

Az értékelés azonosítója: B19Ú143

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



1148 Budapest, Csernyus utca 71. szám alatti, 39980/2 hrsz.-ú,
a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő,
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról

Budapest, 2019.05.15.

Az értékelés két 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, 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 A földterület jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	9
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	9
4. ÉRTÉKELÉS.....	12
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat.....	
Térkép	
Beépítési terv	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **1148 Budapest, Csernyus utca 71. szám alatti, 39980/2 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2019.05.15.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2019.05.10.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	39980/1 hrsz.-ú társasház zárt udvarának része
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1148 Budapest XIV., Csernyus utca 71.
Az ingatlan helyrajzi száma:	39980/2
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti: L7 TSZT szerinti: Ln-T KSZT szerinti: L3/3 KÉSZ szerinti: még nem készült el
Telek területe:	156 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt Ingatlanrész:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	2 580 000 Ft + áfa azaz: kétmillió-ötszáznyolcvanezer + áfa
--	--

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	16 540 Ft/m ² + áfa azaz: tizenhatezer-ötszáznegyven forint/m ² + áfa
--	--

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

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

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék és jogi helyzet rendezése céljából.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt ingatlan Zugló zöldövezeti részén, Alsórákoson helyezkedik el. A kis méretű (156 m²) beépítetlen terület a szomszédos társasház (hrsz.: 39980/1) udvarához hozzá kerített. A telek mérete és szűk utcafronti szélessége (~ 5 m) miatt önállóan nem beépíthető.

Az értékelt telek a szomszédos (hrsz.: 39980/1) társasház udvarához lett kerítve, így azzal egy egységet képez. A társasház gondozza, használja azt.

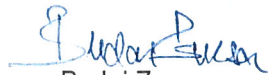
A mellékletben található beépítési terv részét képező helyszínrajz alapján a társasház jelenlegi max. beépítettsége csak az értékelt ingatlan területével együtt biztosítható.

Mindezek alapján csak a szomszédos (hrsz.: 39980/1) ingatlan lakóközösségének áll érdekében egy önállóan nem beépíthető, szűk telek ingatlan megvásárlása, amit már évekkel ezelőtt a telkükhöz kerítve használnak és gondoznak. A fentiek alapján alternatív hasznosításra, illetve fejlesztésre nincs lehetőség, így korlátozott az értékesíthetősége. Ezért számításainkban kötöttvevős értékesítés miatt -50%-os korrekciót alkalmaztunk.

Budapest, 2019.05.15.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Részvénytársaság
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

3.



Budai Zsuzsa

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám.: 05328/2007



Reményi Krisztina

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



Fekesházy Attila

Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszerzetük:

Tulajdoni lapot, övezeti térképeket, szabályozási terveket

Helyszíni szemle:

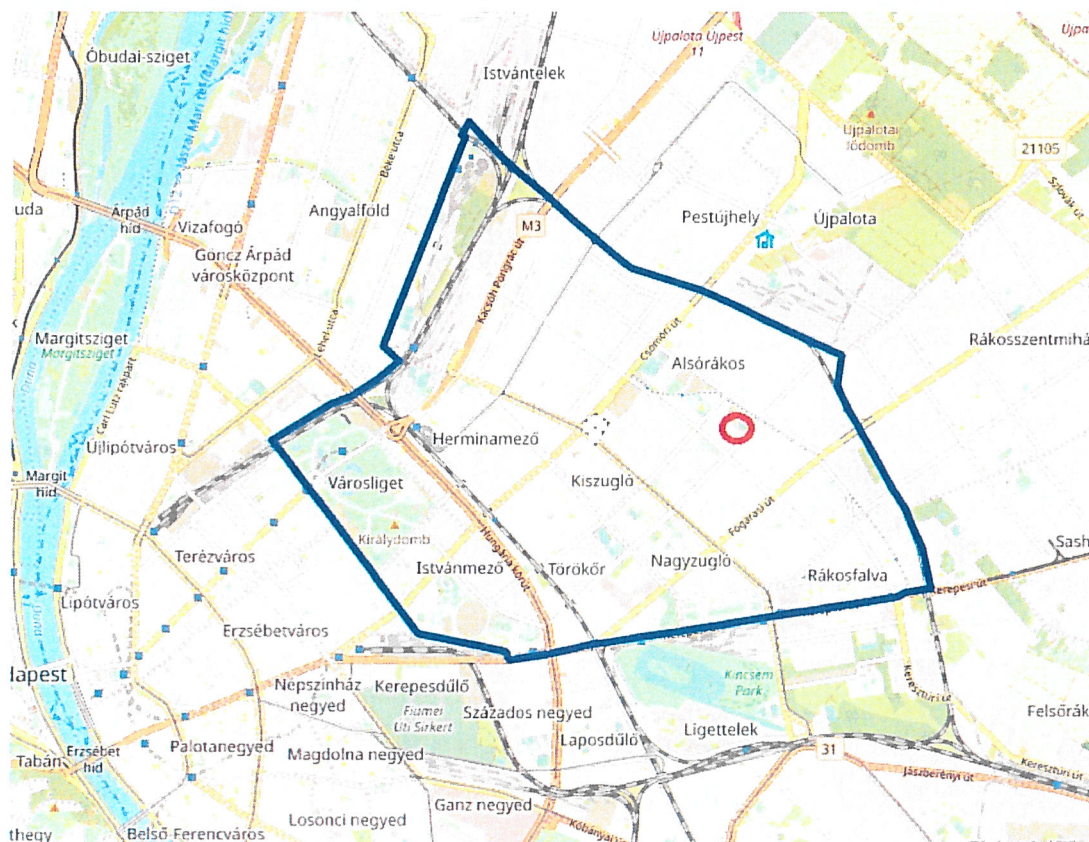
2019.05.10.-én helyszíni bejárást tartottunk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Az értékelt ingatlan Budapest XIV. kerületében helyezkedik el. A XIV. kerület a főváros centrumától keletre található, Pest középső részén. Észak-déli irányban Észak-Pestet és Dél-Pestet, kelet-nyugat irányban a belvárost és a külső kerületeket köti össze. Mintegy 18,15 km² területen fekszik. Területe alapján a főváros közepes nagyságú kerületei közé tartozik.

Nyolc egyértelműen lehatárolt városrészrel rendelkezik: Városliget, Istvánmező, Herminamező, Törökőr, Kiszugló, Nagyzugló, Rákosfalva, Alsórákos.



Az értékelt ingatlan Zugló legnagyobb kiterjedésű, a városközponttól legtávolabb eső városrészén Alsórákoson található, melyre jellemző a családiházias és a társasházias beépítés Alsórákos városrészén, az Egressy út – Vezér utca – Mogyoródi út – Nagy Lajos király útja között területen található, a Csernyus utca és az Adria sétány által határolt sarkon helyezkedik el.



Megközelítése:

Az értékelt ingatlan személyautóval és BKV járatokkal könnyen megközelíthető. Tömegközlekedéssel a Nagy Lajos király útján közlekedő 3-as, 62-es villamossal, ill. 32-es autóbuszal, valamint a 77-es, 82-es trolibuszal lehetséges.

Az infrastruktúra jó, az alapellátás létesítményei 1000 m-en belül elérhetőek. Parkolás az utcán, díjmentes övezetben lehetséges.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1148 Budapest, Csernyus utca 71/a.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1148 Budapest XIV., Csernyus utca 71.
Helyrajzi száma:	39980/2
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	39980/1 hrsz.-ú társasház zárt udvarának része
Telek alapterülete:	Teljes: 156 m ² , Értékelt: 156 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz

2.3 A földterület jellemzői

Az értékelt önálló helyrajzi számmal rendelkező telek a szomszédos (hrsz.: 39980/1) társasház udvarához lett kerítve, így azzal egy egységet képez. A társasház gondozza, használja azt.

Közbenso telek, téglalaphoz hasonló alakú, közműekkel nem rendelkező beépítetlen sík terület. Az utcafronti oldalhatára 5,5 m, míg az ezzel szemközti, a 39981 hrsz.-ú ingatlannal szomszédos oldalhatára 6,3 m széles. A szomszédos társasház (hrsz.: 39980/1) telkéhez hozzá kerített. ÉK-i oldalon falazott kerítés határolja, DK-i és DNy-i oldalon beton alapú vasszerkezetű kerítés, DNy-i oldalon babérmeggy sövény is található a telekhatáron. A telek gondozott, parkosított a társasház lakói által használt. A füves területen díszfák, gyümölcsfák, díszcserjék, bokrok találhatóak.



Földterület kimutatás

Hrsz.	Alapterület (m ²)	Értékelt terület (m ²)	Tulajdoni hányad	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató
39980/2	156	156	1/1	L3/3	30%	1,0
Teljes terület:	156 m2	156 m2				

Beépítettség: beépítetlen

Telek alakja: téglalap

Domborzat: sík

Növényzet: parkosított, füves, bokros

Kerítés: kerített

Közművek: közműnélküli

Övezeti besorolás: ZKSZT: L3/3

KÉSZ: még nem készült el

ZKSZT tervlap

ZKSZT szabályozás terv leírás**Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L3) *1****29. §**

(1) Az építési övezet telkein a kialakítható nettó szintterület minden 120 m²-ére vetítve legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az építési övezetben kialakítható építési telek legkisebb szélessége:

- a) szabadonálló beépítés esetén: 22,0 m,
- b) ikres beépítés esetén: 15,0 m.

(3) Az L3/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(4) Az építési övezetek telkein a 4. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

4. sz. táblázat* 2

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke
	[m ²]		[%]	[m]	[%]	[%]	[m ² /m ²]
L3/1	801/1200	K	30	- / 12,5	55	40	1,2
L3/2	801/1200	K	30	- / 10,5	55	40	1,1
L3/3	400/800	K	30	- / 7,5	55	40	1,0
L3/4	801/1200	K	25	- / 6,0	55	35	0,8
L3/5	400/800	K	30	- / 6,0	55	40	0,7
L3/6	400/800	K	30	- / 4,5	55	40	0,6
L3/S	K	K	30	K	55	40	0,8
L3/O	1500 / -	K	40	- / 12,5	40	40	1,5
L3/7	K	K	30	- / 9,0	55	40	1,2

jelmagyarázat: K: kialakult állapot



ZKSZT nyilvántartott régészeti lelőhelyként jelölt a vizsgált ingatlan

3. melléklet Védelmi és korlátozási tervlap jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ELEMEEK

- elővásárlási joggal terhelt terület határa
- városkép szempontjából (kerületi rendelettel) kiemelt útvonal
- kerületi rendelettel védett fasor

MÁS JOGSZABÁLYBAN VAGY NYILVÁNTARTÁSBAN MEGHATÁROZOTT ELEMEEK

- MJ • műemléki jelentőségű (világörökségi) terület határa
- MJF • műemléki jelentőségű (világörökségi) pufferterület határa
- MK • műemléki környezet határa
- nyilvántartott régészeti lelőhely
- régészeti érdekű terület
- műemlék és telke
- nyilvántartott műemléki érték és telke
- fővárosi rendeletben védett épület és telke

Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata Főépítési csoporttal való egyeztetésünk alapján a 496/2016. (XII.28.) Kormány rendelet II. fejezete szerint kell eljárni azokon a területeken, ahol az ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhelyen helyezkedik el. Ennek megfelelően az adott területen a beruházás megkezdése előtt bejelentéskötelezettsége van a beruházónak az illetékes örökségvédelmi hatóság felé, majd a megelőző feltáráshoz szükséges dokumentumokat a feltárássra jogosult intézmény rendelkezésére kell bocsátani.

Valamint a 37. § (1) bekezdés alapján:

„A hatóság örökségvédelmi engedélye szükséges a következő – más hatóság (örökségvédelmi szakhatóság hozzájárulásával vagy szakkérdés vizsgálata alapján kiadott) engedélyéhez nem kötött – tevékenységekhez:

- a) minden 30 centiméter mélységet meghaladó földmunka, tereprendezés, depó, feltöltés, töltés létesítése védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen,
- b) régészeti emlék megóvási, konzerválási munkálatai nyilvántartott régészeti lelőhelyen

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • Zöldövezeti, lakóövezetben helyezkedik el 	<ul style="list-style-type: none"> • kis alapterület, • közművek hiánya • szomszédos ingatlanhoz kerített
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • telek összevonás a szomszédos ingatlannal, értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> • nyilvántartott régészeti lelőhely

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

FAJTÁI:

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása 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 határozunk 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.

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 újratelátésének 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

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

4.1 *Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel*

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan forgalmi értékének meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus, eladásból származó adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is.

A választékból a vizsgált ingatlan kerületen belüli területi elhelyezkedése (XIV. ker., Alsórákos), övezeti besorolása alapján a környékbeli, hasonló adottságú összehasonlító telek ingatlanok áraiból indultunk ki.

A keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a beépítetlen telek alapterületére eső fajlagos értéket, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az önálló hasznosíthatóság, az elhelyezkedés, a közlekedés – megközelíthetőség, bontandó épület megléte, parkolási lehetőség, a telek nagysága olyan szempontból, hogy a szélességét figyelembe véve beépíthető-e, korlátozások, közmű-ellátottság.

Valamint azt, hogy csak a szomszédos (hrsz.: 39980/1) ingatlan lakóközösségének áll érdekében egy beépíthetetlen, szűk telek ingatlan megvásárlása, amit már évekkkel ezelőtt a telkükhöz kerítettek, jelenleg is gondolnak, hasznait élvezik.

Megjegyzés: A mellékletben található beépítési terv részét képező helyszínrajz alapján a társasház jelenlegi max. beépíthetősége csak az értékelt ingatlan területével együtt biztosítható.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló, *jelenlegi árszinten meghatározott fajlagos árat eredményezte.*

Számításunk a következő oldalon olvasható.

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1148 Budapest, Csernyus utca 71., hrsz.: 39980/2	Budapest, XIV. kerület, Öv utca	Budapest, XIV. kerület, Illosvay Selymes utca	Budapest, XIV. kerület, Fűrész u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálási adat	kínálási adat	kínálási adat
Adat dátuma		2019. 05	2019. 05	2019. 05
Adat forrása		ingatlan.com/28546205	ingatlan.com/28397480	ingatlan.com/23335520
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálási bruttó ár (Ft)		53 000 000 Ft	49 900 000 Ft	48 500 000 Ft
Kínálási nettó ár (Ft)		41 732 283 Ft	39 291 339 Ft	38 188 976 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	-10%	37 559 055 Ft	35 362 205 Ft	34 370 079 Ft
Telek terület (m ²)	156 m ²	367 m ²	348 m ²	367 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		102 341	101 616	93 651
Szöveges leírás	Alsórákoson, szabályos téglalap alakú telek, ami önállóan nem beépíthető. A szomszédos társasház udvarához hozzákerített. Nyilvántartott régészeti lelőhelyi korlátozással. Közművek az utcában.	Alsórákoson, szabályos négyszög alakú, üres, összközműves építési telek, engedélyezett háztérrel,	Alsórákoson, kisforgalmú utcában, összközműves építési telek, bontandó házzal	Alsórákoson, összközműves, építési telek, bontandó házzal
Értékmódosító tényezők				
Önálló hasznosíthatóság	mérete miatt önállóan nem hasznosítható és nem beépíthető	önállóan hasznosítható, beépíthető	önállóan hasznosítható, beépíthető	önállóan hasznosítható, beépíthető
Korrekción mértéke		-25%	-25%	-25%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Alsórákos, zöldövezeti, kertvárosi részen található	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	közműközlekedéssel a Fogarasi és a Vezér úton közlekedő buszokkal, gépjárművel jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, rendezettség	hosszú, keskeny alakú, sík terület, 5,5 m széles utcafrontal	téglalap alakú, szabályos, sík terület	téglalap alakú, szabályos, sík terület	téglalap alakú, szabályos, sík terület
Korrekción mértéke		-15%	-15%	-15%
Telek méret	szabályozás szerinti minimális telekméretet nem éri el	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekción mértéke		-15%	-15%	-15%
Bontandó épület	nincs	nincs	van	van
Korrekción mértéke		0%	5%	5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közművek az utcában	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekción mértéke		-10%	-10%	-10%
Korlátozások	nyilvántartott régészeti lelőhely	nincs	nincs	nincs
Korrekción mértéke		-5%	-5%	-5%
Övezeti besorolás	L3/3	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-70%	-65%	-65%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	33 015 Ft	30 702	35 565	32 778
Kötött vevős értékesítés miatti korrekció	-50%			
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	16 508 Ft			
Korrigált ár (Ft)	2 575 187 Ft	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)	2 580 000 Ft			

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **1148 Budapest, Csernyus utca 71. szám alatti, 39980/2 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: 2 580 000 Ft + áfa
azaz: kétmillió-ötszáznyolcvanezer + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, 16 540 Ft/m² + áfa
kerekítve (a telek alapterületre vetítve): azaz: tizenhatezer-ötszáznegyven forint/m² + áfa

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

Budapest, 2019.05.15.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

3.



Budai Zsuzsa

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám.: 05328/2007



Reményi Krisztina

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



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók 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 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 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

A 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.

A 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 XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/164370/2019

2019.05.14

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 39980/2 helyrajzi szám

1148 BUDAPEST XIV.KER. Csernyos utca 71. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 655 (m2) törölő határozat:86338/1988/88.06.17.

Földrészlet területe változás előtt: 218 (m2) törölő határozat:300145/1996/96.09.12

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépítetlen terület 0 156 0,00

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 119965/1991/91.08.21

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

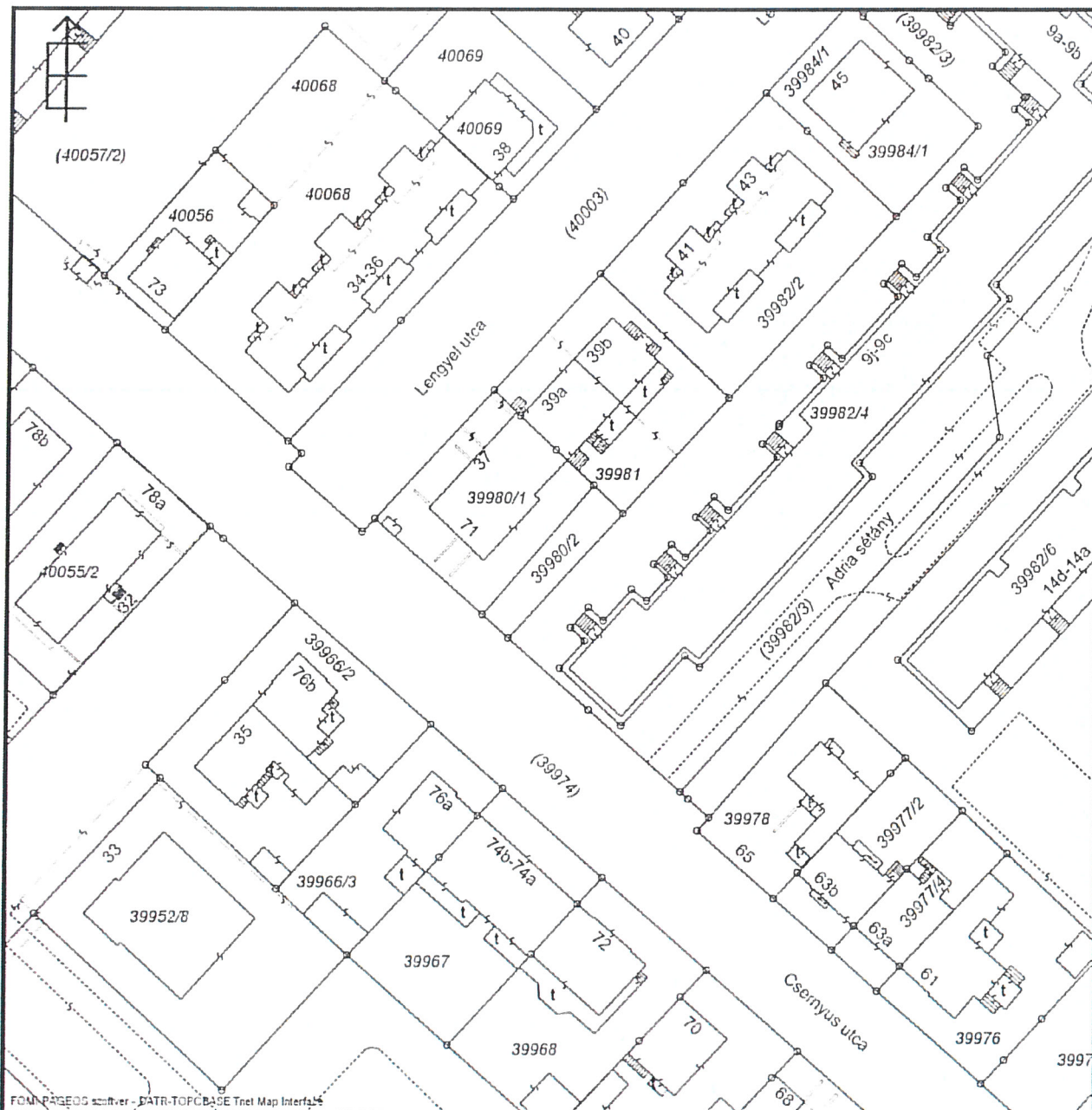
E-hiteles térképmásolat

2018.02.01 15:57:15

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 39980/2

Megrendelés szám: 9000/840/2018

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Térkép



Képek



Az értékelt ingatlan utcafronti megjelenése



Az ingatlan környezete, Lengyel utca 37. számú szomszédos társasházzal



Az ingatlan környezete, Csernyus utca



Az ingatlan környezete, Lengyel utca



Az ingatlan környezete, Adria sétány



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, DK-i oldalhatárán álló kerítéssel



Az értékelt ingatlan kerítettsége az ÉK-i oldalhatáron



DNY-i oldalhatáron



Az ingatlan környezete, Adria sétány, DK-i oldalán