertvárosias lakóterületen a közhasználatú építmények (közigazgatási, oktatási, hitéleti, egészségvédelmi, szociális, kulturális, művelődési és sport rendeltetés) esetében 12,5 m<sub>s</sub> lehet a beépítési magasság értéke. Fenti esetekben ettől eltérő érték csak külön jogszabály alapján (OTÉK) alkalmazható.

*Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)* területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8<sub>s</sub> értékben került meghatározásra.

**Alapterületi kimutatások****Földterület kimutatás**

Sorszám/hrsz.	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m <sup>2</sup> )	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató
62199	66 m <sup>2</sup>	1	66 m <sup>2</sup>	L5-III-SZ/N	20%	0,5
<b>Teljes terület:</b>	<b>66 m<sup>2</sup></b>		<b>66 m<sup>2</sup></b>			

**Számítások**

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű (telek)	1 400 000 Ft	100%	1 400 000 Ft
Piaci szinterületi (telek)	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Végső nettó forgalmi érték kerekítve:</b>		<b>100%</b>	<b>1 400 000 Ft</b>



**Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása****1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL****A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Megnevezés		1.	2.	3.
<b>Ingatlan címe</b>	1038 Budapest, Ékszer utca hrsz. 62199	Budapest III. ker., Kőbánya utca	Budapest III. ker., Gyongyvirág utca 57	Budapest III. ker., Főkvár utca
<b>Adat jellege</b>	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
<b>Adat dátuma</b>		2017.04.	2017.04.	2017.04.
<b>Adat forrása</b>		<a href="http://www.ingatlan.com/23104549">www.ingatlan.com/23104549</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/22710658">www.ingatlan.com/22710658</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/21059052">www.ingatlan.com/21059052</a>
<b>Ingatlan típusa</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>
<b>Eladó</b>		<b>magánszemély az eladó</b>	<b>magánszemély az eladó</b>	<b>magánszemély az eladó</b>
<b>Kínálási ár (Ft)</b>		27 900 000 Ft	19 900 000 Ft	20 900 000 Ft
<b>Kínálási ár nettó/bruttó (Ft)</b>		nettó	nettó	nettó
<b>Kínálási nettó ár (Ft)</b>		27 900 000 Ft	19 900 000 Ft	20 900 000 Ft
<b>Kínálási bruttó ár (Ft)</b>	kinálási korrekció mértéke: - 10%	25 110 000 Ft	17 910 000 Ft	18 810 000 Ft
<b>Telek terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>66 m<sup>2</sup></b>	<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>619 m<sup>2</sup></b>	<b>700 m<sup>2</sup></b>
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>31 388</b>	<b>28 934</b>	<b>26 871</b>
<b>Szöveges leírás</b>	1,7 m széles 35 m hosszú telek, akarta teljes hosszában két db gázvezetékekkel	15 m széles X 50 m hosszú panorámás telek, 30 m <sup>2</sup> -es kőépülettel, építési telek	panorámás, építési telek	panorámás építési telek, osztatlan közös tulajdonban, de megosztási megállapodással rendelkezik.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>Jogi jelleg, önálló hasznosíthatóság</b>	önállóan nem hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható
<b>Korrekció mértéke</b>		-15%	-15%	-15%
<b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>	zöldövezet	hasonló	hasonló	hasonló
<b>Korrekció mértéke</b>		0%	0%	0%
<b>Közlekedés</b>	közmegközelítéssel és gépjárművel jól	hasonló	hasonló	hasonló
<b>Korrekció mértéke</b>		0%	0%	0%
<b>Parkolási lehetőség</b>	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
<b>Korrekció mértéke</b>		0%	0%	0%
<b>Telek alakzat, domborzat, kerítettség</b>	einyújtott téglalap	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
<b>Korrekció mértéke</b>		-10%	-10%	-10%
<b>Telek méret</b>	<b>66 m<sup>2</sup></b>	nagyobb	nagyobb	nagyobb
<b>Korrekció mértéke</b>		35%	35%	35%
<b>Közterületi kapcsolat</b>	van	van	van	van
<b>Korrekció</b>		0%	0%	0%
<b>Infrastruktúra (közmű-ellátottság)</b>	közmű nélküli	víz villany	víz villany gáz	víz gáz csatorna villany
<b>Korrekció</b>		-10%	-10%	-15%
<b>Szabályozás</b>	kivett udvar és gázvezetékek besorolású	építési telek	építési telek	építési telek
<b>Korrekció</b>		-25%	-25%	-25%
<b>Övezeti besorolás</b>	L5-III-SZ/N	L5-III-0	L6-III-SZ/K	L6-SZ/K
<b>Korrekció mértéke</b>		0%	0%	0%
<b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		-25%	-25%	-30%
<b>Korrigált fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>21 350</b>	<b>23 541</b>	<b>21 700</b>	<b>18 810</b>
<b>Korrigált ár (Ft)</b>	<b>1409120,858</b>	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek forgalmi értéke kerekítve nettó (Ft)</b>		<b>1 400 000 Ft</b>		



## Képek



## Utcafront



## Szomszédos ingatlan hrsz.: 62200



## Az értékelt ingatlan utcafronti megjelenése





**Az értékelt ingatlan oldalhatárai**



**Az értékelt ingatlan**



**Az értékelt ingatlannal szomszédos 62200 hrsz.-ú ingatlan**





## NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

**1038 Budapest, Ékszer utca, 62199 hrsz.-ú,**

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és gázvezeték megnevezésű ingatlan vonatkozásában Varga Beáta ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2017. május 02-án érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

1 400 000 Ft + áfa

azaz: Egymillió-négyszázezer forint + áfa

- fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 66 m<sup>2</sup>  
telek alapterületre vetítve):

21 200 Ft/m<sup>2</sup> + áfa

azaz Huszonegyezer-kettőszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa

összegben,

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

Budapest, 2017. május 02.

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

