



Az értékelés azonosítója: F/18/Ú/208

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*Budapest XI. ker., Csorbai út 10. szám alatti, 2942/5 hrsz.-ú*

*kivett gáznyomásszabályozó-állomás*

megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékéről.

Budapest, 2018. december 03.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 22 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.



## 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 Gazdasági környezet .....	6
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	7
2.4 Az ingatlan jellemzői .....	7
2.5 SWOT analízis.....	9
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	9
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel .....	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>16</b>
Tulajdoni lap .....	19
Térképmásolat.....	20
Képek .....	21



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XI. ker., Csorbai út 10., 2942/5 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározása.  
Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

## A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2018.12.03.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018.11.26.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

## Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett gáznyomásszabályozó-állomás	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	gáznyomásszabályozó-állomás	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XI. ker., Csorbai út 10. „felülvizsgálat alatt”	
Az ingatlan helyrajzi száma:	2942/5 hrsz.	
Telek területe:	Teljes:395 m <sup>2</sup>	Értékelt:395 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	KVSZ	L5-XI
	KÉSZ szerinti:	Ln-T-XI-T-02
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	földterület: Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan (395 m <sup>2</sup> )	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A 395 m <sup>2</sup> földterület forgalmi értéke, kerekítve:	9 300 000 Ft + áfa, azaz kilencmillió-háromszázezer forint + áfa
A 395 m <sup>2</sup> fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve:	23 500 Ft/m <sup>2</sup> + áfa, azaz huszónháromezer-ötszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő Budapest, XI.ker., Csorbai út 10. szám alatt található földterület forgalmi értékének meghatározása.

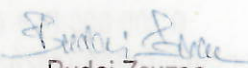
Az értékelt telek egy szabályos négyszög alakú, sík terület, 395 m<sup>2</sup> térmértékű, amelyen a FŐGÁZ tulajdonában álló, kb. 25 m<sup>2</sup> nagyságú felépítmény található. Az épület jelenleg is működő gáznyomásszabályozó állomásként funkcionál. Az ingatlan a Fővárosi Gázművek Zrt. földhasználati jogával terhelt. A földhivatali bejegyzés alapját képező megállapodás, szerződés nem áll rendelkezésünkre, így annak tartama (mekkora területre vonatkozik, időtartama, felmondhatósága stb.) ismeretlen. A telek kerített, gondozott, az ingatlan jelenleg fentiek értelmében a FŐGÁZ használja és karbantartja.

A telek Újbuda Kelenföld városrészén, nagyvárosias teletszerű beépítésű építési övezetben fekszik. A telek minden oldalról kerített. Megközelítése a Csorbai útról lehetséges. Az ingatlan mellett keleti irányban egy földszintes élelmiszer üzlet, nyugati irányban 33 centiméter széles közterület, majd kertés családi házak vannak. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő testülete 16/2018.(VI.6.) önkormányzati rendelete alapján hatályos KÉSZ szerinti övezeti besorolása Ln-T-XI-T-02 nagyvárosias teletszerű beépítésű építési terület.


Az értékelést piaci összehasonlító módszerrel végeztük el. Az összehasonlító adatok építési telek ingatlanok. Az értékelés során hasznosítást, fejlesztést korlátozó tényezőként vettük figyelembe azt, hogy a földhasználati joggal terhelt telken működő gáznyomásszabályozó állomás, kb. 25 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény található, valamint, hogy a hatályos övezeti előírás szerint meghatározott építési hely alapján önállóan nem fejleszhető.

Budapest, 2018.12.03.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

  
Budai Zsuzsa  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzék szám: 05328/2007

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

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 *Megbízás, az értékelés célja*

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával a telek értékesítése céljából. A földterület a Budapest Főváros Önkormányzata, a ~25m<sup>2</sup> felépítmény az iránymutató szabályok alapján a Fővárosi Gázművek Zrt. tulajdonában van.

### 1.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Tulajdoni lapot

**Beszereztük:**

Térképmásolatot

**Helyszíni szemle:**

2018.11.26.-án helyszíni bejárást tartottunk. 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*

Budapest XI. kerülete a főváros legnépesebb és második legnagyobb méretű kerülete. 2005 óta hivatalosan Újbudának nevezik a kerületet, mely a főváros délnyugati határán helyezkedik el, a budai oldalon.

Újbuda szerepkörét mind nemzetközi, mint térségi kitekintésben alapvetően meghatározza a kerület Budapesten belüli pozíciója. Elhelyezkedéséből fakadóan gyakran emlegetik Budapest nyugati kapujaként, kiváltképp a Kelenföldi pályaudvart és térségét. Északkeleti irányban a Duna, ezáltal az V. és a IX. kerület, délkelet felé szintén a Duna által a XXI. kerület, délen a XXII. kerület határolja. Nyugaton Budaörssel, északon a XII. és az I. kerülettel szomszédos. Négy Duna-híd köti össze a IX. kerülettel. Újbuda északi határán emelkednek a Budai-hegység déli vonulatának tagjai, a Gellérthegy és annak nyugati végpontja, a Kis-Gellérthegy. A kerület északnyugati határán áll a Rupp-hegy amely a zömmel Budaörs határain belül eső Csiki-hegyek vonulatához tartozik. A kerületet érinti a Hosszúréti-patak (vagy Kő-ér) egyik ága, amely Kelenvölgy és a XXII. kerület határa mentén haladva éri el a Dunát. Természetes állóvíz nincs Újbuda területén, a Feneketlen-tó és a kelenvölgyi Kék-tó korábban agyagbányaként funkcionált.

Az értékelt ingatlan Újbudán belül, **Kelenföld** városrészben található.

Kelenföld az 1920-as évektől kezdett beépülni többnyire kertvárosias formában, a főutakon nagyobb lakóházakkal.

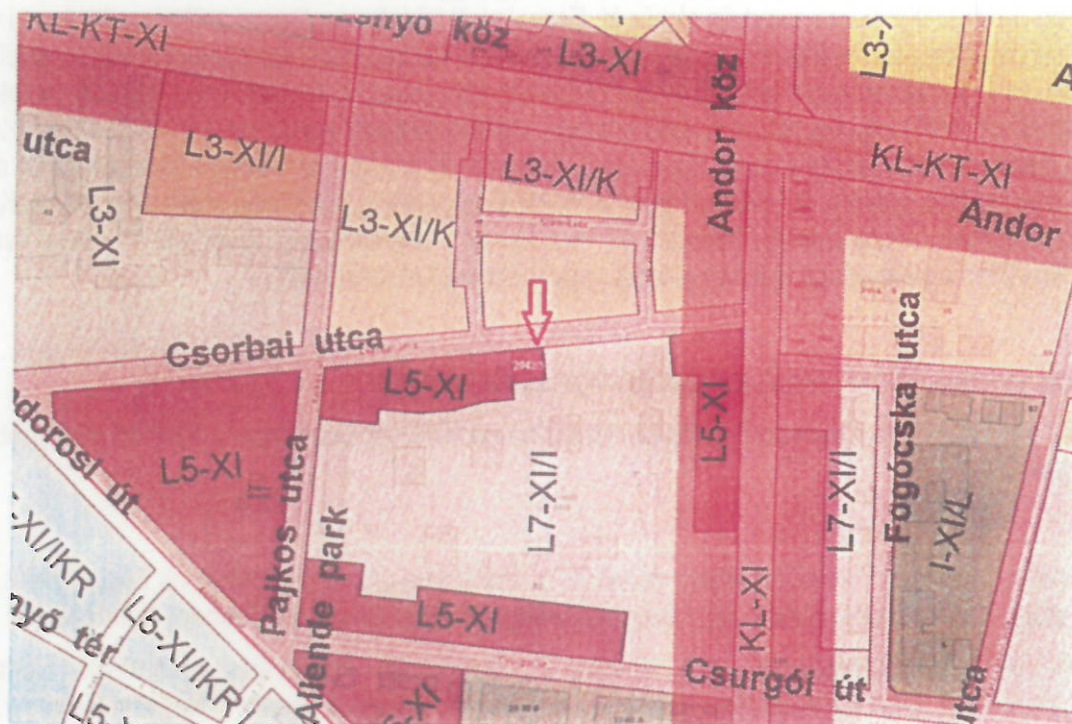
A városrész kerületen belüli fekvése, északon a Gellérthegy, Szentimreváros és Lágymányos, keleten a Duna, délen Albertfalva és Kelenvölgy, nyugaton pedig Órmező, Sasad és Sashegy határolja.

Pontos határai: Villányi út a Karolina útig – Karolina út – Bocskai út – Fehérvári út – Körvasút – Duna folyam - Kondorosi út - Solt utca – Kelenvölgyi határsor - a MÁV hegyeshalmi vonala – Nagyszőlős utcai aluljáró - Budaörsi út a Villányi útig.

Ingtatlan területen belüli elhelyezkedése

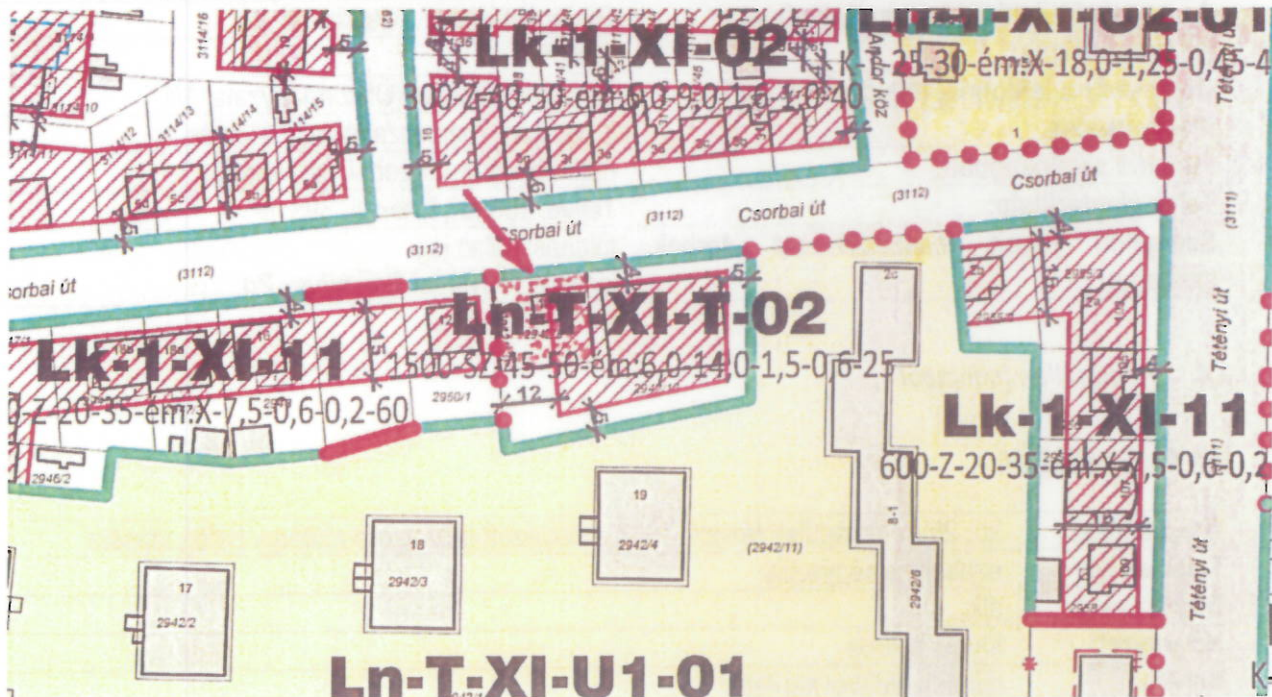


KVSZ szerinti övezeti besorolás





Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő testülete 16/2018.(VI.6.) önkormányzati rendelete alapján hatályos KÉSZ szerinti építési övezet besorolás



### Megközelítése:

Az ingatlan az Andor utca és a Tétényi út kereszteződésétől kb. 300 m-re délnyugati irányban található. Megközelíthősége a Tétényi út felől, aszfaltozott úton, személygépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel 7, 114, 213, 214, 973, valamint az Andor utcában közlekedő 58, 153 autóbussz járatokkal lehetséges, melyek megállói az ingatlantól kb. 100 méterre találhatóak.

Közvetlen környezetében családirházak, társasházak, zöld terület (Allende park) és panelszerkezetű épületek találhatóak.

**Parkolás:** az ingatlan előtti közterületen, díjmentesen történhet

**Közműhelyzet:** az értékelt ingatlan kialakult környezete lakóövezeti besorolású, így teljeskörű közművesítettséggel rendelkezik.

**Közüntézményekkel való ellátottság:** közvetlen környezetében csak kisebb élelmiszerüzletek találhatóak, de 1,5 km-es körzetben belül elérhető Kelefeld városközpont, valamint a ~ 3 km-re lévő Újbuda-központ, mely közintézményekkel való ellátottsága rendkívül széleskörű.

## 2.2 Gazdasági környezet

A kerület vonzerejét az új vállalkozások számára a különböző vállalkozásokat támogató létesítmény és ipari park még fokozza. Újbuda az otthona az Infoparknak, mely Közép- és Kelet Európa első innovációs és technológiai parkja. A tradicionális régi lágymányosi ipartelepek folyamatos megújításával alakult ki az ún. Lágymányosi ipari negyed, mely mára számos neves magyar és multinacionális cégnek ad otthont. A kerületben az országos átlag alatti a munkanélküliség. A lakosság arányában, mind a középfokú, mind a felsőfokú képzettséget tekintve Újbuda messze meghaladja az országos, és a budapesti átlagot is, a kerületi lakosok közel háromnegyede rendelkezik középfokú- és csaknem 40 %-a felsőfokú végzettséggel.

**2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XI. ker., Csorbai utca 10.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XI. ker., Csorbai út 10.
Helyrajzi száma:	2942/5
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	kivett gáznyomásszabályozó állomás
Funkció a valóságban:	működő nyomásszabályozó állomás
Telek alapterülete:	Teljes: 395 m <sup>2</sup> , Értékelt: 395 m <sup>2</sup>
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	földhasználati jog jogosult: Fővárosi Gázművek Zrt..

**2.4 Az ingatlan jellemzői****A telek ismertetése**

Beépítettség:	kb. 25 m <sup>2</sup> -es épület, térszint felett elhelyezett gázfogadó műtárgy befogadására
Telek alakja:	szabályos négyszög
Domborzat:	sík
Növényzet:	fűves, bokros
Kerítés:	minden oldalról kerített
Közművek:	közművekről nincs információ
Övezeti besorolás:	KVSZ szerint: L5-XI KÉSZ szerinti :Ln-T-XI-T-02

**L5-XI****Kertvárosias lakóterület****37. §**

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint	Szintterületi mutató
					legkisebb	legnagyobb			
L5-XI	1000 m <sup>2</sup>	16 m (14 m)	SZ (O, IKR)	20%	-	7,5 m	65%	35%	0,5

## 4. Ln-T-XI jelű

Nagyvárosias teleszeru beépítési területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jela	Kivárható legkisebb telekterület	Legkisebb kivárható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
			tervezési felület	tervezési alapot	legkisebb	legnagyobb	szerep (szem)	50 méter magasságig		magtől az toronyház létéről kezdve 20 méter magasság falam röbbsége			
								szám	szemp	szám+	szemp-		
			alkalmas rendeltetés	parányi rendeltetés- röbbségek	alkalmas rendeltetés	parányi rendeltetés- röbbségek							
(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m)	(m <sup>2</sup> /m)	(m <sup>2</sup> /m)	(m <sup>2</sup> /m)	(m <sup>2</sup> /m)	(m <sup>2</sup> /m)	(%)			
*Ln-T-XI-U1-01	K	K	K	15	20	4,5	30,0	2,00	1,50	0,50	0	0	50
*Ln-T-XI-U1-02	K	K	K	20	25	4,5	30,0	2,20	1,55	0,55	0	0	45
*Ln-T-XI-U1-03	K	K	K	20	25	4,5	30,0	2,20	1,75	0,55	0	0	45
*Ln-T-XI-U1-04	K	K	K	25	30	4,5	30,0	2,95	1,20	0,75	0	0	45
*Ln-T-XI-U2-01	K	K	K	30	35	4,5	16,5	2,40	1,50	0,60	0	0	40
*Ln-T-XI-U2-02	K	K	K	20	25	4,5	16,5	1,65	1,20	0,45	0	0	45
Ln-T-XI-GK-01	K	K	K	45	45	4,5	6,0	0,60	0,5	0	0	0	20
Ln-T-XI-GK-02	1500	20	K	80	-	4,5	6,0	0,80	0,5	0	0	0	10
Ln-T-XI-GK-03	1000	25	SZ	35	35	6,0	12,0	1,60	1,25	0,35	0	0	35
Ln-T-XI-T-01	2000	18	Z	35	35	4,5	18,0	2,60	1,95	0,65	0	0	35
Ln-T-XI-T-02	1000	20	SZ	35	35	4,5	16,0	2,35	1,75	0,60	0	0	35

## 2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• jó tömegközlekedés</li> <li>• a kerületrészt ingatlanpiaci megítélése jó</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FŐGÁZ földhasználati joga,</li> <li>• a jelenlegi funkció felszámolásának költségigénye</li> <li>• KÉSZ szerinti beépíthetőség jelenleg nem használható ki</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nyomásszabályozó állomás megszüntetésével a telek értékesítése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• értékelt telek a jelenlegi funkcióval nem fejleszhető, ezért értékesítés esetén vevőként csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa jöhet számításba</li> </ul>

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

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

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

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

## 3. AZ 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 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 tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá 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 újraterejtésének költségeit kell előírni, 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 mobililiákat 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 alapján számított forgalmi érték.

## **4. ÉRTÉKELÉS**

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

### **4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért az értékelés során kínálati adatokkal dolgoztunk.

## 1. számú táblázat

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Bp XI. ker. Csorbai út 10.	Bp XI. Marokszedő út	Bp XI. Verbéna utca	Bp. XI. Vasvirág sor
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kináltaí adat	kináltaí adat	kináltaí adat
Adat dátuma		2018.12.hó	2018.12.hó	2018.12.hó
Adat forrása		<a href="http://ingatlan.com/22854922">ingatlan.com/22854922</a>	<a href="http://ingatlan.com/26506162">ingatlan.com/26506162</a>	<a href="http://ingatlan.com/27946415">ingatlan.com/27946415</a>
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínáltaí NETTÓ ár		39 291 339 Ft	40 866 142 Ft	37 637 795 Ft
Kínáltaí miatt korrigált ár (Ft)	kináltaí korrekció mértéke: -10%	35 362 205 Ft	36 779 528 Ft	33 874 016 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	395 m <sup>2</sup>	547 m <sup>2</sup>	562 m <sup>2</sup>	567 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		64 648	65 444	59 743
Szöveges leírás	kelenföldi, szabályos négyszög alakú, sík telek, L5-XI övezet, nagyvárosi-társasházi környezetben, működő gáznyomásszabályozó állomással	kelenvölgyi, jó arányú, üresen álló, sík telek, kertvárosi környezet, L5-XI övezet, jó infrastruktúra	Aiberfalva, kertvárosi részén, teljes közmű, L5-XI övezet, jó infrastrukturális adottságokkal	kelenvölgyi, sík telek, széles útszél, bontandó/felújítandó házzal, csendes utcában, L5-XI övezet
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Körületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jó összeközeledés	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík, szabályos négyszög, kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	395 m <sup>2</sup>	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		3%	3%	3%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	határoló utcában és ingatlanokon	víz villany csatorna	összközműves	összközműves
Korrekció		-9%	-12%	-12%
Övezeti besorolás	L5-XI	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Egyéb	bontandó épület	nincs	nincs	van
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-6%	-9%	-4%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	59 000 Ft/m <sup>2</sup>	60 769 Ft/m <sup>2</sup>	59 554 Ft/m <sup>2</sup>	57 353 Ft/m <sup>2</sup>
Hasznosítást korlátozó tényezők:				
Földhasználati joggal terhelt, területén működő nyomásszabályozó állomás épülete található: -30%				-60%
A hatályos szabályozás és a felépítmény a további beépítést, fejlesztést nem teszi lehetővé: -30%				
Korrigált fajlagos ár kerekítve:				23 600 Ft/m <sup>2</sup>
<b>A telek NETTÓ forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>				<b>9 300 000 Ft</b>

**5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Elvégeztük a **Budapest XI. ker., Csorbai út 10. szám alatti, 2942/5 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszerét alkalmazva.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

---

<b>A 395 m<sup>2</sup> telek forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>9 300 000 Ft + áfa, azaz kilencmillió-háromszázezer forint + áfa</b>
--	---

---

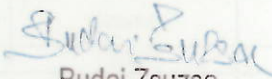
Az 395 m <sup>2</sup> telek fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve:	23 500 Ft/m <sup>2</sup> + áfa, azaz huszonháromezer-ötszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa
--	--

---


*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!*

Budapest, 2018.12.03.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

  
Budai Zsuzsa  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzék szám: 05328/2007

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

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető



## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

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

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatali 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 használhatóak fel.

### Jogi körülmények

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

### Kompetencia

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon 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 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 vagyoneértékelés 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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Céhszám: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes műterv

Méghatározás szám: 80200344/34046/2018

2018.09.21

BUDAPEST XI. KER.		Szektorszám: 53	
Műtervazonosító: 2942/5 helyrajzi szám			
1119 BUDAPEST XI. KER. Csorbai út 10. "Esztergomi utca alatt"			
<b>TERÜLET</b>			
Földhasználati területei változása előtt:	400 m <sup>2</sup>	terület határozat:	3262/1/2004/04.01.79
Földhasználati területei változása előtt:	395 m <sup>2</sup>	terület határozat:	9011/2016
Földhasználati területei változása előtt:	395 m <sup>2</sup>	terület határozat:	2017/2016/04.01.01
1. Az ingatlan adatai:			
szélesség (m):		terület (m <sup>2</sup> ):	területi adatszám:
mélység (m):		ha m <sup>2</sup> & fill:	ter. kat. jöv. ha m <sup>2</sup> & fill:
<b>TERÜLET</b>			
- Kivett gazdaságaszkálázás adatai			
		395	1.04
<b>TERÜLET</b>			
1. tulajdoni hányad: 1/1 - terület határozat: 40921/1/2000/00.01.10			
bejegyzés határozat, érvényes idő: 999/1970/1970.07.02		terület határozat: 40921/1/2000/00.01.10	
jogtul.: eredeti felvétel			
jogtulár: tulajdonos			
név: KÖZVETLEN KFT.			
cím: - - -			
2. hányad: 1/1 - terület határozat: 40921/1/2000/00.01.10			
bejegyzés határozat, érvényes idő: 31090/1970/1970.07.02		terület határozat: 40921/1/2000/00.01.10	
jogtul.: eredeti felvétel			
jogtulár: kezelt			
név: KÖZVETLEN KFT.			
cím: 1081 BUDAPEST KÖZTARSASÁG TÉR 20			
3. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyzés határozat, érvényes idő: 49971/1/2000/00.01.10			
jogtul.: 1991. évi KÖZT. tv. 12 § (4) bkt			
jogtulár: tulajdonos			
név: KÖZVETLEN KFT.			
cím: 1081 BUDAPEST V. KER. KÖZTARSASÁG TÉR 20			
<b>TERÜLET</b>			
1. bejegyzés határozat, érvényes idő: 11175/1/2000/00.01.29			
Földhasználati jog			
jogtulár:			
név: FŐVÁROSI KÖZMŰVELÉSI INTÉZMÉNY			
cím: 1081 BUDAPEST V. KER. KÖZTARSASÁG TÉR 20			
<b>TULAJDONILAP VÉG</b>			

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

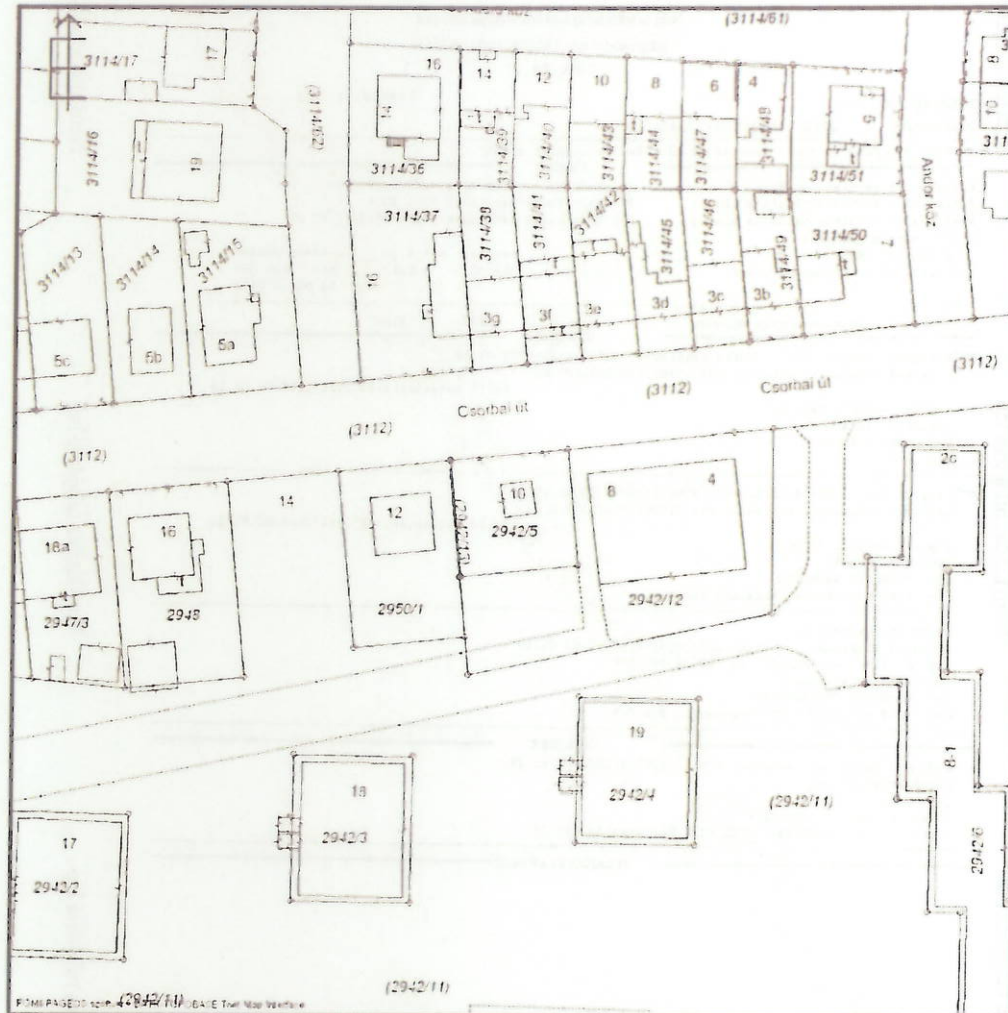
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.11.22 12:58:59

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI KER. belterület 2942/5

Megrendelés szám: 9000/15954/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

**Képek**



utcakép Tétényi út irányába



utcakép a ingatlan melletti élelmiszer üzlettel



ingatlan utcafront felőli nézete



telken lévő épület



telek körüli épületek



a telken lévő épület mellett, füves- fás terület



telek mögötti kiépített közterület, parkolók



légi kép a telek környezetéről