

Az értékelés azonosítója: B15A392

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*a Budapest XI., Lépés utca . szám alatti, 1835/2 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.*

2016. január 29.



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a Budapest XI., Lépés utca . szám alatti, 1835/2 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.**

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

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2016. január 29.**-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 1.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. január 29.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, vételi szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. január 28.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan adatai**

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	üres telek			
Az ingatlan címe:	Budapest XI., Lépés utca .			
Az ingatlan helyrajzi száma:	1835/2			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L6	TSZT szerinti:	Lk-2
	KSZT szerinti:	L6-XI/M	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Telek területe:	Teljes: 321 m <sup>2</sup>	Értékelt: 321 m <sup>2</sup>		
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: m <sup>2</sup>	Értékelt: m <sup>2</sup>		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:**

**9 600 000 Ft**

**azaz: kilencmillió-hatszázezer forint  
(fajlagos érték: 29 800 Ft/m<sup>2</sup>)**

*A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a teleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.*

**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. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

*Az értékelt XI. Lépés utcában lévő, 1835/2 hrsz.-ú ingatlan egy, az út szélével párhuzamosan elhelyezkedő, keskeny, hosszú, üres telek. Az értékelt telek önállóan nem, csak a szomszédos telkekkel egybevonva építhető be. Erre van lehetőség, mivel a XI. Újbuda Önkormányzata Kerületi Szabályozási Terve az egymással szomszédos 1835/2 hrsz.-ú, 1856/3 hrsz.-ú és 1883 hrsz.-ú telkek határainak megszüntetését és az ingatlanok összevonását írja elő. A telekegyesítésről el is készült a változási vázrajz (lásd. a Mellékletben), amelynek megfelelő módon az 1883 hrsz.-ú, nagy területű építési telek tulajdonosai meg kívánják venni a XI. kerületi Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő, 1856/3 hrsz.-ú ingatlant. Ehhez kapcsolódóan vételi szándékukat fejezték ki az értékelésünk tárgyát képező, 1835/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan is. A telekegyesítések következtében a 1883 hrsz.-ú teleknek nem csak a beépíthetősége nő, hanem két utcára nyíló saroktelekké válik, területe meg fogja haladni a 2000 m<sup>2</sup>-t, így akár meg is osztható. Ezek alapján tárgyi, piaci összehasonlító módszerrel értékelt ingatlant teljes értékű telekként vettük figyelembe számításainkban. Az ingatlan forgalmi értéke 9 600 000 Ft, fajlagos forgalmi értéke 29 800 Ft/m<sup>2</sup>.*

Vagyonértékelésünk az alábbi részekből tevődik össze:

**Kiindulási alapadatok** tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

**Ingotlan környezete:** település, kerület leírása itt ismerhető meg.

**Az ingatlan ismertetése** tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

**Az érték definíciója:** szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai szttenderdekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

**Értékelési módszerek:** tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

**Értékelés, alkalmazott módszer:** tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végső érték kialakításának módját, indoklását.

**Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/:** az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

**Vállalások és korlátozások:** minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, szttenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

**Mellékletek:** okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2016. január 29.

  
Blahó Edit

Ingotlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.

  
Mórincz István  
értékelő

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	6
1.3 Rejtett hibák, körülmények.....	6
1.4 Korlátozások .....	6
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	7
2.3 A földterület jellemzői.....	8
2.4 SWOT analízis .....	9
3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	10
3.1 Piaci forgalmi érték .....	10
3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....	10
3.3 Nem piaci érték .....	10
3.4 Méltányos érték.....	10
3.5 Speciális érték.....	11
3.6 Befektetési érték .....	11
3.7 Hitelbiztosítéki érték.....	11
3.8 Biztosítási érték.....	11
3.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	11
3.10 Felszámolási érték .....	11
3.11 Előszereteti érték .....	11
3.12 Könyv szerinti érték.....	11
3.13 Használati érték .....	12
3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték.....	12
3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása) .....	12
3.16 Feltételezett forgalmi érték.....	12
3.17 Kiválasztott érték.....	12
4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	12
4.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....	12
4.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	13

4.3	Nettópótlási költségszámítás .....	13
5.	<b>ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK</b> .....	15
5.1	Piaci összehasonlító módszer.....	15
5.2	Végső érték kialakítása .....	15
6.	<b>KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK</b> .....	16
6.1	Felhasználás.....	16
6.2	Jogi körülmények .....	16
6.3	Kompetencia .....	16
6.4	Megbízástól való függés .....	16
6.5	Szakmai szabályozások, szttenderdek .....	16
6.6	Felhasznált adatok.....	16
6.7	Felelősség kizárása .....	17
6.8	Rejtett hibák .....	17
6.9	Értékelői függetlenség, objektivitás .....	17
6.10	Érvényesség .....	17
	<b>MELLÉKLETEK</b> .....	18
	Tulajdoni lap.....	19
	Térképmásolat .....	20
	Jegyzőkönyv a Budapest, XI.ker. Ujbuda Önkormányzata tulajdonában lévő 1856/3 hrsz.-ú telek elidegenítéséről.....	21
	Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	22
	Számítások .....	24
	Képek.....	25
	<b>NYILATKOZAT</b> .....	<b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b>

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 *Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja*

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

### 1.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Tulajdoni lapot.

**Beszereztük:**

Térképmásolatot.

**Helyszíni szemle:**

**2016. január 28.**-án/én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

### 1.3 *Rejtett hibák, körülmények*

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, az értékelés időpontjában esetlegesen fennálló, de az értékelő számára ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

### 1.4 *Korlátozások*

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

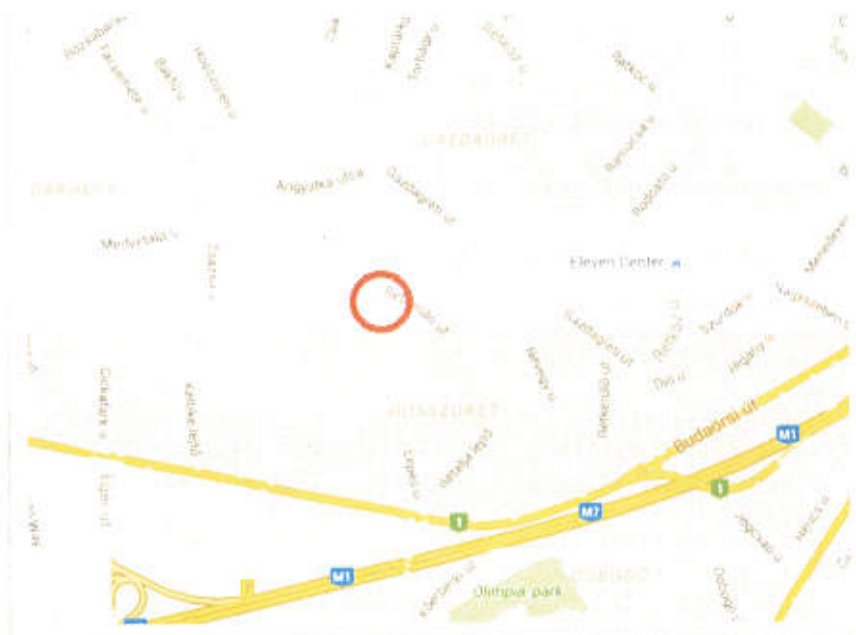
### 2.1 *Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok*

**Tágabb környezet:**

*Budapest XI. kerülete*, hivatalos nevén Újbuda változatos domborzatú és arculatú kerület, a főváros nyugati kapuja mind vasúti, mind közúti értelemben. Nyugaton Budaörssel, északon a XII. és az I. kerülettel, délen a XXII. kerülettel szomszédos, keletről a Duna határolja. Négy Duna-hídja a pesti oldalon a IX. kerülettel kapcsolja össze. Mintegy 140 ezer főnyi lakosával a főváros legnépesebb kerülete.

*Közúthálózat*

A kerület Budapest nyugati kapuja, a város nyugati irányú közúti forgalmának a kivezetője: a Budaörsi út folytatása, az M1-es és M7-es autópályák közös szakasza, valamint innen indul a nyugati irányú 1-es (Budaörsi út), a délnyugatra vezető 7-es (Balatoni út) és a dél felé haladó 6-os főút (Szerémi út). Újbuda jelentős közlekedési csomópontjai közé tartozik a XII. kerület határán fekvő BAH csomópont, a Móricz Zsigmond körtér, a Kosztolányi Dezső tér és a Szent Gellért tér. A pesti oldallal három közúti híd köti össze a kerületet (Szabadság híd, Petőfi híd, Lágymányosi híd).

**Közvetlen környezet, megközelíthetőség**

A XI. kerület külső részén lévő ingatlan és Gazdagrét a Madárhegy közötti, a Budaörsi úttól északra elhelyezkedő, Hosszúrét elnevezésű területen található. Míg a közeli Gazdagrét lakótelepi beépítésű, a Madárhegy kis és közepes méretű társasházakkal beépített terület, addig a Hosszúrét nevű kerületrész a legutóbbi évekig jóformán lakatlan volt, beépítése csak az utóbbi néhány évben indult meg.

Az ingatlantól mintegy fél kilométerre esik a Budaörsi út, illetve az M1-es és az M7-es autópályák kivezető szakasza. A Budaörsi út kerület nyugatra eső részeit illetve Budaörs települést köti össze a főváros központi részeivel. Az ingatlant a Budaörsi útról csak kavicsal szórt illetve földúton lehet megközelíteni. Tömegközlekedéssel elsősorban a Budaörsi úton közlekedő 87, 88 számú autóbuszokkal a Kelenföldi pályaudvar, a 140, 142 számú buszokkal pedig a Széll Kálmán tér érhető el. A buszmegállók viszont aránylag távol, mintegy 400 méterre esnek az értékelt ingatlantól. Az Kelenföldi pályaudvamál létesült M4-es metróvonal végállomása javította a környék tömegközlekedéssel történő megközelíthetőségét.

Az ingatlan környezetében még csak gyéren beépített, nincs megfelelő infrastruktúra, élelmiszer bolt, üzletek csak a Gazdagréti lakótelepen, 500 méternél távolabb található.

**2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	<b>Budapest XI., Lépés utca .</b>
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest XI., Lépés utca .
<b>Helyrajzi száma:</b>	1835/2
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett beépítetlen terület
<b>Funkció a valóságban:</b>	<b>telek</b>
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 321 m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: 321 m<sup>2</sup></b>
<b>Épület/helyiség alapterülete:</b>	Teljes: m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: m<sup>2</sup></b>
<b>Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:</b>	



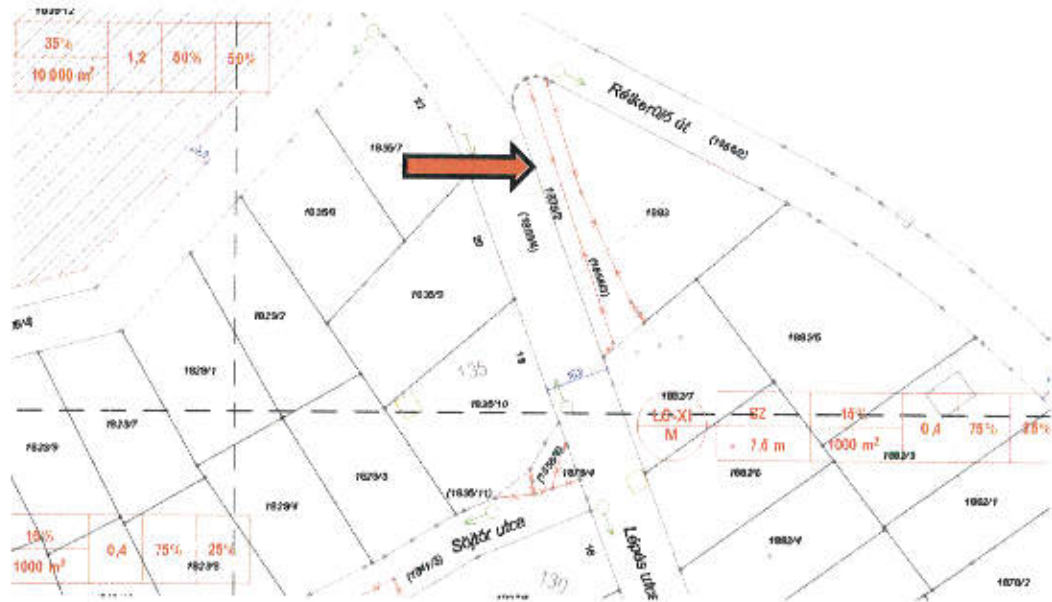
## 2.3 A földterület jellemzői

Övezeti  
besorolása: FSZKT: L6  
TSZT: Lk-2

KSZT: L6-XI/M

KÉSZ: még nem készült el

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZT-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.



**L6-XI/M**  
Madarhegy, hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően  
szabadonálló beépítésű lakóterület

40. §

(1) Az építési övezet szabályozási határértékek:

Övezet jele	Kialakí- ható legkisebb telek- terület	Legki- sebb telek- széle- ség	Beépí- tési mód	Beépítés megerő- sített legna- gyobb mértéke	Építménymaga- sság		Zöldfelő let legki- sebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legna- gyobb mértéke	Szertterü- let mutató megerő- sített legna- gyobb mértéke
					legki- sebb	legna- gyobb			
L6-XI/M	1000 m <sup>2</sup>	18 m	SZ	15%	-	7,5 m	75%	25%	0,4

(2) A területen telkenként legfeljebb négy lakás, ill. rendeltetési egység helyezhető el.

(3)<sup>224</sup> A Budaörsi út – Gazdagréti út – Nagytó utca – Törökbalint utca – Madarhegy utca által határolt területen a (4)-(13) bekezdésben foglalt rendelkezéseket is alkalmazni kell.(4)<sup>225</sup> A (3) bekezdésben meghatározott területen.

a) előírt mérete: min. 3,0 m, max. 10,0 m, kivéve a 1582, 1591, 1592/1, 1592/2, 1593, 1595, 1596/1, 1596/4, 1597, 1632/1, 1682/2, 1682/3, 1682/4 hrsz-ú telkeket, továbbá a 1677, a 1702/2 és 1703 hrsz-ú ingatlanokból kialakuló telkeket, ahol az előírt mérete min. 10,0 m, max. 15,0 m.

b) oldalkerti legkisebb mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában: H/2 (ahol H a max. építménymagasság).

c) hátsókerti legkisebb mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában: H (ahol H a max. építménymagasság).

(5)<sup>226</sup> Az építési övezetben a Földhivatalnál bejegyzett (önálló helyrajzi számmal rendelkező) 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű vagy 18 méternél kisebb szélességű telek beépíthető az építési hely szerint.

- (6)<sup>207</sup> A 17%-nál nagyobb lejtésű területekazon az épület legó felől homlokzatmagassága a magányépület építménymagasságától max. 1,5 méterrel lehet magasabb (1,7 méter helyett 3,0 méter).
- (7)<sup>208</sup> Lejtős terepen az épület a teraszszélétől mértéke maximum 2,5 m lehet. Az épület melletti földfelsz. 1 méter feletti része az építménymagasság számításán során figyelembe kell venni.
- (8)<sup>209</sup> Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága - magasságos épület esetén a homlokzati feltek és a két felső síkjának maximumaival max. 6,0 méter lehet.
- (9)<sup>210</sup> Az épület legmagasabb pontja laposított épület esetén:  
a) sík terepen max. 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezeti érvényes építménymagasságnál.  
b) lejtős terepen az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjának képest max. 3,0 méter lehet.
- (10)<sup>211</sup> A terület kocszerűsítés az alábbi őshonos fajokkal végezhető:  
a) *Acer campestre* (mezai juhar)  
b) *Tilia cordata* (nagylevelű hárs)  
c) *Fraxinus excelsior* (magas kőris)  
d) *Fraxinus ornus* (törpés kőris)  
e) *Acer platanoides* (korlatjuhar)  
f) *Tilia platyphyllos* (nagylevelű hárs)
- (11)<sup>212</sup> Zöldfelület-számításra vonatkozó előírás:  
Az övezeti követelmények alapján a minimum zöldfelület számításába csak a területen lévő zöldfelületek vehetők figyelembe.
- (12)<sup>213</sup> Erővisz ellen belül felhasználás:  
A terület összegyűjtésén kívül ellen belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.
- (13)<sup>214</sup> Régészeti:  
A szabályozással érintett terület nyílt-antennas régészeti lelőhely része, ahol megelőző régészeti feltárás szükséges végezni.

<b>Megközelítés</b>	Kavicssal szórt illetve földútról közelíthető meg.
<b>Beépítettség:</b>	Üres telek
<b>Telek alakja:</b>	A Lépés utca szélén elhelyezkedő telek hosszú, keskeny paralelogramma alakú.
<b>Domborzat:</b>	Déli irányban lejtős telek
<b>Kert, növényzet:</b>	Vadon benőtt bozótos telek.
<b>Kerítés:</b>	Jelenleg bekerítetlen, egybefüggő területet képez a mellette lévő 1856/3 és a 1883 hrsz.-ú telekkel.
<b>Közműellátás:</b>	Jelenleg közművesítetlen telek, a Lépés utcából az összes közmű bevezethető az ingatlanra.
<b>Fekvés, panoráma:</b>	A kedvező, panorámás a Budaörsi út irányában
<b>Egyéb:</b>	A XI. Újbuda Önkormányzata Kerületi Szabályozási Terve tárgyi 1835/2 hrsz.-ú, a mellette lévő 1856/3 hrsz.-ú, és az azzal szomszédos 1883 hrsz.-ú telek összevonását írja elő.

## 2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>zöld, nyugodt környezet</li> <li>a telek kedvező alakú</li> <li>panoráma, jó tájolás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a telek nincs bekötve a közműhálózatra</li> <li>lejtős telek</li> <li>nincs megfelelő infrastruktúra (burkolatlan út, nincs közvilágítás, üzlet távol van)</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>az ingatlan szomszédos telkekkel történő összevonása esetén egy önálló építési telek részévé válhat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>szomszédos telkekkel történő összevonás elmaradása</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.

### 3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

#### 3.1 *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.

#### 3.2 *Speciális feltételezések miatti eltérések*

##### Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

##### Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

##### Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

#### 3.3 *Nem piaci érték*

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

#### 3.4 *Méltányos érték*

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tény teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges

tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

#### **Ugyanez számviteli célok esetén:**

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

### **3.5 Speciális érték**

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

### **3.6 Befektetési érték**

A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

### **3.7 Hitelbiztosítéki érték**

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlan csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

### **3.8 Biztosítási érték**

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettséget abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

### **3.9 Értékcsökkentéi pótlási költség**

Az értékcsökkentéi pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

### **3.10 Felszámolási érték**

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg.

### **3.11 Előszereteti érték**

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

### **3.12 Könyv szerinti érték**

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékéből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyoneértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

### 3.13 *Használati érték*

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

### 3.14 *Legjobb hasznosítás szerinti érték*

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

### 3.15 *Egyéb (használati jog értékének meghatározása)*

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

### 3.16 *Feltételezett forgalmi érték*

Azt az értékét fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

### 3.17 *Kiválasztott érték*

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

## 4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (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.

### 4.1 *Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés*

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

*A módszer fő lépései:*

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

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

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak

azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

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

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

Az értékmodosító 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 értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása 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.

#### **4.2 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.

#### **4.3 Nettópótlási 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 újratemtésének 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.

## 5. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

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

### 5.1 Piaci összehasonlító módszer

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhez 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 (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító 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 korigált kínálati/eladási 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 telek övezeti besorolása, a telek mérete és alakja, a panoráma, a közművek. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban – a méretet kivéve - nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy önállóan nem, csak a szomszédos telkekkel együtt beépíthető. Erre lehetőséget ad a Kerületi Építési Szabályzat, és az egyesítésről elkészült a változási vázrajz is. Mivel a telekegyesítéssel csak a leendő szomszédos, 1883 hrsz.-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosai tudnak élni, ezért értékelésünkben a kötött vevőre vonatkozó tényezőzt negatív korrekcióként, -20%-os értékkel vettük figyelembe a korrekciós táblázatban.

Összességében a korrekciós tényezők mértéke a  $\pm 0$ -30%-os sávon belül mozog.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani átlagát, 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 321 m<sup>2</sup> tekintetében, kerekítve 9 600 000 Ft forgalmi értéket jelent. A fajlagos érték 29 800 Ft/m<sup>2</sup>.

### 5.2 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest XI., Lépés utca . szám alatti, 1835/2 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az értékelés eredménye:

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:**

**9 600 000 Ft**

**azaz: kilencmillió-hatszázezer forint  
(fajlagos érték: 29 800 Ft/m<sup>2</sup>)**

*A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkorai Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.*

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



## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### 6.1 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 vagyonerőtelkelés 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 vagyonerőtelkelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

### 6.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

### 6.3 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 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.

### 6.4 Megbízástól való függés

A vagyonerőtelkelő 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.

### 6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

### 6.6 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.

#### **6.7 Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre 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.

#### **6.8 Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

#### **6.9 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.

#### **6.10 Érvényesség**

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálás, vagy új értékelés készítése szükséges.

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

Budapest, 2016. január 29.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Móricz István  
értékelő

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www.takar.net.hu/koznet/nemhiteles\_teljes5\_p\_hrsz\_66?sid=0...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafok, út 59. 1513 Budapest, FI 415

Címlet: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Regisztrációs szám: 8000004555015/2015  
2015.12.14

BUDAPEST XI. KER.

Szektor: 53

helyterület: 1835/2 helynyilvántartás szám

1115 BUDAPEST XI. KER. Lépés utca "Felsővárosi lakótelep" I. RÉSZ

Földterület területi változás miatt: 321 m<sup>2</sup> terület határozat: 2013/2006

I. Az ingatlan adatai:  
terület: 321 m<sup>2</sup> terület határozat: 2013/2006  
szélesség: 11 m  
mélység: 28 m  
terület: 321 m<sup>2</sup> terület határozat: 2013/2006  
szélesség: 11 m  
mélység: 28 m

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 20524/1/2001/01.02.09

bejegyző határozat, árkereseti idő: 12440/1985/1985.03.11 terület határozat: 60524/1/2001/01.02.09

jogcím: kirajzolás 12440/1985/1985.03.11

jogcím: telekalkitáció 12440/1985/1985.03.11

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ALIÁN

cím: - - -

2. hányad: 1/3 terület határozat: 60524/1/2001/01.02.09

bejegyző határozat, árkereseti idő: 12440/1985/1985.03.11 terület határozat: 60524/1/2001/01.02.09

jogcím: kirajzolás 12440/1985/1985.03.11

jogcím: telekalkitáció 12440/1985/1985.03.11

jogállás: kezelő

név: ÉNY. TUDÁS VS. VÁKORRENDEZÉST ÉS ÉRTÉKESÍTÉST GAZDASÁG

cím: 1842 BUDAPEST Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkereseti idő: 60524/1/2001/01.02.09

jogcím: 1993. évi KÖZT. tv.

terület: 11 / 1-2

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

4. bejegyző határozat, árkereseti idő: 12000/1985/1985.03.11

Egyéb jogviszonyok a 1488-as törvény alapján: 78-279197.

TULAJDONI LAP VEGE

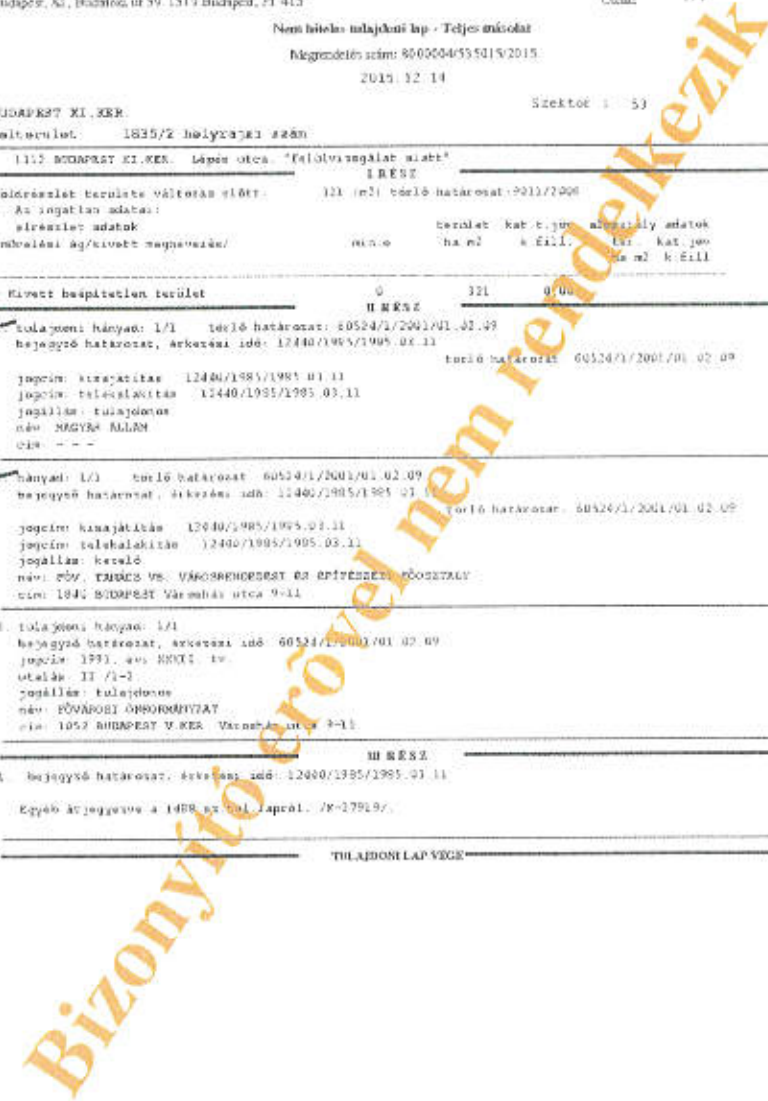
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

**MILUM**

Mérnökiroda Kft.

2030 Érd, Csanád utca 35.  
+36 29 369 335; +36 30 592 8323  
vilii@mentha.hu

BUDAPEST főváros XI. ker.

belterület

Adatszolgáltatás Iktatószáma: 592/2015

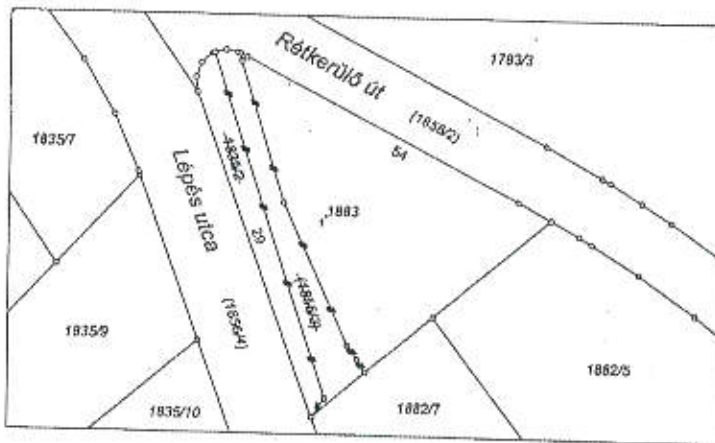
Munkaszám: BP/03-01/2015

**T-87541**

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a 1835/2, 1856/3, 1883 hrsz.-ú földrészek telekegyesítéséről

M=1:1000



Címkezettségi			
Psz.	X	Y	Z
1	646220	235760	

Helyrajzi szám	Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Szerzési és egyéb jogok
	Átrészlet		Mű. sz.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Átrészlet		Mű. sz.	Terület		AK		
	jel	mű. ág.		ha	m <sup>2</sup>			jel	mű. ág.		ha	m <sup>2</sup>			
1	1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1835/2	—	kivett, beépítetlen terület	—	—	0.321	—	1883	—	kivett, beépítetlen terület	—	—	2.259	—	—	
1856/3	—	kivett, beépítetlen terület	—	—	0.373	—									
1883	—	kivett, beépítetlen terület	—	—	1.565	—									
<b>Összesen:</b>					<b>2.259</b>							<b>2.259</b>			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Készítette és a minőséget tanúsította: Érd, 2015. március 10.

Bozsik Vilmos földmérőmérnök  
Ing. rend. min. száma: 1541/98  
Földmérő lg. száma: 6287/2013

A helyrajziszámozás és a területszámítás helyes.  
Ez a záradék a keltezésétől számított 1 évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

E / 2015

ph.

Budapest, 2015. 03. hó 10. nap

/ 2015

közz. ft.

záradékoló

**Jegyzőkönyv a Budapest, XI. ker. Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő 1856/3 hrsz.-ú telek elidegenítéséről**

**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA  
GAZDASÁGI BIZOTTSÁG**  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

**Kivonat**

a Gazdasági Bizottság 2015. október 14-i nyilvános jegyzőkönyvéből

**699/GB/2015. (X. 14.) Határozat**

A Gazdasági Bizottság 12 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodással úgy határozott, hogy a Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Önkormányzata tulajdonát képező Budapest XI. ker. (1856/3) hrsz.-ú, KSZT alapján telekké alakuló ingatlanát elidegeníti Hajmássy Lajos és Hajmássy Gábor részére  $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányad arányban.

A vételárát **11.500.000 + ÁFA** összegben határozza meg, melyet egyösszegben, készpénzben kell megfizetni az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül.

Az adásvételi szerződés megkötésére az ajánlat kézhezvételét követő 45 napon belül van lehetőség.

Felkéri a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

Egyben a 688/GB/2013.(VII. 2.) és 793/GB/2013.(VIII. 27.) számú határozatait visszavonja.

**Határidő:** 2015. december 15.

**Felelős:** Cserrus László elnök



Cserrus László  
elnök

## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Föv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

### FSZKT övezeti besorolás:



### FSZKT védelmek és korlátozások:



### FSZKT légi fotó:



## Budapest Főváros települészerkezeti terve (TSZT)



## A TSZT szerint az övezeti besorolás:

**Kertvárosi lakóterületek**

Izsa lakóterület, összetétele nagy létszámú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 2,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálhat. A nagy- és közvárosi területekkel szemben a területfelhasználási egység kerületén az ÖTEK rendelkezései alapján a közterületi szakszaktató, az igazgatási és az egyéb rendeltetés nem helyszíni elhelyezhető funkciók:

- lakás;
- kereskedelem, szolgáltatás;
- művelési, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés;
- kulturális rendeltetés;
- szállás (jellegi rendeltetés);
- sport;

Több a területfelhasználási egységbe Pest és Buda szabadonálló beépítés, valószínűleg szociális lakóterületi zónákba, a lakóterületi beépítési sűrűség viszonyban a morfológiai adottságokkal és a települészervezetben elfoglalt helyiell függ össze, valamint értékelhető a területről csúszott, korábban önálló települési rajton telekstruktúrája is. Ennek a differenciált rendszernek a megteremtése a jövőben is indokolt. Pesten és a Buda elővárosi területein legintenzívebb a beépítés, elsősorban a kibővült telkek, majd a budai hágyónok területén. Szilvesztervárosi szempontból fontos a megújult és a budai elővárosi zóna természeti értékei melletti lakóterületének kiemelt kezelése. A területek szakszaktató alapján külön területfelhasználási egységként szerepel azért:

- a kertvárosi, lakóterületi beépítési lakóterület;
- a kertvárosi, lakóterületi lakóterület;
- a kertvárosi, lakóterületi lakóterület.

A kertvárosi területeken belül a meglévő intézmények egy része (pl. templomok, iskolai beépítési magassága az ÖTEK-ben megengedett értéknél funkcionális okokból nagyobb), ilyen típusú intézményeknél is szükséges a nagyobb magasság lehetősége. Ennek érdekében, hogy a kertvárosi lakóterületnek ne okozzon a szakszaktató épületek (szakszaktató, oktatási, művelési, egészségügyi, szociális, kulturális, művelődési és sport rendeltetés) esetében 12,5 m<sup>2</sup> lehet a beépítési magasság értéke. Fontos esetekben az ÖTEK érték csak külön jogszabály alapján (ÖTEK) alkalmazható.

**Kertvárosi lakóterületi lakóterület (Lk-2), területfelhasználási egységbe a budai domborzati jellemzők szabványos lakóterületi területén. A nagy- és közvárosi zónák megteremtése érdekében a beépítési sűrűség megengedett mértéke 0,3<sup>m</sup>.**



## Számítások

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	XI. Lépés u. hrsz.: 1835/2	XI. Lépés u. környéke	XI. Guruló köz	XI. Lépés u.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		48 000 000	49 800 000	43 000 000
Kínálattal korrigált ár(Ft)		43 200 000	44 820 000	38 700 000
Telek terület(m <sup>2</sup> )	321	1176	1072	1070
Fajlagos nm ár (Ft/m <sup>2</sup> )		36 735	41 810	36 168
Egyéb	lejtős keskeny, hosszú,út szélén lévő telek	összközműves, szabályos alakú, enyhén lejtős telek	közel sík, szabályos alakú telek, közmű az utcában	közel sík, szabályos alakú telek, közmű az utcában
Kerületen belül elhelyezkedés		kevésbé jó	hasonló	hasonló
Közlekedés		jobb	jobb	hasonló
		-5%	-5%	0%
Méret (m <sup>2</sup> )	321	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		10%	10%	10%
Domborzat	lejtős	sík	sík	hasonló
		-10%	-10%	0%
Övezeti besorolás	L6-XI/M	L6-XI/M	L6-XI/M	L6-XI/M
beépíthetőség		0%	0%	0%
Panoráma	jó	kevesebb	kevesebb	hasonló
		5%	5%	0%
Közterületi kapcsolat	burkolatlan út	burkolatlan út	burkolatlan út	burkolatlan út
		0%	0%	0%
Közmű	közművek az utcában	összközműves telek	összközműves telek	közművek az utcában
		-10%	-10%	0%
Egyéb	az értékesítés kötött vevős, mivel csak telekegyesítés után építhető be	önállóan beépíthető	önállóan beépíthető	önállóan beépíthető
		-20%	-20%	-20%
<b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		<b>-25%</b>	<b>-30%</b>	<b>-10%</b>
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	29 790	27 551	29 267	32 551
Korrigált ár (Ft)	9 562 590	fajlagos nm ár x telek terület		
<b>A telek összehasonlító módszer szerinti értéke kerekítve (Ft)</b>		<b>9 600 000</b>		

*Képek*



## NYILATKOZAT

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

**Budapest XI., Lépés utca . szám alatti, 1835/2 hrsz.-ú,**

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában Móricz István 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 2016. január 29-én érvényes árszinten:

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:**

**9 600 000 Ft**

**azaz: kilencmillió-hatszázezer forint**

**(fajlagos érték: 29 800 Ft/m<sup>2</sup>)**

összegben.

*A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkor Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.*

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

Budapest, 2016. január 29.

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

