

Az értékelés azonosítója: B/22/Ú/210

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest XXI. ker., Kiss János altábornagy utca, 208774/1 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület
megnevezésű ingatlanról

Budapest, 2023.02.02.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 14 számozott oldalt és a felsorolt mellékleteket tartalmazza!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 A telek jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	8
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	12
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	13
MELLÉKLETEK.....
Tulajdoni lap
Térképmásolat.....
Geodéziai felmérés.....
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....
Képek

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XXI. ker., Kiss János altábornagy utca, 208774/1 hrsz.-ú**, kivett béépítetlen terület megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékelési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2023.02.02.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2022.09.16.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Jelenleg autóbuszok és személygépkocsik parkolására használt terület, mely a szomszédos 208762 hrsz.-ú ingatlannal egybefüggő területet képez.
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1211 Budapest XXI. ker., Kiss János altábornagy utca „felülvizsgálat alatt”
Az ingatlan helyrajzi száma:	208774/1
Telek területe:	3104 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes terület

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke , kerekítve:	71 300 000 Ft + áfa, azaz hetvenegymillió-háromszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve (a 3104 m ² telekterületre vetítve):	22 970 Ft/m ² + áfa, azaz huszonkettőezer-kilencszázhetven forint/m ² + áfa

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a XXI. kerület, Kiss János altábornagy utcában található 208774/1 hrsz.-ú, 3104 m² nagyságú telekterület piaci forgalmi értékének meghatározása.

A beépítetlen telek jelenleg autóbuszok és személygépkocsik parkolására használt terület, mely a szomszédos 208762 hrsz.-ú ingatlannal egybefüggő egységet képez.

A vizsgált ingatlantól nyugatra elhelyezkedő, 208774/2 hrsz.-ú területen található üzlethelyiségek hátsó épületrészei, összesen 100 m² nagyságú területet foglalva átlógnak. A használók az érintett területekre bérleti (földhasználati) díjat a kapott információk szerint, nem fizetnek. (A részletes geodéziai felmérés a mellékletekben található.)

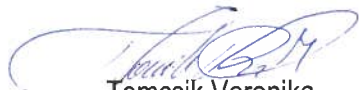
A fent említett idegen tulajdonú túlépítést számításainkban korrekciós tényezőként figyelembe vettük.

Tárgyi ingatlan övezeti besorolása Vt-H/B-Fk fásított köztér számára kijelölt terület. Ebben az övezetben terepszint felett 5%-os, míg terepszint alatt 100%-os mértékű a beépíthetőség és kizárólag mélygarázs kialakítása céljából.

A földfelszín feletti 5%-os mértékű beépíthetőség miatt, kizárólag piaci összehasonlító módszerrel becsüljük meg a forgalmi értéket.

Budapest, 2023.02.02.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Tomcsik Veronika
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020



Reményi Krisztina
Ingatlanértékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

A BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta az Ingatlanértékbecslési Irodát a címben szereplő ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározásával értékesítési célból.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, ingatlanra vonatkozó szabályozásokat.

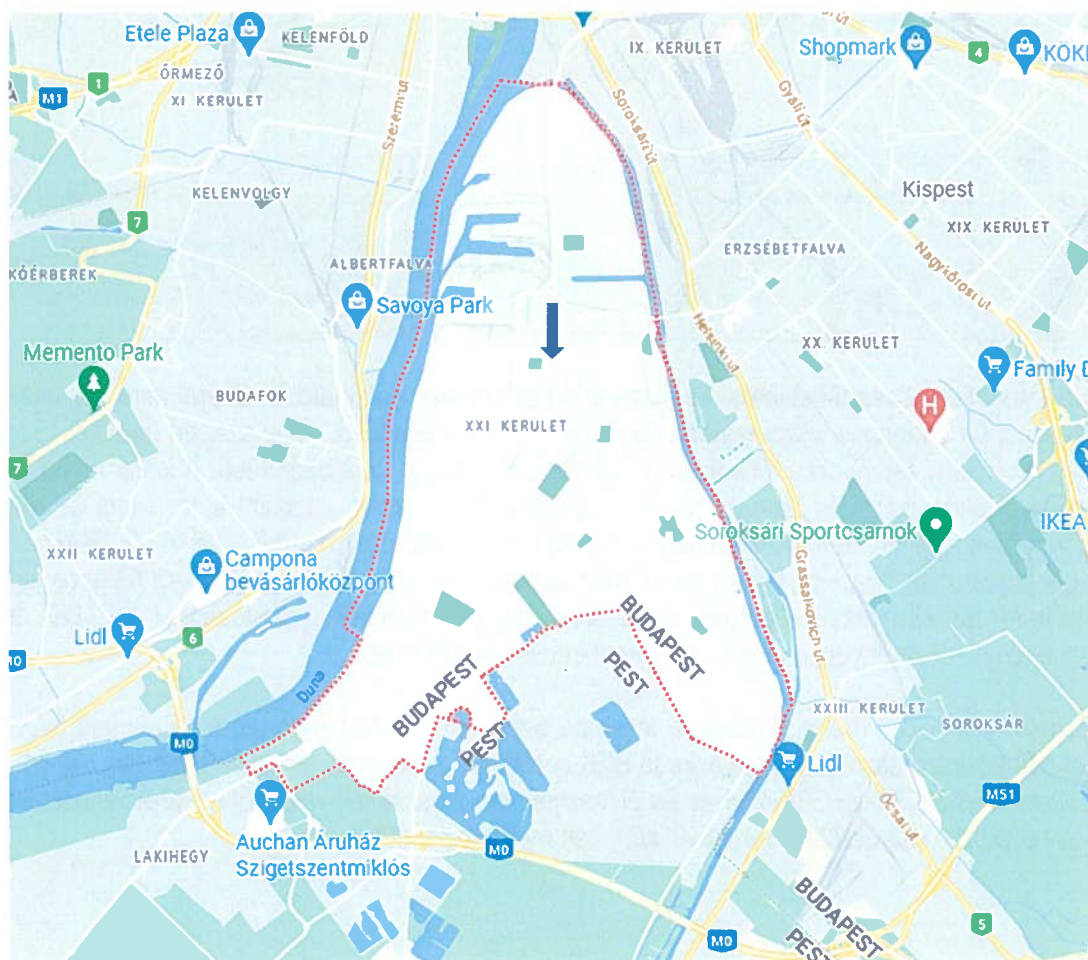
Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

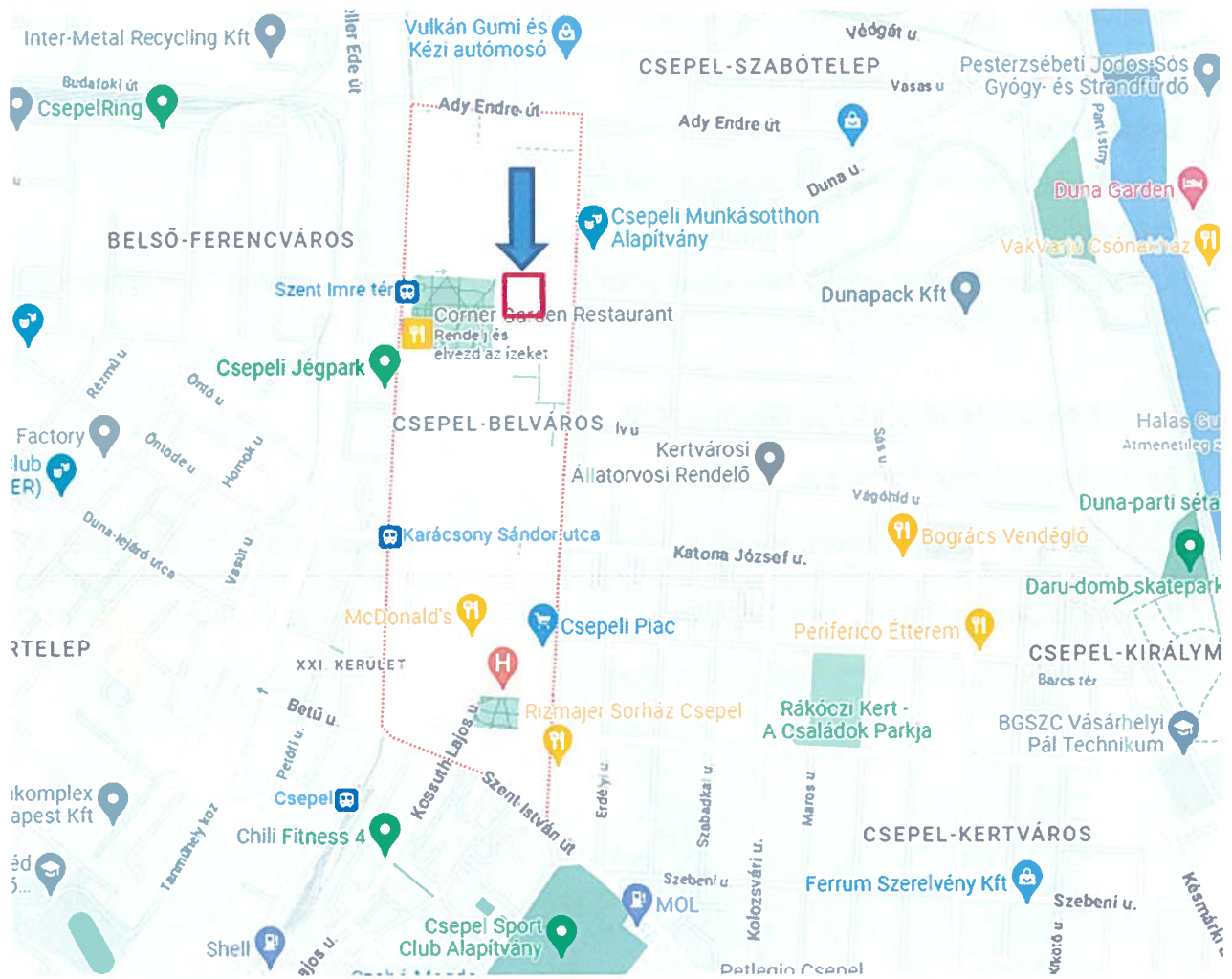
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

A XXI. kerület természetes határát nyugatról a Duna folyam, azon túl a XXII. kerület és a XI. kerület, keletről pedig a Ráckevei-Duna alkotja, melyen túl a IX. kerület, a XX. kerület és a XXIII. kerület található. Délről a főváros közigazgatási határa, illetve Szigetszentmiklós és a Szigetszentmiklóshoz tartozó Lakihegy határolja.



A kerület tömegközlekedési eszközzel, Budapest IX. kerületi Boráros térről induló Csepeli HÉV-vel, vagy a Közvágóhídról induló helyi 179-es jelű autóbusszal, illetve a Gubacsi hídon át közlekedő 35, 36, 148, 151-es jelű autóbusszokkal. Gépkocsival északi irányból a Kvassay Jenő út felől, kelet felől pedig a Csepeli átjárón keresztül közelíthető meg.



A tárgyi ingatlan Csepel-belváros kerületrészt központjában található a Szent Imre tér mellett. Csepel városközpontja budapesti viszonylatban kevésbé intenzív beépítésű, nagy szabad terekkel (Szent Imre tér, Görgey Artúr tér), sétányokkal (Karácsony Sándor utca), tagolt laza beépítésű. A központban a megszokott intézményi, lakó-, irodai és kereskedelmi- és szolgáltató funkciók, valamint a távolsági és helyi buszjárat kiindulópontjai is jelen vannak. A belvárosi térség egymással párhuzamos utcákra (II. Rákóczi Ferenc út, Kossuth Lajos utca, Táncsics Mihály utca), mint többfunkciós közlekedési folyosókra felfűzve terjeszkedik. A Szent Imre tér környezete épületei és szobrai folytán műemléki jelentőséggel bír. Dél felé haladva egészségügyi intézmények, a piac és kiskereskedések találhatóak.

A vizsgált telek ~ 280 méter távolságra található Szent Imre tértől, ahonnan a H7-es jelű HÉV-vel, vagy a terület déli telekszomszédján elhelyezkedő BKK autóbusz végállomás területén található 159-es, 71-es, 152-es, 179-es, 138-as, 38-as, 38A, 238-as és 278-as jelű autóbusszokkal, valamint a 948-as éjszakai és a 688-as, 690-es helyközi autóbusszokkal rendkívül könnyen megközelíthető.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XXI. ker., Kiss János altábornagy utca
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1211 Budapest XXI. ker., Kiss János altábornagy utca „felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi száma:	208774/1
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	Jelenleg autóbuszok és személygépkocsik parkolására használt terület, mely a szomszédos 208762 hrsz.-ú ingatlannal egybefüggő területet képez.
Telek alapterülete:	3104 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	<ul style="list-style-type: none"> - Egyéb a 208775, 208776, 208777, 208778 hrsz. egyesítve az I/1 sorsz. alatti ingatlan ter.-hez, így a 208774 hrsz. ter. 3829 nm lett /K-26240/. - Egyéb a T-32301 térrajz alapján a 208762 hrsz.-ból 97 m², 208779 hrsz.-ú ingatlanból 1 m² a 208774 hrsz. ingatlanhoz jegyezve, ezután megosztva 208774/1 hrsz 3108 m² 208774/2 hrsz. 824 m² ter. ingatlanokra. A 208774/2 hrsz. ing. az újonnan nyitott 10919 tul. lapra, a 208774/1 hrsz. ingatlan ide visszajegyezve. - Elővásárlási jog. Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) számú önkormányzati rendelet alapján. – Jogosult: Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

2.3 A telek jellemzői

Beépítettség:	A 208774/2 hrsz.-ú szomszédos ingatlan telekhatáránál található idegen tulajdonú építményei átnyúlnak összesen 100 m ² területet foglalva.
Telek alakja:	szabályos négyszög
Telek alapterülete:	3104 m ²
Domborzat:	megközelítőleg sík
Növényzet:	A vizsgált területen növényzet nem található.
Kerítés:	nincs
Közművek:	utcában és a szomszédos ingatlanokon biztosítottak
Övezeti besorolás:	TSZT szerint: Vt-H CSÉSZ szerint: Vt-H/B-Fk

Tárgyi ingatlan Csepel központjában található. Busz és személygépkocsik parkolására használt terület. Az értékelt telek négyzet alakú, betonozott, illetve részben murvával szórt terület. A burkolat több helyen rongálódott, így nagy és viszonylag mélyebb kátyúk borítják, a murva részben kimosódott. Az ingatlan kerítetlen, természetben egybefüggő egységet képez a szomszédos buszvégállomás, valamint kereskedelmi- és szolgáltatóegységek területeivel. A 2018.01.31. napján készült geodéziai felmérés alapján a 208774/2 hrsz.-ú ingatlan területén lévő üzlethelyiségek, összesen 100 m² nagyságú területet foglalva átlógnak a vizsgált területre. A valóságban ez 5 db üzlethelyiség hátsó ingatlanrészét jelenti, mely nagy részben fedett, kerített terület, valamint kis részben, 2 db üzlethelyiség esetén ráépítéssel túlépített.



2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jó tömegközlekedési ellátottság • kerületen belüli kedvező elhelyezkedés 	<ul style="list-style-type: none"> • az állandó autóbusz és gépkocsi közlekedés miatt az útburkolat folyamatos romlása várható
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • bérbeadás • értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> • nem jellemző

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. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
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. Végző 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.

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 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.

A tőkésítési hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Kiindulásként a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény aktuális MNB referenciahozamát vettük figyelembe, amely jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan pótlási/újraépítési költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény pótlási vagy újraépítési költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

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.

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 újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a következő táblázat szerint:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	XXI. ker., Kiss János altábornagy utca	XXI. ker., Csallós út	XXI. ker., Mansfeld Péter u.	XXI. ker., Lankás u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2023. január	2023. január	2023. január
Adat forrása		ingatlan.com/33102575	ingatlan.com/32660569	ingatlan.com/33164562
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati nettó ár (Ft)		45 661 417 Ft	86 535 433 Ft	55 039 370 Ft
Kínálat miatt korrigált ár	kínálati korrekció mértéke: -10%	41 095 276 Ft	77 881 890 Ft	49 535 433 Ft
Telek terület (m ²)	3 104	764	1 373	804
Fajlagos ár (Ft/m ²)		53 790	56 724	61 611
Övezeti besorolás	Vt-H/B-Fk (fásított köztér számára kijelölt terület)	Lke-1/Ke-SZ1 (lakó)	Vi-2/B-4 (intézményi)	Lke-1/Ke-SZ (lakó)
Szöveges leírás	Busz és gépkocsi parkolására kialakított terület, amely sík felszínű. A telek nyugati oldalán kb. 100 m ² nagyságú idegen ráépítés.	Üres telek, összközműves, sarkon elhelyezkedő telek.	Bontandó épülettel, összközműves telek.	Bontandó épülettel, összközműves telek.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Csepel-Belváros	Csepel-Királyerdő (kertvárosias övezet)	Csepel-Belváros, Csepel-Gyártelep határán (ipari környezet)	Csepel-Királyerdő és Kertváros határán (kertvárosias övezet)
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Közlekedés	jó főmegközelekedési kapcsolat	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Telek alakzat, domborzat	szabályos négyzet alakú, sík terület	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	3104 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-20%	-15%	-20%
Infrastruktúra (közműellátottság)	közmű nélküli	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		-10%	-10%	-10%
Idegen ráépítés, túlhasználattal miatti korrekció	A terület nyugati oldalán kb. 100 m ² nagyságú idegen (szomszédos) ráépítés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Bontandó épület	nincs	nincs	van	van
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-25%	-15%	-20%
Korrigált fajlagos építési telekár (Ft/m ²)	45 949	40 342	48 215	49 289
Övezeti besorolás, beépíthetőség és korlátozott hasznosíthatóság miatti korrekció:		-50%		
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		22 974		
Korrigált ár (Ft)	71 312 594	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve		71 300 000 Ft		

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XXI. ker., Kiss János altábornagy utca, 208774/1 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan **piaci forgalmi értéke**, kerekítve: **71 300 000 Ft + áfa,**
azaz hetvenegymillió-háromszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve **22 970 Ft/m² + áfa,**
(a 3104 m² telekterületre vetítve): azaz huszonkettőezer-kilencszázhetven forint/m² + áfa

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

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

Budapest, 2023.02.02.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020



Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

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

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

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

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

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

Felelősség kizárása

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

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

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

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/570438/2022

2022.12.09

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 5a

Belterület 208774/1 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI.KER. Kiss János altábornagy utca. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3108 (m2) törlő határozat: 40/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok

ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

3104

0.00

II.RÉSZ

XI. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 89908/1/2001/01.03.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 22251/1983/1983.06.06

törlő határozat: 89908/1/2001/01.03.21

jogcím: kisajátítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

XI. hányad: 1/1 törlő határozat: 89908/1/2001/01.03.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 22251/1983/1983.06.06

törlő határozat: 89908/1/2001/01.03.21

jogcím: kisajátítás

jogállás: kezelő

név: FŐV.TANÁCS VB.VÁROSRENDÉZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FŐOSZTÁLY

cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9-11

12. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 89908/1/2001/01.03.21

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

utalás: II /10-11.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ONKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 5271/1984/1984.02.03

Egyéb a 208775, 208776, 208777, 208778 hrsz. egyesítve az I/1 soroz. alatti ingatlan ter.-hez, így a 208774 hrsz. ter. 3829nmlett /K-26240/.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 83287/1986/

Egyéb a T-32301 helyrajz alapján a 208762 hrsz -ból 97m2, 208779 hrszámú ingatlanból 1 m2 a 208774 hrsz ingatlanhozjegyezve, ezután megosztva 208774/1 hrsz 3108 m2 208774/2 hrsz. 824 m2 ter.ingatlanokra.A 208774/2 hrsz. ing.az újonnan nyitott 10919 tul.lapra, a 208774/1 hrsz. ingatlan ide visszajegyezve.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/570438/2022

2022.12.09

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 5a

Belterület 208774/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 75178/1/2001/01.02.28

törölő határozat: 75993/1/2003/03.02.20

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 95374/3/2022/22.04.27

Elővásárlási jog

Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) számú önkormányzati rendelet alapján.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA törzesszám: 15735049

cím : 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

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

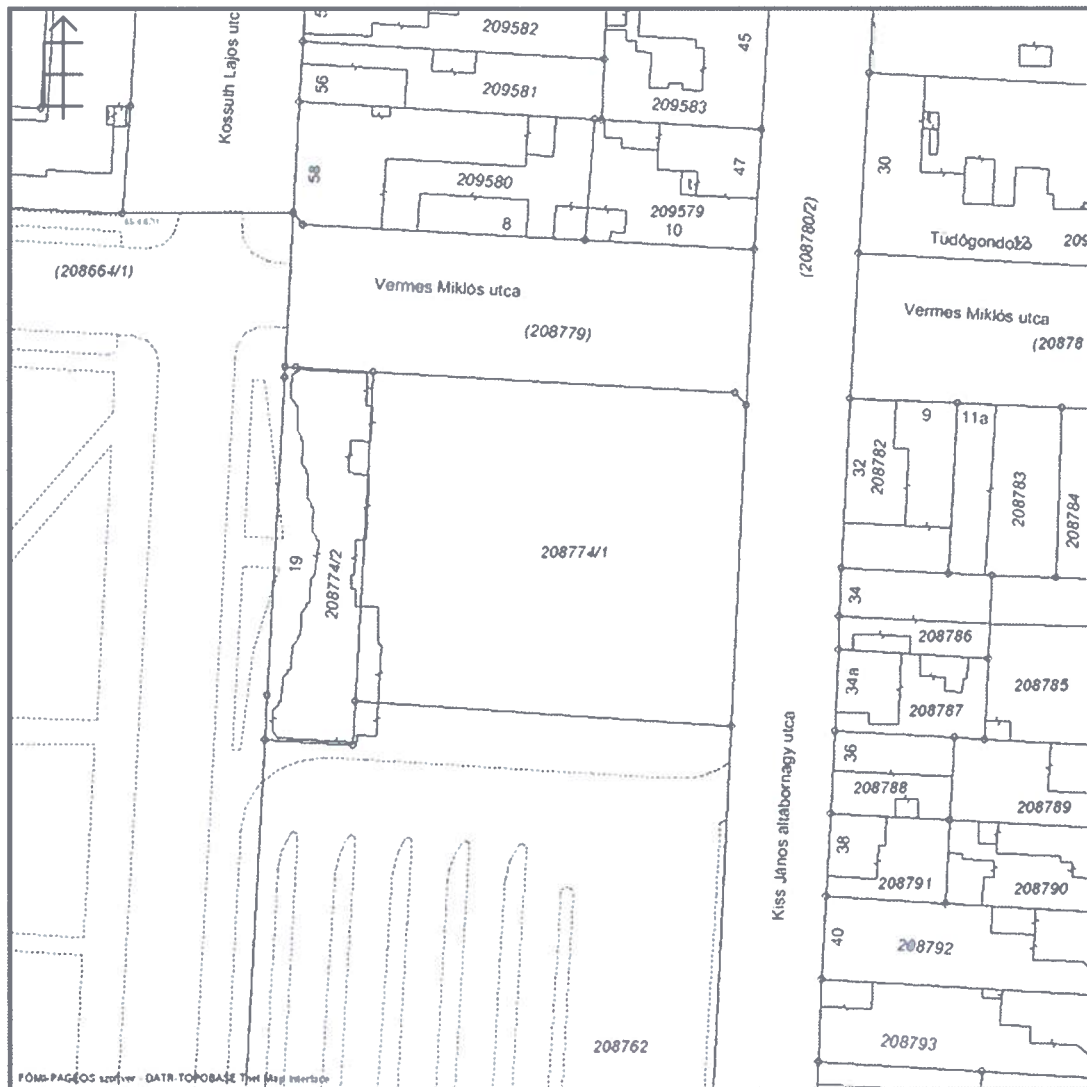
E-hiteles térképmásolat

2017.07.04 12:23:17

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 208774/1

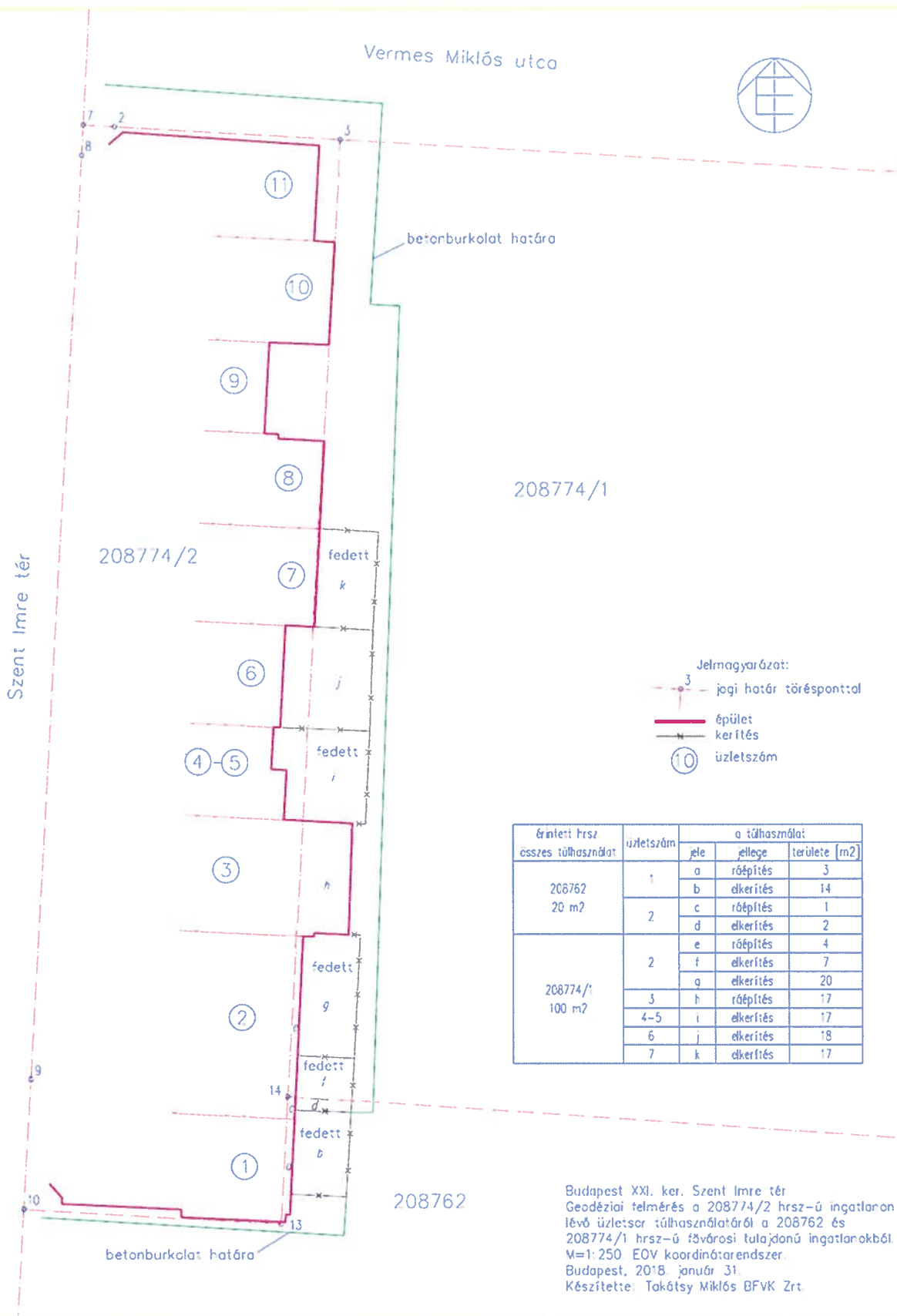
Megrendelés szám: 9000/9129/2017

Méretarány: 1 : 1000



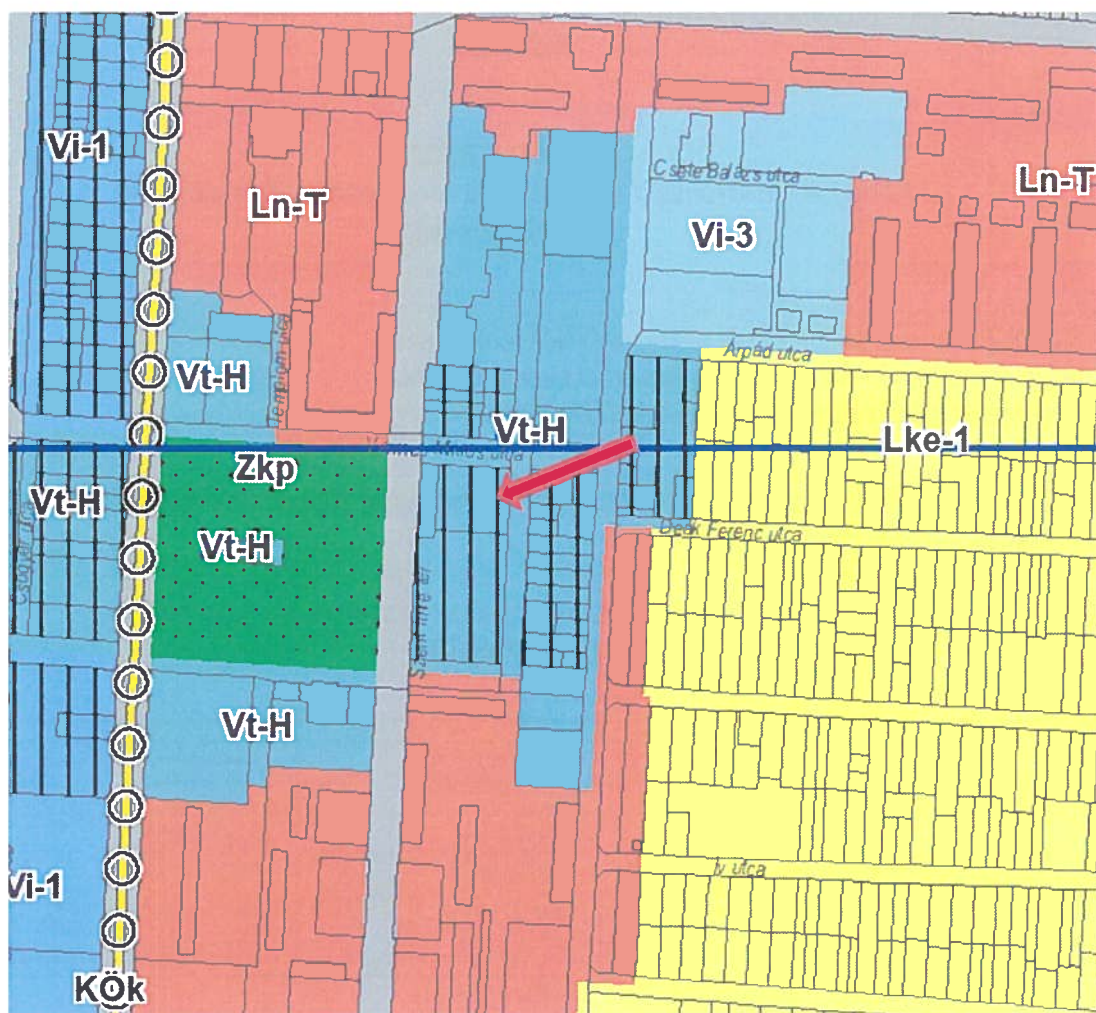
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Geodéziai felmérés



Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



Jelentős változással érintett terület



Kiemelt jelentőségű helyi központ területe

Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H) területfelhasználási egységbe tartoznak azok a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok, amelyek a városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott *rövid utak városa* célt is segítik teljesíteni. Ezeknek a területeknek a városközpont vegyes területekhez képest a beépítési sűrűsége részben alacsonyabb, illeszkedik a helyi jellemzőkhöz. Többségük az eltérő intenzitású, jellemzően kis- és kertvárosias lakóterületek hagyományos központja. Beépítési sűrűségük ezért tágabb határok között mozog és zónánként is eltérő. A TSZT a településszerkezeti helyzettől függően – és az OTÉK-tól eltérően – a kiemelt jelentőségű helyi központ területek beépítési sűrűségét 1,25 – 5,75¹⁵ közötti értékben határozza meg. A területfelhasználási egység területére vonatkozóan 20% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték* a megfelelő *zöldfelületi intenzitás* biztosítása érdekében.

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet
Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról
(Egységes szerkezetben a 33/2018. (XII.18.), a 14/2019. (X.02.), az 1/2021. (II. 02.),
a 14/2021. (IX.29.), a 20/2021. (XII.22.) és 2/2023. (II.1.) önkormányzati rendelettel)
RÉSZLET

NEGYEDIK RÉSZ

**Az egyes városrendezési körzetekre vonatkozó sajátos előírások
78. Belváros (B)**

80. §.

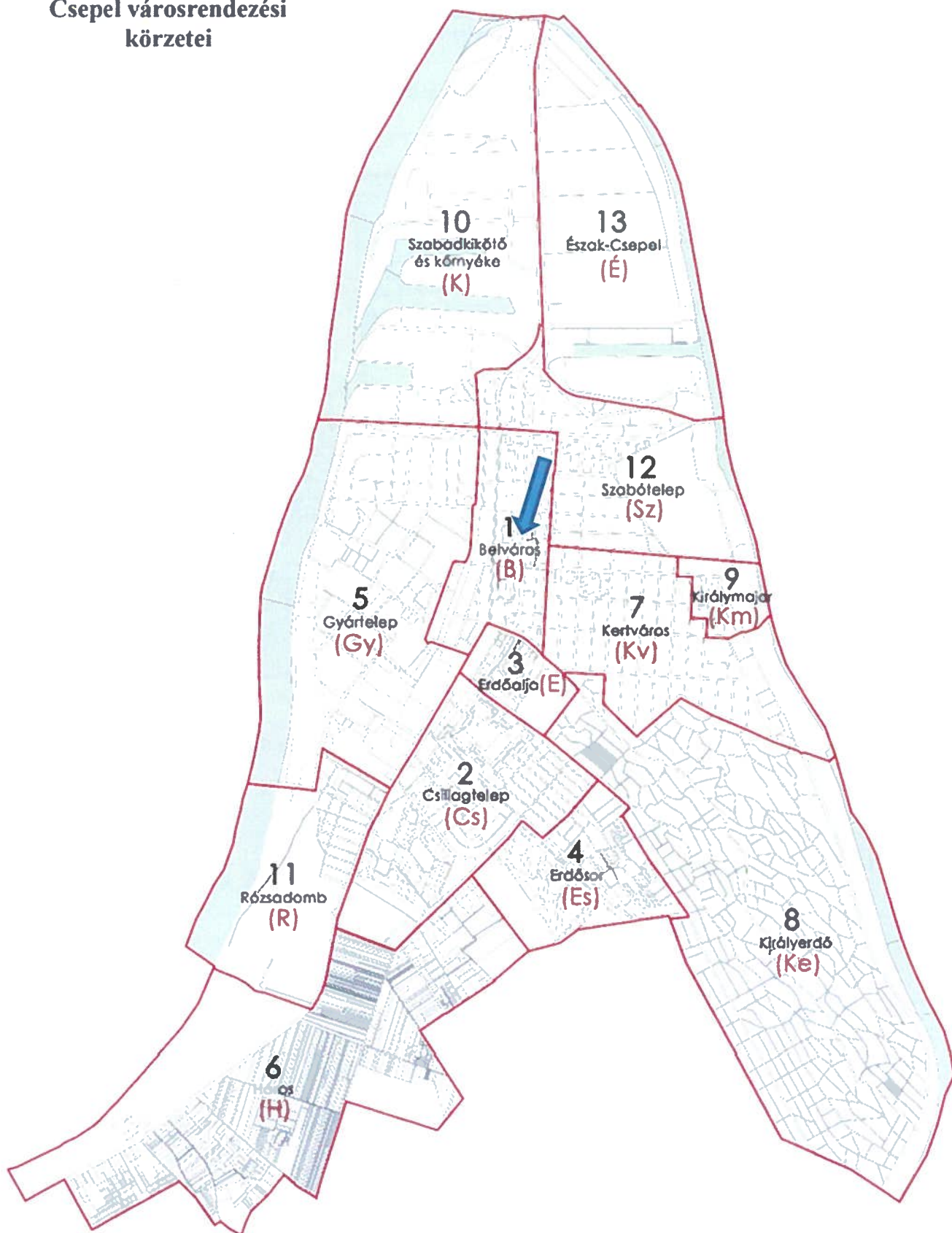
- (6) A Vt-H/B-Fk övezet fásított köztér számára kijelölt terület, ahol
a) a meglévő pavilonok a köztér kialakítása érdekében bontandók,
b) a teljes köztér szint alatt mélygarázs céljára beépíthető.

1. melléklet a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2021. (XII.22.) számú rendelethez

**A városrendezési körzetekre vonatkozó szabályozási határértékek
1. Belváros (B)**

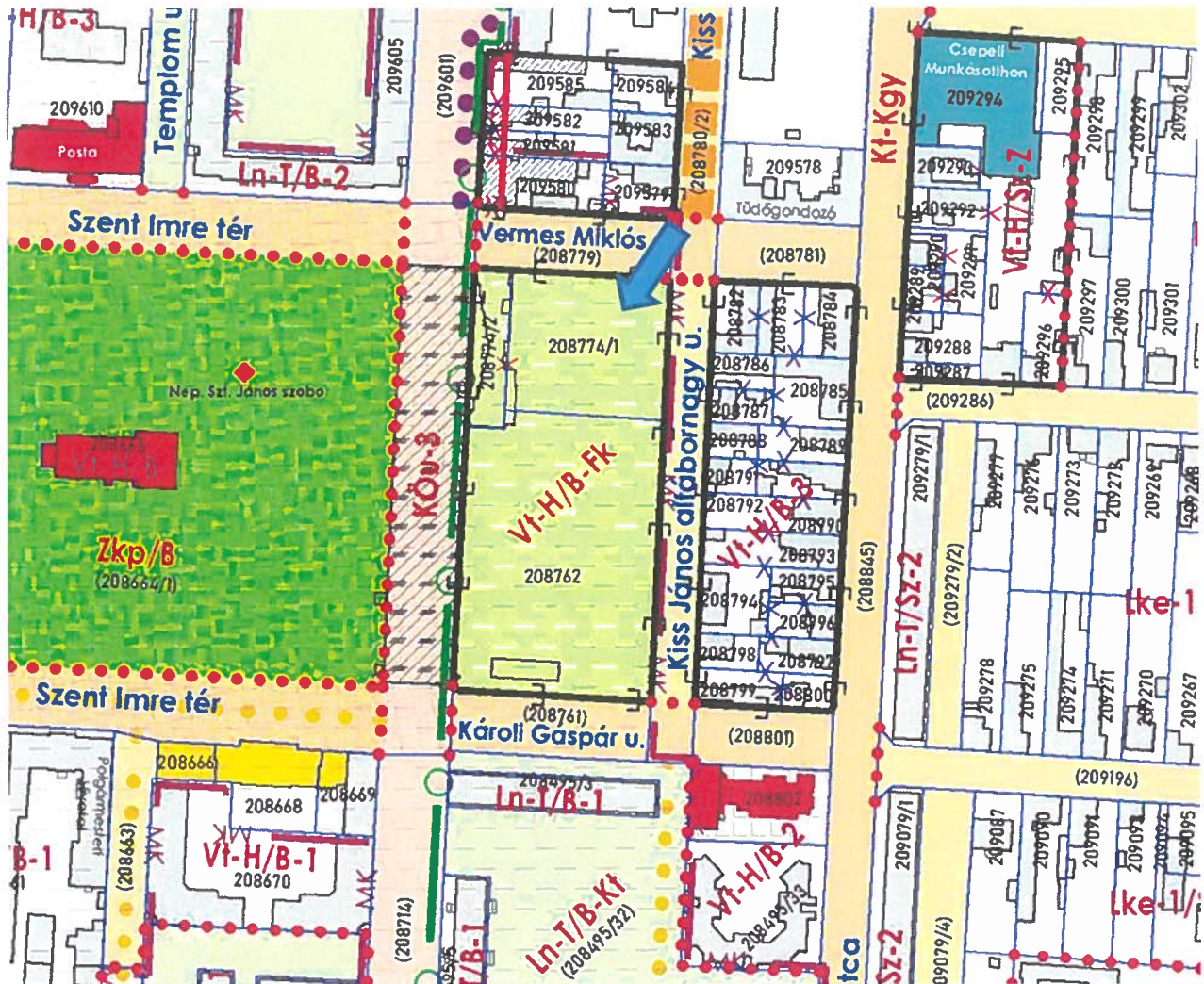
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület		
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	átlagos szám	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				legalsóbb	legfelsőbb
4.					m ²	m					
13.	1.3. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)										
14.	Vt-H/B	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
15.	Vt-H/B-1	Z	2500	25	80	100	20	3,5	1,5	9,0	16,0
16.	Vt-H/B-2	SZ Z	800	20	45 s75	65 s80	35 s10	2,2 s3,*	1,0 1,0	9,0	16,0
17.	Vt-H/B-3	SZ Z	800	18	45 s75	65 s80	35 s10	1,8 s3,0	1,0	5,0	13,0
18.											
19.	Vt-H/B-Fk	SZ	3000	30	5	100	50	0,1	1,0	4,0	7,5

Csepel városrendezési körzetei



2. melléklet a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2021. (XII.22.) számú rendelethez

CSSZT-01/m5 tervlapról kivágat és jelmagyarázat



Kötelező szabályozási elemek

KÖu-3 Övezeti jele

..... Övezethatár

— Szabályozási vonal



Elvásárlási joggal érintett telek/tömb



Javasolt megszüntetés

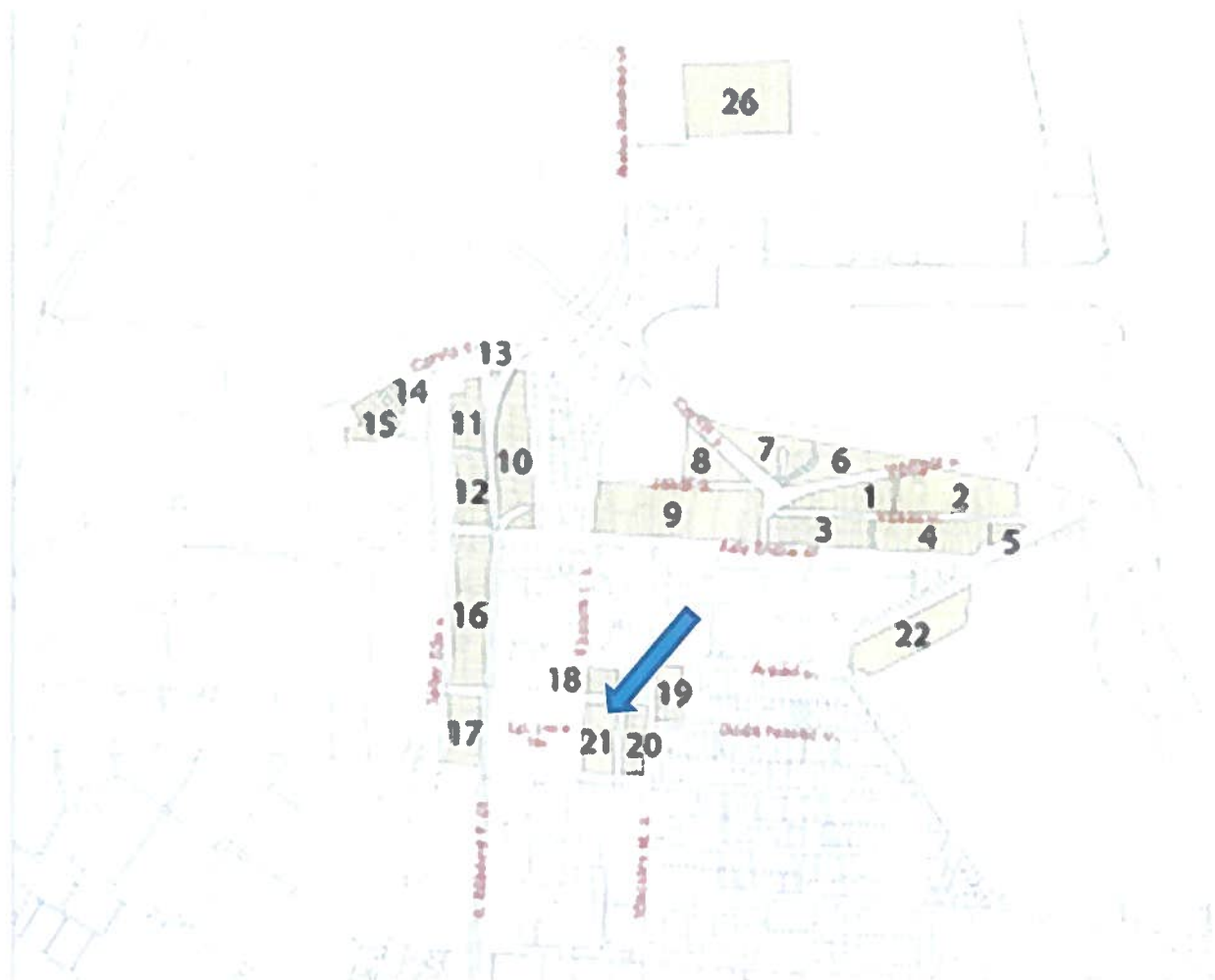


Mélyfekvésű területek

7. melléklet a 24/2018. (X.26.) rendelethez

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának elővásárlási joggal érintett ingatlanok

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	kerületi jelentőségű sport- és rekreációs terület
Tömb száma:	24.
Hrsz.:	Cím
208774/1	-
208774/2	Szent Imre tér 19.
208762	-



**1997. évi LXXVIII. törvény
az épített környezet alakításáról és védelméről**

Elővásárlási jog

25. § (1) ^{*} A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

(2) ^{*}

(3) A fővárosban a fővárosi vagy azt a kerületi önkormányzatot illeti meg az elővásárlás joga, amely a megosztott feladatkör alapján az adott településrendezési cél megvalósítója.

(4) ^{*} Az (1)-(3) bekezdések szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ha az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést.

(5) ^{*} Az önkormányzat (1)-(4) bekezdésekben szabályozott elővásárlási joga - az országos jelentőségű védett természeti területen lévő és a műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot kivéve - a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.

(6) ^{*} Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.

Képek



Utcakép



Utcakép



Vizsgált terület



Vizsgált terület



Vizsgált terület



Vizsgált terület

