



Az értékelés azonosítója: B21É195

ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT

vagyonértékelés érvényességi idejének meghosszabbításáról

BFVK Zrt. 2021. január 05-én elkészítette a **Budapest XI. ker., belterület 1841/2 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadának, természetben **1204 m² alapterületű beépítetlen telek** ingatlanvagyon-értékelését.

Feladatunkat képezte a **2021. február 26-án** készített vagyonértékelésünk 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 **2021. február 26-án** készített vagyonértékelésben 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 vagyonértékelésben meghatározott értékhez képest, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értéket fenntartjuk.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	36 600 000 Ft + áfa azaz Harminchatmillió-hatszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (az 1 204 m ² alapterületre vetítve):	30 400 Ft/m² + áfa azaz Harmincezer-négyszáz forint/m ² + 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 2022. február 06-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2021. augusztus 06.

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



Fekesházy Attila
Ingatlan-értékbecslési irodavezető

Az értékelés azonosítója: B20Ú298

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest XI. ker., belterület 1841/2 hrsz.-ú ingatlanról

Budapest, 2021. február 26.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 16 számozott oldalt tartalmaz és a csatolt mellékleteket.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 Az ingatlan jellemzői	6
2.4 SWOT analízis.....	9
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	10
4. ÉRTÉKELÉS.....	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat.....	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	
Műholdfotó.....	
Csapadékvíz elvezetés – Záportározó szerepe (részlet).....	
Képek 1	
Képek 2	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XI. ker., belterület 1841/2 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.02.26.
Az értékelés célja:	az ingatlan értékesítése
Helyszíni szemle időpontja:	2020.12.12.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XI. ker., belterület
Az ingatlan helyrajzi száma:	1841/2
Telek területe:	1204 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat, 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes telekingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:	36 600 000 Ft + áfa, azaz Harminchatmillió-hatszáz ezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve:	30 400 Ft/m ² + áfa, azaz Harmincezer-négyszáz forint/m ² + 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!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt telek a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdona, a XI. kerület nyugati, zöldövezeti részén található, Hosszúréten, a Budaörsi út közelében.

A tulajdoni lapon besorolása „kivett beépítetlen terület”, a telek lakóövezeti besorolású (KÉSZ szerint: Lk-2-XI-10), de területének nagyobb része az alatta elterülő záportározó védelmi zónájába esik, így önállóan gazdaságosan nem beépíthető.

A telek nincs bekerítve, csak a 1842/1 hrsz. alatti, több épülettel is beépített telek felől kerített. Sík, nagyrészt füves terület. Földúton megközelíthető, de ez a földút a záportározó területén lévő magánút.

Fentiek alapján a telek nem minősül építési teleknek, mert nincs közterületi kapcsolata.

Ugyanakkor az értékelt telek a hatályos KÉSZ szerint telekegyesítéssel hasznosítható lehet, mert három olyan ingatlannal is határos, melyek rendelkeznek közterületi kapcsolattal.


A KÉSZ értékelésünk 7. oldalán található rajzi munkarésze javaslatot tesz a vizsgált 1841/2 hrsz-ú és a vele észak felől határos, 1814/4 hrsz-ú ingatlannal történő összevonásra, ami után az új kialakult ingatlan újra megosztható két építési telekre.

Budapest, 2021.02.26.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Seőtér Ágnes
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01419/94

Ellenőrizte:


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


Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

A BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta irodánkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési céljából.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot

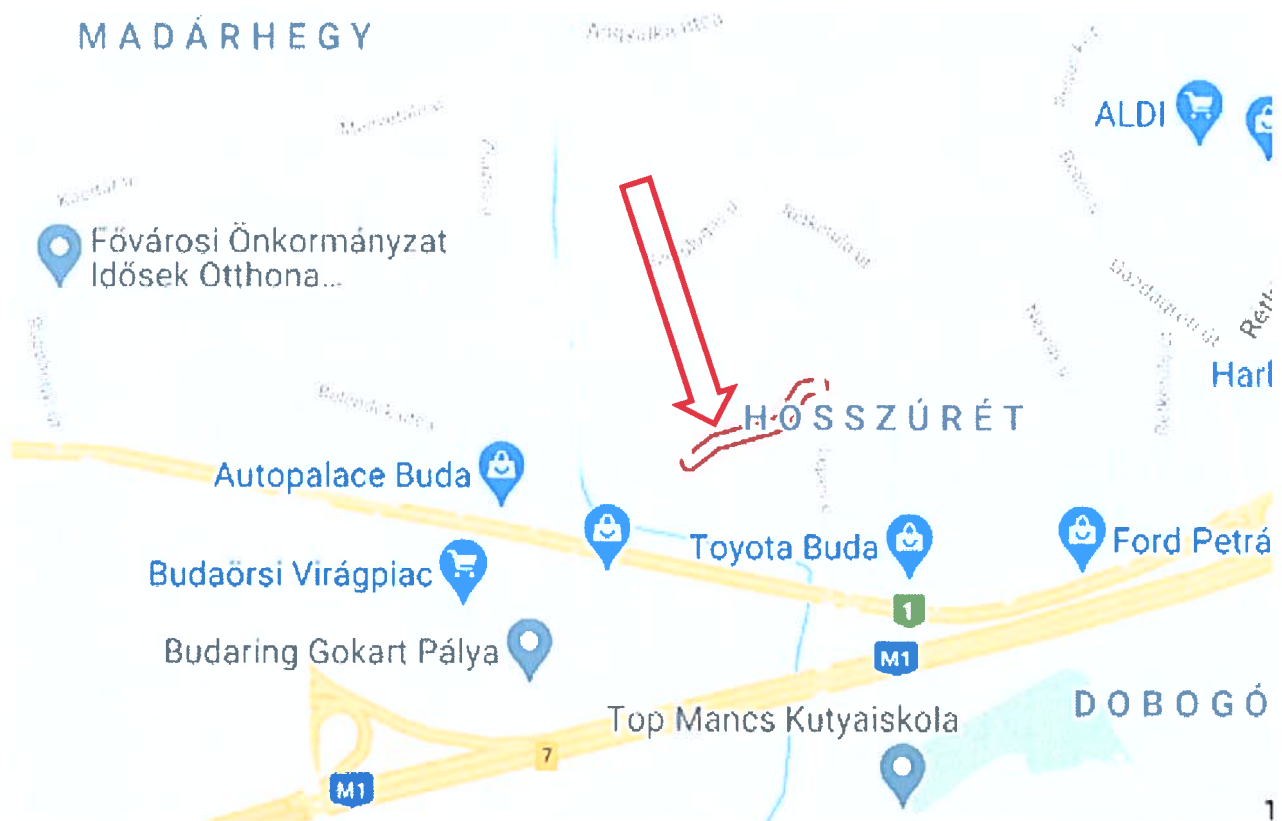
Helyszíni szemle: 2020.12.12.

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

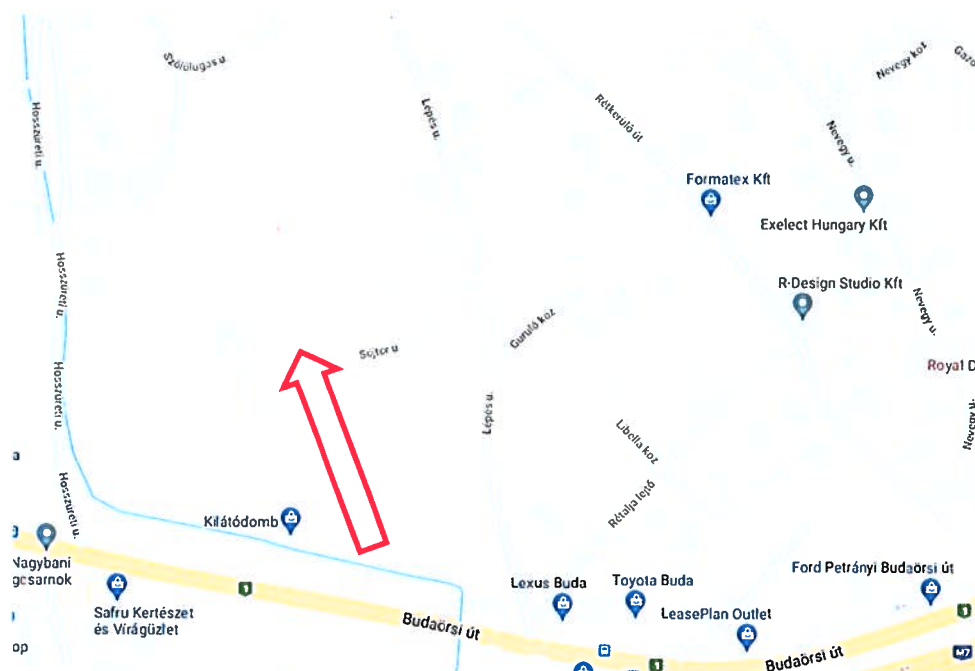
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

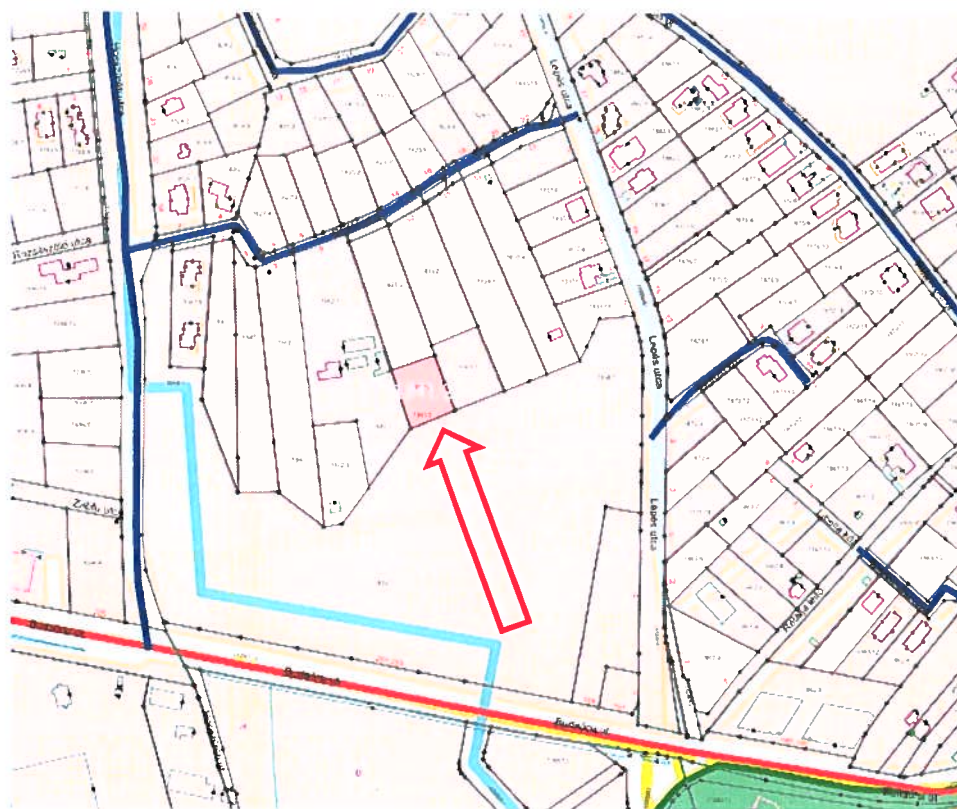
Az értékelt ingatlan a XI. kerület nyugati részén, Hosszúréten található, a Budaörsi út melletti záportározótól északra. A Lépés utcáról nyíló földúton megközelíthető, de az ingatlan nem határos a földúttal sem. Az út nem közút, a záportározóhoz tartozó zsákutca, keskeny, de autóval jól járható. Nyugati oldalon egy több épülettel beépített, lakott ingatlan található, vele szemben, a déli oldalon pedig a bekerített záportározó területe található. Északi szomszédja a Söjtör utca felől önállóan megközelíthető. Keleti irányban az értékelt ingatlannal azonos adottságú ingatlan található.



A Google térképen a földút Söjtör utcaként van jelölve, ugyanakkor más térképeken a Söjtör utca ettől északabbra, a Szőlőlugas utcától pedig délebbre helyezkedik el, kb. egyenlő távolságra mindkét úttól.



A következő térkép XI. kerület Újbuda Önkormányzatának honlapjáról származik, az a földút, amin az értékelt ingatlan autóval megközelíthető, nincs is jelölve és a mellékutakat sötétkéssel jelölő útkataszteren sem mutatja. A Söjtör utca (1841/5 hrsz.) pedig északabbra található, tehát az értékelt ingatlan nem a Söjtör utcában van. Mindkét térképen jól látszik a világoskéssel jelölt vízfolyás is, a Határ-árok, mely a XII. kerület Irhásárok felől érkezik (ezen a szakaszon nyílt betonozott árok), és a záportározón keresztül a Budaörsi út alatt halad tovább a Duna felé. A Budaörsi út előtt egy zsilippel szabályozható az átfolyó vízmennyiség.



Megközelítése: Budaörsi útról nyíló Lépés utcán át, egy földúton keresztül közelíthető meg. A Lépés utca Budaörsi úthoz közeli szakasza mellett autókereskedések működnek, a földúttól északabbra eső szakaszán pedig nagy ütemben lakóházak épülnek. A Lépés utca 2020-ban történt fejlesztése során út- és csapadékcatorna építés, közműkiváltások és közvilágítás kiépítése történt meg. Tömegközlekedésre a Budaörsi úton közlekedő 87, 88, 88A, 140, 140A buszok állnak rendelkezésre, a buszmegálló a Lépés utcai sarkon van a Budaörsi úton. Távlati lehetőséget a tervezett M4 meghosszabbítása jelenthet.

Parkolás: a telekre autóval nem lehet behajtani, mert a földút mellett, a telek teljes szélességében egy földgát helyezkedik el, mely még a záportároló területe.

Közműhelyzet: nincs közmű.

Egyéb: -

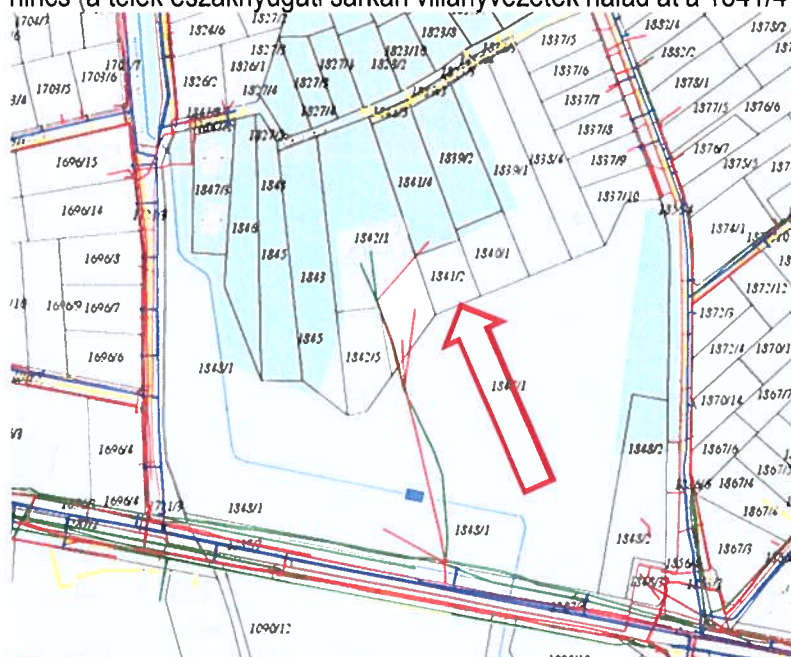
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XI. kerület
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XI. ker., belterület 1841/2 hrsz.
Helyrajzi száma:	1841/2
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	nagyrészt füves terület, néhány bokorral, fával
Telek alapterülete:	1204 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Egyéb az l/1. sorsz. alatti ingatlan ter.-ből 1754 m ² az 1848 hrsz. ter.-hez egyesítve csökkenés után a 1841/2 hrsz. ter. 1206 m ² lett.

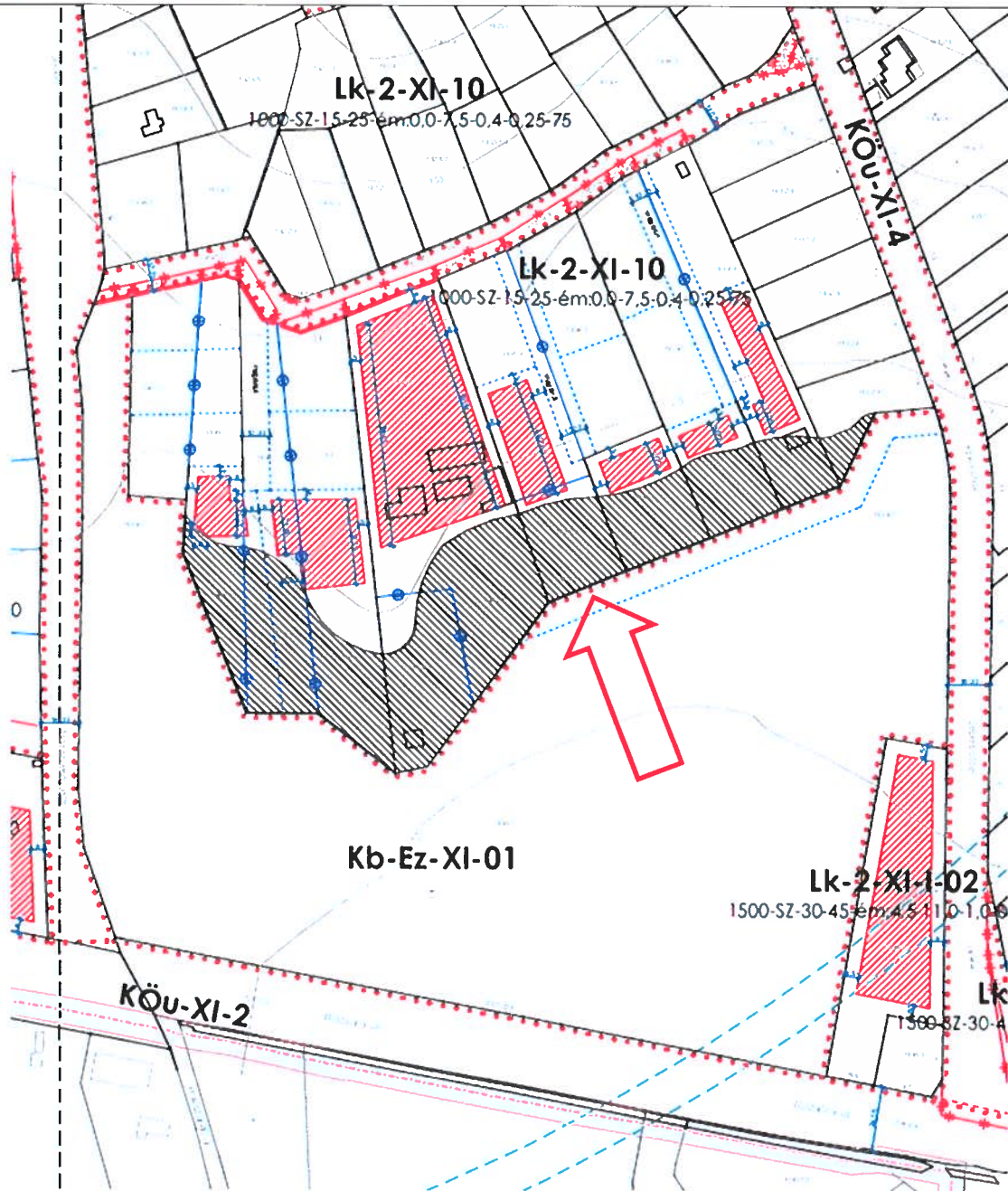
2.3 Az ingatlan jellemzői

A telek ismertetése





Beépítettség:	beépítetlen
Telek alakja:	szabályos négyszög
Domborzat:	megközelítőleg sík
Növényzet:	nagyrészt füves terület, néhány bokorral, fával
Kerítés:	a 1842/1 hrsz.-ú ingatlan kerítése határolja nyugat felől, többi oldalon nincs kerítve
Közművek:	nincs (a telek északnyugati sarkán villanyvezeték halad át a 1841/4 hrsz. ingatlan felé)



Övezeti besorolás: KÉSZ szerint: Lk-2-XI-10



Jelmagyarázat

-  Építési hely
-  Nem beépíthető terület
-  Építési övezetek és övezetek határa
-  Javasolt telekhatárt megszüntető jel

20. Az Lk-2-XI-10 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

20. § (1) Az Lk-2-XI-10 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény,
- b) igazgatási, egészségügyi,
- c) iroda,
- d) lakóépület,
- e) szálláshely-szolgáltatás,
- f) szolgáltatás,
- g) vendéglátás,
- h) sportlétesítmény,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- j) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a ~~közműbe~~csatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
- b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz),
- c) kerti vízmedence,
- d) kerti lugas és
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

(3) Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.

(4) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

(5) Az építési övezetben építményt elhelyezni ~~szabadonálló~~ beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(6) Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: minimum 5,0 m, maximum 10,0 m, ahol ez az érték minden esetben a terepszint feletti épületrész utcáfronti homlokzati síkjától mért érték,

2 melléklet: a 43/2018. (XII. 4.) XI. ÖK. rendelethez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	beépítési mód	beépítésmegengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság		szintterületmutató		zöldfelület legkisebb aránya
				terepszint feletti %	terepszint alatt %	legkisebb m	legnagyobb m	szmsz m ² /telek m ²	szmsz m ² /telek m ²	
Nagyvárosias, települési lakóterületek (Ln-T)										
Ln-T-XI-G	kialakult	kialakult	U	kialakult	20	4,5	16,0	1,2	0,5	45
Ln-T-XI-I-06	500	20	SZ	35	35	-	6,0	0,5	0,35	35
Ln-T-XI-I-07	1500	25	SZ	50	45	-	10,5	1,50	0,45	35
Ln-T-XI-I-08	1500	25	SZ	50	60	-	10,5	1,4	0,6	35
Ln-T-XI-F-01	1500	25	SZ	100	100	7,5	15,0	5,5	1,0	0
Ln-T-XI-L-01	1500	20	SZ	35	50	7,5	15,0	2,0	0,5	45
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)										
lakóterületek (előődleges lakófunkció)										
Lk-2-XI-10	1000	18	SZ	15 (20) ^(x) (35)	25 (35)	-	7,5	0,4 (0,8)	0,25 (35)	75 (70) ^(x) (30)
Lk-2-XI-11	1500	20	SZ	20	35	6,0	10,5	0,75	0,35	65
Lk-2-XI-12	2000	30	SZ	35	50	7,5	11,0	1,2	0,5	50
Lk-2-XI-13	2000	20	SZ	25	50	6,0	10,5	1,0	0,5	50
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-3)										
lakófunkciót kiszolgáló vegyes, intézménydomináns területek										
Lk-2-XI-I-02	1500	30	SZ	30	45	4,5	11,0	1,0	0,45	50
Lk-2-XI-I-03	5000	50	SZ	40	65	7,5	12,5	1,4	0,65	50
Lk-2-XI-I-04	2000	25	SZ	30	45	6,0	10,5	1,2	0,5	35
Lk-2-XI-I-05	1500	30	SZ	30	45	6,0	12,0	1,0	0,45	55
Lk-2-XI-KG	1000	30	SZ	50	50	4,5	19,0	1,5	0,5	20
Kisvárosias, zárt beépítésű lakóterületek (Lke-2)										
lakóterületek (előődleges lakófunkció)										
Lke-2-XI-01	1000	18	SZ	15 (20) ^(x)	25	-	7,5	0,4	0,25	75 (70) ^(x)
Lke-2-XI-02	1000	18	SZ	15	25	-	5,0 (5,5) ^(x)	0,3	0,25	75
Kisvárosias, szilveszter, ékegyházi lakóterület (Lke-3)										
lakóterületek (előődleges lakófunkció)										
Lke-3-XI-02	1000	18	SZ	15	25	-	5,0 (5,5) ^(x)	0,3	0,25	75
Lke-3-XI-03	2000	18	SZ	10	20	-	5,0 (5,5) ^(x)	0,2	0,2	80
Lke-3-XI-Kv-01	kialakult	kialakult	SZ	10	10	-	3,0	0,2	0,1	80

(x) Engedmény épületmagasság és szintszám korlátozás esetén, ahol az épületmagasság maximális értéke 6,5 m, a szintszám földszint+1 szint, a min. oldalkert változatlanul 3,75 m.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<p>Telekhatár megszüntetése javasolt az értékelt telek és a 1841/4 hrsz.-ú telek között. Telekegyesítés után növeli a szomszédos telek beépíthetőségét, ebben az esetben előnyös, hogy:</p> <ul style="list-style-type: none"> Budaörsi úthoz közel eső terület csendes környezetű 	<ul style="list-style-type: none"> Jelenleg nincs közterületi kapcsolata, Közművek közül a víz, gáz és csatorna közmű csak szolgalmi jog alapításával vezethető be Záportározó védőterülete, nem beépíthető
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> Eladás 	<ul style="list-style-type: none"> Határ-árok és a záportározó közelsége

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 ÉRTÉKELÉSI 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 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-figyelmelen 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 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 bérbé 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 újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, 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 újrateremtésének költségeit kell előírányozni, 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 a forgalmi érték megállapítására, az alább részletezettek szerint.

Az értékelendő ingatlan környezetében vizsgáltuk az építési telkek kínálati adatait, tekintve, hogy tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre. Az értékelés során vizsgáltuk a telek beépíthetőségét: a KÉSZ szerint Lk-2-XI-10 lakóövezetbe esik. A telek D-i oldalon Budaörsi út feletti záportározóval határos, ennek a védőterületébe az értékelendő telek nagyobb része is beleesik, ami miatt az nem beépíthető.

A földút - melyen az értékelt telek megközelíthető - a záportározó területén húzódik, vagyis önálló hrsz-szel nem rendelkező magánút. közút.

Fentiek alapján a telek nem minősül építési teleknek, mert nincs közterületi kapcsolata.

Ugyanakkor az értékelt telek a hatályos KÉSZ szerint telekegyesítéssel hasznosítható lehet, mert három olyan ingatlannal is határos, melyek rendelkeznek közterületi kapcsolattal.

A KÉSZ 7. oldalán található rajzi munkarésze javaslatot tesz a vizsgált 1841/2 hrsz-ú és a vele észak felől határos, 1814/4 hrsz-ú ingatlannal történő összevonásra, ami után az új kialakult ingatlan újra megosztható két építési telekre.

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	Budapest, XI. belterület 1841/2 hrsz.	Budapest, XI. Hosszúrét	Budapest, XI. Hosszúrét	Budapest, XI. Hosszúrét
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2021. január	2021. január	2021. január
Adat forrása		ingatlan.com/30521494	ingatlan.com/31668787	ingatlan.com/31941729
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálási ár (Ft)		82 598 425 Ft	87 401 575 Ft	86 614 173 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	74 338 583 Ft	78 661 417 Ft	77 952 756 Ft
Telek terület (m ²)	1204 m2	1005 m2	1172 m2	1011 m2
Fajlagos ár (Ft/m ²)		73 969	67 117	77 105
Szöveges leírás	Közterületi kapcsolattal nem rendelkező, földúton megközelíthető, közmű nélküli, sík, füves terület	Délnyugati lejtésű, panorámás lakóövezeti telek. Az összes közmű elérhető a telken belül. Az utca aszfaltozása folyik.	Sík, téglalap alakú lakóövezeti telek. Az összes közmű elérhető.	Madárhegy alatt, aszfaltozott utcában, lejtő telek, bontandó épülettel. Az összes közmű elérhető a telken belül.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	zöldövezeti	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Megközelítés	földúton	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík, négyszög, nincs kerítve	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
Telek méret	1204 m2	kisebb	hasonló	kisebb
Korrekció mértéke		-3%	0%	-3%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	összközmű	összközmű	összközmű
Korrekció mértéke		-8%	-8%	-8%
Panoráma	nincs	van	nincs	nincs
Korrekció mértéke		-5%	0%	0%
Övezeti besorolás	Lk-2-XI-10	Lk-2-XI-10	Lk-2-XI-10	Lk-2-XI-10
Beépíthetőség	15%, 0,4 m2/m2	15%, 0,4 m2/m2	15%, 0,4 m2/m2	15%, 0,4 m2/m2
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	van
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-21%	-18%	-11%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	60 698	58 435	55 036	68 623
Korrigált ár (Ft)	73 080 612	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A beépíthető telek nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)	73 100 000 Ft			
Korlátozott hasznosíthatóság	A telek önállóan gazdaságosan nem beépíthető, nincs közterületi kapcsolata sem.			
Korrekció mértéke	-50%			
Nem beépíthető telek nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)	36 600 000 Ft			

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XI. ker., belterület 1841/2 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi érték megállapítását, piaci összehasonlító módszert alkalmazva.


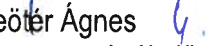
Az értékelés eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:	36 600 000 Ft + áfa, azaz Harminchatmillió-hatszáz ezer forint + áfa
---	---

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve:	30 400 Ft/m² + áfa, azaz Harmincezer-négyszáz forint/m² + áfa
--	--

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

Budapest, 2021.02. 26.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Ellenőrizte: 
Seőter Ágnes 
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01419/94
Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011


Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési 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 kapcsolatosan. 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 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.

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, 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.

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 vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/228/2021

2021.01.04

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 53

Belterület 1841/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1206 (m2) törlő határozat: 9011/2006

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület 0 1204 0,00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 111552/1/2001/01.04.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 46424/1983/1983.12.16

törlő határozat: 111552/1/2001/01.04.18

jogcím: kisajátítás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ALLAM
cím: - - -

6. hányad: 1/1 törlő határozat: 111552/1/2001/01.04.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 46424/1983/1983.12.16

törlő határozat: 111552/1/2001/01.04.18

jogcím: kisajátítás
jogállás: kezelő
név: FŐVÁROSI TANÁCS VB. VÁROSRENDÉZÉSI ÉS ÉP. FŐOSZTÁLY
cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9-11.

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 111552/1/2001/01.04.18

jogcím: 1991. évi XXXII. tv.

utalás: II /4-5.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33235/1985/

Egyéb az I/1 soroz. alatti ingatlan ter.-ből 1754 m2 a 1848 hrsz. ter.-hez egyesítve csökkentés után a 1841/2 hrsz. ter.1206 m2 lett.

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

Térképmásolat

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

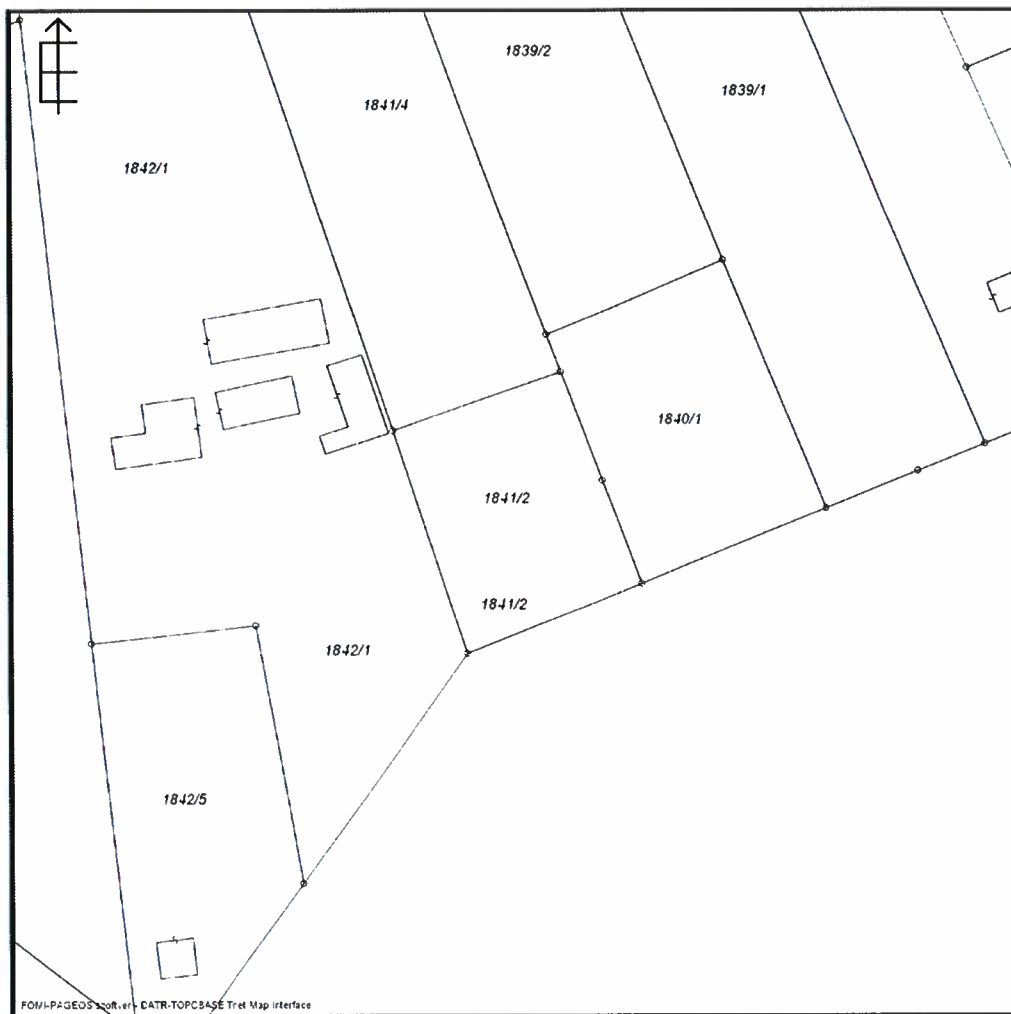
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.01.04 08:59:14

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KFR. belterület 1841/2

Megrendelés szám: 9000/7/2021

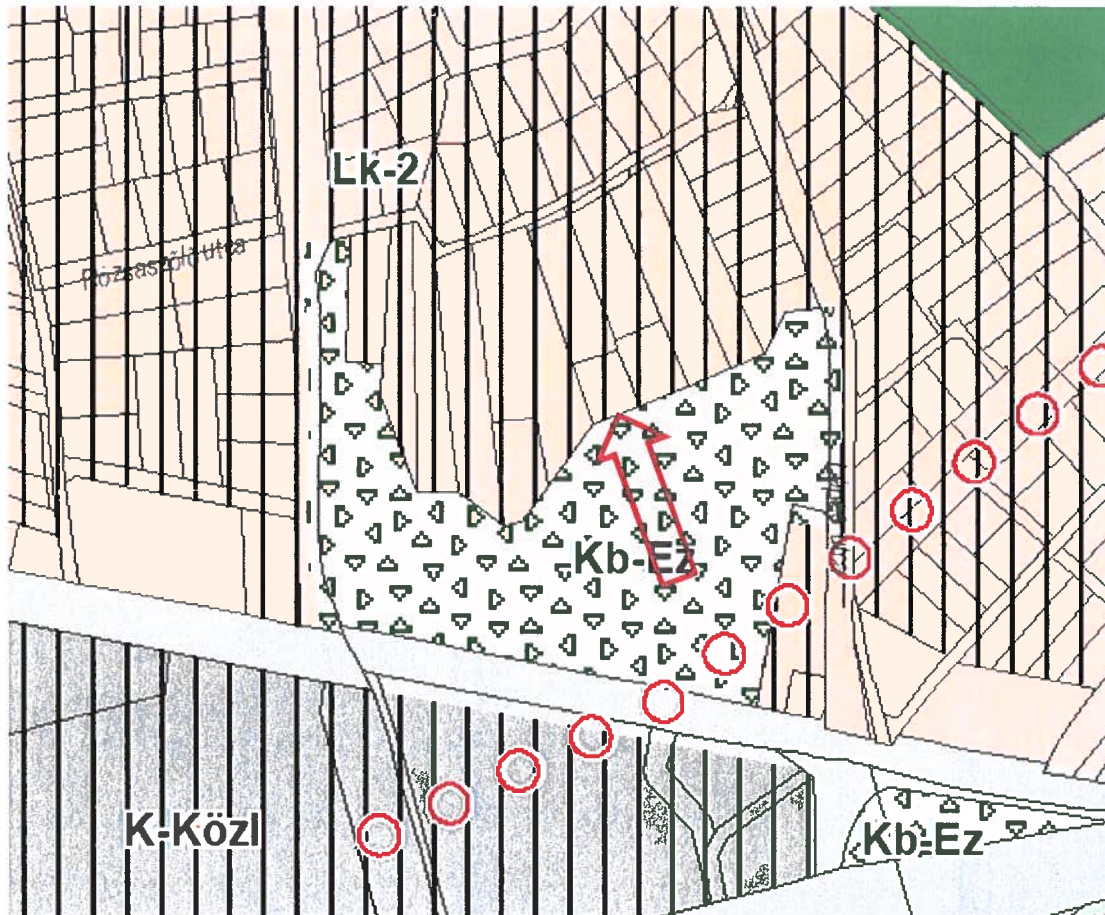
Méretarány: 1 : 1000






A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



Jelmagyarázat

-  Lk-2 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
-  Kb-Ez Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület
-  Tervezett gyorsvasúti vonal

Műholdfotó



Csapadékvíz elvezetés – Záportározó szerepe (részlet)

A Főváros teljes területén az árvízvédelmi feladatokat a Budapest Főpolgármesteri Hivatal megbízásával a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. látja el. A főváros védelmét a Duna mindkét oldalán kiépített árvízvédelmi művek biztosítják. A XI. kerület, benne a vizsgált terület is közvetlen Duna mentén helyezkedik el, így érintik a dunai árvízvédelmi feladatok. A kerület Dunába torkoló két legfőbb vízfolyása a Határ árok és a Hosszúréti patak. Ezek közül a vizsgált terület a Határ-árok vízgyűjtőjén fekszik, amely Határ-árok a vizsgált területtől délre torkollik a Dunába. A Határ-árok fogadja be a vízgyűjtőjéről az árkokkal, elválasztott csatornákkal összegyűjtött vizeket. Határ árok fogadja be: Irhás-árok Őrmezei-árok Beregszászi-árok Sasadi-árok Oltvány-árok Nagyszebeni-árok által összegyűjtött vizeket, amelyek közül a Sasadi-árok, az Őrmezei-árok és a Határ-árok egy szakasza érinti a vizsgált területet. Az elválasztott rendszerű vízgyűjtő-területeken a csapadékvíz-elvezetésben problémát okoz a meglévő árkok, vízfolyások rendezetlensége, nem megfelelő vízszállító képessége. Problémát jelent még, hogy azon szakaszokon is, ahol az árkok jókarba helyezése megtörtént - a csatlakozó csapadékcsatorna építések elmaradtak. Továbbá probléma a mederkarbantartás érdekében biztosítandó karbantartó sávok kijelölésének, azaz a biztosításának a hiányosságai. A Határ árok zártszelvényű szakaszának tehermentesítésére a Budaörsi útnál egy záportározó épült. A vizsgált terület közvetlen a Duna mentén fekszik. A Duna 1643 fkm-nél lép a vizsgált területre és 1641,2 fkm-nél hagyja el a területet. A Duna a vízgyűjtőjéről változó mennyiségű vizet szállít, amely a folyón árhullámok kialakulását okozza, amelyeknek mederben tartása időnként gondot okoz és a nagyobb árhullámok a mélyebben fekvő part menti sávot el is önthetik. A víz kiterülése a fővédvonalig terjed. A fővédvonal és a Duna medre közötti terület a nagyvízi meder, amely magasabb árhullámok levonulásakor víz alá kerülhet. A vizsgált területből a Duna nagyvízi medrébe eső terület a Kopaszi gát, amely a védvonal és a meder között fekszik. Nagyobb árhullámok levonulásakor a Kopaszi gát víz alá kerülhet. A főváros területének védettnek tekinthető biztonságot a mértékadó árvízszint felett 1,3 m biztonsági magassítással növelt védvonal nyújt. A levonuló árhullámok mértéke alapján meghatározott mértékadó árvízszintet korábban a 11/2010 (IV.28.) KvVM rendelet 1. melléklete rögzítette, amely a kiegészített biztonsági magassítással kialakított védvonal mentett oldalán a beépített terület védelmét biztosította. Az elmúlt évek levonuló árhullámai azonban meghaladták a korábbi mértékadó árvízszinteket, amelyre a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság előzetes tájékoztatójában is felhívta a figyelmet, hogy a 2013-ban a Dunán levonult árhullám az eddig mért legmagasabb vízszinttel (LNV) tetőzött, amely hozzájárult ahhoz, hogy a korábbi MÁSZ-t felülvizsgálják. A felülvizsgálat megtörtént, a MÁSZ-ra vonatkozó új előírás a 74/2014 (XII.23.) BM rendelettel megjelent. A Duna vizsgált területre vonatkozó előírása 34 cm változást regisztrált. Az 1642,2 fkm-nél a régi rendelet a mértékadó árvízszintet 103,10 mbf határozta meg, az új rendelet ezt 34 cm-rel megemelte, az új mértékadó árvízszint 103,44 mbf. Ezt mértékadó árvízszintet az 1,3 m-es magassági biztonsággal kiegészítve jelölhető ki a fővédvonal. Ez a vizsgált területen belül az 1642,5 fkm-nél 104,71 mbf.

Forrás:

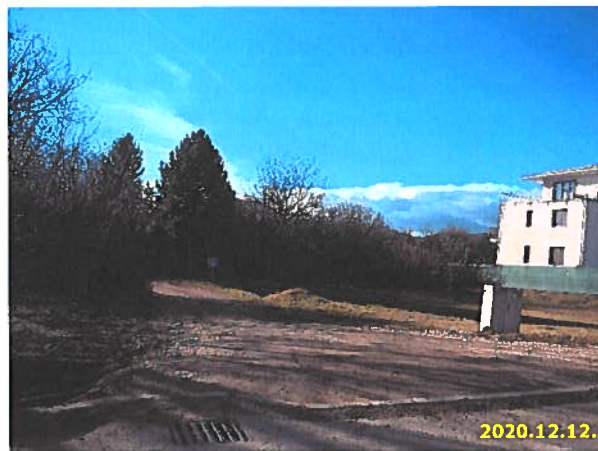
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
HELYZETFELTÁRÓ, HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Képek

Budapest, XI. kerület 1841/2 hrsz.



Lépés utca



Lépés utcáról nyíló földút



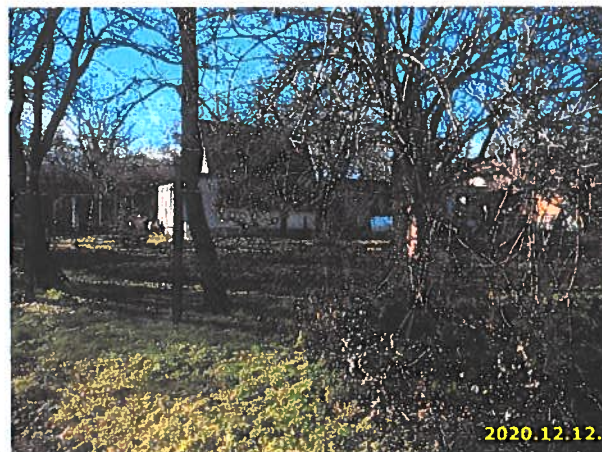
Földút, jobbra az értékelt telek



Szemben a záportározó területe



Földút vége (zsákutca), a záportározó kapuja



Szomszédos 1842/1 hrsz.-ú ingatlan a földút felől

Képek

Budapest, XI. kerület 1841/2 hrsz.



A szomszédos 1842/1 hrsz.-ú ingatlan kerítése, jobbra a „gát”, mögötte az értékelt 1841/2 hrsz.-ú ingatlan



Értékelt ingatlan, előtérben a „gát”, háttérben a szomszédos 1842/1 hrsz.-ú ingatlan épületei

