



Az értékelés azonosítója: B17A91

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKEKÉLÉS



a 1237 Budapest, Eperföld utca 1-13. szám alatti,  
195271/149 - 195271/155 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata és  
Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata  
1/2 - 1/2 tulajdonában lévő, kivett építési terület megnevezésű ingatlanról.

2017. május 17.

Az értékelés három eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 39 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
1. Kiindulási alapadatok .....	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja.....	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	6
2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE.....	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
2.2 Gazdasági környezet.....	7
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	7
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	7
3.2 A földterület jellemzői.....	8
3.3 SWOT analízis.....	12
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint) .....	12
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK .....	15
5.1 Piaci összehasonlító módszer .....	15
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA .....	15
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	16
7.1 Felhasználás.....	16
7.2 Jogi körülmények.....	16
7.3 Kompetencia.....	17
7.4 Megbízástól való függés .....	17
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek .....	17
7.6 Felhasznált adatok .....	17
7.7 Felelősség kizárása.....	17
7.8 Rejtett hibák.....	17
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás .....	18
7.10 Érvényesség.....	18
MELLÉKLETEK.....	19
Tulajdoni lap (2017.04.04.).....	20
Térképmásolat (2017.04.04.) .....	27
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	29
Változási vázrajz .....	32

---

Alapterületi kimutatások.....	33
Számítások.....	33
Képek.....	35
NYILATKOZAT.....	39

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy a 1237 Budapest, Eperföld utca 1-13. szám alatti, 195271/149 – 195271/155 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata 1/2 - 1/2 tulajdonában lévő, kivett építési terület megnevezésű ingatlanok értékelése.

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

## A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2017.05.12.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017.04.21.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

## Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett építési terület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	üres építési telkek			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1237 Budapest, Eperföld utca 1-13.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	195271/149 – 195271/155			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L2/A	TSZT szerinti:	Lk-1
	KSZT szerinti:	L2/A-XXIII-04	KÉSZ szerinti:	még nem készült el.
Telek területe:	Teljes: 4487 m <sup>2</sup> = 7*641 m <sup>2</sup> Értékelt: 4487 m <sup>2</sup> = 7*641 m <sup>2</sup>			
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/2 Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata; 1/2			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan, 7 db telek ingatlan			

## Az értékelés megállapításai, eredménye ingatlanonként:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	6 140 000 Ft + áfa azaz: Hatmillió-száznegyvenezer forint + áfa Bruttó: 7 800 000 Ft azaz: Hétmillió-nyolcszáz ezer forint
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 641 m <sup>2</sup> telek alapterületre vetítve):	9 600 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz: Kilencezer-hatszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa Bruttó: 12 200 Ft azaz: Tizenkettőezer-kettőszáz forint

## Az értékelés megállapításai, eredménye 7 db ingatlan tekintetében:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	38 700 000 Ft + áfa azaz: Harmincnegymillió-hétszáz ezer forint + áfa Bruttó: 49 140 000 Ft azaz: Negyvenkilencmillió-száznegyvenezer forint
---	--

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 4487 m <sup>2</sup> telek alapterületre vetítve):	8 600 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz Nyolcezer-hatszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa Bruttó: 10 900 Ft azaz: Tízezer-kilencszáz forint
--	---

**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, mindkét tulajdonos tulajdoni hányadának megfelelően. Két szempont alapján: amennyiben a 7 db telek külön-külön lesz értékesítve és ha a 7 db telek egyben lesz értékesítve.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

az értékelt ingatlanok Soroksár-Újtelep városrészében találhatóak a Szent László utca és a Dinnyehegyi út között kialakításra kerülő Eperföld utcában. 7 db szabályos téglalap formájú, egyenként 641 m<sup>2</sup> nagyságú telek. Az Eperföld utca kialakítása még a valóságban nem történt meg, ennek megfelelően nincs úttest, járda sem közvilágítás. Az építési területek és a közterület megosztása megtörtén a mellékelt Változási vázrajz szerint, a helyszínen azonban a telekhatárok még nincsenek kimérve, jelölve.

A [www.soroksar.hu](http://www.soroksar.hu), a Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Hivatalos honlapja szerint az elkövetkezendő időben az értékelte ingatlanokat is magába foglaló területrészen a Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának döntése alapján új kerületi építési szabályzat készül.

A jelenlegi szabályozás legfeljebb 2018. december 31-ig van érvényben, vagyis a meghatározott időpontig gondoskodni kell új kerületi építési szabályzat (KÉSZ), valamint annak mellékletét képező új szabályozási terv jóváhagyásáról.

Szakmai tapasztalatunk alapján javasoljuk a 7 db telek együttes értékesítését, mert így az ingatlanok fejlesztésére nagyobb lehetőség nyílik. Ennek megfelelően a vagyoneértékeléskor, a nagyobb méret alapján, – 10%-os csökkentést tartottunk még indokoltnak.

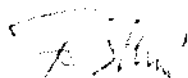
A fent leírtak alapján az esetleges változásokból adódó eltérésekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelést piaci összehasonlító adatok módszerével végeztük el.

Budapest, 2017. május 17.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.

  
Fekesházy Ágnes

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési iroda  
irodavezető

  
Varga Beáta

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám:  
Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelői és  
közvetítői Névjegyzék 1/2007

## 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.

Beszereztük:

-

*Helyszíni szemle:*

2017.04.21.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

### 2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

*Tágabb környezet:*

A főváros legfiatalabb kerülete: 1994-ben vált le Budapest XX. kerületéről. Soroksár, Budapest XXIII. kerülete, a Duna bal partján a pesti oldal legdélibb közigazgatási egysége. Északon a XX. kerülettel, Pesterzsébettel, keleten a XVIII. kerülettel, Pestszentlőrincsel és Pestszentimrével. Délkeleten Gyál községgel, délen Alsónémedivel és Dunaharaszttal határos. Nyugaton a Csepel-szigettől a Ráckevei-Dunaág választja el.

A hivatalosan elfogadott soroksári városrészek között Soroksár-Újtelep és a Millenniumtelep szerepel. A lakosság körében ismertek, és használtak még a következő elnevezések: Apostol-hegy, Bólyai-lakótelep, Duna-hegy, Juhász-hegy, Molnársziget, Ócsaihegy, Orbánhegy, Peres-hegy, Péterimajor, Vargatelep, Wesselényitelep, Zsellérdűlő, Szentlőrinci úti lakótelep.



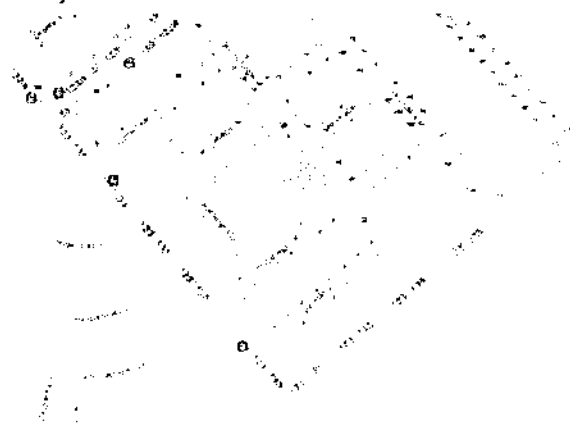
(Forrás: <http://scroksar.hu/keruletunk/tortenelmi-atekintes>)

*Közvetlen környezet, megközelíthetőség*

Az értékelt ingatlanok Soroksár-Újtelep városrészben található. Soroksár-ÉK-i részén. DK-ről a Szentlőrinci út, ÉK-ről az Eperföld utca, ÉNY-ről a Dinnyehegyi út, míg DNY-ről a Szent László út határolja.

A Szentlőrinci út mellett egy üres terület található (195271/148 hrsz.), amely kivett építési terület megnevezésű, azonban egy zajvédő domb található a nevezett ingatlan teljes hosszában. Az értékelt telkek a hatályos kerületi szabályozási tervnek megfelelően Földhivatali bejegyzése megtörtént, de kitűzésük, pontos kimérésük a helyszínen még nem. Az ingatlanok előtti Eperföld utca kialakítása és a

közművek kiépítése még nem készült el. A tulajdonosok tájékoztatása alapján ez az új telektulajdonosok feladata lesz. Ez a tény jelentős értékcsökkentő tényezőként jelentkezik. Soroksár kertvárosi részén találhatóak az ingatlanok, könnyen megközelíthetőek a 123-as és 135-ös busszal.



## 2.2 Gazdasági környezet

Soroksár a dél-pesti régió egyik gazdasági központja. A kerület elsősorban az ipar és a logisztika terén mutat jelentős szerepet. A feldolgozóipar a járműipar és a fémipar képviseli, míg a logisztikai szektor jelentőségét a Budapesti Intermodális Logisztikai Központ és a hozzá kapcsolódó létesítmények adják. Az egy lakosra jutó bruttó hozzáadott érték tekintetében a kerület a környező kerületekhez képest kimagasló értéket mutat (4580 ezer Ft), mely azonban elmarad a fővárosi átlagtól (6286 ezer Ft). A helyi GNP a vizsgált 2007-2012 időszakban 52%-os növekedést mutatott, mely kimagasló Budapesten.

Soroksár lakásállománya 2011-ig lassú ütemben gyarapodott, majd a következő évre csökkent. Ugyanez történt a szomszédos Gyálon, azonban másutt általában véve bővült a lakások darabszáma. 2013-ben a kerületben 8 683 darab lakás volt, mellyel az alacsonyabb állományú fővárosi területekhez tartozott. A lakott lakások tetemes része - csakúgy, mint máshol - magánszemélyek tulajdonában van. Az utolsó népszámlálás időpontjában a kerületben a lakások 1%-a volt önkormányzati tulajdonban, más intézmény vagy szervezet tulajdonában pedig 3%-a. Az épített lakások aránya az elmúlt tervezési időszak első két évében növekedő, majd azt követően csökkenő tendenciát mutatott. A legtermékenyebb időszak a válság előtt, 2008-ban volt, amikor is az épített lakások aránya meghaladta még a budapesti értéket is.

Épített lakások aránya	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
XX. kerület	1,11	0,47	0,62	1,08	0,19	0,09	1,11
XXIII. kerület	0,33	1,75	0,76	0,58	0,32	0,24	0,33
Gyál	1,97	1,44	1,41	0,68	0,41	0,48	1,97
Budapest	1,11	1,08	1,17	0,69	0,36	0,18	1,11

Forrás: TEIR

(Forrás: [http://soroksar.hu/upload/files/182/1455832258\\_1000659856c32f82cbf8a\\_10960.pdf](http://soroksar.hu/upload/files/182/1455832258_1000659856c32f82cbf8a_10960.pdf))

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1237 Budapest, Eperföld utca 1-13.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1237 Budapest, Eperföld utca 1-13.
Helyrajzi száma:	195271/149 – 195271/155
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/2 Budapest Főváros XXIII. ker.Soroksár Önkormányzata 1/2
Megnevezése:	kivett építési terület
Funkció a valóságban:	üres építési telkek
Telek alapterülete:	Teljes: 4487 m <sup>2</sup> = 7*641 m <sup>2</sup> Értékelt: 4487 m <sup>2</sup> = 7*641 m <sup>2</sup>
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz.



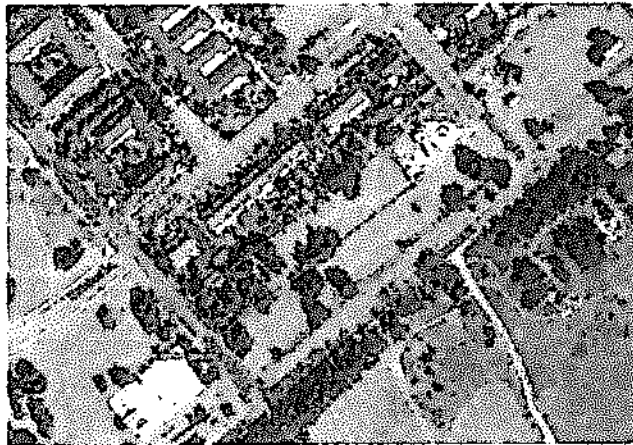
### 3.2 A földterület jellemzői

#### Telek szöveges leírása:

Az értékelt ingatlanok egy tömböt alkotnak, külön-külön hrsz.-on 7 db egyenként 641 m<sup>2</sup>-es építési terület megnevezésűek. Kerítetlenek, szemrevételezés alapján a telek oldalhatárai pontosan nem azonosíthatóak, mivel kitzzésük még nem történt meg. A 195271/155 hrsz.-ú terület mellett a most épülő református templom, és a már felépült plébánia épülete helyezkedik el. Az értékelt ingatlanok Soroksár-Újtelep városrészben található, Soroksár ÉK-i részén. DK-ról a Szentlőrinci út, ÉK-ról az Eperföld utca, ÉNY-ről a Dinnyehegyi út, míg DNY-ről a Szent László út határolja. A Szentlőrinci út mellett egy üres terület található (195271/148 hrsz.), amely kivett építési terület megnevezésű, azonban egy zajvédő domb található a nevezett ingatlan teljes hosszában.

Az értékelt terület nagy részt füves terület, amin öntermő fák és cserjék találhatóak.

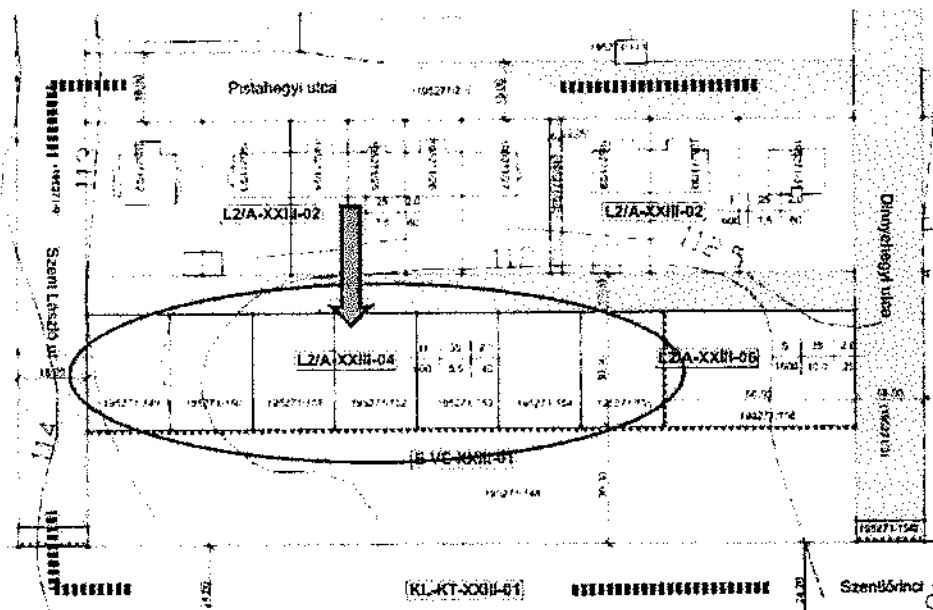
Az ingatlanok közművesítése még nem történt meg. A tulajdonosok elmondása szerint ennek kiépítése és költsége az új tulajdonosokat fogja terhelni.



Övezeti  
besorolása: FSZKT: L2/A  
TSZT: Lk-1

KSZT: L2/A-XXIII-04  
KÉSZ: még nem készült el.

KSZT tervlap



## KSZT szabályozás terv leírás

**Kisvárosias lakóterület**  
**L2A jelű keretövezetbe tartozó építési övezetek**

## 50.§

(1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

(2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el, de legfeljebb 4.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi építmény helyezhető el.

1. számú táblázat

Övezet	beépítés módja	telkek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldterület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedély**	határérték	engedély			legkisebb	legnagyobb
						alatt	felett			kiszolgáló területen	egyéb			
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(%)	(m)
<b>L2A</b>	BVKSZ	-	-	-	-	-	65	-	2.500	-	-	25	-	-
L2A-XXIII-02	I	600	-	10	30	35	25	-	2.000	0.400	-	50	-	7.5
L2A-XXIII-03	I	600	-	10	30	50	40	-	2.000	0.400	-	45	-	7.5
<sup>147</sup> L2A-XXIII-04	H	600	-	10	30	45	35	-	2.000	0.400	-	40	-	5.5
<sup>144</sup> L2A-XXIII-05	S	3000	-	-	-	-	10	-	-	-	-	60	-	-
<sup>147</sup> L2A-XXIII-06	S	1500	-	10	30	45	35	-	2.000	0.400	-	25	-	10.0

<sup>147</sup> Beiktatta a 21/2006.(V.20.) rendelet 2. § Hatályos: 2006. június 1-től

## BVKSZ szabályozás tervleírás

## L2/A Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

29. § (1) A keretövezet a lakóterületek hagyományos beépítésű, kisvárosi sűrűségű, jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint, jellemzően egy-, legfeljebb háromszintes épületekkel beépített, illetve beépíthető területe.

(2) A keretövezetben elhelyezett épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 4000 m<sup>2</sup>-t.

(3) Új épület elhelyezése esetén a keretövezetben a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület - a járműtároló kivételével - nem helyezhető el.

(4) Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül:

- a) a terepszint alatt és/vagy
- b) felszíni parkolóban vagy
- c) a (3) bekezdés szerinti járműtárolóban

kell megoldani.

Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorgarzsok nem helyezhetők el.

(5) A keretövezet területén megengedett az önálló funkciójú parkolóház, illetve az azzal kombinált, a keretövezetben megengedett más funkciójú épület elhelyezése is, melynek szintterületi mutatóját a KVSZ-ben kell meghatározni.

(6) Keretes beépítés esetén a szabályozási határértékeket a KSZT határozza meg a 18. § előírásai szerint.

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket - az (5)-(6) bekezdésben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 3. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell

meghatározni.

### 3. számú táblázat

L2 A	a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
általános határértékek	-	-	65	2,5	25	-	-

„25. § (1) A lakóterületeken új épület - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - csak teljesen közművesített építési telken építhető.

(2) Az L4, L5, L6, L6/A keretövezetek területén részleges közművesítettség is megengedhető a 4. § (4)-(6) bekezdésében meghatározottak figyelembevételével, az alábbiak szerint:”

#### Lakóterületek általános előírásai (L1, L2, L2/A, L3, L4, L5, L6, L6/A keretövezet)

##### Funkció, építmények

24. § (1) A lakóterületek elsősorban egy- vagy többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, melyekben olyan funkciók is elhelyezhetők, melyek terhelési határértékei nem haladják meg a lakóterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket és a keretövezeti előírások lehetővé teszik.

(2) A lakóterületek lehetnek

a) nagyvárosias lakóterületek:

aa) nagyvárosias, jellemzően zárt sorú (L1 keretövezet),

ab) városias, jellemzően zárt sorú (L2 keretövezet),

b) kisvárosias lakóterületek:

ba) kisvárosias, jellemzően zárt sorú (L2/A keretövezet),

bb) kisvárosias, jellemzően szabadonálló (L3 keretövezet),

c) kertvárosias lakóterületek:

ca) intenzív kertvárosias

cb) (L4 keretövezet),

cc) laza kertvárosias, jellemzően szabadonálló

cd) (L5 keretövezet),

ce) hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló

cf) (L6 keretövezet),

cg) hegyvidéki, kertvárosias, nagytelkes, jellemzően szabadonálló (L6/A keretövezet),

d) jellemzően telepszerű (L7 keretövezet)

beépítésű lakóterületek.

(3) A lakóterületeken a lakóépületeken kívül:

a) szálláshely-szolgáltató épület,

b) közintézmény épület,

c) irodaház,

d) a keretövezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű kiskereskedelmi épület,

e) sportépítmény.

f) ahol azt a keretövezet előírásai lehetővé teszik, parkolóház is elhelyezhető.

(4) A lakóterületeken:

a) önálló ipari épületet 31. § (13) bekezdésében foglaltak kivételével,

b) önálló raktárépületet,

c) nagykereskedelmi épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet.

Az elkövetkezendő időben az értékelt ingatlanokat is magába foglaló területrészen a Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának döntése alapján új kerületi építési szabályzat készül.

**„A rendezés célja, várható hatása:**

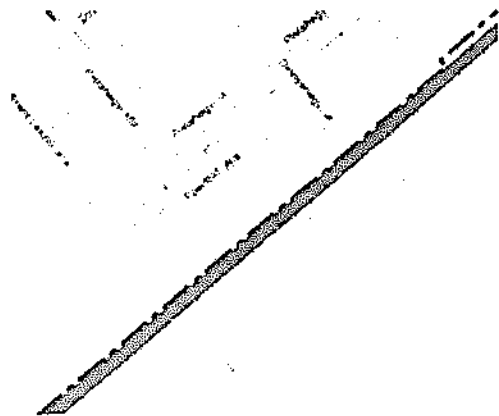
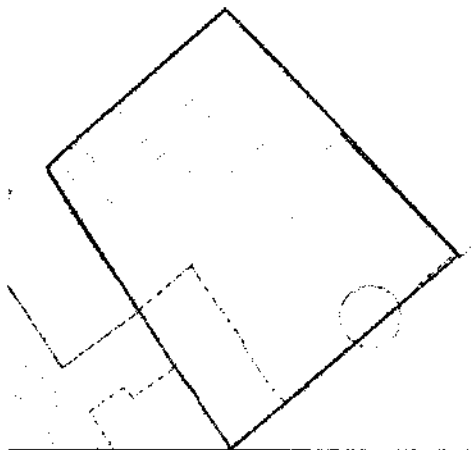
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rendelkezése alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő Budapest XXIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 25/2003. (VII.18.) Ök. sz. rendelet (KVSZ), önálló építési szabályzatok és a hozzájuk tartozó kerületi szabályozási tervek legfeljebb 2018. december 31-ig alkalmazhatók, vagyis a meghatározott időpontig gondoskodni kell új kerületi építési szabályzat (KÉSZ), valamint annak mellékletét képező új szabályozási terv jóváhagyásáról.

A KÉSZ ütemezetten a fővárosi településszerkezeti tervvel (TSZT) és a fővárosi rendezési szabályzattal (FRSZ) összhangban készül. Az összhang biztosításán kívül általános cél a kisvárosi-, kertvárosi lakóterületeken a beépítési lehetőségek – meglévő adottságokhoz jobban igazodó – feltételeinek javítása, a mezőgazdasági területen a távlati fejlesztéseket el nem lehetetlenítő beépítési feltételek megteremtése, valamint a rendezés további célja a Hrivnák Pál utca, Szilágyi Dezső utca, Maros utca környékén a szűk telekméretek beépítésé/átépülését biztosító építési szabályok rögzítése. Fentiekben kívül felülvizsgálatra kerülnek a lehatárolt területre vonatkozó hatályos előírások.

Az új KÉSZ elkészítésével a lehatárolt területre vonatkozóan eleget tudunk tenni a Korm. rendelet előírásának, a kerületi településrendezési eszköz elfogadásával biztosítható az összhang a fővárosi településrendezési eszközökkel. Az új építési előírások megállapításával lehetőség nyílik az Újtelepi lakóterületi rész minőségi fejlődésére.

A KÉSZ készítése széleskörű társadalmi bevonással és a nyilvánosság biztosításával történik. Ennek érdekében – első lépésként – a kidolgozást megelőzően a Városháza Nagytermében (1239 Bp. Grassalkovich út 162. II. em.) 2017. április 6-án 17.00 órai kezdettel Lakossági Fórumot tartunk.”

(Forrás: <http://soroksar.hu/hirdetmenyek/tajekoztato-keruleti-epitesi-szabalyzat-kidolgozasarol-soroksar-ujtelep-lakotelep-es-kornyeke>)



Beépítettség:	beépítetlen
Telek alakja:	szabályos téglalap
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	öntermő fák, cserjék található a területen, rendezetlen, szomszédos tulajdonosok által zöldnövényzet hulladék tárolása
Kerítés:	kerítetlen, a telkek külön-külön nincsenek kijelölve, telekhatár pontosan nem beazonosítható
Közművek:	közmű nélküli

### 3.3 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• bevásárló központ közelsége</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• közmű hiánya</li> <li>• településen belüli elhelyezkedés</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• egy vagy több lakásos lakóépület építése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• közművek kiépítése magas költséggel jár</li> </ul>

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

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

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

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

## 4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELEPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

### 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/bérelti 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, bérelti 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 hasznáinak 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 mellett 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 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.

### Nettó pótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás 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 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 épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  4. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.

## 5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

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

### 5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának 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 adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (elfektintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az érték módosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a  $\pm 0$ -10%-os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a feellelhető összehasonlító adatokhoz képest az Eperföld utca még nincs kiépítve, nincs közvilágítás, nincs kialakítva út sem járda, nincs közvetlen közterületi kapcsolata a teleknek. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, ezért negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban a „Közterületi kapcsolat” sorban (-10%).

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani állagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a nettó beépítetlen telek  $641 \text{ m}^2$  tekintetében **6 140 000 Ft+áfa**; a  $4487 \text{ m}^2$  tekintetében (a -10%-os csökkentő korrekciót figyelembe véve a nagyobb méret miatt) **38 700 000 Ft+áfa** forgalmi értéket jelent.

A mellékletek között a Számítások rész 1. sz. része tartalmazza a részletes számítás.

## 6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest XXIII., Eperföld utca 1-13. szám alatti, 195271/149 -195271/155 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata és a Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata 1/2 - 1/2 tulajdonában lévő, kivett építési terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel kapott értéket 100 %-ban fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét.



Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan <i>forgalmi értéke</i> <i>ingatlanonként</i> , kerekítve:	6 140 000 Ft + áfa azaz: Hatmillió-száznegyvenezer forint + áfa Bruttó: 7 800 000 Ft azaz: Hétmillió-nyolcszázezer forint
Az ingatlan fajlagos <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve (a 641 m <sup>2</sup> telek alapterületre velítve):	9 600 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz Kilencezer-hatszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa Bruttó: 12 200 Ft azaz: Tizenkettőezer-kétszáz forint

Az értékelés megállapításai, eredménye 7 db ingatlan tekintetében:

Az ingatlan <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve:	38 700 000 Ft + áfa azaz: Harmincnyolcmillió-hétszázezer forint + áfa Bruttó: 49 140 000 Ft azaz: Negyvenkilencmillió-száznegyvenezer forint
Az ingatlan fajlagos <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve (a 4487 m <sup>2</sup> telek alapterületre velítve):	8 600 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz Nyolcezer-hatszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa Bruttó: 10 900 Ft azaz: Tízezer-kilencszáz forint

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

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### 7.1 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 beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### 7.2 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.

### **7.3 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 korlátoztságáról 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.

### **7.4 Megbízástól való függés**

A vagyonértékelő 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.

### **7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek**

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

### **7.6 Felhasznált adatok**

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

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

### **7.7 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.

### **7.8 Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### 7.9 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.

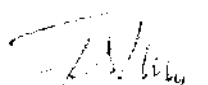
### 7.10 Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

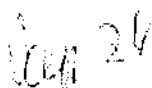
Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2017.május 17.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
**2.**

  
Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési iroda  
irodavezető

  
Varga Beáta  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám:  
Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelői és  
közvetítői Névjegyzék 1/2007

## MELLÉKLETEK











Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest, V. kerület, Kőrösi utca 12. kerületi hivatal  
Budapest, V. kerület, Kőrösi utca 12. kerületi hivatal

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevezés szám: 407004/147491/15-7

2017. 04. 04.

REGISZTRÁCIÓS SZÁM

Dátum: 2017.04.04. helye: 1237 Budapest

1237 BUDAPEST, EPERFÖLD UTCA 1-13.	1237 BUDAPEST, EPERFÖLD UTCA 1-13.	1237 BUDAPEST, EPERFÖLD UTCA 1-13.
1. Az ingatlan adatai: - földrajzi elhelyezkedés - területi kategória - területi kód - területi kód - területi kód	1237 BUDAPEST, EPERFÖLD UTCA 1-13.	1237 BUDAPEST, EPERFÖLD UTCA 1-13.
2. A tulajdonosi kör: - tulajdonos neve - tulajdonos címe - tulajdonos születési dátuma - tulajdonos születési helye - tulajdonos anyja neve - tulajdonos anyja születési dátuma - tulajdonos anyja születési helye - tulajdonos anyja anyja neve - tulajdonos anyja anyja születési dátuma - tulajdonos anyja anyja születési helye - tulajdonos anyja anyja anyja neve - tulajdonos anyja anyja anyja születési dátuma - tulajdonos anyja anyja anyja születési helye	1237 BUDAPEST, EPERFÖLD UTCA 1-13.	1237 BUDAPEST, EPERFÖLD UTCA 1-13.
3. A tulajdonosi kör: - tulajdonos neve - tulajdonos címe - tulajdonos születési dátuma - tulajdonos születési helye - tulajdonos anyja neve - tulajdonos anyja születési dátuma - tulajdonos anyja születési helye - tulajdonos anyja anyja neve - tulajdonos anyja anyja születési dátuma - tulajdonos anyja anyja születési helye - tulajdonos anyja anyja anyja neve - tulajdonos anyja anyja anyja születési dátuma - tulajdonos anyja anyja anyja születési helye	1237 BUDAPEST, EPERFÖLD UTCA 1-13.	1237 BUDAPEST, EPERFÖLD UTCA 1-13.
4. A tulajdonosi kör: - tulajdonos neve - tulajdonos címe - tulajdonos születési dátuma - tulajdonos születési helye - tulajdonos anyja neve - tulajdonos anyja születési dátuma - tulajdonos anyja születési helye - tulajdonos anyja anyja neve - tulajdonos anyja anyja születési dátuma - tulajdonos anyja anyja születési helye - tulajdonos anyja anyja anyja neve - tulajdonos anyja anyja anyja születési dátuma - tulajdonos anyja anyja anyja születési helye	1237 BUDAPEST, EPERFÖLD UTCA 1-13.	1237 BUDAPEST, EPERFÖLD UTCA 1-13.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

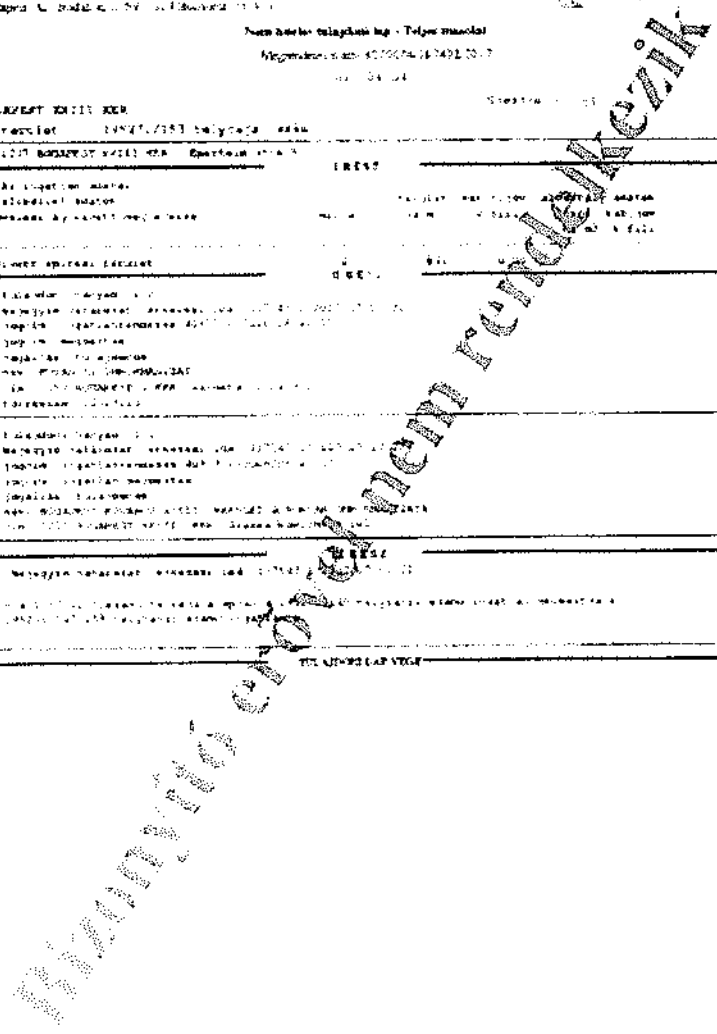
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



LAKÁSI ÉRTÉKELÉSI LAP (1/1998. évi LXXV. törvény alapján)

1998. évi LXXV. törvény alapján készült értékelési lap (1/1998. évi LXXV. törvény alapján)

Nem létező tulajdoni lap

Nem létező tulajdoni lap

Nem létező tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal N. Közföldosztály  
Budapest, X. Budaörsi út 22. (1052 Budapest, Pf. 42)

Nem létező tulajdoni lap - Feljebb utalás

Értékelési szám: 195271/149-195271/155

2011.04.14

195271/149-195271/155

ÉRTÉKELÉSI LAP

Bélyegszám: 195271/154 helyrajzi szám

195271/149-195271/155 Eperföldi út 13.

195271

1. Az ingatlan adatai  
A) Ingatlan adatai  
B) Építmény adatai  
C) Földrajzi adatai

2. A tulajdonosi jogok adatai  
A) Tulajdonosi jogok adatai  
B) Terhesség adatai  
C) Földrajzi adatai

3. A tulajdonosi jogok adatai  
A) Tulajdonosi jogok adatai  
B) Terhesség adatai  
C) Földrajzi adatai

4. A tulajdonosi jogok adatai  
A) Tulajdonosi jogok adatai  
B) Terhesség adatai  
C) Földrajzi adatai

5. A tulajdonosi jogok adatai  
A) Tulajdonosi jogok adatai  
B) Terhesség adatai  
C) Földrajzi adatai

6. A tulajdonosi jogok adatai  
A) Tulajdonosi jogok adatai  
B) Terhesség adatai  
C) Földrajzi adatai

7. A tulajdonosi jogok adatai  
A) Tulajdonosi jogok adatai  
B) Terhesség adatai  
C) Földrajzi adatai

8. A tulajdonosi jogok adatai  
A) Tulajdonosi jogok adatai  
B) Terhesség adatai  
C) Földrajzi adatai

9. A tulajdonosi jogok adatai  
A) Tulajdonosi jogok adatai  
B) Terhesség adatai  
C) Földrajzi adatai

10. A tulajdonosi jogok adatai  
A) Tulajdonosi jogok adatai  
B) Terhesség adatai  
C) Földrajzi adatai

11. A tulajdonosi jogok adatai  
A) Tulajdonosi jogok adatai  
B) Terhesség adatai  
C) Földrajzi adatai

12. A tulajdonosi jogok adatai  
A) Tulajdonosi jogok adatai  
B) Terhesség adatai  
C) Földrajzi adatai

Nem létező tulajdoni lap

Nem létező tulajdoni lap

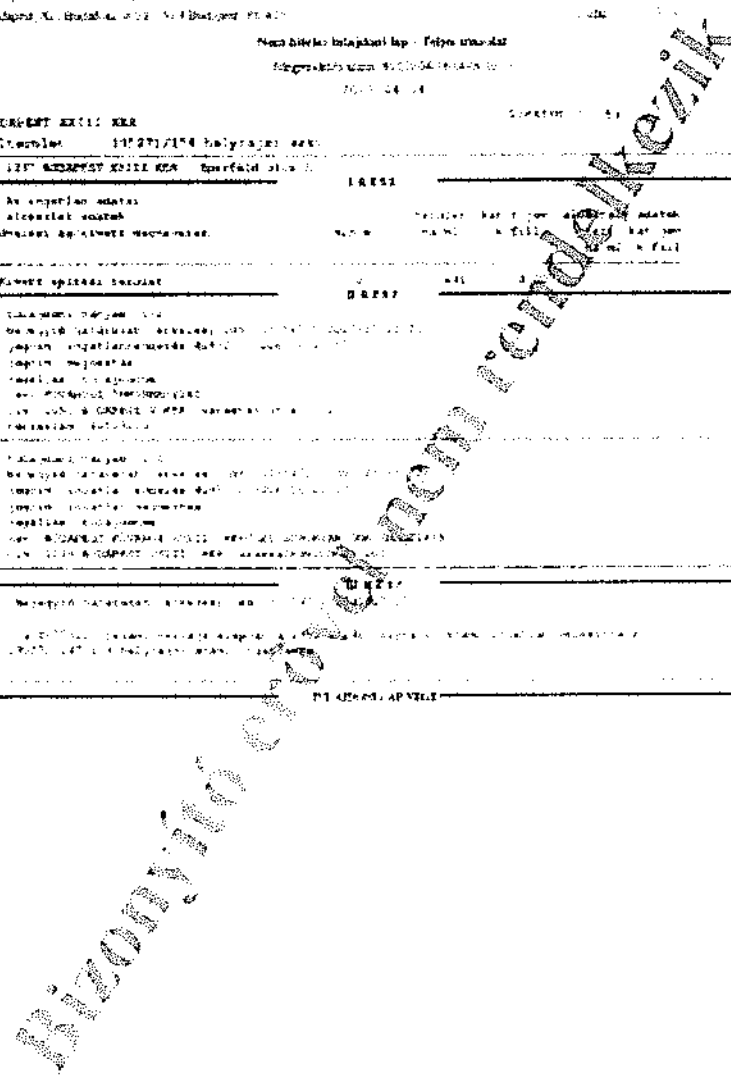
Nem létező tulajdoni lap

Nem létező tulajdoni lap

Nem létező tulajdoni lap

Nem létező tulajdoni lap

Nem létező tulajdoni lap





**Térképmásolat (2017.04.04.)**

Budapest Önkormányzatának M. K. Kertész-Építész  
Budapesti M. B. Társaság (1052 Budapest, Pf. 419)

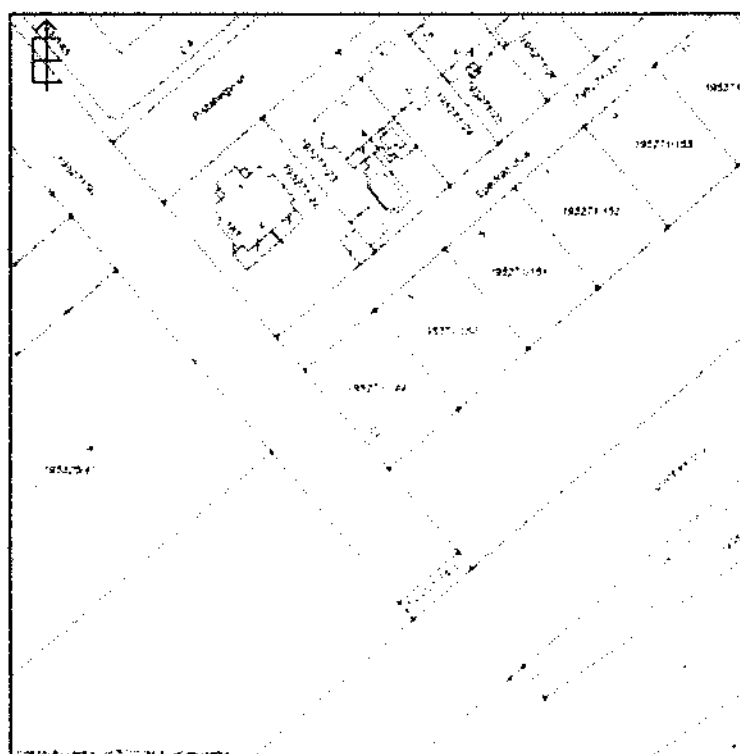
**E-hiteles térképmásolat**

(2017.04.04. 09:29:34)

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII. KER. 195271/149

Megnevezés: szomszédos ingatlanok

Méretarány: 1:200



A térképmásolat a Kisközműértékelési eljárás keretében a megadott helyrajzi számú ingatlan részleteit mutatja.

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. kerületi Hivatala  
Budapest, XI. Budaörsi út 99. (1519 Budapest) Pf. 413

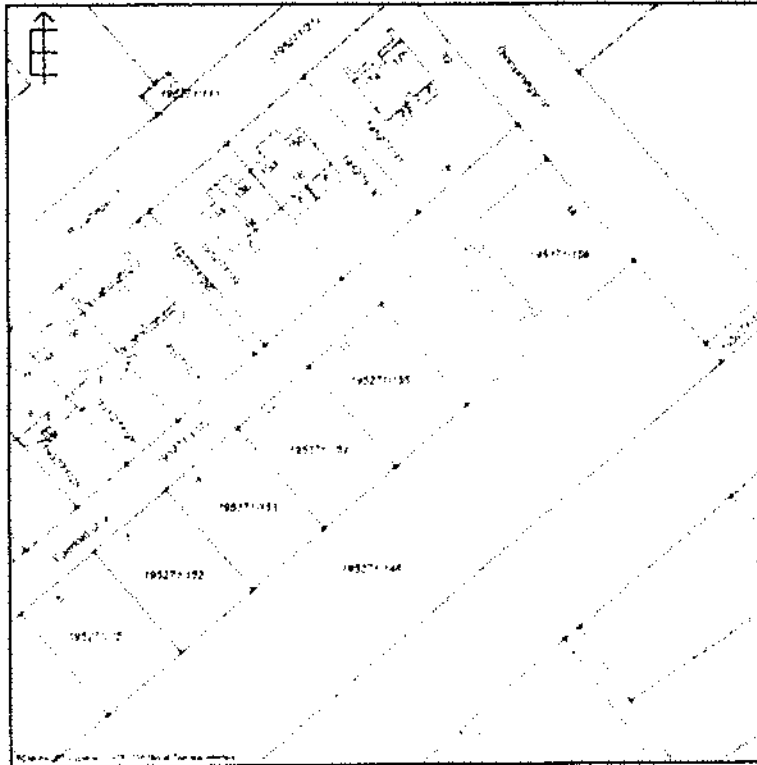
**E-hiteles térképmásolat**

2017.04.04. 10:29:05

Helyrajzi szám: BUDAPEST ANII KÖR (számkör) 195271/155

Megrendelés szám: 2017-04-01 2017

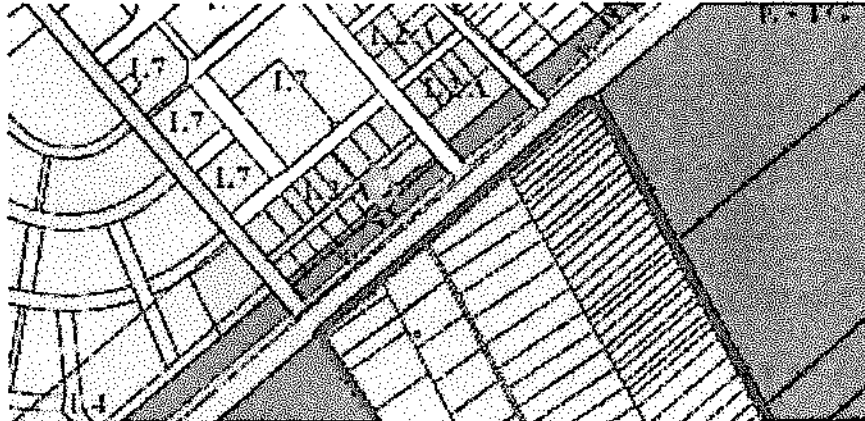
Mértévtartomány: 1:1000



A térképmásolat a Kormányhivatal honlapján megtekinthető és letölthető. A térképmásolat a Kormányhivatal honlapján található.

**Az ingatlanra vonatkozó szabályozás**

FSZKT övezeti besorolás:



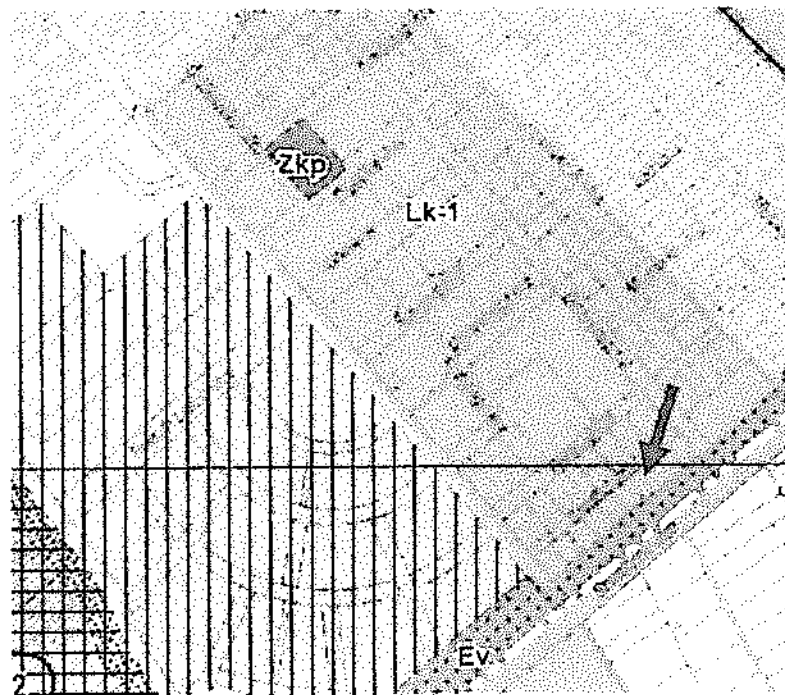
FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



## Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Kisvárosias lakóterületek.

sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak.

Az elhelyezhető funkciók (rendeltetések) azonosak nagyvárosias lakóterületen elhelyezhetőekkel:

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- igazgatási, iroda,
- sport.

A kisvárosias lakóterületek lehetnek zárt sorú beépítésűek, mint például az elővárosi zóna történetileg kialakult, egykor önálló települések központjaihoz kapcsolódó lakóterületei; szabadonálló beépítésűek, mint például a budai hegyvidék belső városrészéhez közeli villaterületei vagy a pesti oldalon, Zuglóban található lakóterületi beépítések, de a kispesti Wekerle-telep sajátos épületegyüttese is ide tartozik. Ebbe a kategóriába soroljuk az alacsony intenzitású, legfeljebb 3–4 szintes lakótelepeket is. Az egyes területfelhasználási egységeket szükséges a jellemző beépítési karakter szerint megkülönböztetni, mivel az eltérő karakterű területeken a beépítési sűrűség is igen változó. A területek sajátosságai alapján külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a kisvárosias, jellemzően **zárt sorú** beépítésű lakóterület,
- a kisvárosias, jellemzően **szabadonálló** jellegű lakóterület,
- a kisvárosias, **telepszerű** lakóterület

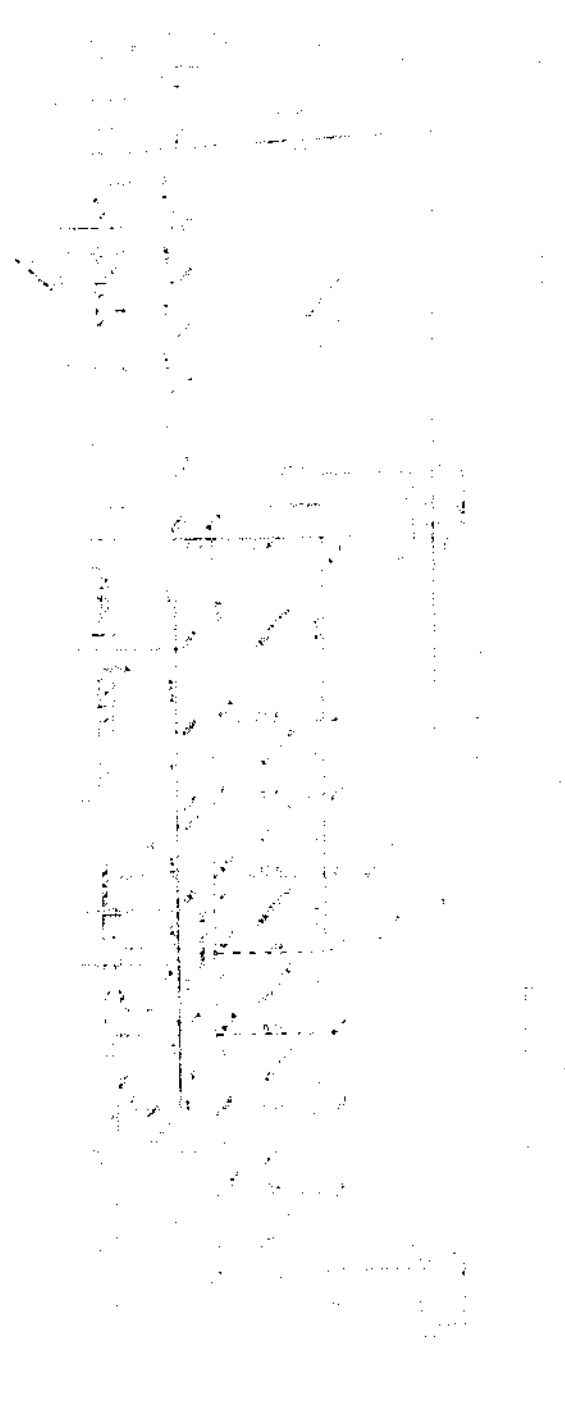
A beépítési mód és a beépítési paraméterek meghatározása a kerületi építési szabályzatban történik. *Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)* területfelhasználási egységbe az egyes teletkömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a belváros kivételével

gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A TSZT a beépítési sűrűséget 1,25-2,75 közötti értékben határozza meg.



Változási vázrajz

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ  
 Az ingatlan jelenlegi állapotának és a tervezett  
 változásoknak szemléltetése.



**ÉRTÉKELŐI NYILVÁNTARTÁS**

**ÉRTÉKELŐI NYILVÁNTARTÁS**  
 Az ingatlan jelenlegi állapotának és a tervezett változásoknak szemléltetése.

**ÉRTÉKELŐI NYILVÁNTARTÁS**  
 Az ingatlan jelenlegi állapotának és a tervezett változásoknak szemléltetése.

**ÉRTÉKELŐI NYILVÁNTARTÁS**  
 Az ingatlan jelenlegi állapotának és a tervezett változásoknak szemléltetése.

**ÉRTÉKELŐI NYILVÁNTARTÁS**  
 Az ingatlan jelenlegi állapotának és a tervezett változásoknak szemléltetése.

**Alapterületi kimutatások**

Földterület kimutatás							
Hrsz	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdoni hányad		Értékelt terület (m <sup>2</sup> )	Övezeti besorolása	max beépíthető sége	szinterületi mutató
		Fővárosi Önkormányzat	Soroksár Önkormányzata				
195271/149	641	1/2	1/2	641	L2/A-XXIII-04	35%	2.0
195271/150	641	1/2	1/2	641	L2/A-XXIII-04	35%	2.0
195271/151	641	1/2	1/2	641	L2/A-XXIII-04	35%	2.0
195271/152	641	1/2	1/2	641	L2/A-XXIII-04	35%	2.0
195271/153	641	1/2	1/2	641	L2/A-XXIII-04	35%	2.0
195271/154	641	1/2	1/2	641	L2/A-XXIII-04	35%	2.0
195271/155	641	1/2	1/2	641	L2/A-XXIII-04	35%	2.0
<b>Teljes terület:</b>	<b>4487 m<sup>2</sup></b>	<b>1/2</b>	<b>1/2</b>	<b>4487 m<sup>2</sup></b>	<b>L2/A-XXIII-04</b>	<b>35%</b>	<b>2.0</b>

**Számítások****AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

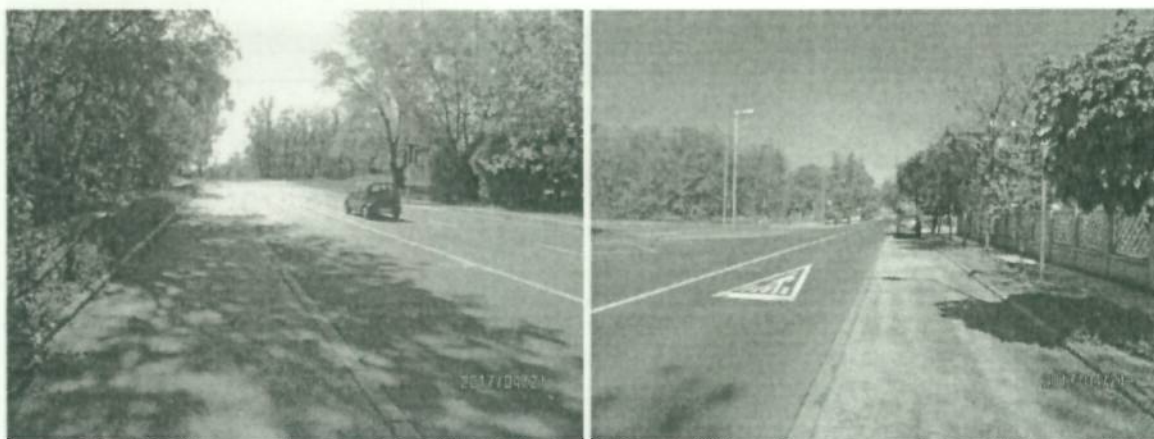
Értékelési módszerek	Érték egy telekre kimutatva (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű (telek)	7 800 000 Ft	100%	7 800 000 Ft
Piaci szinterület (telek)	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Végző brutó forgalmi érték kerekítve:</b>		<b>100%</b>	<b>7 800 000 Ft</b>

Hrsz	Alapterület és értékelt terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdoni hányad				Végző brutó összforgalmi érték kerekítve (Ft)
		Fővárosi Önkormányzat	Fővárosi Önkormányzat	Soroksár Önkormányzata	Soroksár Önkormányzata	
195271/149	641	1/2	3 900 000 Ft	1/2	3 900 000 Ft	7 800 000 Ft
195271/150	641	1/2	3 900 000 Ft	1/2	3 900 000 Ft	7 800 000 Ft
195271/151	641	1/2	3 900 000 Ft	1/2	3 900 000 Ft	7 800 000 Ft
195271/152	641	1/2	3 900 000 Ft	1/2	3 900 000 Ft	7 800 000 Ft
195271/153	641	1/2	3 900 000 Ft	1/2	3 900 000 Ft	7 800 000 Ft
195271/154	641	1/2	3 900 000 Ft	1/2	3 900 000 Ft	7 800 000 Ft
195271/155	641	1/2	3 900 000 Ft	1/2	3 900 000 Ft	7 800 000 Ft
<b>Teljes terület:</b>	<b>4487 m<sup>2</sup></b>	<b>1/2</b>	<b>27 300 000 Ft</b>	<b>1/2</b>	<b>27 300 000 Ft</b>	<b>54 600 000 Ft</b>
Amennyiben a 7db telek egyben lesz értékesítve -10% -os csökkentés indokolt a nagyobb méret alapján						<b>49 140 000 Ft</b>
<b>Teljes terület:</b>	<b>4487 m<sup>2</sup></b>	<b>1/2</b>	<b>24 570 000 Ft</b>	<b>1/2</b>	<b>24 570 000 Ft</b>	

## 1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1	2	3
<b>Ingatlan címek</b>	1237 Budapest, Eperföld utca 1-13	Budapest, XXIII. Ker. Szőllősor-Temetősor utca	Budapest, XXIII. Ker. Tartsay utca	Budapest, XXIII. Ker. Nyír utca és a Külső Vörösmarty utca között
<b>Adat jellege</b>	Vizsgált ingatlan	kínlati adat	kínlati adat	kínlati adat
<b>Adat dátuma</b>		2017.05	2017.05	2017.05
<b>Adat forrása</b>		www ingatlan.com/22374/874	www ingatlan.com/2279/1273	www ingatlan.com/22882/991
<b>Ingatlan típusa</b>	telek	telek	telek	telek
<b>Eladó</b>		magánszemély az eladó	cég az eladó	magánszemély az eladó
<b>Kínlati ár (Ft)</b>		11 600 000 Ft	12 700 000 Ft	10 900 000 Ft
<b>Kínlati ár nettóbruttó (Ft)</b>		bruttó	bruttó	bruttó
<b>Kínlati nettóbruttó ár (Ft)</b>	kínlati korrekció mértéke: -10%	10 440 000 Ft	11 430 000 Ft	9 720 000 Ft
<b>Telek terület (m<sup>2</sup>)</b>	641 m <sup>2</sup>	601 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	573 m <sup>2</sup>
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		17 371	20 782	16 983
<b>Szöveges leírás</b>	7 db egyenként 641 m <sup>2</sup> -es építési terület, közmű nélkül	Kertvárosi részben, közművek az utcában.	8 db 550 m <sup>2</sup> -es telek, körbe kerítet, közművek a telektáron összeközmű ki van fektve	Kertvárosi részben, villany bevezetve, a többi közmű az utcában, újonnan nyitott utcában. Szőllősor utca
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>Jogi jelleg, önálló hasznosíthatóság</b>	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható
<b>Korrekció mértéke</b>		0%	0%	0%
<b>Körületen belüli elhelyezkedés</b>	zöldövezet	hasonló	hasonló	kedvezőbb
<b>Korrekció mértéke</b>		0%	0%	-5%
<b>Közelkedés</b>	közműközeliséssel és gépjárművel jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
<b>Korrekció mértéke</b>		0%	0%	0%
<b>Parkolási lehetőség</b>	körterületen	hasonló	hasonló	hasonló
<b>Korrekció mértéke</b>		0%	0%	0%
<b>Telek alakzat, domborzat, kerítettség, rendezettség</b>	széles lap	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
<b>Korrekció mértéke</b>		-5%	-10%	-5%
<b>Telek méret</b>	641 m <sup>2</sup>	kisebb	kisebb	kisebb
<b>Korrekció mértéke</b>		-5%	6%	-5%
<b>Körterületi kapcsolat</b>	nincs	van	van	van
<b>Korrekció</b>		-10%	-10%	-10%
<b>Infrastruktúra (közmű-ellátottság)</b>	közmű nélkül	közművek az utcában	összes közmű az utcában	villany
<b>Korrekció</b>		-10%	-15%	-10%
<b>Övezeti besorolás</b>	L2/A-XXIII-04	L4-XXIII-07	L4-XXIII-00	L4-XXIII-07
<b>Korrekció mértéke</b>		0%	0%	0%
<b>Beépíthetőség</b>	26%	36%	26%	36%
<b>Korrekció mértéke</b>		0%	5%	0%
<b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		-30%	-35%	-35%
<b>Korrigált fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	12 231	12 160	13 508	11 826
<b>Korrigált ár (Ft)</b>	7840304,667	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek forgalmi értéke kerekítve bruttó (Ft)</b>		7 800 000 Ft		

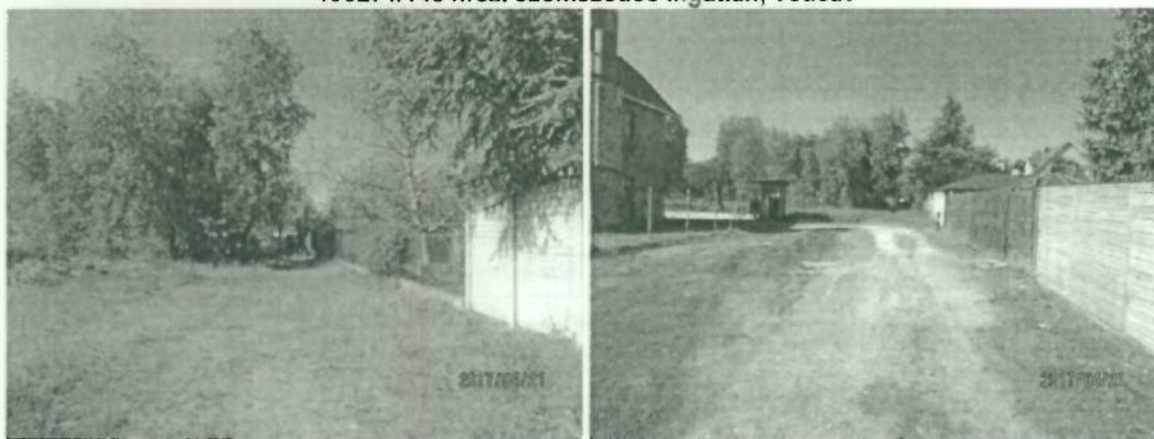
**Képek**



**Szent László utca; ingatlan környezete**



**195271/148 hrsz. szomszédos ingatlan; védsáv**



**Eperföld utca (195271/157 hrsz.)**



195271/149 hrsz.



195271/149 hrsz.

195271/150 hrsz.



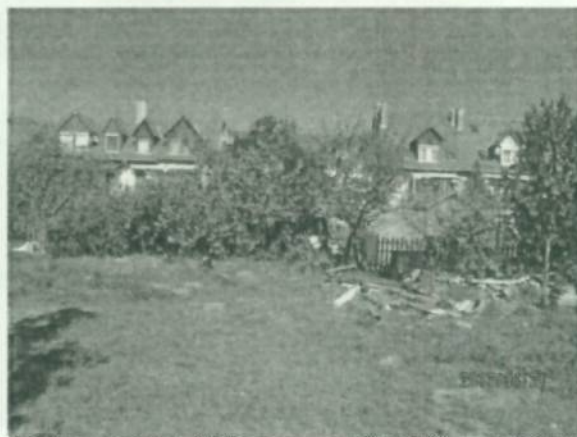
195271/150 hrsz.



195271/151 hrsz.



195271/152 hrsz.



Eperföld utca; 195271/157 hrsz.; a 195271/152 hrsz.-ú ingatlan mögötti terület



195271/153 hrsz.



195271/154 hrsz.



195271/155 hrsz.



195271/155 hrsz.; szomszédos terület 195271/148 hrsz.





## NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

1237 Budapest, Eperföld utca 1-13. szám alatti, 195271/149-195271/155 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata és a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata 1/2 - 1/2 tulajdonában lévő, kivett építési terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában Varga Beáta ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

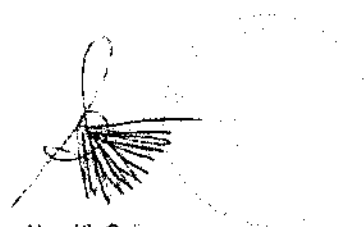
Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2017.05.17-én érvényes árszinten:

- |   |  |
|---|--|
| - forgalmi érték, ingatlanonként kerekítve:   | 6 140 000 Ft + áfa<br>azaz: Hatmillió-száznegyvenezer forint + áfa<br>Bruttó: 7 800 000 Ft<br>azaz: Hétmillió-nyolcszázezer forint                   |
| - fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 641 m <sup>2</sup> telek alapterületre vetítve): | 9 600 Ft/m <sup>2</sup> + áfa<br>azaz: Kienezer-hatszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa<br>Bruttó: 12 200 Ft<br>azaz: Tizenkétözezer-kettőszáz forint    |
| - forgalmi érték 7 db ingatlan tekintetében, kerekítve:                                   | 38 700 000 Ft + áfa<br>azaz: Harmincnegymillió-hétszázezer forint + áfa<br>Bruttó: 49 140 000 Ft<br>azaz: Negyvenkilencmillió-száznegyvenezer forint |
| - fajlagos forgalmi érték, kerekítve (a 4487 m <sup>2</sup> telek alapterületre vetítve): | 8 600 Ft/m <sup>2</sup> + áfa<br>azaz: Nyolcezer-hatszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa<br>Bruttó: 10 900 Ft<br>azaz: Tízezer-kilencszáz forint         |

összeben.

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

Budapest, 2017.05.17.



Horváth György  
okl. magasépítő üzemmérnök  
okl. ingatlanzárdákodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: IM 4847/1996

