

Az értékelés azonosítója: B22Ú118

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**a Budapest XVI. ker. Csömöri út 268. szám alatti,
112543 hrsz.-ú
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.**

2022. július 29.

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 17 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket

TARTALOMJEGYZÉK

Az értékelés azonosítója: B22Ú118	1
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
2.4 SWOT analízis	10
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	11
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	13
4.1 Piaci összehasonlító módszer	13
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	15
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	16
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat	
Műholdképek	
Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)	
Képek	

Feladatunkat képezte az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, eladási szándék miatt.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt „kivett beépítetlen terület” megnevezésű lakóövezeti telek Budapest XVI. kerületében, annak Rákosszentmihály elnevezésű részén helyezkedik el, Szentgyörgytelepen, a Csömöri úton. A Csömöri út közepesen forgalmas, aszfaltozott, mindkét oldalon járdával ellátott, kétirányú forgalmi rendű út. Környezetében kertes, családi házas és kereskedelmi, szolgáltató jellegű ingatlanok találhatók. A telek 1129 m² területű, szabályos téglalap alakú, sík terület, minden oldalról kerített. Lke-1/XVII/O2 övezeti besorolású. A telek északi, kb. 1/3 része magas talajvízállású terület, ezért a földfelszín alatti max. 35%-os beépíthetőséggel számolt és a szintterületi mutató által megengedett bruttó 183 m² pinceszinti beépítés ennek megfelelő műszaki megoldással kivitelezhető. A földfelszín fölötti max. 25 %-os beépíthetőség, max. 5 méter épületmagassággal összesen bruttó 493 m² alapterületű, 2 szintes (Fsz. + Tetőtér) lakóház építését teszi lehetővé, előnyös, hogy az övezetre vonatkozó előírás szerint max. 50 m² kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is megengedett a főépületen belül.

Budapest, 2022. július 29.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.


Seöter Ágnes
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01419/94

Ellenőrizte:


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


Fekésházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

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

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

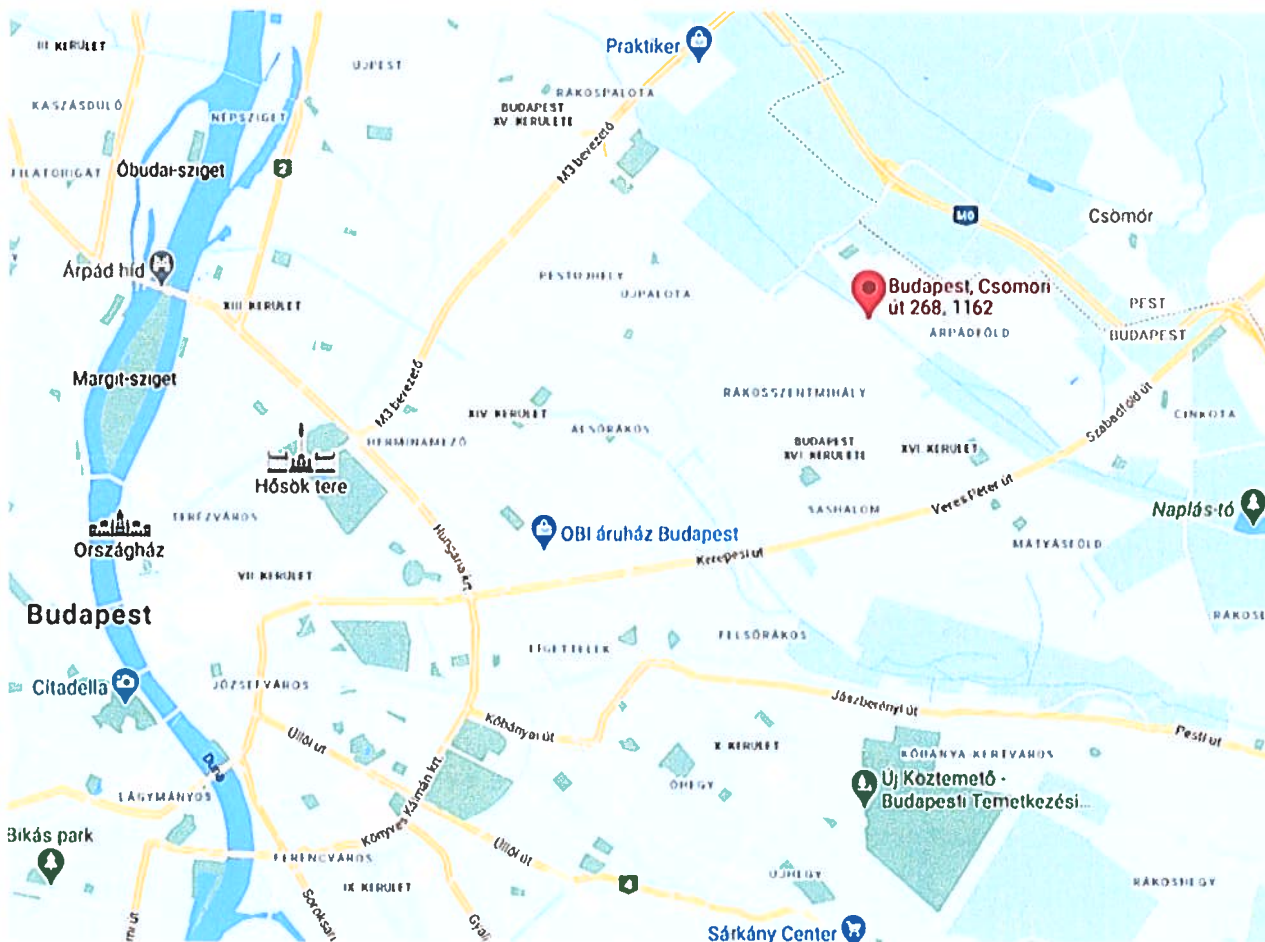
Helyszíni szemle:

2022. július 29-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Az értékelt ingatlan Budapest XVI. kerületében található. A XVI. kerület e a Duna bal partján, a pesti oldal keleti részén fekvő kerületek egyike. Cinkota, Mátyásföld, Rákosszentmihály és Sashalom nagyközségeket, továbbá Csömörtől Szabadságtelepet 1950-ben csatolták Budapesthez, s ezek egyesítésével hozták létre a kerületet. Északon Csömör, keleten Kistarcsa és Nagytarcsa, délkeleten Budapest XVII. kerülete, délnyugaton Budapest X. kerülete, nyugaton Budapest XIV. kerülete, északnyugaton Budapest XV. kerülete határolja.

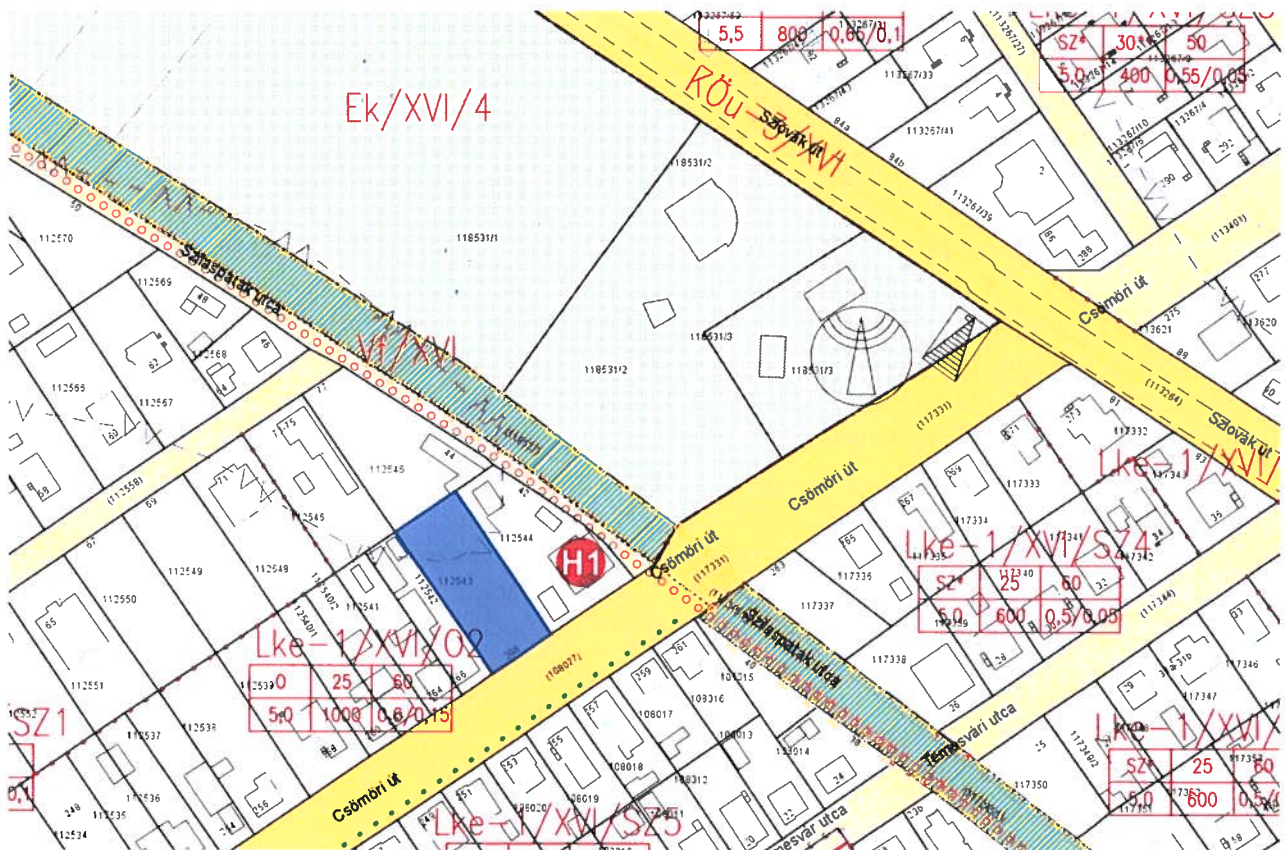


2.3 Az ingatlan jellemzői




A telek 1129 m² alapterületű, alakja szabályos téglalap, felszíne sík, határai kerítettek. A telek utcafrontja kb. 22 méter, mélysége kb. 52 méter. A telek határait drótfonatos kerítés határolja. Bejárás az ingatlanra a Csömöri út felől nyitott gyenge minőségű gépkocsi bejárón át történhet. A telken, a hátsó telekhatár közelében egy kisméretű téglalapú épület található, mely nincs feltüntetve a térképmásolaton, értéket nem képvisel. A telek nagyrészt füves terület, melyet elszórtan bokrok és fák tagolnak.

Övezeti besorolása: **KÉSZ** szerint: **Lke-1/XVI/O2**

BUDAPEST XVI. KERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)
21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelet 1. melléklete



Jelmagyarázat:

-  Magas talajvízállású terület, 1 m
-  Magas talajvízállású terület, 2,5 m
-  Helyi egyedi védett épület

Megjegyzés: *magas talajvízállású terület*: az a terület, ahol a talajvíz felszínétől számított legmagasabb szintje 1,5 méter felett van (Forrás: 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról 19. pont)

43. KERTVÁROSIAS, INTENZÍV BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET (Lke-1/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

47. § (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) * Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,
- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. sz. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6) *

(7) * Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, önálló rendeltetési egység kizárólag

a) a közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI) határos telkek területén, valamint

b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

- a) 2000 m² vagy annál kisebb telekterület esetén egy,
- b) 2000 m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(11) * Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

a) 1000 m² vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,

b) 1000 m² és 2000 m² közötti telekterület esetén

ba) az 1000 m² telekterületre az a) pont szerinti,

bb) az 1000 m² feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,

c) 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén

ca) a 2000 m² telekterületre a b) pont szerinti,

cb) a 2000 m² feletti területre számítva 5%,

amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület

a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,

b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,

c) * nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.

(15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű leajtó és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.

(18) * A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha

a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy

b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.

(19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete.

(20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében -az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét. A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

52. Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, oldalhatáros beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/O2)

56. § (1) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.

(2) * Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(3) * Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 50 m² nettó alapterületen helyezhető el.

(4) *

(5) * Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el.

(6) * Az Lke-1/XVI/O2 építési övezetben a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1 /XVUSZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVUSZ2	SZ*	1000	25	35	6,0***	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVUSZ3	SZ*	800***	25	35	5,5	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVUSZ4	SZ*	600	25	35	5,0	60	0,5	0,05
Lke-1 /XVUSZ5	SZ*	400	30**	35	5,0	50	0,55	0,05
Lke-1 /XVUSZ6	SZ	8000	25	35	7,5	50	0,65	0,1
Lke-1 /XVUSZ7	SZ	800	25	35	6,0	60	0,5	0,2
Lke-1 /XVUO1	O	800	25	35	5,0	55	0,45	0,05
Lke-1 /XVI/O2	O	1000	25	35	5,0	60	0,6	0,15
Lke-1 /XVUO3	O	800	20	35	4,5	55	0,4	0,05
Lke-1 /XVU/Z	Z	400	30**	35	7,5	50	0,7	0,05
Lke-1 /XVUIK	I	400	30**	40	5,5	50	0,5	0,05
Lke-1 /XVICS1	SZ	1500	25	45	7,5	50	1,0	0,2
Lke-1 /XVICS2	SZ	1500	40	45	4,5	50	0,55	0,1
Lke-1 /XVUI-Z	SZ	5000	30	35	7,5	65	1,0	0,2
Lke-1 /XVUIT	SZ	8000	30	50	7,5	50	1,0	0,2
Lke-1 /XVIN'T	SZ	2000	50	60	12,0	30	1,0	0,2
Lke-1 /XVIKK	-	-	-	-	-	70	-	-

Z. zártsonú

O oldalhatáron álló

SZ szabadon álló

IK lkres

* telekszélességtől függően változó

** telekmérettől függően változó

*** elhelyezkedéstől függően változó

Beépítettség:	beépítetlen (egy kis téglalap van a hátsó telekhatár közelében, amelyet az értékelés során nem veszünk figyelembe)
Telek alakja:	szabályos téglalap, utcafronton kb. 22 m, telek mélysége kb. 52 m
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	füves terület, néhány bokorral és facsoporttal
Kerítés:	van, drótfonatos, elhanyagolt állapotú
Közművek:	helyszínen: csatorna bekötés (csonk) az utca felőli kerítésen belül közműtérkép szerint: gáz a telken, víz és villany az utcában elérhető



Jelmagyarázat: sárga vonal – gáz, piros vonal – villany, kék vonal – víz
(a közműtérképen a csatorna vezeték nincs feltüntetve)

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> sík, szabályos téglalap alakú beépíthető lakóövezeti telek kb. 22 méteres utcafronttal 	<ul style="list-style-type: none"> központtól távolabbi elhelyezkedés kissé zajos a közúti forgalom miatt
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> vállalkozással vegyes lakóház építése (max. 50 m² kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés megengedett főépületen belül) 	<ul style="list-style-type: none"> a telek északi, kb. 1/3 része magas vízállású terület

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

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

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

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

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok

- Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
 - Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan 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 újratерemtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

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

Az ingatlan hozam alapú értékelése nem reális (bevétel-termelésre jelenleg nem alkalmas üres, beépítetlen terület). Lakóingatlan építésére alkalmas telek értékelése maradványérték meghatározásán alapuló módszerrel szintén nem életszerű, a költség alapú módszer felépítményes ingatlanok értékelésére szolgáló, elsősorban ellenőrző módszer, ezért ezeket a módszereket nem alkalmaztuk.

4.1 *Piaci összehasonlító módszer*

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 adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is.

Kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a telkek területeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a parkolási lehetőség, a telek mérete, közművesítettsége, övezeti besorolása, beépíthetősége és egyéb tényezőket. A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

Az összehasonlító adatokat és a korrekciókat a következő táblázat tartalmazza:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	XVI Rákosszentmihály, Szentgyörgytelep, Csömöri út 268.	XVI Rákosszentmihály, Bathyány u. 41.	XVI. Árpádföld, Furge utca	XVI Rákosszentmihály
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2022 július	2022 július	2022 július
Adat forrása		ingatlan.com/27195161	ingatlan.com/24837478	ingatlan.com/32533961
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		78 740 157 Ft	66 141 732 Ft	49 606 299 Ft
Kínálati mátr. korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke -10%	70 866 142 Ft	59 527 559 Ft	44 645 669 Ft
Telek terület (m²)	1129 m²	1600 m²	1080 m²	744 m²
Fajlagos ár (Ft/m²)		44 291	55 118	60 008
Szöveges leírás	Közepesen forgalmas út mellett, sík, szabályos téglalap alakú, lakóvezet telek, gáz, csatorna közművekkel (víz, villany utcában)	Csendes mellékutcában, iskola mellett, sík, szabályos téglalap alakú (22 x 66 m) lakóvezet telek, víz, villany, csatorna közművek a telken, hátsó telekhatáron bontandó gazdasági épületek	HEV közelében, csendes mellékutcában, új parcellázású, sík, szabályos téglalap alakú (18 m x 60 m), lakóvezet, bekerített telek, víz, csatorna és gáz közművekkel (villany az utcában)	Lakóvezet, összközműves telek, bontandó lakóházzal
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	közepesen forgalmas úton	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Közlekedés	közepes	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík, szabályos téglalap	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	1129 m²	nagyobb	hasonló	kisebb
Korrekció mértéke		10%	0%	-10%
Bontandó épület	nincs	van	nincs	van
Korrekció		1%	0%	5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	gáz csatorna	víz villany csatorna	víz gáz csatorna	összközműves
Korrekció		-2%	-2%	-4%
Övezeti besorolás	Lke-1/XVI/O2	Lke-1/XVI/SZ1	Lke-1/XVI/SZ4	lakóvezet
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	25%; 0,6 m ² /m ² ; 5 m	25%; 0,65 m ² /m ² ; 7,5 m	25%; 0,5 m ² /m ² ; 5 m	30%
Korrekció mértéke		-10%	0%	-5%
Egyéb	nincs	kút	új kertés	nincs
Korrekció mértéke		-3%	-5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-14%	-17%	-14%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	45 148	38 091	45 748	51 607
Korrigált ár (Ft)	50 972 519	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	51 000 000 Ft			

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1162 Budapest Csömöri út 268. szám alatti, 112543 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a **piaci összehasonlító** módszerrel kapott érték elfogadható, mivel elegendő adat állt rendelkezésünkre és az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

51 000 000 Ft + áfa
azaz: Ötvenegymillió forint + áfa


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

45 173 Ft/m² + áfa
azaz Negyvenötezer-százhetvenhárom forint/m² + áfa


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

Budapest, 2022. július 29.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zárkörűen Működő Részvénytársaság
2.


Seöter Agnes
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01419/94

Ellenőrizte:


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


Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

A 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 BFKV Zrt. írásos bejegyzése 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 vagyone vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyone tárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A 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, 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 Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/237394/2022

2022.07.22

Szektor : 53

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 112543 helyrajzi szám

1162 BUDAPEST XVI.KER. Csömöri út 269.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 1143 (m2) törölő határozat:35/2003

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0

1129

0.00

H R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 79977/1/2009/09.10.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 172903/1993/07.22./

törölő határozat: 79977/1/2009/09.10.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

Nem hiteles tulajdoni lap

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79977/1/2009/09.10.20

jogcím: kisajátítás

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

H I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZEST

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 Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV.. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.23 16:21:20

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 112543

Megrendelés szám: 9000/2225/2021

Méretarány: 1 : 1000

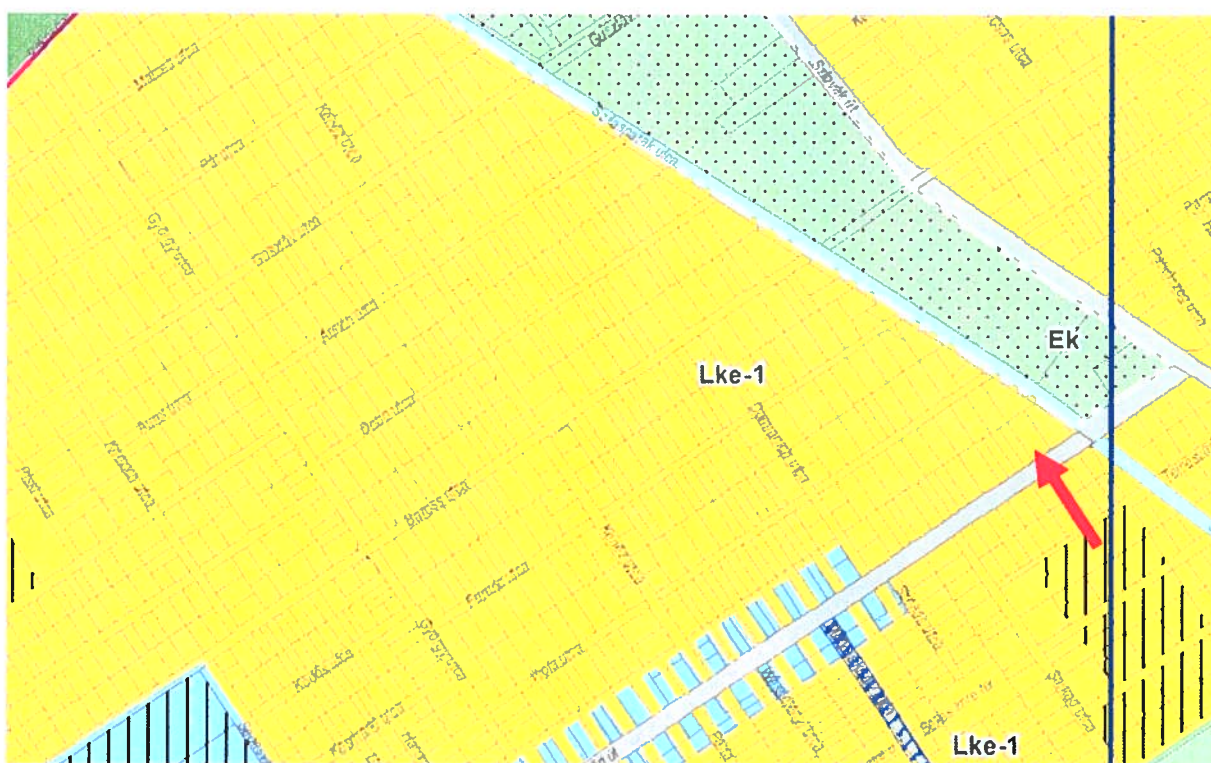


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Műholdképek



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) terület felhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,89 értékben került meghatározásra.

Képek

Budapest XVI. Csömöri út 268. 112543 hrsz.



Utcakép – Csömöri út



Utcakép – Csömöri út (Szilaspaták irányába)



A telek képe az utca irányából



Kapubehajtó



Utcai kerítés, járda



Az ingatlan előtti parkoló



A telek oldalkerítése



A telek oldalkerítése



Kerítés állapota



A telek felszíne



Kisméretű téglapépület a hátsó telekhatárnál



Hátsó telekhatár



Szomszédos épület



Csömöri út túloldalán álló épületek



Csömöri út – Szilaspatak kereszteződése



Szilaspatak

