



**EURO-IMMO**

**INGATLANÉRTÉKELÉSI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**1237 Budapest, Szent László u. - Kiskócsag u.**

**alatti ingatlanról**



A Magyar Ingatlanszövetség tagja



**INGATLANÉRTÉKELÉSI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**1237 Budapest, Szent László u. - Kiskócsag u.**

**alatti ingatlanról**

# INGATLAN ÉRTÉKELÉS

**Telek**
**T**

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.				
Szakértő(k) neve:	Martonosi Ferenc				
A vizsgálat időpontja (helyszíni szemle ideje):	2018.08.07				
Az értékelés dátuma:	2018.10.09				
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.				
<i>első vizsgálat</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>éves felülvizsgálat</i>	<input type="checkbox"/>	<i>egyéb: aktualizálás</i>	<input type="checkbox"/>
Üzletfél:	BFVK Zrt.				

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése	kivett építési terület
Az ingatlan természetbeni címe	1237 Budapest, Szent László u. - Kiskócsag u.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	Budapest XXIII. Ker. Szent László u. "felülvizsgálat alatt"
Helyrajzi száma	195271/101
Telek területe	3 080 m <sup>2</sup>
Összes nettó épület terület	- m <sup>2</sup>
Összes redukált épület terület	- m <sup>2</sup>
Felépítmények darabszáma	- db

## Forgalmi érték a területre vonatkozó rendelet-tervezet előírásait figyelembe véve

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	64 700 000 Ft
Újraelállítási költség alapú megközelítés szerint	nem alkalmazott
Piaci hozadéki megközelítés	nem alkalmazott
<b>Egyeztetett ( végső ) piaci érték :</b>	<b>64 700 000 Ft</b>

## Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen	<input type="checkbox"/>	Átlagos	<input type="checkbox"/>	Problemátikus	<input checked="" type="checkbox"/>	Nehéz	<input type="checkbox"/>
<i>erős kereslet</i>		<i>kiegyensúlyozott piac</i>		<i>meglévő alap</i>		<i>erős túlkinálat</i>	

Mellékletek	1. Fotók, térképek, szabályozási részlet	X
	2. Tulajdoni lap	X
	3. Térképmásolat	X
	4. Összehasonlító adatok	X



**Az ingatlan általános bemutatása**

Az ingatlan címe:	1237 Budapest, Szent László u. - Kiskócsag u.
Helyrajzi száma:	195271/101
Telekterület (m <sup>2</sup> ):	3 080
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budapest Fővárosi Önkormányzat
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Bérlő:	-
Bérelti szerződés időtartama, lejáratá:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, a társasházak fszt.-i részén üzletek, LIDL áruház, templom
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest XXIII. kerületében, Soroksár-Újtelep városrészben, lakó környezetben
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Meglévő közművek:	információt nem kaptunk, a szemle alapján a csatorna kiépítés megkezdődött, de a közművekre feltételezhetően nincs rákötve
A telek alakja, domborzata:	közel szabályos négyszög
Nyitottság, kerítettség:	nyitott, kerített
Hasznosítás jelenlegi formája:	fejlesztési telek, megkezdett építkezéssel, a szemle alapján a telek teljes részén elkészült a vasbeton alapozás
Legcélszerűbb hasznosítás:	a meglévő fejlesztés befejezése, vagy az övezeti besorolásnak megfelelő fejlesztés
<b>Egyéb értéket befolyásoló körülmény:</b> 1. Az ingatlanon elkezdődött egy fejlesztés, melyre vonatkozóan (mérete, mélysége, stb.) semmilyen információt, anyagot nem kaptunk, mely tény az értékelés bizonytalanságát növeli. A szemle alapján a telek teljes részén elkészült a vasbeton alapozás. Az értékelés során üres telekként értékeltük az ingatlant, és azt feltételeztük, hogy az elkészült alapozás kisebb részben felhasználható, nagyobb részben bontandó! 2. A területre vonatkozó új kerületi építési szabályzat (KÉSZ 3.a, 3.b ütem) rendelet-tervezete, mely várhatóan hamarosan hatályba lép. Megbízó kérése alapján az értékelés során ezen rendelet-tervezet előírásait vettük figyelembe!	

## Rövid, szöveges ismertető

Az ingatlan Budapest XXIII. kerületében, Soroksár-Újtelep városrészben, lakó környezetben helyezkedik el.

Budapest XXIII. kerülete a magyar főváros legfiatalabb kerülete; 1994-ben vált le Budapest XX. kerületéről. Területe megegyezik az 1950-ben Nagy-Budapesthez csatolt Soroksár nagyközségével. Északon a XX. kerület, nyugatról a Soroksári-Duna-ág, azon túl a XXI. kerület és Szigetszentmiklós, délről a főváros közigazgatási határa (Dunaharaszti, Alsónémedi és Gyál), keletről a XVIII. kerület határolja. A kerület viszonylag csendes, mert a nagy forgalmat lebonyolító utak jelentős része a kerület peremén fut végig (a nyugati oldalon a Soroksári út, a keletin az M5-ös autópálya bevezető szakasza). A leggyorsabb megközelítési mód a Ráckevei HÉV (H6) valamint a Budapest-Kelebia-vasútvonal. Mindkét vasútnak a városközpont közelében vannak a megállói. Ezekon kívül megközelíthető az alábbi autóbuszokkal: 66; 66E; 166, valamint a Volánbusz számos járatával. Teljes népessége 22 859 fő (2017. jan. 1.).

Soroksár-Újtelep az 1920-as években kialakult lakóterület Soroksár és Pesterzsébet határán. Határai: Köves út az Alsó határúttól - Szentlőrinci út - Temető sor - Alsó határút a Köves útig.

Az ingatlan környezetében lakóingatlanok, a társasházak fszt.-i részén üzletek, LIDL áruház, és templom találhatóak. Megközelíthetősége szilárd burkolatú úton lehetséges.

Az ingatlan közművesítettségéről információt nem kaptunk, a szemle alapján a csatorna kiépítés megkezdődött, de a közművekre feltételezhetően nincs rákötve.

Az ingatlan jelenleg egy fejlesztési telek, melyen elkezdődött egy fejlesztés, melyre vonatkozóan semmilyen információt, anyagot nem kaptunk, mely tény az értékelés bizonytalanságát növeli. A szemle alapján a telek teljes részén elkészült a vasbeton alapozás. Az értékelés során üres telekként értékeltük az ingatlant, és azt feltételeztük, hogy az elkészült alapozás kisebb részben felhasználható, nagyobb részben bontandó!.

Az ingatlan a még nem hatályos rendelet-tervezet szerint Lk-I-XXIII-5/1 építési övezetbe tartozik, mely kisvárosias, társasházias beépítésű lakóterület. Az övezetre vonatkozó főbb előírások:

- beépítés módja: szabadon álló,
- legkisebb kialakítható teleknagyság: 1 800 m<sup>2</sup>
- max. beépíthetőség: 45%,
- min.zöldfelületi arány: 35%,
- épület magasság: 10-13,5 m
- max. szinterületi mutató: 2

## Az ingatlan értékelése

Az értékelési szakvélemény a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. és az 54/1997 (VIII.1) FM rendeletekben, valamint a TEGOVA irányelveiben EURÓPAI Értékelési Szabványokban (EVS) leírt módszertani elvek és követelmények, továbbá a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

### Telek piaci összehasonlító értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	1237 Budapest, Szent László u. - Kisköcsag u.	Budapest, XXIII. ker. Pál apostol utca	Budapest, XVIII. ker. Alacscai út	Budapest, XXIII. ker. Apostolhegy
Leírás	lakó besorolású telek	lakó besorolású telek	lakó besorolású telek	lakó besorolású telek
Közművesítettség	csatorna kiépítés megkezdődött, de feltételezhetően nincs rákötve	villany	elérhető	víz
Beépíthetőség	45%	25%	25%	25%
Méret (m <sup>2</sup> )	3 080	664	1 594	2 200
Ár / Kínálati ár (Ft)		15 490 000	35 000 000	39 000 000
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		23 328	21 957	17 727
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		19 829	18 664	15 068
Adatforrás időpontja		2018.08. ingatlan.com 27380313	2018.08. ingatlan.com 27315696	2018.08. ingatlan.com 23599831

### A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Méret		-20%	-10%	-5%	
Beépíthetőség		20%	20%	20%	
Beépítettség					
Alak, forma					
Fekvés					
Elhelyezkedés		10%	10%	10%	
Megközelíthetőség					
Infrastruktúra					
Környezeti szennyezettség					
Meglévő közművek					
Kerítettség					
Gazdasági környezet					
Hatósági előírások					
Hasznosíthatóság	intenzív beépíthetőség	10%	10%	10%	
Egyéb	megkezdett építkezés meglévő alapozása	-10%	-10%	-10%	
Összes módosítás		10%	20%	25%	
Módosított alapár		21 812	22 396	18 835	
Súlyozás		33%	33%	33%	
Súlyozott alapár	21 015				
<b>A telekérték megállapítás</b>					
TÉ=	3 080	m <sup>2</sup> x	21 015	Ft / m <sup>2</sup> =	64 724 852 Ft
Összesen:					64 700 000 Ft

Az ingatlanok adottságai, jellemzői miatt a környezetében megfelelő számosságú összehasonlító adat nem található, ezért az összehasonlító adatok kiterjesztése, valamint az átlagot meghaladó mértékű korrekciók alkalmazása indokolt!

## Egyeztetett végső piaci érték meghatározása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét leginkább a piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni. Tekintettel arra, hogy a megkezdett fejlesztésről semmilyen információ, anyag nem állt rendelkezésre, valamint csak az alapozás készült el, sem a hozam-, sem a költség alapú megközelítést nem alkalmaztuk.

### Súlyozás

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján	100%	64 700 000 Ft
Az ingatlan értéke hozam alapú megközelítés alapján	0%	nem alkalmazott
Az ingatlan értéke újraelőállítási költség alapján	0%	nem alkalmazott

**Az ingatlan súlyozott piaci értéke kerekítve**

**64 700 000 Ft**

## Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Fejlesztési telek, megkezdett építkezéssel, a szemle alapján a telek teljes részén elkészült a vasbeton alapozás. Az elkezdődött fejlesztésre vonatkozóan semmilyen információt, anyagot nem kaptunk, mely tény az értékelés bizonytalanságát növeli. Az értékelés során üres telekként értékeltük az ingatlant, és azt feltételeztük, hogy az elkészült alapozás kisebb részben felhasználható, nagyobb részben bontandó!.

2. Az ingatlan forgalomképes.

3. A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.

4. A jelenlegi ingatlanpiaci és gazdasági viszonyok között a követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata átlag feletti, az ingatlan rövid távú értékesíthetősége problematikus, különös tekintettel a már meglévő alapozás negatív hatására.

5. A területre vonatkozó új kerületi építési szabályzat (KÉSZ 3.a, 3.b ütem) rendelet-tervezete, mely várhatóan hamarosan hatályba lép. Megbízó kérése alapján az értékelés során ezen rendelet-tervezet előírásait vettük figyelembe!

6. A rendelkezésre álló tulajdoni lap 2018. februári dátumú, és nem hiteles, a térképmásolat 2017. októberi dátumú, az értékelésben megállapítottak azon a feltételezésen alapulnak, hogy az adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.

7. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

## ZÁRADÉK

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes 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.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.



FÉNYKÉPEK



környezet



környezet



környezet



az ingatlan



az ingatlan, a meglévő alapozás nyomaival



az ingatlan, a meglévő alapozás nyomaival



az ingatlan, a meglévő alapozás nyomaival

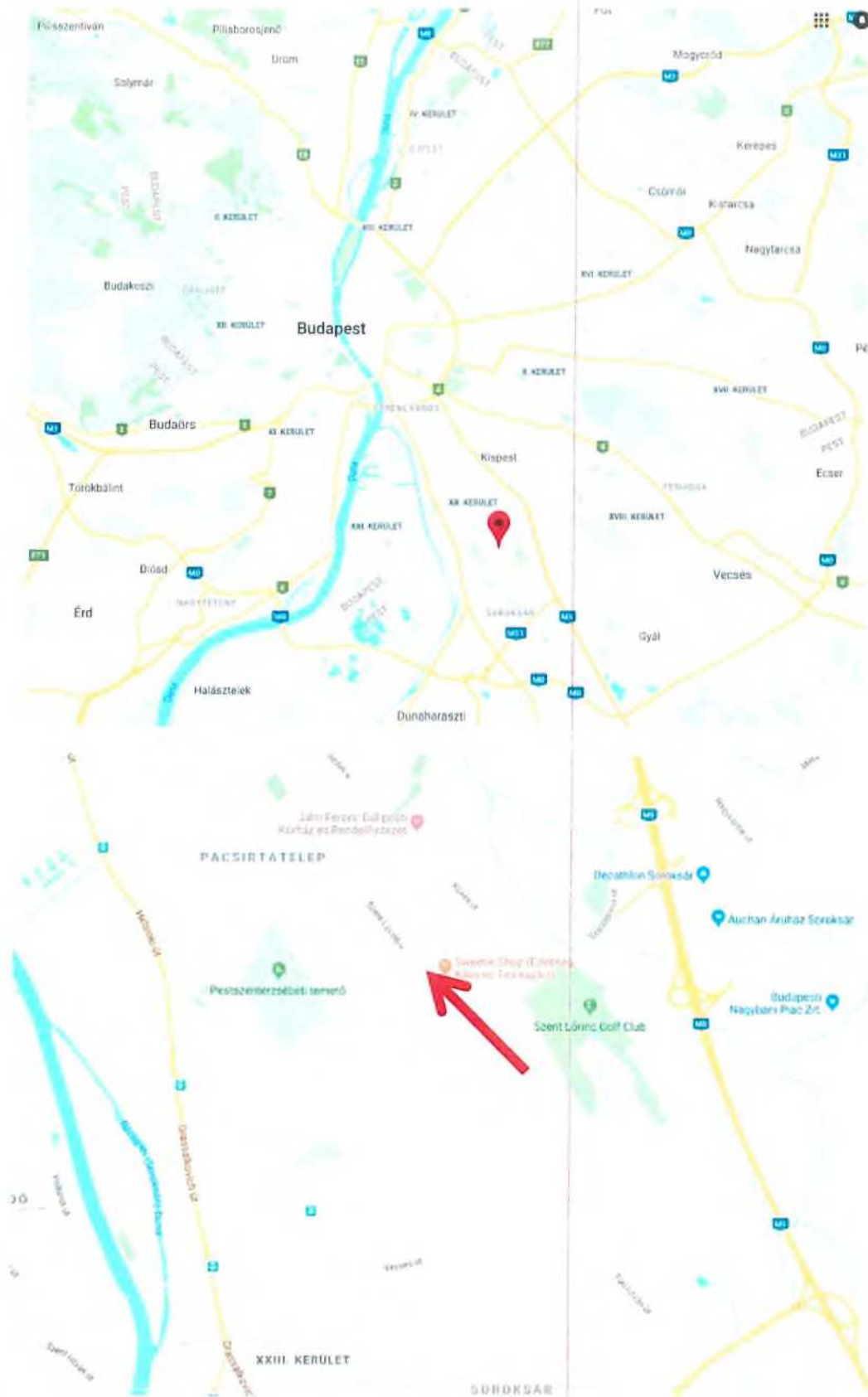


az ingatlan, az elkezdett csatorna kiépítés

E  
u  
r  
o  
-  
I  
m  
m  
o  
E  
x  
p  
e  
r  
t  
K  
f  
t

1237 Budapest, Szent László u. - Kiskócsag u., hrsz.: 195271/101

# TÉRKÉP

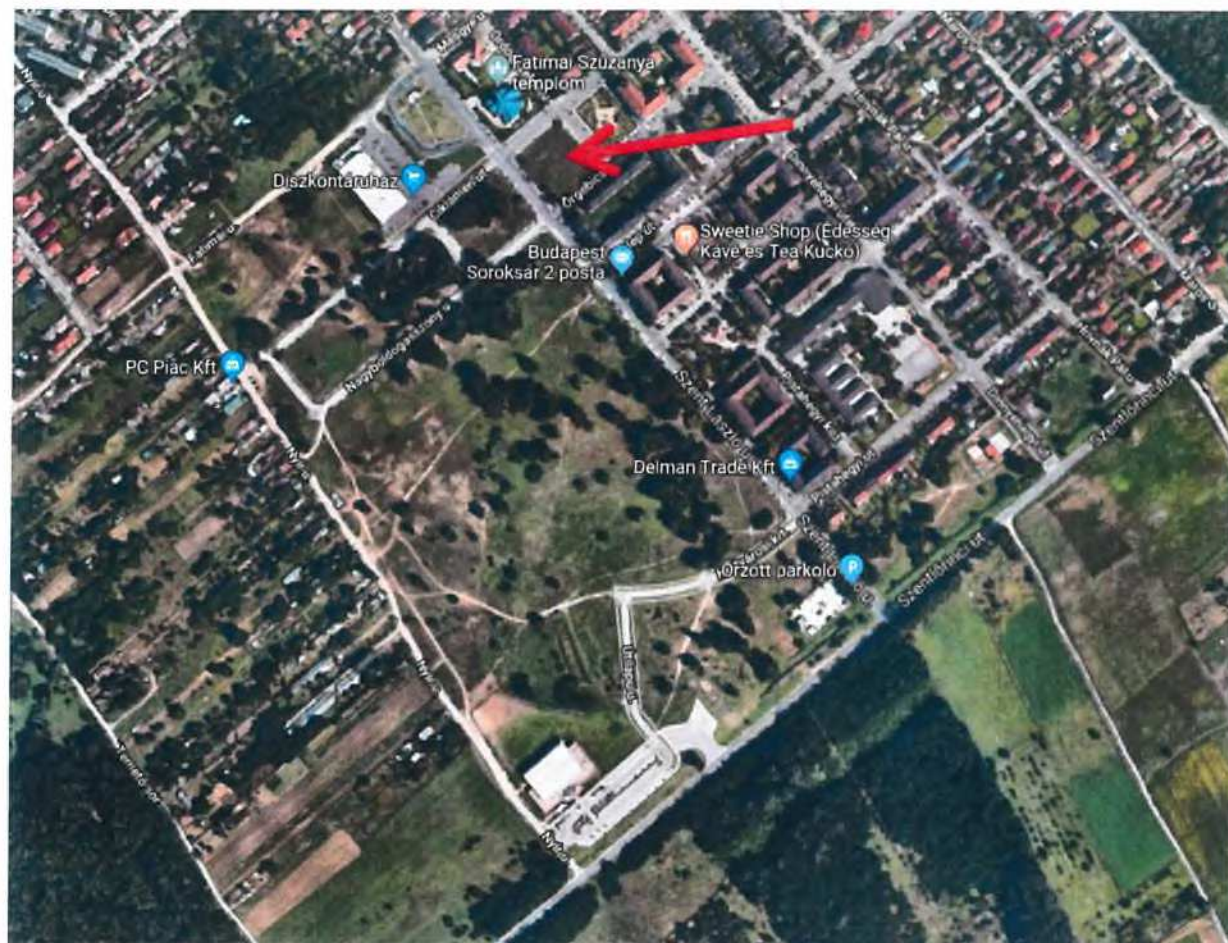


1237 Budapest, Szent László u. - Kiskócsag u., hrsz.: 195271/101



1237 Budapest, Szent László u. - Kiskócsag u., hrsz.: 195271/101

## LÉGI FOTÓ



1237 Budapest, Szent László u. - Kiskócsag u., hrsz.: 195271/101

## TERVEZETT HELYI SZABÁLYOZÁS



Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			épületmagasság		
			legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysege	terepszint		határterek	határterek bontása		legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
			(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)	(m)
Lk-1-XXIII-5/1	SZ	1800	1800	-	-	-	45	2,0	2,0	-	35	10,0	13,5	

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

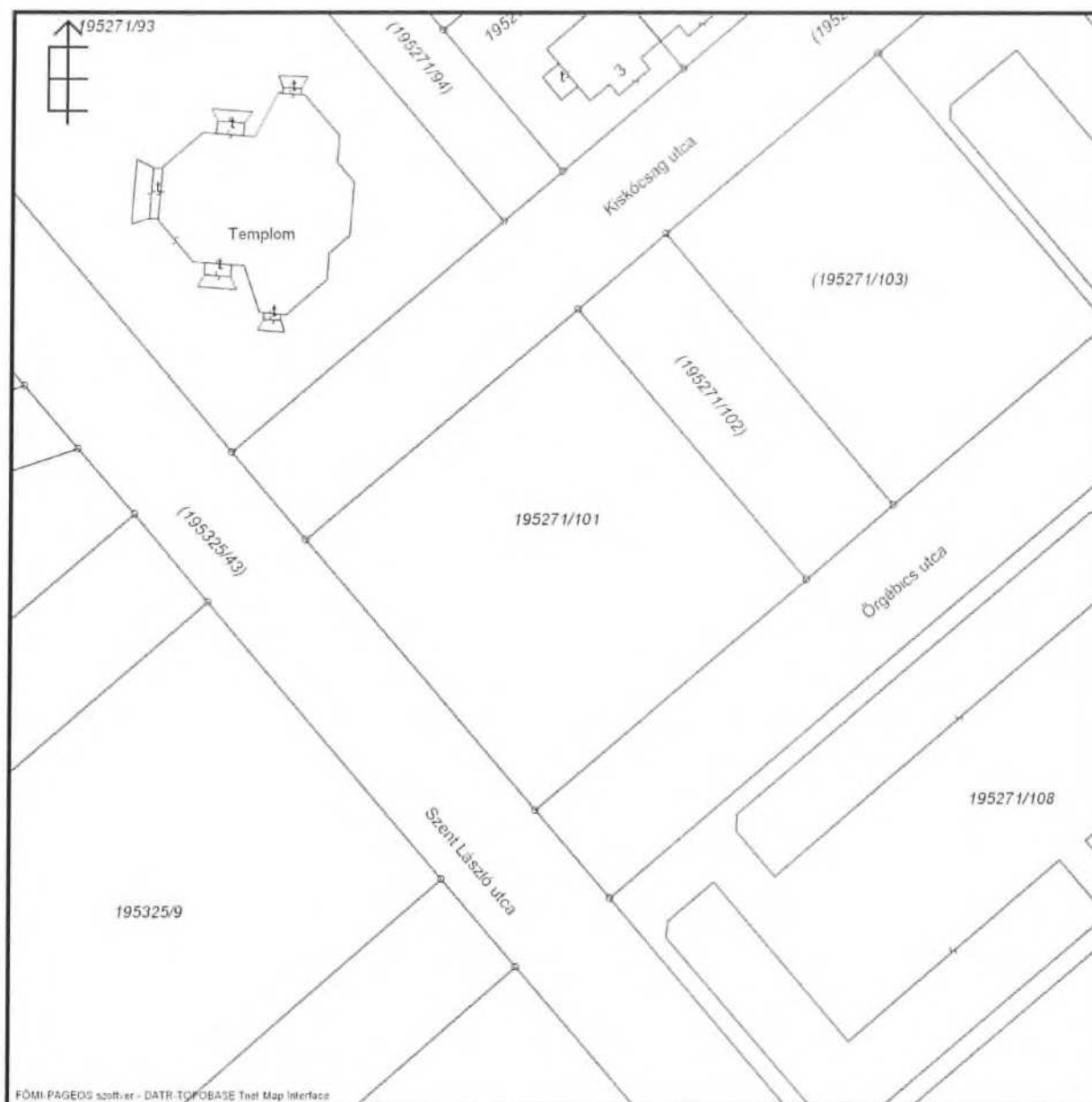
## E-hiteles térképmásolat

2017.10.03 09:14:46

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII.KER. belterület 195271/101

Megrendelés szám: 9000/13610/2017

Méretarány: 1 : 1000



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