

Az értékelés azonosítója: B21Ú010

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest XI. ker., belterület Lépés utca 6. szám alatti, 1837/10 hrsz.-ú ingatlanról

Budapest, 2021. január 20.

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.....	5
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

Ortofotó 2019

Képek

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XI. ker., belterület Lépés utca 6. szám alatti, 1837/10 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.01.20.
Az értékelés célja:	értékesítés
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 Lépés utca 6.
Az ingatlan helyrajzi száma:	1837/10
Telek területe:	1129 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Főváros Önkormányzat; 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: **76 300 000 Ft + áfa,**
azaz **Hetvenhatmillió-háromszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, **67 580 Ft/m² + áfa,**
1129 m² telekterületre vetítve, kerekítve: **azaz Hatvanhétezer-ötszáznyolcvan forint/m² + áfa**

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt ingatlan a XI. kerület nyugati, zöldövezeti részén található, Hosszúréten. A Budaörsi útról nyíló Lépés utcán át megközelíthető, mindvégig aszfaltozott úton. A Lépés utca Budaörsi úthoz közeli szakasza mellett autókereskedések működnek, az északabbra eső szakasza pedig lakóházas beépítésű, jellemzően 3-4 lakásos társasházak épültek, ill. épülnek itt. Az értékelt ingatlan egy beépítetlen terület, az aszfaltozott Lépés utcában, a záportározótól északra, a záportározóhoz vezető földút mellett.

A Lépés utcát és a környék összes utcáját a Budapesti Útépitő Program keretében leburkolták, szegélykövekkel látták el. Közműveket, csapadékgyűjtő csatornákat és közvilágítást építettek ki. A környék gyors ütemben épül be, kevés beépítetlen telek maradt, mindez az ingatlan értékét jelentősen megnöveli.

A telek 1129 m² területű sokszög, sík terület, a Lépés utcánál mélyebben fekvő, nincs körbe kerítve, csak a telek Lépés utca felől nézve jobb oldalán a szomszédos új építésű lakóház telkéhez tartozó kerítéssel határolt. Az értékelt ingatlan nincs közművesítve, de minden közmű rendelkezésre áll az utcában.

Lk-2-XI-10 övezetű (kisvárosias lakóterület), a telken szabadonálló módon 1 db épület helyezhető el, 3 db rendeltetési egységgel, max. beépíthetősége 15%, így a földszint területe max. br. 169,35 m² lehet, max. épületmagasság 7,5 m (P + Fsz. + Em.+ Ttér), szintterületi mutató 0,4 m²/m², a szintterület mutató alapján számított br. 451,6 m² épület megépíthető.

A telek egy része, kb. 220 m² nem beépíthető terület (záportározó védőterülete), ami elhelyezkedése miatt nem akadályozza a telek beépíthetőségének, így a telek értékét sem befolyásolja jelentősen, mivel az árvízveszély csak a kert távolabbi részét érinti, a bejárat és a tervezhető épületet használhatóságát nem befolyásolja.

Budapest, 2021.01.20.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Seőter 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 szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

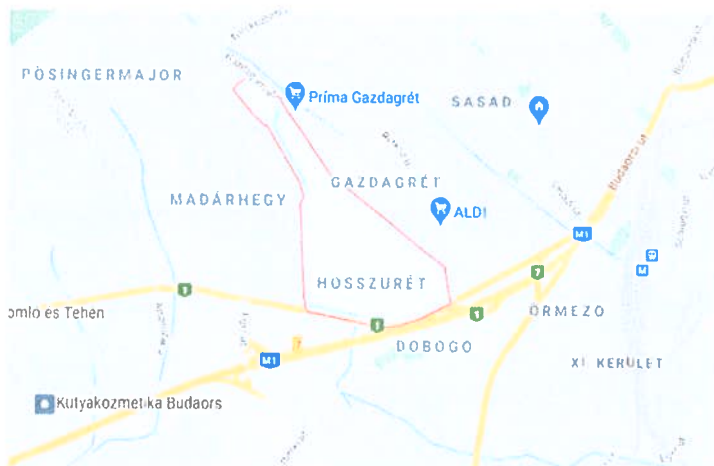
Tulajdoni lapot, térképmásolatot

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, Hosszúrét városrészben található, a Budaörsi úttól és a záportározótól északra. Autóval a Budaörsi útról északi irányba fordulva, a Lépés utcán keresztül megközelíthető. A Lépés utca Budaörsi úthoz közeli szakasza mellett autókereskedések működnek, az északabbra eső szakasza pedig lakóházas beépítésű, jellemzően 3-4 lakásos társasházak épültek, ill. épülnek itt.



A Gazdagréti lakótelep közelsége miatt (kb. 1 km) az ellátása jó (iskola, orvosi rendelő, templom, élelmiszeráruházak: Penny Market, SPAR, PRIMA, ALDI és az Eleven Center postával, gyógyszertárral és egyéb bevásárlási lehetőségekkel), de tömegközlekedéssel Gazdagrét nehézkesen elérhető, ezért ellátottsága csak közepesnek mondható.

Hosszúrét egy enyhe emelkedésű domboldal, az értékelt telek kb. 125 méter magasan fekszik, az út enyhén lejtős.

Hosszú ideig a szomszédos Madárhegy és Hosszúrét is beépítetlen terület volt, közvilágítás nélküli földutakkal, hobby telkekkel, faházakkal, kis szerszámtárolókkal. Mára már Madárhegy szinte teljesen beépült és Hosszúrét is gyors ütemben fejlődik, ez jól nyomon követhető az alábbi 2008-ban és 2020-ban készült műhold felvételeken:



Google Earth 2008.08.30.



Google Earth 2020.02.15.

2020-ban a Lépés utcát és a környék összes utcáját leburkolták, közműveket, csapadékgyűjtő csatornákat és közvilágítást építettek ki. Ez a kedvező változás az építési kedvet megnövelte, a Lépés utcában néhány már elkészült új házon kívül feltűnően sok építkezés zajlik. Az útburkolatok és a közvilágítás kiépítése, a közművesítés és a környék gyors ütemben történő beépülése az értékelt ingatlan értékét is növeli.

Megközelítése: Budaörsi útról nyíló Lépés utcán át megközelíthető, mindvégig aszfaltozott úton. A Lépés utca fejlesztése (út- és csapadékcsatorna építés, közműkiváltások és közvilágítás kiépítése) 2020-ban megtörtént. Tömegközlekedésre a Budaörsi úton közlekedő 87, 88, 88A, 140, 140A buszok állnak rendelkezésre, a buszmegállók mindkét irányban a Budaörsi úton, a Lépés utca sarkánál vannak, mintegy 400 méterre az értékelt ingatlantól. Busszal a közeli 4-es metró végállomása vagy a Széll Kálmán tér is megközelíthető. Autóval az M1/M7 autópálya bevezető szakasza, az M0 és az 1-es ill. a 7-es út is gyorsan elérhető.

Parkolás: a telken és közterületen egyaránt

Közműhelyzet: nincs közművesítve, de az utcában a közművek elérhetők

Egyéb: a telek kis része, kb. 220 m² nem beépíthető terület (záportároló védőterülete), ami elhelyezkedése miatt nem akadályozza a telek beépíthetőségét.

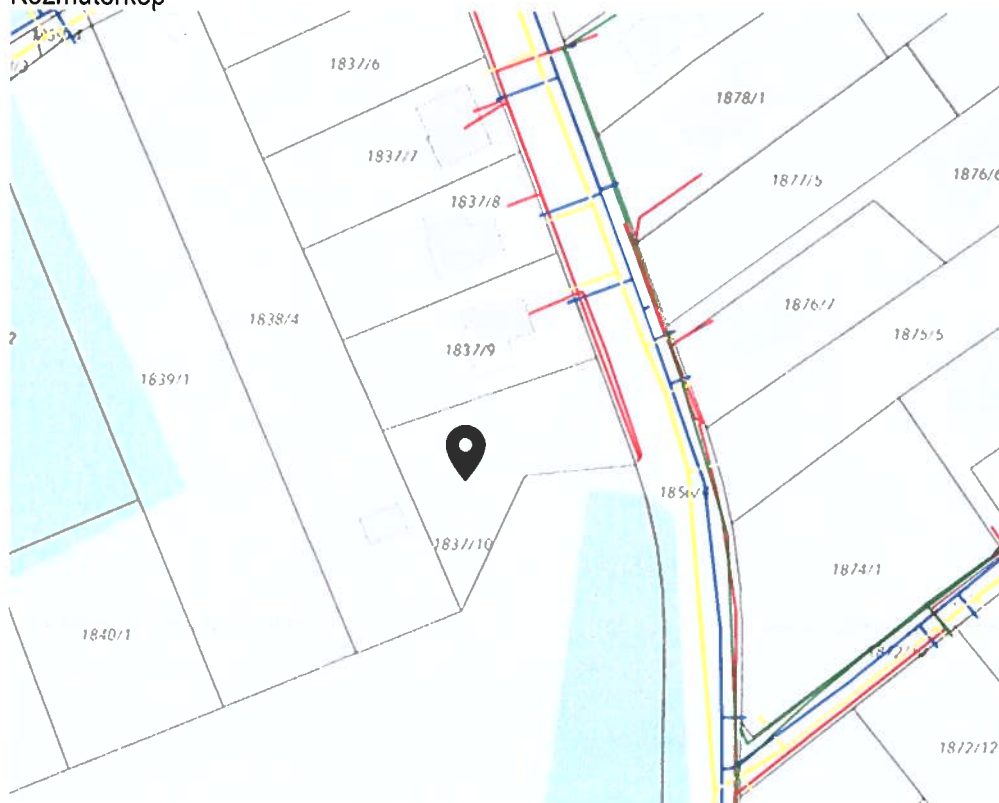
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XI. ker., Lépés utca 6.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1112 Budapest XI. ker. Lépés utca 6.
Helyrajzi száma:	1837/10
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	üres telek
Telek alapterülete:	1129 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	a T-71446 ttsz. térrajz alapján 1837/1-4, 1879/3, 1856/7 hrsz.-ú ingatlanok egyesítve a 1837/1 alatt majd a 1841/3 ingatlanhoz lejegyezve 236 m ² terület, és ezt követően a 1837/1 hrsz.-ú ingatlan megosztva 1837/5-10 hrsz.-ú ingatlanokra.

2.3 Az ingatlan jellemzői

A telek ismertetése

Beépítettség:	nincs beépítve, a telek nagy része szabadonálló módon beépíthető, a déli részén egy háromszög alakú kb. 220 m ² terület viszont a záportározó védőövezetébe tartozik, ezért árvízveszély miatt nem beépíthető
Telek alakja:	sokszög alakú, utcafrontja kb. 23 m, a telek mélysége kb. 46 m
Domborzat:	az utca enyhén lejtős, a telek sík, a Lépés utcánál kb. 1 méterrel mélyebben fekvő
Növényzet:	Lépés utca felőli kb. ½ része füves terület, a hátsó telekhatár felé eső ½ része bokros, fás, bozotos terület
Kerítés:	nincs, csak az utca felől nézve jobb oldali telekhatáron kerített, a szomszédos 1837/9 hrsz.-ú telken felépült új építésű ház kerítésével
Közművek:	nincs közművesítve, az utcában a közművek elérhetőek



Jelmagyarázat:

piros=elektromos áram,

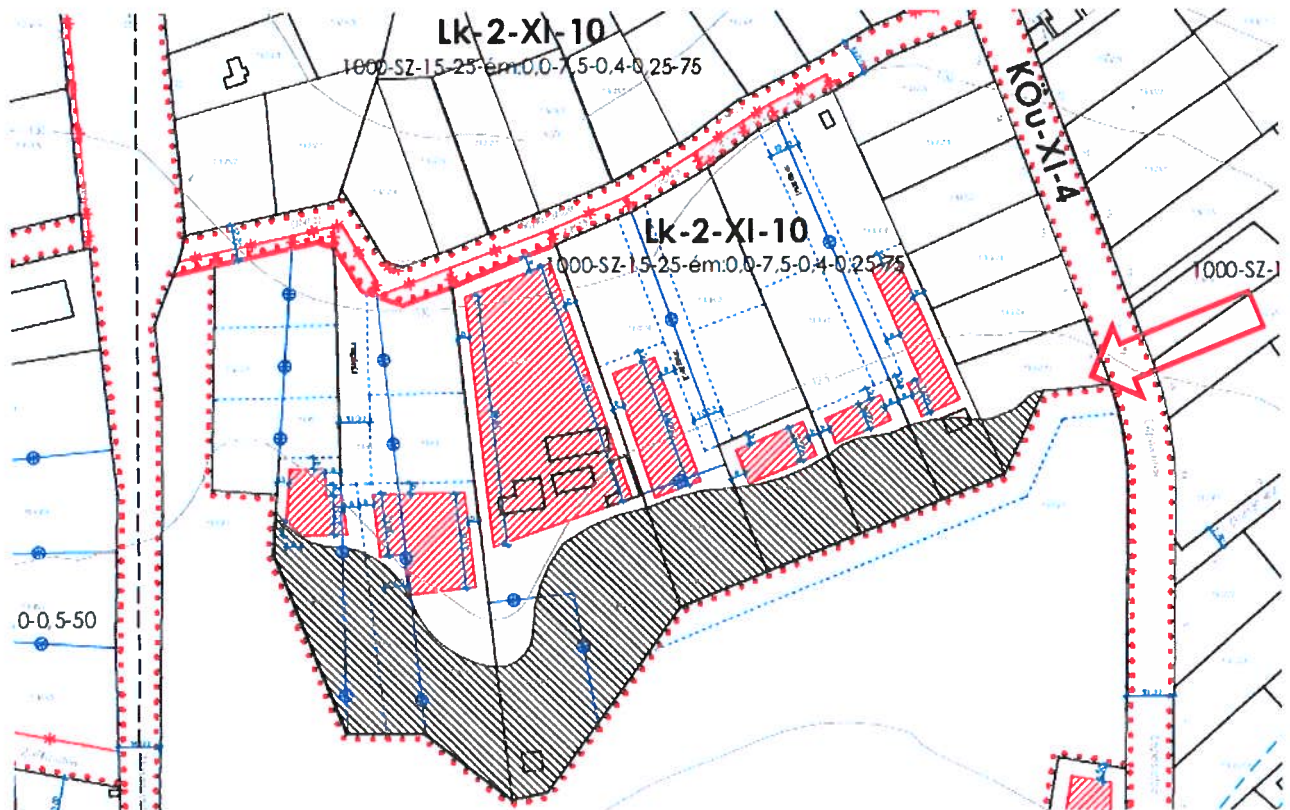
kék=víz,

sárga=gázvezeték




(Megjegyzés: a csatorna vezeték nem ad képi megjelenést)

Az értékelt telek délkeleti sarkánál, közterületen egy kisméretű transzformátor található.

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



Jelmagyarázat:

-  Építési hely
-  Nem beépíthető terület
-  Építési övezetek és övezetek határa

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	beépítésmód	beépítettségmegengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság		szinterületimutató		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett %	terepszint alatt %	legkisebb m	legnagyobb m	szmá m ² /telek m ²	szmp m ² /telek m ²	
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</i>										
Lk-2-XI-10	1000	18	SZ	15 (20) ^[35]	25[35]	-	7,5	0,4[0,8]	0,25[35]	75 (70) ^[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

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

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 közműbecsatlakozási 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 utcafronti homlokzati síkjától mért érték, kivéve a 1582, 1591/1, 1591/2, 1591/3, 1591/4, 1591/5, 1595, 1596/1, 1596/4, 1597/1, 1597/2, 1682/1, 1682/2, 1682/3, 1682/4 hrsz.-ú telkeket, továbbá a 1677/2, 1677/3, 1677/4, 1677/5, 1677/6 és a 1703/2, 1703/3, 1703/4, 1703/5, 1703/6 hrsz.-ú ingatlanokból kialakuló telkeket, ahol az előkert mérete minimum 10,0 m, maximum 15,0 m. A kivétellel érintett saroktelkek esetén a 10,0-15,0 m-es előkerti méret csak az egyik utca tekintetében értendő, a másik közterület felől az általános érték tartandó,
- b) az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában $H/2$ (ahol H a maximális épületmagasság),
- c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában H (ahol H a maximális épületmagasság),
- d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa.

(8) Az övezetben létesíthető maximális rendeltetések száma a beépíthető maximális szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa.

(9) Egy telken több épület elhelyezése esetén, épületenként maximálisan 4 rendeltetési egység helyezhető el. Az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

(10) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.

(11) Az építési övezetben a Földhivatalnál bejegyzett (önálló helyrajzi számmal rendelkező) 1000 m²-nél kisebb területű vagy 18 méternél kisebb szélességű telek beépíthető az építési hely szerint.

(12) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1000 m²-t. A rendeltetési egységek számára a (8) bekezdés előírásai érvényesek.

(13) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

(14) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum $\pm 1,5$ m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

(15) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszéspontjától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(16) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

- a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
- b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet.

(17) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

(18) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítések átláthatóan kell kialakítani.

(19) A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • csendes, természetközeli környezet • a Lépés utca új aszfaltozott út, közművekkel, közvilágítással • nagy ütemben beépülő környezet • sík telek, tereprendezés nem szükséges • részben füves terület, ahol bozótirtás nem szükséges • 3 lakásos lakóház építhető • tervezett gyorsvasút vonal (M4 metró meghosszabbítása) 	<ul style="list-style-type: none"> • a telek kis része nem beépíthető (záportározó védőterülete) • sokszög alakú telek • tömegközlekedés 500 méterre • infrastruktúra 1000 méterre • nincs közművesítve • csak egy oldalról kerített
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • értékesítés, beépítés 	<ul style="list-style-type: none"> • árvízveszély a telek déli, nem beépíthető részén

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

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

•Az értékelésben az 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 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 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 újratерemtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

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 alkalmazzunk a forgalmi érték megállapítására, az alább részletezettek szerint.

A forgalmi érték meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk fel a következő táblázat szerint:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest, XI. Lépés utca 6 1837/10 hrsz	Budapest, XI. Hosszúrét	Budapest, XI. Hosszúrét	Budapest, XI. Pétererő út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021. január	2021. január	2021. január
Adat forrása		ingatlan.com/31668787	ingatlan.com/31945079	ingatlan.com/31969957
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		87 401 575 Ft	107 000 000 Ft	74 795 276 Ft
Kínálati ár korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke -10%	78 661 417 Ft	96 300 000 Ft	67 315 748 Ft
Telek terület (m ²)	1129 m²	1172 m²	1230 m²	900 m²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		67 117	78 293	74 795
Szöveges leírás	Aszfalt úton megközelíthető, közmű nélküli, sokszög alakú telek, egy oldalról kerítve, 3 lakás építhető	Sík, szabályos téglalap alakú telek, 20 méteres utcáfrontal, villany közművel 3 lakás építhető	Madárhegy felső részén, sík, téglalap alakú telek, villany közművel, kőszöve építkezésre előkészítve 3 lakás építhető	Aszfalt úton megközelíthető, déli fekvésű, panorámás telek, közművek az utcában 3 lakás építhető
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	zöldövezeti	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	közepes	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	telken	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sokszög alakú	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-3%	-5%	-3%
Telek méret	1129 m²	nagyobb	nagyobb	kisebb
Korrekció mértéke		1%	3%	-7%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	villany	villany	közmű nélküli
Korrekció mértéke		-2%	-2%	0%
Panoráma	nincs	nincs	nincs	van
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Övezeti besorolás	Lk-2-XI-10	Lk-2-XI-10	L6-XI/M1	Lk-2-XI-10
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	15%, 0,4 m ² /m ²	15%, 0,4 m ² /m ²	15%, 0,3 m ² /m ²	15%, 0,4 m ² /m ²
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Építhető lakások száma	3	3	3	3
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Egyéb	kb. 220 m ² nem beépíthető, árvízveszélyes terület	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-2%	-2%	-2%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-6%	-1%	-17%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	67 560	63 090	77 510	62 080
Korrigált ár (Ft)	76 275 259	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)	76 300 000 Ft			

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XI. ker., belterület Lépés utca 6. szám alatti, 1837/10 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének megállapítását piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: **76 300 000 Ft + áfa,**
azaz Hetvenhatmillió-háromszázezer forint + áfa


Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, **67 580 Ft/m² + áfa,**
1129 m² telekterületre vetítve, kerekítve: **azaz Hatvanhétézer-ötszáznyolcvan forint/m² + áfa**

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


Budapest, 2021.01.20.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2


Seőter Ágnes
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01419/94

Ellenőrizte:


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 vagyonerőtelés 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 beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek 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 vagyonerőtelés 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 vagyonerőtelés 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: 8000004/24968/2021

2021.01.18

Szektor : 61

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 1837/10 helyrajzi szám

1111 BUDAPEST XI.KER. Lépés utca 6. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

1129

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 143281/1/2010/10.07.05

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek. 147711/1/1998/98.07.07

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 143281/1/2010/10.07.05

- a T-71446 tisz számú tétlajz alapján a 1837/1-4, 1879/3, 1856/7 hrsz-ú ingatlanok egyesítve a 1837/1 alatt majd a 1841/3 ingatlanhoz lejegyezve 236 m2 terület, és ezt követően a 1837/1 hrsz-ú ingatlan megosztva 1837/5-10 hrsz-ú ingatlanokra.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

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

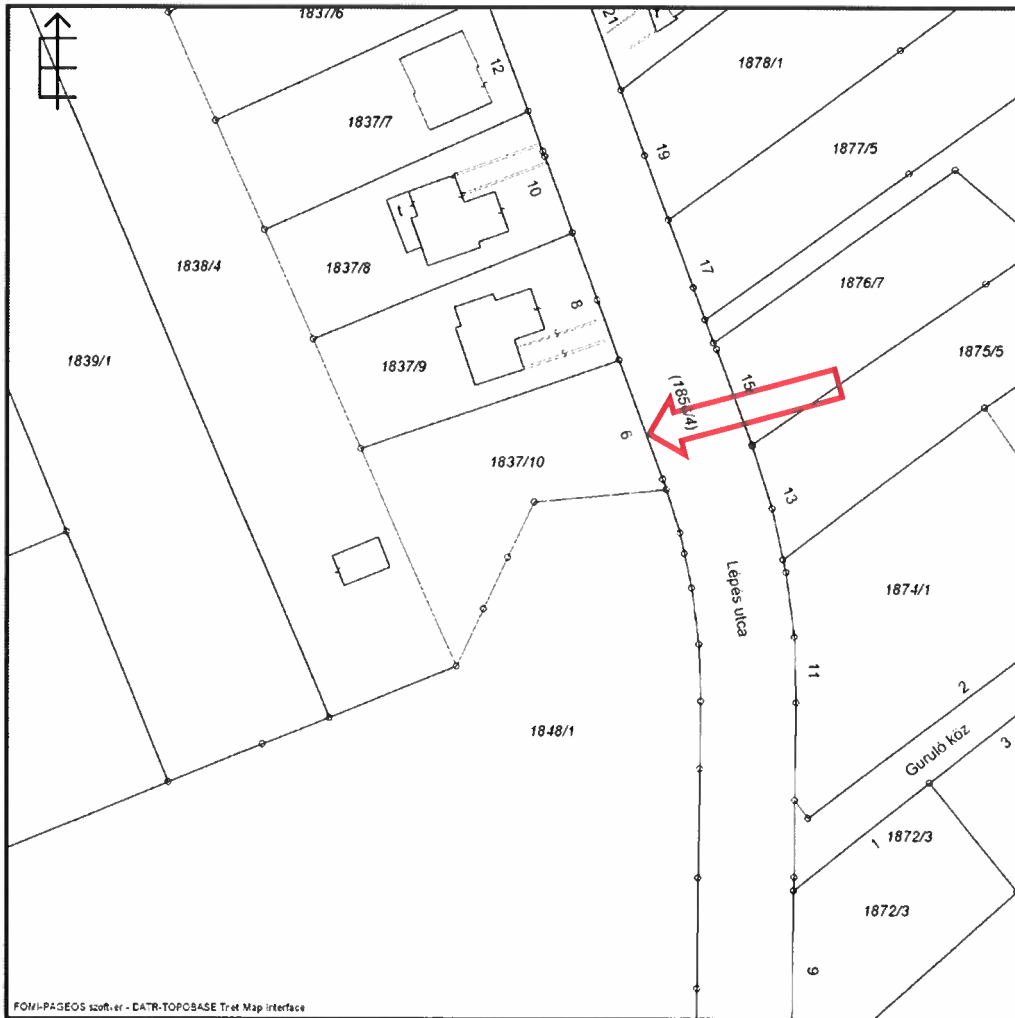
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.01.18 12:13:23

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 1837/10

Megrendelés szám: 9000/634/2021

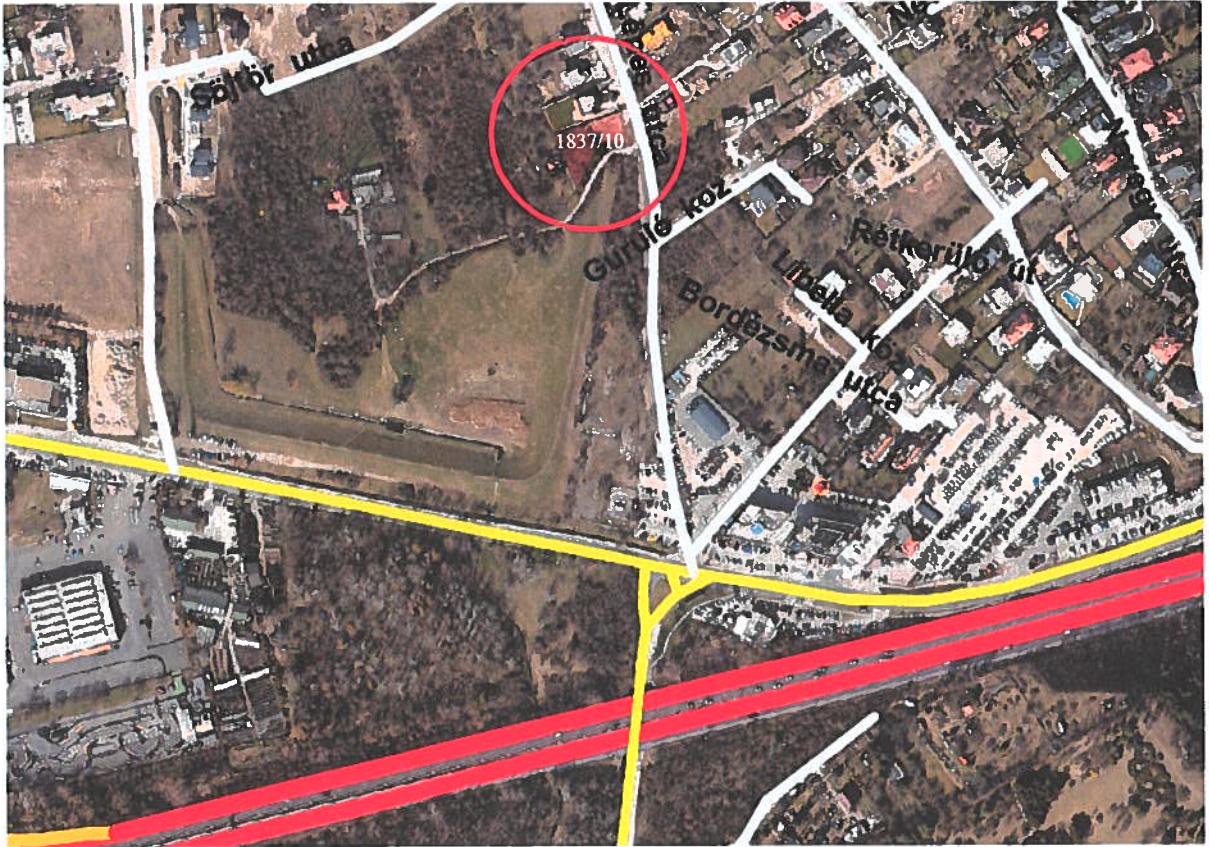
Méretarány: 1 : 1000



FOI/PÁZEOS szoft.ér - DATR-TOPOBASE T.rét. Map interface

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

Ortofotó 2019



Képek

Budapest, XI. kerület Lépés utca 6. 1837/10 hrsz.



Lépés utca



Értékelt telek és környezete



Lépés utcáról nyíló földút
(Záportározóhoz tartozó magánút)



A földút



Délre záportározó



Értékelt telek, északra új lakóházak

