

Az értékelés azonosítója: B20Ú122

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest XII. ker., Istenhegyi út 62. 9711/3 hrsz.-ú beépítetlen területről

Budapest, 2020. 06. 05.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 18 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt 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.....	11
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	11
4. ÉRTÉKELÉS.....	14
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	14
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	16
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	17
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat.....	
Helyszínrajz.....	
Közútkapu térképrészlet	
Térképek	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XII., Istenhegyi út 62. szám alatti 9711/3 hrsz.-ú** ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

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:	2020.06.05.
Az értékelés célja:	Értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020.06.05.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	üres terület, volt sportpálya
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XII. ker., Istenhegyi út 62.
Az ingatlan helyrajzi száma:	9711/3
Telek területe:	844 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: **119 000 000 Ft + áfa,**
azaz száztizenkilencmillió forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve a telek 844 m² területére vetítve: **141 000 Ft/m² + áfa,**
azaz száznegyvenegyezer 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 használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte tárgyi intézményi telek forgalmi értékének meghatározása. A beépítetlen telek ingatlan a XII. kerület Istenhegyi részén lakóövezeti környezetben található, mely az érvényes KVSZ szerint intézményi övezeti besorolás alá esik.

Az ingatlan a Szendrő utca – Nógrádi utca kereszteződésében lévő saroktelek. A kis területű telek É-i és ÉK-i oldalon határoló meredek lejtésű a határoló utcák irányába, ezért rézsű határolja. Beépíthetősége korlátozott, ami az ingatlan hasznosítását befolyásolja.

A telek jó elhelyezkedése és adottságai miatt esetleges beépítése esetén a Nógrádi utca – Szendrő utca – Istenhegyi út csomópont környékén kialakuló intézményi alközpont szerves részévé válhat. Az ingatlan szomszédságában egy CBA Príma élelmiszerbolt és dohánybolt üzemel, itt található a Tomán Diet egészségpont, valamint kb. 150 méterre egy MOL benzinkút az Istenhegyi út 55 szám alatt.

Az értékelt ingatlanon idegen ráépítésként 2 db támfalgarázs épült, ezt a körülményt az értékelés során nem vettük figyelembe, mint értékcsökkentő tényezőt.

Budapest, 2020. 06. 05.


Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

?



Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:

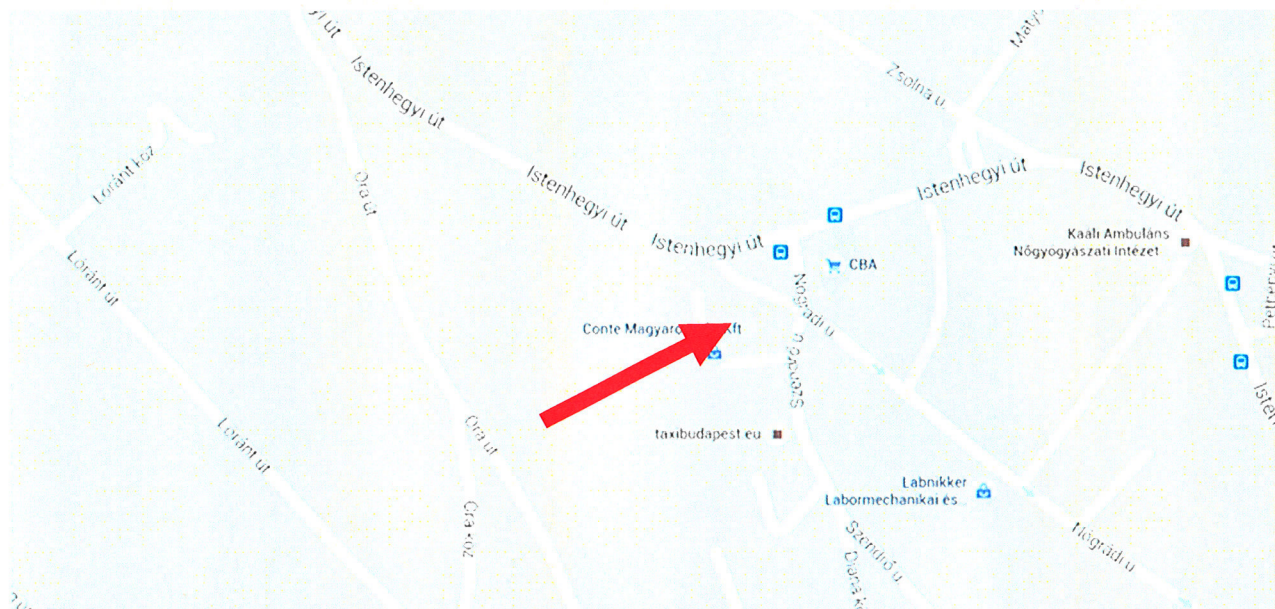


Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

A telek a forgalmas Istenhegyi út mellett, a Szendrő utca és a Nógrádi utca kereszteződésében található 4 szintes panelépületek szomszédságában, kertvárosias környezetben. A közelben általános iskolák, egészségügyi intézmények, MOL benzinkút, valamint a Nógrádi út túloldalán egy, a környék lakosságát kiszolgáló élelmiszerüzlet, dohánybolt és Erste Bank ATM is található. A Szendrő utca 58/B szám alatt pedig a Toman Diet egészségközpont.



A telek esetleges beépítése után a Nógrádi utca – Szendrő utca – Istenhegyi út csomópont környékén kialakuló intézményi alközpont szerves részévé válhat. A csomópont jelzőtáblás forgalomszabályozással, valamint a gyalogosok átkelését segítő közpénzszigettel rendelkezik. A terület északi határán elektromos üzemanyag-töltőállomás és szelektív hulladékgyűjtő sziget működik. Ez utóbbi a helyszíni szemle időpontjában rendezetlen állapotban volt, környezetében elhullott szemét volt látható.

Megközelítése: az ingatlan városközponttól történő megközelítése tömegközlekedés igénybevételével átszállás nélkül lehetséges a Széll Kálmán térről, Déli pályaudvartól egyaránt a 21, 21A és 212-es, valamint az éjszakai 990 jelzésű autóbusszokkal. A Nógrádi utca nevű buszmegálló kb. 50 méterre található a Lóitató téren.

Parkolás: közterületen díjmentes. A Lóitató tér körül kiépített parkolóhelyek vannak.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XII., Istenhegyi út 60. és Szendrő utca 52.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XII., Istenhegyi út 62.
Helyrajzi száma:	9711/3
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	üres terület, volt sportpálya
Telek alapterülete:	Teljes: 844 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	a 9711/2 hrsz. megosztásával, a T-85277 számú vázrajz alapján.

Megjegyzés:

- eltérés van a természetbeni és a tulajdoni lap szerinti címben.
- egyes térképeken a telket minden irányból a Szendrő utca határolja
- az Istenhegyi út – Nógrádi utca – Szendrő utca által bezárt háromszöget Lóitató térnek is nevezik

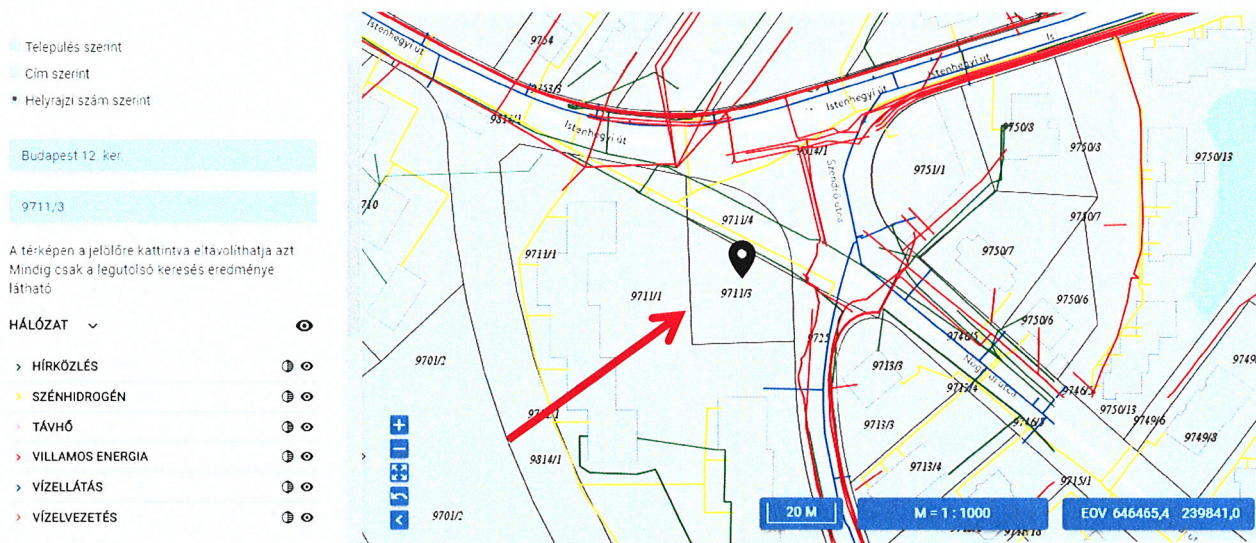
2.3 Az ingatlan jellemzői

A telek ismertetése

Beépítettség:	A telken idegen beépítés van, a 9711/1 hrsz.-ú lakásszövetkezeti ingatlanhoz tartozó 4 db támfalgarázs közül 2 db az értékelt 9711/3 hrsz.-ú telken épült fel. A garázsok bejárata az Istenhegyi út felől nyílik. Helyszínrajz a mellékletek között.
Telek alakja:	szabálytalan négyszög
Domborzat:	megközelítőleg sík telek, az utca felé mindkét irányban meredeken lejt, a terepszintkülönbséget alacsony támfallal ellátott rézsű és lépcső hidalja át
Növényzet:	A rézsűk elvadult bozótos területek, a telek sík platója részben betonozott sportpálya (töredezett, rossz állapotú), részben füves terület
Kerítés, bejárat:	Rossz állapotú feszített dróthálóval kerített a közterület felőli oldalakon, vagyis az Istenhegyi út és a Szendrő utca felől. A kerítések nem a tényleges telekhatáron, hanem – feltehetően balesetvédelmi okokból – a rézsű tetején lettek elhelyezve. A nyugati telekhatáron, a 9711/1 hrsz.-ú telektől is lábazzattal ellátott drótfonatos kerítéssel van elválasztva, a déli telekhatáron is drótfonatos kerítés van, a két utóbbi kerítés hiányos.

Kijelölt bejárata, kapuja nincs, a telek délnyugati sarkán nincs kerítés, itt lehet a telekre bejutni.

Közművek:	nincs közművesítve, de az utcában az összes közmű megtalálható, ld. alábbi közműtérkép.
------------------	---



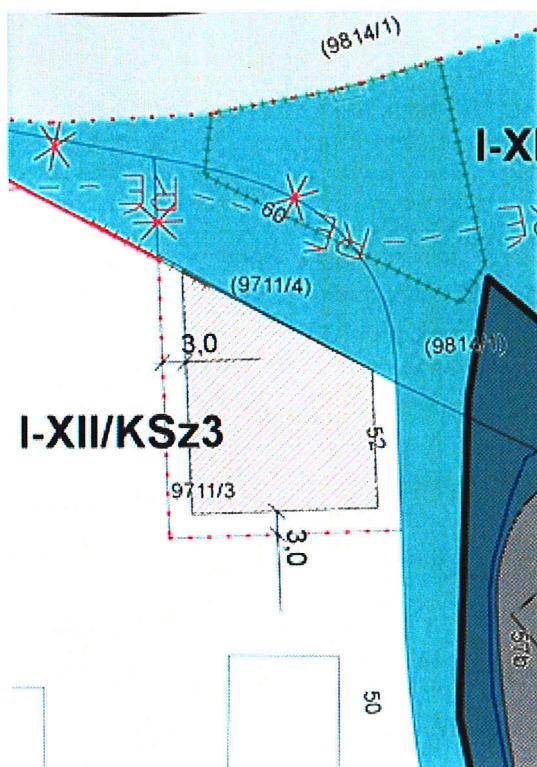
A telek építési övezeti besorolása

TSZT szerint:

Lk-2

KVSZ szerint:

I-XII/KSz3

KVSZ térképrészlet

 **Építési hely**

14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata (részlet)

Intézményterületek I-XII**46. §**

(1) Az építési övezetekben – a zártosú beépítésű I-XII/Z, valamint az I-XII/AK6 jelű építési övezetek kivételével - az építési helyet szabadonálló módon kell elhelyezni.

(2) Az I-XII/AK jelű építési övezet a XII. kerület alközpontjait képező intézmények, a helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, kiskereskedelem és vendéglátó, valamint iroda rendeltetés létesítésére szolgál, ahol a lakófunkciókra felhasználható összes szintterület nem haladhatja meg a szomszédos lakóövezetekben előírt legalacsonyabb szintterületi mutató alapján számított szintterületet.

(3) Az I-XII/AI jelű építési övezet a hegyvidék területén:

- a) oktatási épületek,
- b) művelődési és kulturális célú épületek,
- c) egészségügyi épületek,
- d) igazgatási épületek,
- e) az építési övezetben meghatározott maximális bruttó szintterületi mutatójú kiskereskedelmi épületek helyezhetők el.

Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.

(4) Az I-XII/KSz jelű építési övezet a Hegyvidék szolgáltató, kiskereskedelmi és vendéglátó létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

47. §

(1) A keretövezet területén az 1/A. és 1/B. számú mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben a 9. számú táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni. 9. sz. táblázat

Az építési övezet jele	A telek							Az épület		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb	legnagyobb
	területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítettsége (%)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi mértéke (%)	megengedett építménymagassága (m)		
I-XII/KSZ3	800	-	65	2,2	80	-	-	35	4,5	9,0

(2) Az I-XII/AK, I-XII/AI, I-XII/KSZ, I-XII/Sz4, I-XII/Sz16 és I-XII/Z jelű építési övezetekben, valamint a KSZT-ben jelölt esetekben - a megvalósulás érdekében - a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,5-tel növelhető. A szintterületi mutató növelésének mértéke azonban nem haladhatja meg a 9. számú táblázatban meghatározott szintterületi mutató értékének 20%-át, illetve az ebből adódó bruttó szintterületi növekmény nem lehet nagyobb, mint a közcélra átadott terület tényleges mérete, valamint a megnövelt szintterületi mutató nem lehet nagyobb a BVKSZ-ben meghatározott maximumnál.

(3) Szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető építési övezetekben új épület elhelyezése esetén a szükséges parkoló férőhelyek legalább 50%-át épületben, terepszint alatt kell elhelyezni, kivételt képez ez alól az alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység 20 parkoló férőhelyig, és az I-XII/AK5 jelű építési övezet területe.

(4) Az építési övezetekben legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el, az I-XII/AK3 jelű építési övezet kivételével. Az I-XII/Sz2 jelű építési övezetben kizárólag vendéglátó funkció helyezhető el.

(5) A keretövezetben megengedett épületeken kívül, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú új önálló épületek nem helyezhetők el.

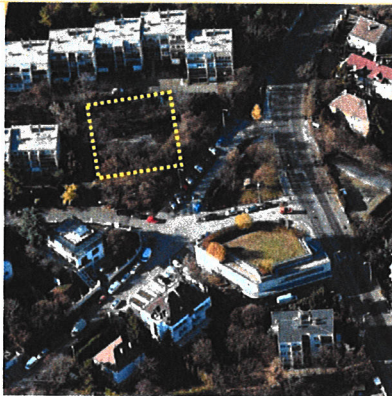
(6) Az I-XII/AI, az I-XII/Z6, az I-XII/AK3, az I-XII/Sz4 és az I-XII/AK5 jelű építési övezet kivételével az építési övezetekben lakófunkció is elhelyezhető.

(7) Lakófunkció az épületek földszinti helyiségcsoportjaiban nem megengedett, kivételt képeznek az I-XII/L és az I-XII/Sz16 építési övezetek.

BFVT 2019 évi tanulmányterv:
Istenhegyi út 62.(tul. lap szerint) – Szendrő u. 52. (természetben)



A HELYSZÍN



Az ingatlan a szomszédos lakótelepi közterülettel együtt, a négyszintes társasházak **játszótereként**, **kertjeként** funkcionál. A játékok és a beton sportpálya a területen mára elavultak, a burkolat feltöredezett. A 9711/3 hrsz.-ú ingatlan területén a sportpálya egy része fekszik.



Játszótér (2019. augusztus)

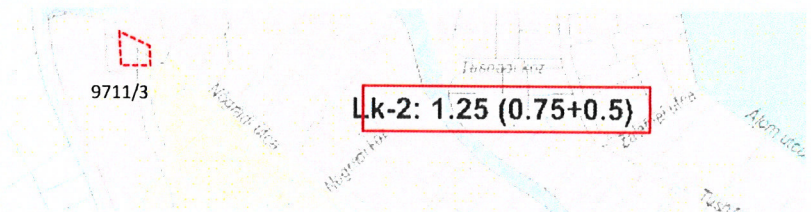
HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A vizsgált ingatlan **Kisvárosias**, jellemzően **szabadonálló** jellegű lakóterület (Lk-2) területfelhasználási egység területén helyezkedik el.

Az Lk-2 jelű területfelhasználási egységre meghatározott FRSZ szerinti **beépítési sűrűség 1.25 (0.75+0.5)**, amiből a területfelhasználási egységre vonatkozóan az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető sűrűség 0.75, a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolásra igénybe vehető sűrűség 0.5.



TSZT 2017 kivonat



FRSZ kivonat

ÉRTÉKEK ÉS KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

Az ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhely területén belül helyezkedik el. A területen jogszabály hatályánál fogva védett épített érték nem található.

KÖRNYEZETMINŐSÉG

A szomszédos társasház kertjeként funkcionál, nem EU-konform játszótér, rossz állapotú egykori sportpálya található.

KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

Az ingatlan a kiszolgálóút szerepű Szendrő utcával határos, amely az Istenhegyi út közelsége miatt kedvező közlekedési kapcsolatot biztosít.

Fővárosi léptékű közlekedésfejlesztési elképzelések nem érintik a telket.

KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA

A határoló közterületeken a közműhálózatok elérhetőek. Jelentős korlátozást okozó közműlétesítmények nem érintik.



XII. kerület, Szendrő utca 52.

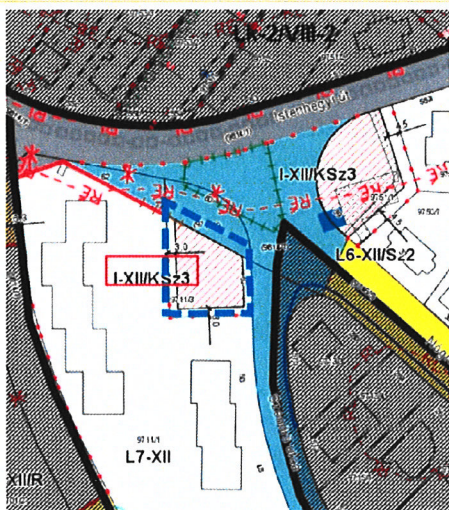
XII_20

Beépítetlen terület

hrsz: 9711/3

GPS: 47.502547, 19.002010

HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – KVSZ 14/2005. (VIII. 10.)



A telek I-XII/KSz3 jelű építési övezetben található.

Az I-XII jelű, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető építési övezetben új épület elhelyezése esetén a szükséges parkoló férőhelyek legalább 50%-át épületben, terepszint alatt kell elhelyezni. Az I-XII/KSz jelű építési övezet a Hegyvidék szolgáltató, kiskereskedelmi és vendéglátó létesítményeinek elhelyezésére szolgál, ahol a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,5-tel növelhető. A szintterületi mutató növelésének mértéke azonban nem haladhatja meg a táblázatban meghatározott szintterületi mutató értékének 20%-át, illetve az ebből adódó bruttó szintterületi növekmény nem lehet nagyobb, mint a közcélra átadott terület tényleges mérete. Az építési övezetben legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el. A keretövezetben megengedett épületeken kívül, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú új önálló épületek nem helyezhetők el. Az építési övezetben lakófunkció is elhelyezhető az épületek földszinti helyiségcsoportjainak kivételével.

Intézményterületek I-XII/KSz

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
I-XII/KSz1	1000	-	-	SZ	25	40	35	0,6	4,5	7,5
I-XII/KSz2	400	-	-	SZ	35	40	40	0,7	4,5	7,5
I-XII/KSz3	800	-	-	SZ	65	35	80	2,2	4,5	9,0

A TELEK ADATAI

Telek területe:	844 m ²
Beépített alapterület:	0 m ²
Telek beépítettsége:	1,5 %
Jelenlegi bruttó szintterület:	
általános: 0 m ²	parkolási: 0 m ²
Szintterületi: 0 m ² /m ²	
Kialakítható bruttó szintterület:	
általános: 1856 m ²	parkolási: 0 m ²
Tartalék szintterület:	
általános: 1856 m ²	parkolási: 0 m ²

TULAJDONVISZONY

Az ingatlan a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll.

HELYZETÉRTÉKELÉS

Az ingatlan területfelhasználási és építési övezeti besorolása megfelelő, az építési övezet hatályos építési paraméterei megfelelő fejlesztési potenciált biztosítanak (1856 m² bruttó szintterület) a jelenleg beépítetlen területen. A KVSZ-ben biztosított szintterületi mutató növekménnyel nem lehet számolni, mivel a területen közcélra átadandó területre valószínűsíthetően nincs szükség. Új KÉSZ készítése esetén további előny lenne a parkolás céljára felhasználható szintterületi mutató meghatározása.

FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK

A Fővárosi Önkormányzatnak jelenleg nincs ismert szándéka az ingatlanra vonatkozóan.

JAVASLAT

A hatályos KVSZ megfelelő keretet biztosít a Fővárosi Önkormányzat részére, módosítása nem szükséges.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • frekvenciált, XII. kerületi, hegyvidéki környezet, kis park az ingatlan előtt, • jó megközelíthetőség, • saroktelek, magasabb fekvés, jól látható, reklámozható, • kedvező beépíthetőség, • lakóterületbe illeszkedő városrészi központ, már meglévő áruházzal a közelben 	<ul style="list-style-type: none"> • idegen ráépítés (2 db támfalgarázs), • terepviszonyok: rézsűk, rézsűkön elvadult növényzet, külső lépcső, építkezésnél támfal szükségessége, • kötött funkciójú beépíthetőség
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • eladás, • beépítés, fejlesztés, • a már meglévő áruház funkciói mellett a kihasználhatóság és hiányzó funkciók felmérése 	<ul style="list-style-type: none"> • felszínmozgás, földcsúszás, • erózióveszély

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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlóre 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 újraterviselésének 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 mobíliákat 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 piaci összehasonlító módszert alkalmazunk az alább részletezettek szerint.

4.1 *Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel*

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az adatgyűjtés során kiválasztottuk azon eladásra szánt telekingatlanokat, melyek elhelyezkedésükben a legközelebb állnak az értékelt ingatlanhoz. A kínálati korrekcióval módosított értékesítési árakból kiszámítottuk az ingatlanok hasznos fajlagos értékeit, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlítással történő értékmeghatározás során figyelembe vett korrekciós tényezők a kerületen belüli elhelyezkedés, a közlekedés – megközelíthetőség, a telek mérete, övezete és hasznosíthatósága, beépíthetősége, a telek elhelyezkedése és alakja, a panoráma, a közműellátottság, a közterületi kapcsolata, a bontandó épület (nincs) és az kínálati ingatlanok meglévő építési engedélyei.

Az ingatlan értékének meghatározásánál figyelembe vettük, hogy az utca felé meredek lejtésű, kis területű telek beépítési funkciója korlátozott, ami az ingatlan értékét csökkenti, ugyanakkor a beépítési százalék és szintterületi mutatója alapján kedvező az értékesítési mutatója, mely az értékét növeli.

Megállapítottuk, hogy a terület értékesítése előtt ajánlatos piackutatást végezni az ingatlan környezetében lévő terület hiányfunkcióinak felmérése miatt, így az értékesítés során a piaci szegmens jobban meghatározható.

A részletes számításokat az alábbi táblázat tartalmazza.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest, XII. Istenhegyi út 62. 9711/3 hrsz.	Budapest, XII. Istenhegyi út 98.	Budapest, XII. Szendrő u.	Budapest, XII. Mártonhegyi út 8654/3 hrsz.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020. június	2020. június	2020. június
Adat forrása		www.ingatlan.com/28673824	www.ingatlan.com/31521802	www.ingatlan.com/31283731
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)				165 000 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		250 000 000 Ft	380 000 000 Ft	129 921 260 Ft
Kínálat korrekcióval korrigált bérleti díj	-10%	225 000 000 Ft	342 000 000 Ft	116 929 134 Ft
Telek területe (m ²)	844 m ²	2204 m ²	2246 m ²	837 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		102 087 Ft	152 271 Ft	139 700 Ft
Szöveges leírás	XII. kerületben intézményi övezetben található saroktelek, mindkét utca felé meredek rézsúkkal. Beépítetlen, részben kerített. A telken belül közmű nincs, minden közmű az utcában található.	A XII. kerületben, Istenhegyi úton, lakóövezetben található panorámás telek. A telken belül közmű nincs, minden közmű az utcában található.	Építési engedéllyel rendelkező, örökpanorámás lakóövezeti telek. 5 lakásos társasház tervével. Víz, villany, gáz telken belül.	Panorámás, összközműves saroktelek intézményi övezetben Mártonhegyen. Lakás célú beépítés max. 25%.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	XII. kerület, Istenhegy, magas preszszúsú hegyvidéki terület	kedvezőlenebb	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek mérete	844 m ²	nagyobb	nagyobb	hasonló
Korrekció mértéke		10%	10%	0%
Övezet, hasznosíthatóság	I-XII/KSZ	Lke-3/XII-1	Lke-2/XXVI-2	VI-AK/II-1
Korrekció mértéke		-15%	-15%	0%
Beépíthetőség	65%	max 10%	max 15%	max 45%
Korrekció mértéke		30%	25%	10%
Telek elhelyezkedése, alakja	szabálytalan négyszög, saroktelek	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	saroktelek
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Panoráma	nincs	van	van	van
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közműellátottság)	minden közmű az utcában	hasonló	víz, villany, gáz telken belül	összközműves
Korrekció mértéke		0%	-6%	-8%
Közterületi kapcsolat	Jelenleg lépcsőn keresztül. A telekhatár elől közterületen parkolókat alakítottak ki, az ingatlanra gépkocsival történő behajtást meg kell oldani a rézsún keresztül.	hasonló	van	van
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Tervek, építési engedély	nincs	van (jogerős)	van (jogerős)	nincs
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Korrekciók összesen		25%	4%	-3%
Korrigált fajlagos telekár (Ft/m ²):	140 493	127 609	158 362	135 509
Korrigált ár (Ft):	118 576 288	fajlagos nm ár x telek területe		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft):		119 000 000 Ft		

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XII. ker. Istenhegyi út 62. szám alatt lévő, 9711/3 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:


**119 000 000 Ft + áfa,
azaz száztizenkilencmillió forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke,
kerekítve a telek 844 m² területére vetítve:

141 000 Ft/m² + áfa,
azaz száznegyvenegyezer forint/m² + áfa


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

Budapest, 2020. 06. 05.


Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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 bejegyzetteken 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 vagyonerőtelelő 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 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, 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., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/134415/2019

2019.03.18

Szektor : 53

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 9711/3 helyrajzi szám

1125 BUDAPEST XII.KER. Istenehyi út 62. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. osztály adatok

k.fill. ter. kat. jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

844

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 61911/1/2012/1991.08.21

jogcím:

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 61911/1/2012/12.02.06

- a 9711/2 hrsz megosztásával a T-85277számú vázrajz alapján.

TULAJDONI LAP VEGE

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

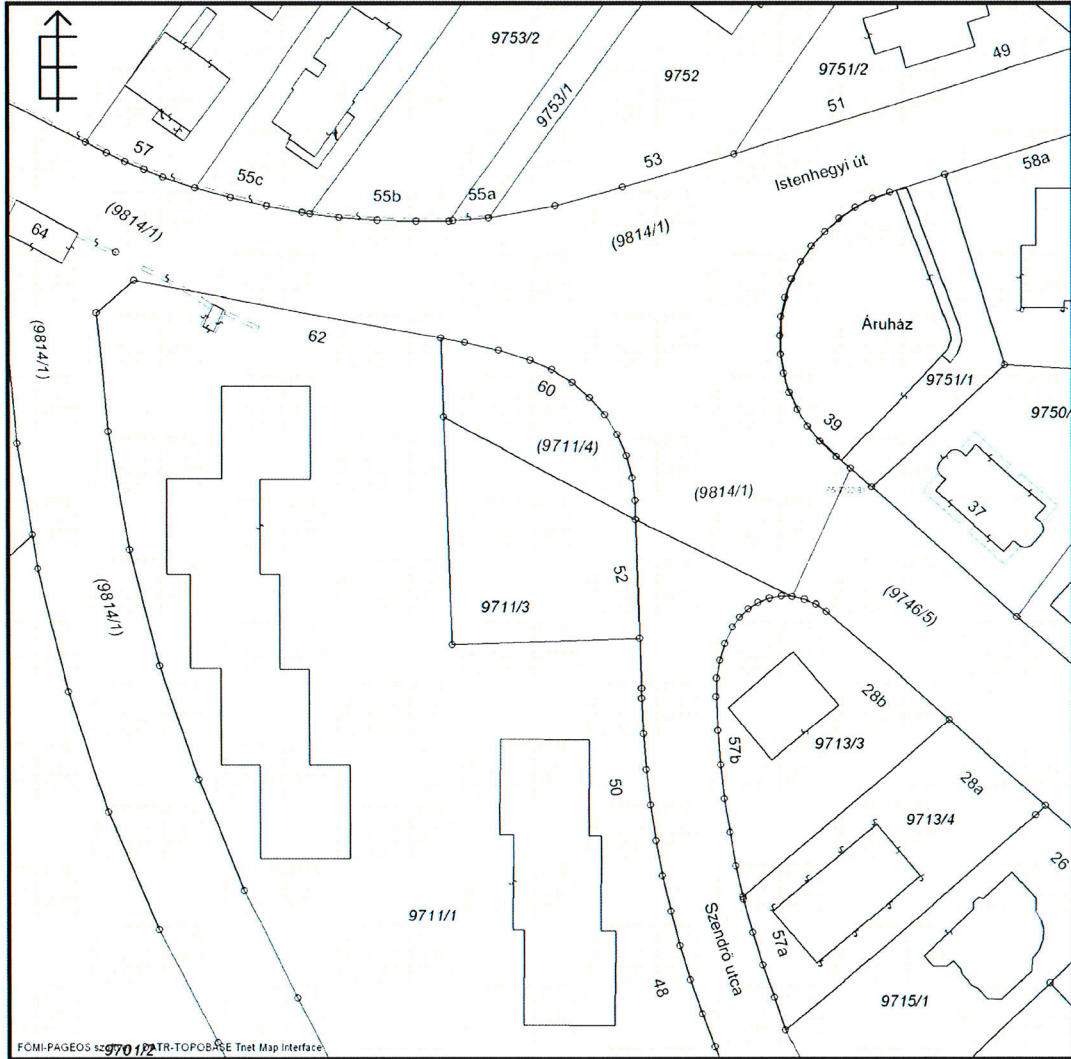
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.03.18 14:05:56

Helyrajzi szám: BUDAPEST XII.KER. belterület 9711/3

Megrendelés szám: 9000/3738/2019

Méretarány: 1 : 1000



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

Helyszínrajz

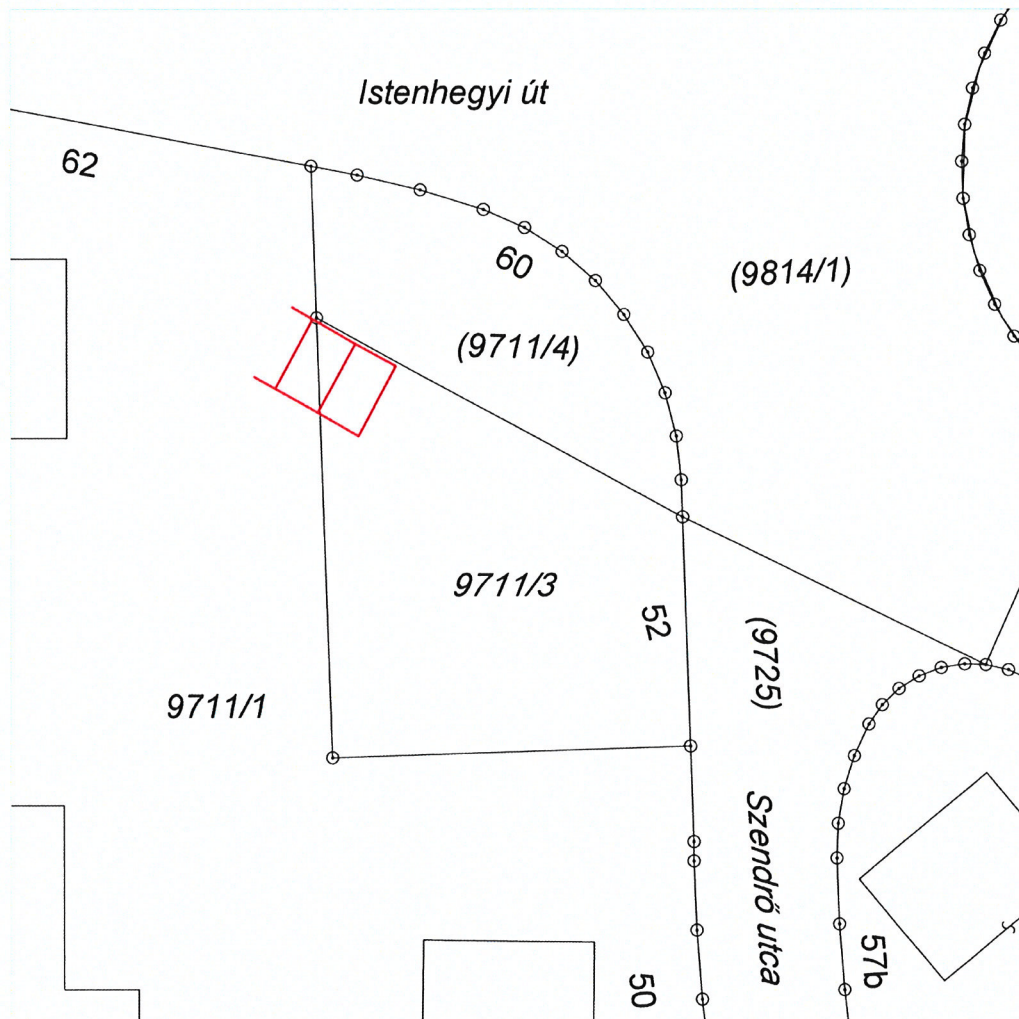
BFVK Zrt.
1013 Budapest, Attila út 13/A.
Tel.: +36 1 325 2400

Budapest XII. ker.

HELYSZÍNRAJZ

a 9711/3 helyrajzi számú földrészleten lévő garázsokról

Méretarány: 1:500



— garázs külső kontúrja

Budapest, 2019. május 15.

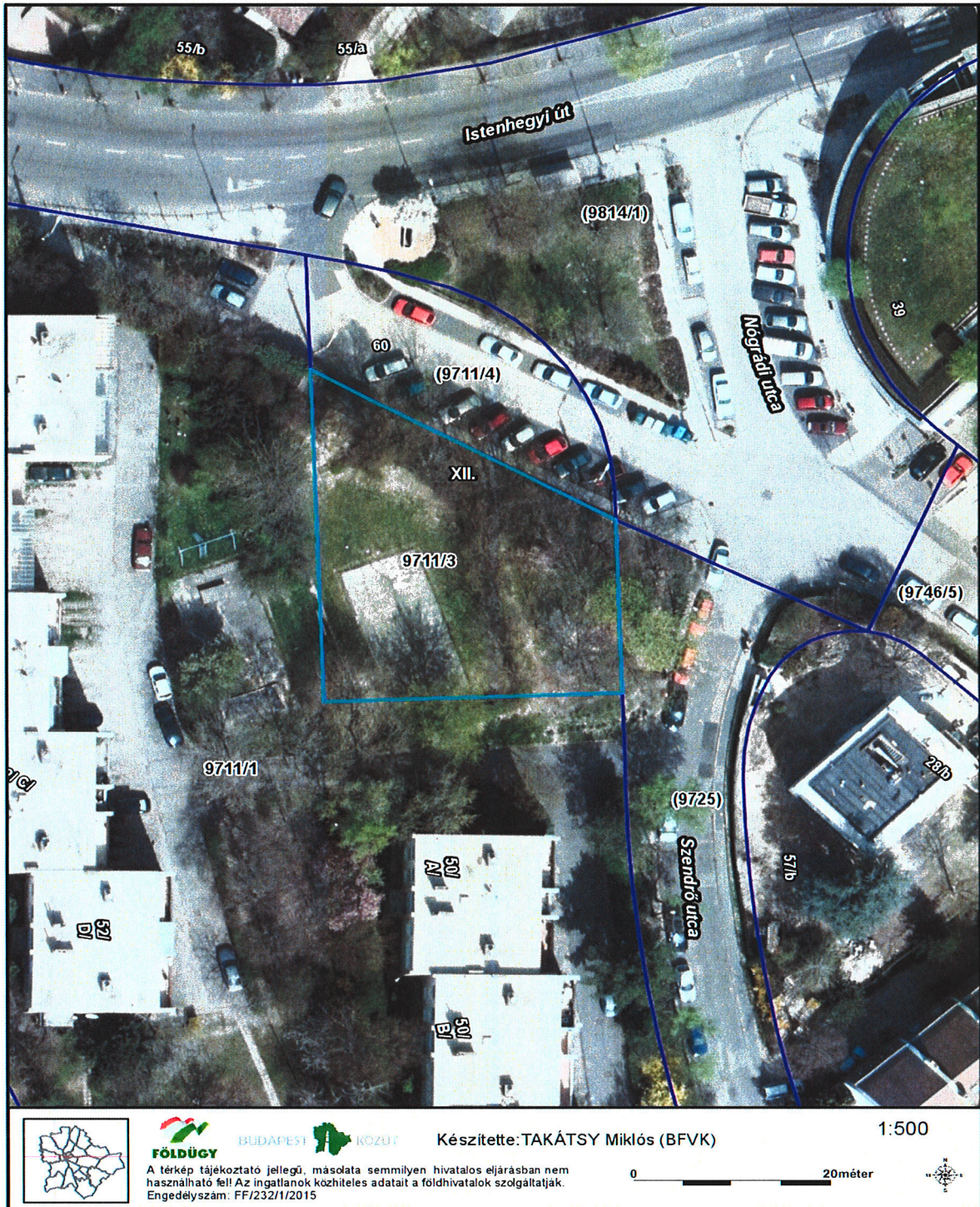
Készítette:

Takátsy Miklós

Takátsy Miklós
okl. földmérőmérnök
Ing.rend.min.sz.: 1146/1991

Közútkapu térképrészlet

XII. Istenhegyi út 62.



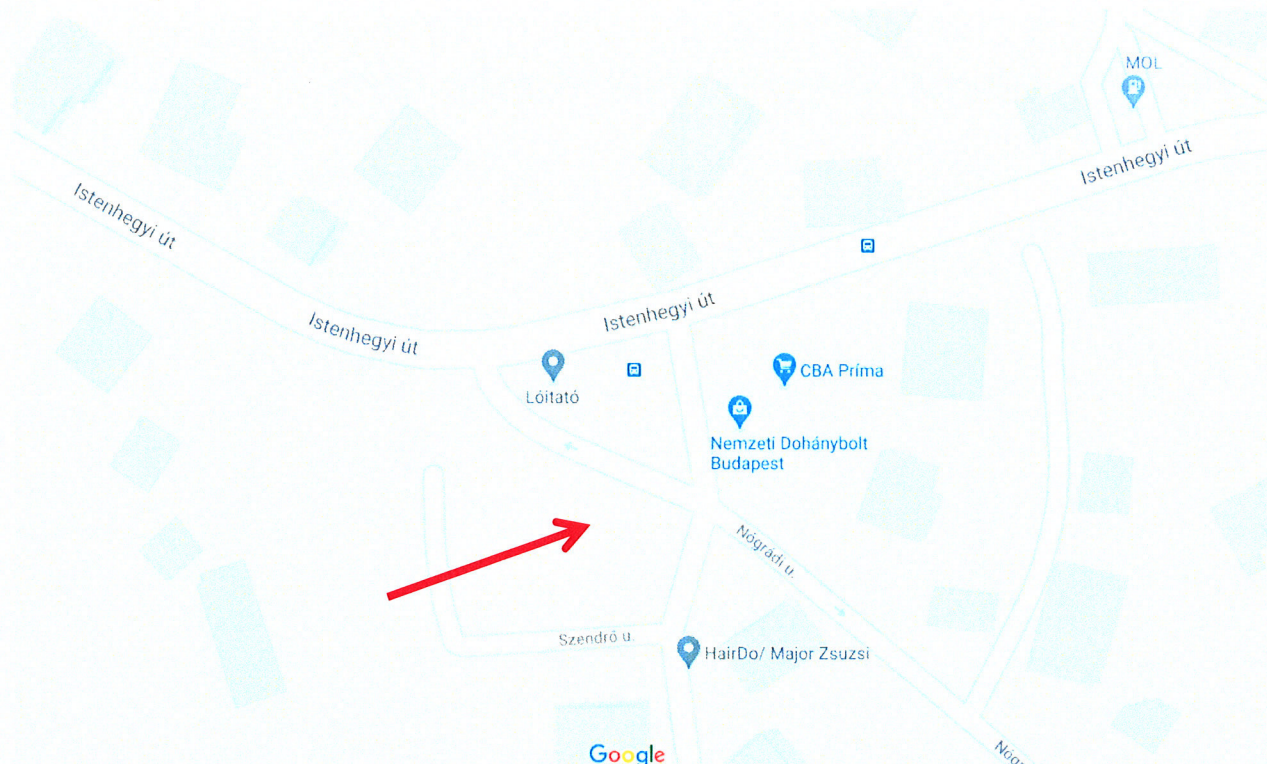
2018.09.06

Térképek

Műholdfotó



Térképészlet



Képek



Istenehgyi út (Nógrádi utcai buszmegálló)



CBA Prima élelmiszerüzlet



Lóitató tér (Istenehgyi út – Nógrádi u. – Szendrő u. háromszög)



Az értékelt ingatlannal szemközt Toman Diet életmódközpont
(Szendrő u. 57/B szám alatt)



Szendrő utca felőli lépcső



A telek Szendrő utca felőli rézsús területe



A társasházak felé vezető utca (szintén Szendrő utca megnevezéssel)



Az értékelt telek részlegesen kerített



Az értékelte telek (volt sportpálya)



9711/1 és 9711/3 hrsz.-ú ingatlanok határa



A telek melletti játszótér (9711/1 hrsz.-en)



Az értékelte telek területére eső garázsok (idegen ráépítés)



A teljes garázssor (4 db) és a közterületen lévő felszíni beállóhelyek



Az értékelt telek melletti kiépített parkolóhelyek (elektromos üzemanyag-töltőállomással) és a szemközti szelektív hulladékgyűjtő sziget