

*Az értékelés azonosítója: B19Ú155*

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*a Budapest XI. ker., Törökbálinti út 70. szám alatt lévő, 1755/9 hrsz.-ú,  
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról*

**Budapest, 2019. június 7.**

Az értékelés kettő eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 16 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.



**TARTALOMJEGYZÉK**

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	6
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALAKALMAZOTT MÓDSZEREK.....	10
4. ÉRTÉKELÉS.....	12
4.1 Forgalmi érték meghatározása.....	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap.....	
Térképmásolat.....	
Képek.....	





## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest XI. ker., Törökbálinti út 70. szám alatt lévő 1755/9 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

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

### A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosító Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékelő Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2019. június 7.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének megállapítása értékesítéshez
Helyszíni szemle időpontja:	2019. június 7.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

### Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen telek – építési telek
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest, XI. kerület, Törökbálinti út 70.
Az ingatlan helyrajzi száma:	1755/9
<b>Az ingatlan területe:</b>	691 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Főváros Önkormányzat; 1/1

### Az értékelés megállapításai, eredménye:

<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>54 300 000 Ft + áfa, azaz ötvennégymillió-háromszázezer forint + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek területére vetítve):	78 580 Ft/m <sup>2</sup> + áfa, azaz hetvennyolcezer-ötszáznyolcvan forint/m <sup>2</sup> + áfa

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte tárgyi lakóövezeti telek forgalmi értékének meghatározása. Az értékelt ingatlan a XI. kerület Sasad városrész NY-i oldalát szegélyező Törökbálinti út és a Gazdagréti út közötti területen fekszik. A Törökbálinti út a kerület egyik kiemelt jelentőségű útvonala, melyet közúti járműforgalom szempontjából a becsatlakozó Gazdagréti út két részre választ szét. A Gazdagréti úttól DNY -i irányba eső rész, ahol az értékelt telek található, mérsékelt átmenő forgalmú, ezáltal csendesebb környék. Ezen a részen az útburkolat felülete is keskenyebb és részben aszfaltozott.

Korábban az ingatlanon üdülőépület állt, mely elbontásra került. Jelenleg beépítetlen, üres építési telek. Környezetében különböző korú családi és ikerházak találhatók, közvetlen szomszédságában viszonylag új építésű házakkal.

KÉSZ szerinti övezeti besorolása Lke-2-XI-02, kertvárosias, lakódominanciájú családi és társasházi övezet.

Budapest, 2019. június 07.

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

2.



Budai Zsuzsa

Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 05328/2007



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



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

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

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, légifotót

**Beszereztük:**

**Helyszíni szemle:**

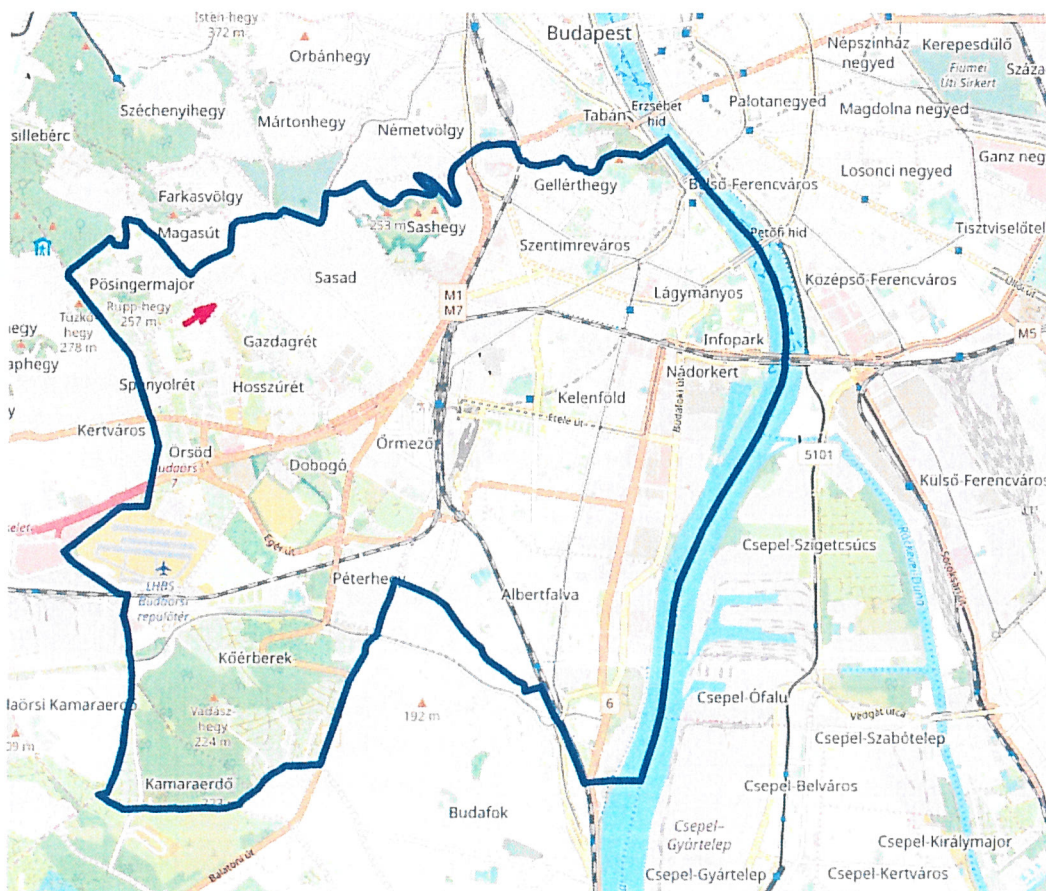
2019. június 7. napján helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

Az értékelt ingatlan a főváros budai oldalán, a XI. kerület Sasad nevezetű részében található, a város nyugati irányú, egyik fő kivezető útvonalának, az M0-M1 bevezető szakaszához közel, mégis kertvárosi magas presztizsértékű területen, a Törökbálinti utcában.

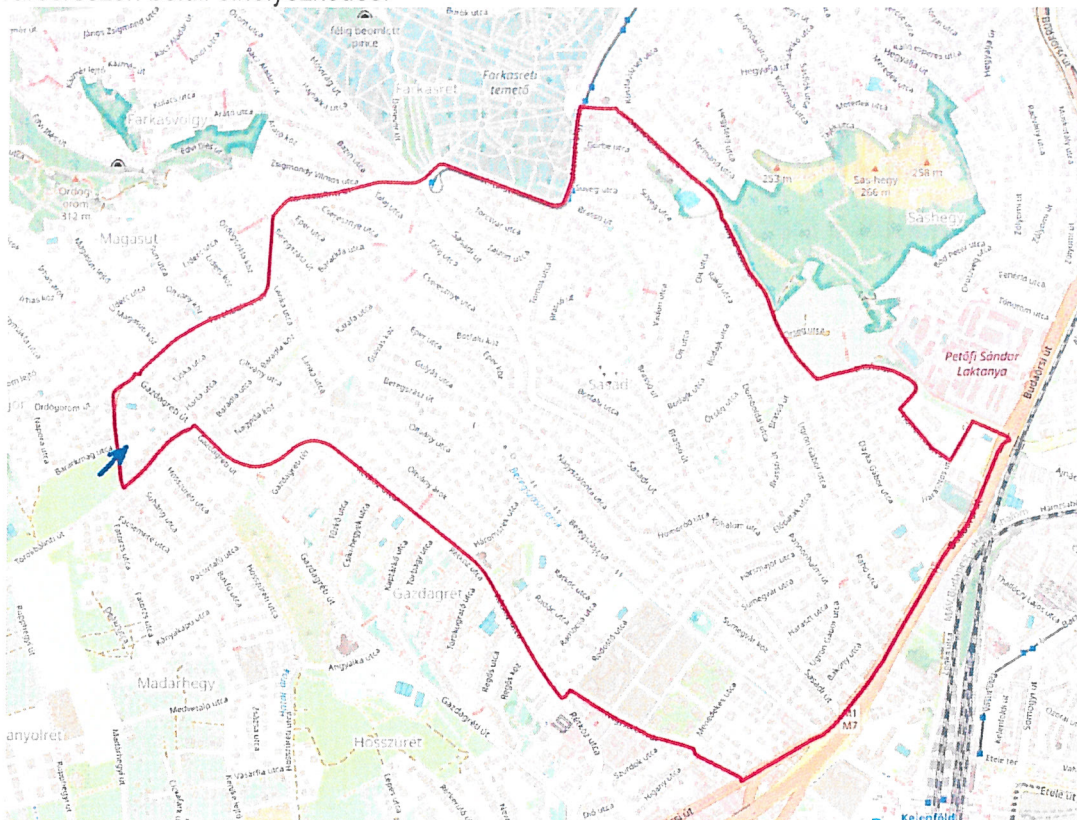
Kerületen belüli elhelyezkedés:





- Sasad határai: Márton Áron tér (korábban Farkasréti tér) - Érdi út - Németvölgyi út - Hegyalja út - Dayka Gábor utca - Brassó út - Budaörsi út - Nagyszeben út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Nagyida utca - Törökbálinti út a Márton Áron térig.

Sasad városrészben belüli elhelyezkedés:



Az ingatlan nyilvántartás szerint számozott, természetbeni és nyilvántartási adatai megegyeznek. A terület KÉSZ szerint Lke-2-XI-02 kertvárosias lakódominenciájú családi és társasházak övezet. Környezetében különböző korú családi és ikerházak találhatók, közvetlen szomszédságában viszonylag új építésű házakkal. A kerület rész távol esik a főváros központjától, infrastruktúrája jó, a víz, villany, csatorna és gáz közművek az utcában vannak, de a telekre nincsenek bevezetve. Az üzletek, vendéglátó és egyéb szolgáltató egységek a Gazdagréti út mentén már megtalálhatók, az alap- és középfokú oktatási intézmények szintén a Gazdagréti és Rétköz utca mellett vannak.

Jó tömegközlekedés adottságokkal rendelkezik.

Az értékelt ingatlan megközelíthető, a hozzá 500 m-en belül található 8E buszjárat, valamint a Gazdagréti térről induló 139, 153, 108E, 154 buszjáratok a főváros egyéb kerületeivel köti össze a városrészt. Autóval megközelíthető a Gazdagréti út felől, valamint gyorsan elérhető a közeli M1/M7 autópálya.

## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1112 Budapest XI. ker., Törökbálinti út 70.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1112 Budapest XI. ker., Törökbálinti út 70.
Helyrajzi száma:	1755/9
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Főváros Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	Beépítetlen lakóövezeti telek
Telek alapterülete:	691 m <sup>2</sup>
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Teherlapon telekalakításról bejegyzés



### 2.3 Az ingatlan jellemzői

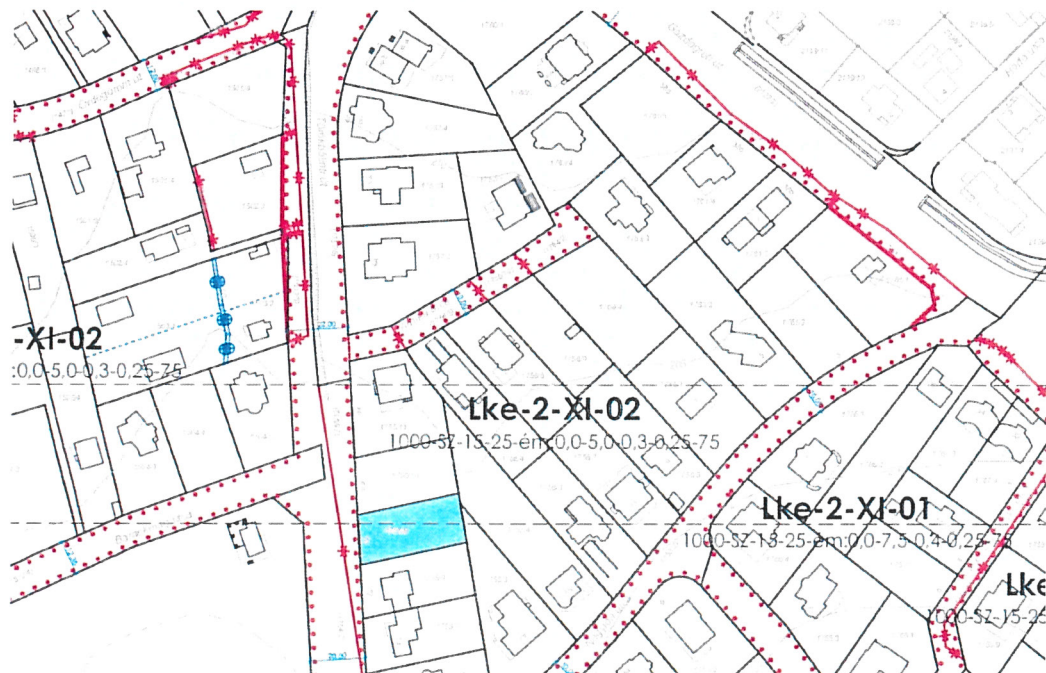
#### A telek ismertetése

<b>Beépítettség:</b>	nincs beépítve
<b>Telek alakja:</b>	szabálytalan négyszög alakú, a nyugati oldalon követi az utca vonalát
<b>Domborzat:</b>	megközelítően sík
<b>Növényzet:</b>	bokrokkal és fákkal benőtt terület
<b>Kerítés, bejárat:</b>	fonott drótkerítéssel körbekerített, az utcai bejáratnál fém kapuval
<b>Közművek:</b>	minden közmű az utcában található

Az ingatlan fekvése, környezete:



KÉSZ szerinti övezeti térkép ((43/2018)(XII. 4.) önkormányzati rendelet)



**30. Az Lke-2-XI-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**30. § (1)** Az Lke-2-XI-02 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 technológiái és
- j)* kiskereskedelem.

**(2)** A melléképítmények közül

- a)* a közmű becsatlakozási 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 szabadon álló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(6)** Az építési övezet területén:

- a)* az előkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában minimum 5,0 m,
- 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 érint 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 szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa.

(9) Egy telken több épület elhelyezése esetén épületenként maximálisan 3 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 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű 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 m<sup>2</sup>-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 metszévonalától számítva maximum 6,0 méter lehet. (16) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

a) sík terepen ~~max.~~ 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 7,5 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 kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.



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

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítésmód	beépítettségmegengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság		szaniterületmutató		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
	m <sup>2</sup>	m		%	%	m	m	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	%
<i>Nagyvárosias, telepészertü lakóterületek (Ln-T)</i>										
<b>Ln-T-XI-G</b>	<b>kialakult</b>	<b>kialakult</b>	<b>Ü</b>	<b>kialakult<sup>x</sup></b>	<b>20</b>	<b>4,5</b>	<b>16,0</b>	<b>1,2</b>	<b>0,5</b>	<b>45<sup>x</sup></b>
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-P-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
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2) lakóterületek (elsődleges lakófunkció)</i>										
Lk-2-XI-10	1000	18	SZ	15 (20) <sup>xx</sup> [35]	25[35]	-	7,5	0,4[0,8]	0,25[35]	75 (70) <sup>xx</sup> [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
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2) lakófunkciót kiszolgáló vegyes, intézménydomináns területek</i>										
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
<i>Kertvárosias, tiszta beépítési lakóterületek (Lke-2) lakóterületek (elsődleges lakófunkció)</i>										
Lke-2-XI-01	1000	18	SZ	15 (20) <sup>xx</sup>	25	-	7,5	0,4	0,25	75 (70) <sup>xx</sup>
Lke-2-XI-02	1000	18	SZ	15	25	-	5,0(5,5) <sup>xxx</sup>	0,3	0,25	75
<i>Kertvárosias, szilnettervezékny hegyvidéki lakóterület (Lke-3) lakóterületek (elsődleges lakófunkció)</i>										
Lke-3-XI-02	1000	18	SZ	15	25	-	5,0(5,5) <sup>xxx</sup>	0,3	0,25	75
Lke-3-XI-03	2000	18	SZ	10	20	-	5,0(5,5) <sup>xxx</sup>	0,2	0,2	80
Lke-3-XI-Kv-01	kialakult	kialakult	SZ	10	10	-	3,0	0,2	0,1	80

## SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>magas presztizsértékű kertvárosi zöldövezet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kis méretű telek, alacsony beépíthetőség</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>értékesítés, beépítés, fejlesztés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>az ingatlan jellemzőiből adódóan az átlagosnál nehezebben értékesíthető</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 ÉRTÉKELÉS SORÁN ALAKALMAZOTT 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. Végző 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 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 határozzunk 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 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.

### **Költségalapú értékelés**

A költségalapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
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 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 mobilákat 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 költségáron számított forgalmi érték.

## 4. ÉRTÉKELÉS

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

### 4.1 Forgalmi érték meghatározása

Tranzakciós adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az adatgyűjtés során kiválasztottuk azon eladásra szánt ingatlanokat, melyek főbb jellemzői a legközelebb állnak az értékelt ingatlanhoz. A kínálati korrekcióval módosított értékesítési árakból kiszámítottuk az ingatlanok hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlítással történő érték meghatározás során figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, a közlekedés – megközelíthetőség, a telek beépíthetősége, mérete, alakja, domborzati viszonyai, a kerítettség, a környék infrastruktúrája, az útburkolat megléte és bontandó épület a telken.

A részletes számításokat a következő oldalon lévő 1. számú táblázat tartalmazza.



## 1. számú táblázat

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest, XI. Törökbálinti út 70. hrsz.: 1755/9	Budapest, XI. Sasadi út	Budapest, XI. Barackmag u.	Budapest, XI. Keltike lejtő
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2019. június	2019. június	2019. június
Adat forrása		<a href="http://ingatlan.com/26244478">ingatlan.com/26244478</a>	<a href="http://ingatlan.com/29001170">ingatlan.com/29001170</a>	<a href="http://ingatlan.com/22919022">ingatlan.com/22919022</a>
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		89 000 000 Ft	85 000 000 Ft	95 000 000 Ft
Nettó kínálati ár		70 078 740 Ft	66 929 134 Ft	74 803 150 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	-5%	66 574 803 Ft	63 582 677 Ft	71 062 992 Ft
Telek területe (m <sup>2</sup> )	691 m <sup>2</sup>	881 m <sup>2</sup>	834 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		75 567 Ft	76 238 Ft	71 063 Ft
Szöveges leírás	A XI. ker. hegyvidéki területén az aszfalozott Törökbálinti úton található, megközelítőleg sík, kertvárosi lakóövezetben lévő beépítetlen telek. A telken belül közmű nem található, minden közmű az utcában.	A XI. kerület Sasad városrészén, hegyvidéki kertvárosi lakóövezetben lévő enyhén lejtős, kerített üres építési telek. Minden közmű a telken belül.	A XI. kerületben a Madárhegyen, hegyvidéki kertvárosi lakóövezetben, beépítetlen nyeles telek. Víz a telken belül, a többi közmű az utcában.	A XI. kerületben a Madárhegyen lévő, hegyvidéki kertvárosi lakóövezetben lévő beépítetlen telek. Minden közmű az utcában.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	XI. kerület, Sasad városrész	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés, megközelíthetőség	BKV járatok, autó	hasonló	hasonló	rosszabb
		0%	0%	3%
Telek mérete	691 m <sup>2</sup>	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekción mértéke		5%	5%	10%
Telek alakja, domborzata, kerítettsége	Szabálytalan négyszög, sík, kerített	hasonló	négyszög alakú, sík, kerített nyeles telek	hasonló
Korrekción mértéke		0%	3%	0%
Beépíthetőség	Lke-2-XI-02 övezet, beépíthetőség 15%, szintterületi mutató: 0,3	Lke-2-XI-01 övezet, beépíthetőség 15%, szintterületi mutató: 0,4	Lke-3-XI-02 övezet, beépíthetőség 15%, szintterületi mutató: 0,3	Lke-2-XI-01 övezet, beépíthetőség 15%, szintterületi mutató: 0,4
Korrekción mértéke		-3%	0%	-3%
Infrastruktúra (közműellátottság)	minden közmű az utcában	minden közmű telken belül	víz a telken belül	hasonló
Korrekción mértéke		-5%	-2%	0%
Útburkolat	van	hasonló	hasonló	nincs
Korrekción mértéke		0%	0%	5%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-3%	6%	15%
Korrigált fajlagos telekár (Ft/m <sup>2</sup> ):	78 612	73 300	80 813	81 722
Korrigált ár (Ft):	54 320 719	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterülete		
<b>Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve:</b>		<b>54 300 000 Ft</b>		

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest XI. ker. Törökbálinti út 70. sz. alatt lévő, 1755/9 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, Főváros Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő ingatlan forgalmi értékének meghatározását, a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

---

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:**

**54 300 000 Ft + áfa, azaz  
ötvennégymillió-háromszázezer forint + áfa**

*Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve  
(a telek területére vetítve):*

**78 580 Ft/m<sup>2</sup> + áfa, azaz  
hetvennyolcezer-ötszáznyolcvan forint/m<sup>2</sup> + áfa**

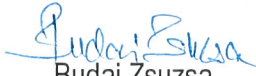
---

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

Budapest, 2019. június 7.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.

  
Budai Zsuzsa  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 05328/2007

  
Reményi Krisztina  
igazságügyi 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 vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK 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 valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készületségre 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., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/252429/2019

2019.05.27

BUDAPEST XI.KER.

Sektor : 61

Belterület 1755/9 helyrajzi szám

1112 BUDAPEST XI.KER. Törökbalinti út 70.

### I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 691 (m<sup>2</sup>) tör. határozat: 9011/2006  
Földrészlet területe változás előtt: 691 (m<sup>2</sup>) tör. határozat: 1351/1/2018/18.03.05

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.e	ha m <sup>2</sup>	ter. kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.fill

- Kivett beépítetlen terület

### II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 117675/2/2008/08.03.17  
bejegyző határozat, érkezési idő: 60407/2/2003/03.02.05  
tör. határozat: 117675/2/2008/08.03.17

jogcím: öröklés 44104/1982/12.09  
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

3. hányad: 0/0 tör. határozat: 117675/2/2008/08.03.17  
bejegyző határozat, érkezési idő: 60407/2/2003/03.02.05  
tör. határozat: 117675/2/2008/08.03.17

jogcím: - 24050/3/1983/06.20  
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése  
utalás: II /1.  
jogállás: kezelő  
név: MEGÁSÓVÍTÓ ÁLTALÁNOS ISKOLA ÉS NEVELŐOTTHON  
cím: 1140 BUDAPEST KIV. KERÜLET Mexikói út 60.  
kezelői jog 1/2 részre.

3. hányad: 0/0 tör. határozat: 117675/2/2008/08.03.17  
bejegyző határozat, érkezési idő: 60407/2/2003/03.02.05  
tör. határozat: 117675/2/2008/08.03.17

jogcím: - 24050/3/1983/06.20  
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése  
utalás: II /1.  
jogállás: kezelő  
név: VAGOK ÁLTALÁNOS ISKOLAJA ÉS NEVELŐOTTHONA  
cím: 1140 BUDAPEST XI. KERÜLET Ajtósi Dörner sor 39.  
kezelői jog 1/2 részre.

4. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 117675/2/2008/08.03.17  
jogcím: jogföldelés  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/252429/2019

2019.05.27

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 61

Belterület 1755/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 60407/2/2003/03.02.05

- a T-36892 tisz. tervrajz alapján újonnan kialakítva az 1755/1 hrsz-ból.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**





## Képek



Gazdagréti útról való megközelítés, jobbra a Törökbálinti út nagyforgalmú része



Gazdagréti úttól DNY-i irányba eső Törökbálinti út kisebb forgalmú része, ahol az ingatlan található



A telek utca felőli határa, kerítés és bejárat, hátsó telek határ





telekrészlet az utca irányába



telek környezete

