

Az értékelés azonosítója: B20Ú263

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest II. ker., Gyulai Pál utca 5., valóságban: Kaptató utca 50887/5 hrsz.-ú ingatlanról

Budapest, 2020.11.02.

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

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja.....	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	5
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	5
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	10
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALAKALMAZOTT MÓDSZEREK.....	11
4. ÉRTÉKELÉS.....	13
4.1 Forgalmi érték meghatározása.....	13
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	15
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	16

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Képek

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest II. ker., Gyulai Pál utca 5., valóságban: Kaptató utca 50887/5 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés fordulónapja:	2020.11.02.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából
Helyszíni szemle időpontja:	2020.11.02.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen, erősen lejtő, erdősült földterület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest II. ker., Gyulai Pál utca 5. „felülvizsgálat alatt” (valóságban: Kaptató utca)
Az ingatlan helyrajzi száma:	50887/5
Az ingatlan területe:	Teljes: 241 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Főváros Önkormányzat; 1/1
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	-
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: **6 700 000 Ft + áfa,**
azaz hatmillió-hétszáz ezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke 241 m² földterületre vetítve, kerekítve: **27 800 Ft/m² + áfa,**
azaz huszonhét ezer-nvolszáz forint/m² + áfa

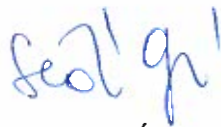
A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

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!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte tárgyi lakóövezeti telek forgalmi értékének meghatározása. A II. kerület külső, kertvárosi részén, Máriaremetén található, a Kaptató utcában. A beépítetlen lakóövezeti ingatlan a 50887/3 hrsz.-ú Gyulai Pál utca 5. szám alatti telek szabályozása során visszamaradó csonka telek. Az ingatlan értékének meghatározásánál figyelembe vettük, hogy az erősen lejtő, erdősült telek kis területe miatt lakóépülettel gazdaságosan nem beépíthető, ami az ingatlan értékét jelentősen csökkenti. Ugyanakkor megállapítottuk, hogy három lehetőség is van a telek szomszédos telkekkel történő egyesítésére, ezért nem számoltunk kötött vevős értékesítés miatti korrekcióval.

Budapest, 2020.11.02.



Seöter Ágnes
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01419/94

Ellenőrizte:



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



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

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

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, légifotót.

Helyszíni szemle:

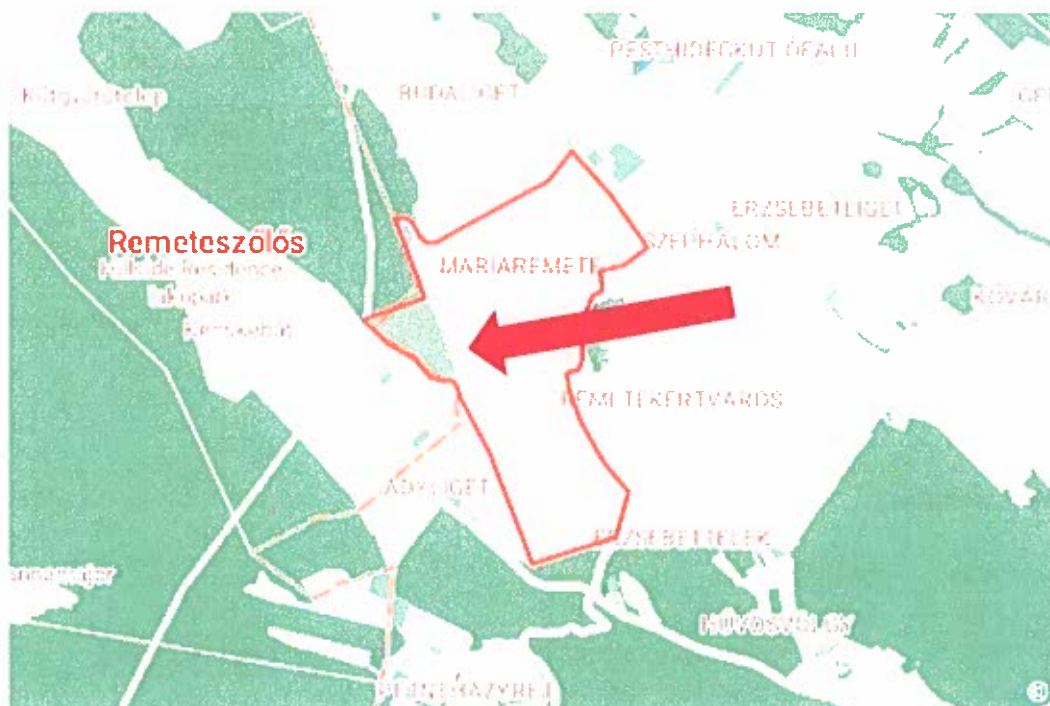
2020.11.02-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Az értékelt ingatlan budai zöldövezetben, a II. kerület északkeleti, Máriaremete nevű részében található. Máriaremete kertvárosias, családi házakkal beépített területén a korábbi beépítések mellett egyre több új családi ház, illetve néhány lakásos társasház épült. A kerületrész távol esik a főváros központjától, infrastruktúrája ennek megfelelő, a közművesítettség jó, de üzletek, vendéglátó és egyéb szolgáltató egységek csak a Máriaremetei út mentén találhatók, az alap- és középfokú oktatási intézmények távolabb, a Hidegkúti úton, illetve annak közelében vannak.

Az értékelt ingatlan Máriaremete nyugati részén, Natura 2000 természetvédelmi terület közelében helyezkedik el, a Kaptató utca útburkolat nélküli végén, az utca nyugati oldalán, ahol egy most befejezett és két épülő lakóház is van a közelben. Az utca keleti oldala a Gyulai Pál utca felől beépült, mélyebben fekszik, a Kaptató utcával nincs közúti kapcsolatuk.



Az ingatlan városközpontól történő megközelítése tömegközlekedés igénybevételével csak átszállással lehetséges. A belbudai Széll Kálmán térről induló villamosok és autóbuszok a Hűvösvölgyi úti végállomásig közlekednek. Innen a 157 ill. 157A buszra történő átszállással lehet megközelíteni az ingatlant, amely az Arany János utcai buszmegállótól mintegy 500 méter gyaloglással érhető el. Parkolás közterületen díjmentesen lehetséges.



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1029 Budapest II. ker., Kaptató utca 50887/5 hrsz.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1029 Budapest II. ker., Gyulai Pál utca 5.* „felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi száma:	50887/5
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Főváros Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	Beépítetlen lakóövezeti telek
Telek alapterülete:	241 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Nincs bejegyzés.

*Megjegyzés: a tulajdoni lapon szereplő cím téves, ezen a címen természetben a szomszéd utcában egy lakóház található

2.3 Az ingatlan jellemzői

A telek ismertetése

Beépítettség:	beépítetlen
Telek alakja:	téglalap alakú
Domborzat:	erősen lejtős, a Kaptató utcához meredek rézsúvel csatlakozó telek
Növényzet:	erdősült, bokrokkal, fákkal benőtt terület
Kerítés, bejárat:	nincs

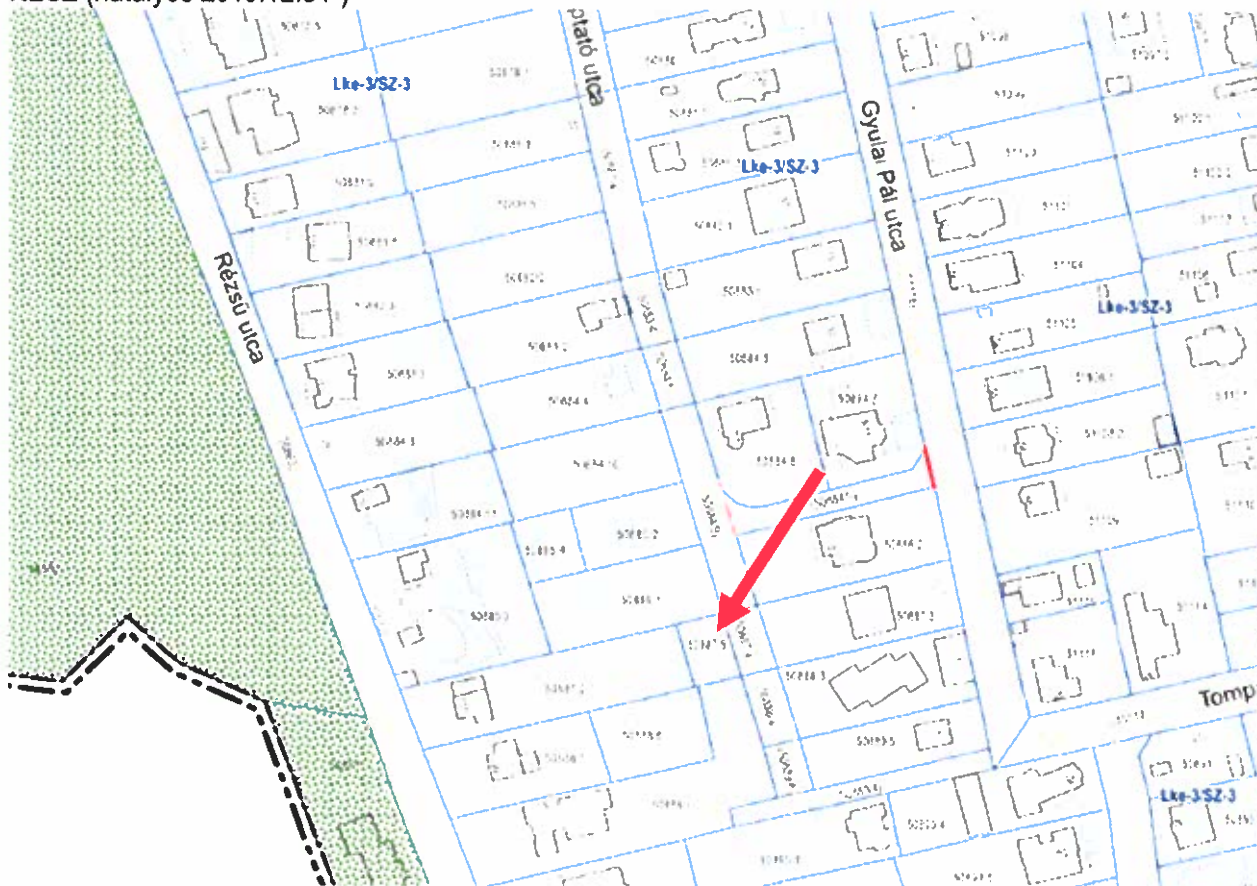
Közművek:	nincs közművesítve, az utcában az ingatlantól távolabb az összes közmű megtalálható
Egyéb:	az utca keskeny zsákutca, első szakaszán aszfaltozott, majd földút, kőzuzalék szórással, helyenként sík, helyenként lejtős A tulajdoni lapon szereplő Gyulai Pál utca 5. cím oka az lehet, hogy annak szabályozása során telekmegosztással keletkezett a Kaptató utca ingatlan előtti kis szakasza és maga az értékelt telek is. Erre utalnak a helyrajzi számok is. A telek csonka telek, erősen lejt északkeleti irányban, erdősült, kis mérete miatt lakóépülettel gazdaságosan nem beépíthető, panorámás



A telek építési övezeti besorolása:

KÉSZ szerint: Lke-3/Sz-3

KÉSZ (hatályos 2019.12.31-)



64. Az Lke-3 jelű építési övezetek részletes előírásai

101. § (1) Az Lke-3/SZ jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel - szabadonálló.

(2) A (3) - (4) bekezdésekben rögzített építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik -:

a) az 1.500 m² vagy annál nagyobb telekméret esetén

aa) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe,

ab) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;

b) új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pincésztíjén, földszíntjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely

ba) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² általános szintterületet, és

bb) nem haladhatja meg a telken megengedett általános szintterület 50%-át.

(3) Az alábbi építési övezetekre az (2) bekezdésen túl csak a 92-94. § övezeti rendelkezéseit kell betartani:

a) Lke-3/SZ-1,

b) Lke-3/SZ-2,

c) Lke-3/SZ-3,

d) Lke-3/SZ-4.

(4) Az Lke-3/SZ-5 építési övezet a 93. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

a) az 1.000 m² alatti telken legfeljebb 1 lakás építhető,

b) *teraszház* abban az esetben sem létesíthető, ha a terep lejtése a tervezett épület hosszában meghaladja a 25%-ot.

Övezeti paraméterek

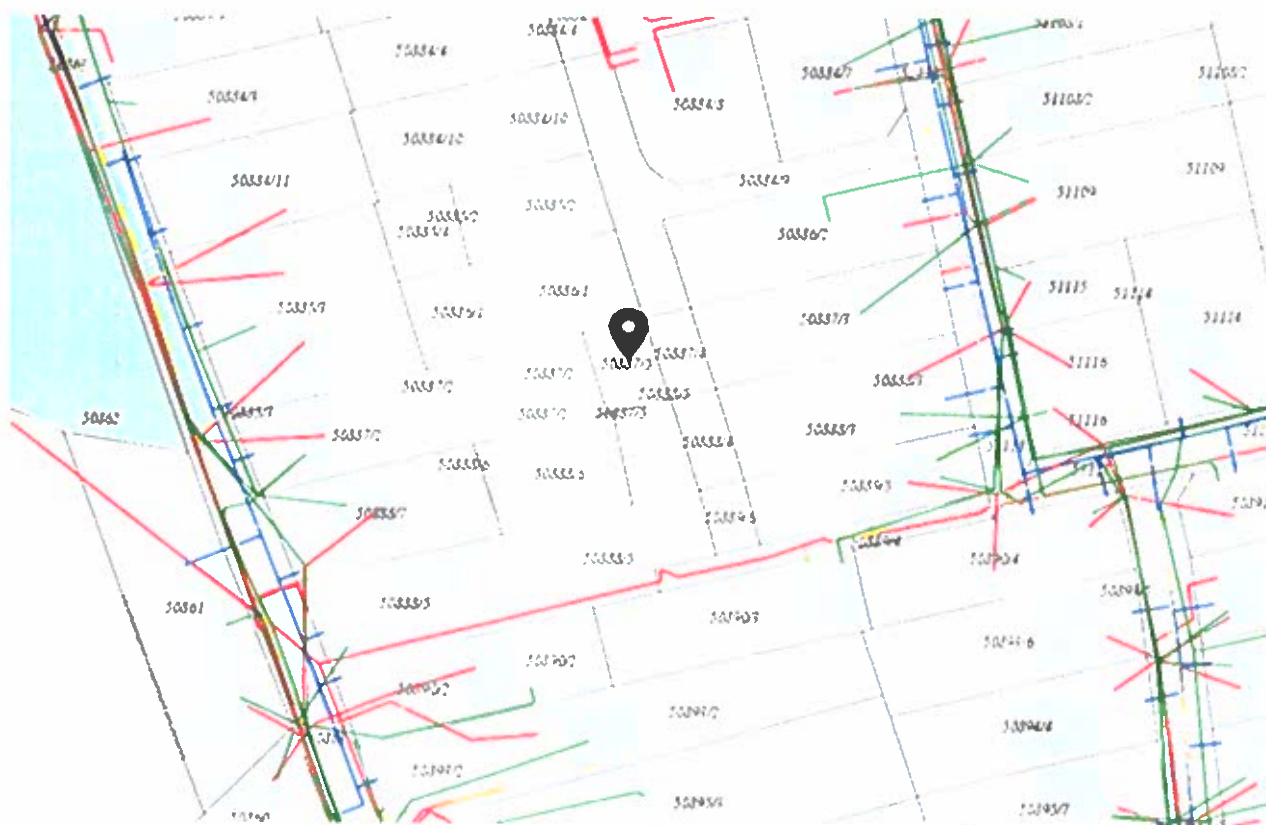
28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											7. táblázat			
1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
2.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉEPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
			a telek				az épület									
3.	Lke-3	beépítési mód	legkisebb				legnagyobb				legnagyobb			MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
			terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	szálszátsági aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szünteretési mutatója		épületmagasság (m)	PMU v. legfőbb földszint magasság v. épület legmagasabb pontja (m)	MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
4.	övezetcsoport					felelt (%)	alult (%)	szünteretési mutatója	parkolás (m ² /m ²)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B% TA	B% TA	SZTM _A	SZTM _D	ém	PMU v. legfőbb földszint magasság v. épület legmagasabb pontja (m)				
6.	Lke-3/A1/SZ-1	SZ	1000	-	-	40	30	35	1	0.5	6	-	x	x	x	
7.	Lke-3/E1/SZ-1	SZ	2500	-	-	50	30	45	0.8 / KH 0.5	0.55	6	-	-	§/1	-	
8.	Lke-3/E1/SZ-2	SZ	3500	-	-	75	10	15	0.25 / KH 0.5	0.15	6	-	x	x	x	
9.	Lke-3/E1/SZ-3	SZ	5000	-	-	75	10	15	0.25 / KH 0.5	0.15	6.5	-	x	x	x	
10.	Lke-3/E1/SZ-4	SZ	3000	-	-	50	25	40	0.25 / KH 0.5 / A 0.5	0.35	4.5	-	-	§/1	-	
11.	Lke-3/SZ-1	SZ	1000	-	-	65	25	40	0.4	0.2	5	-	-	§/1	-	
12.	Lke-3/SZ-2	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.2	6.5	-	-	§/1	-	
13.	Lke-3/SZ-3	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	§/1	-	
14.	Lke-3/SZ-4	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.4	0.2	5	-	-	§/1	-	
15.	Lke-3/SZ-5	SZ	1000	24	24	75	10	15	0.2	0.15	4.5	-	-	§/1	§	
16.	Lke-3/SZ-6	SZ	-	-	-	80	10	15	0.25	0.15	6	-	-	§/2	-	
17.	Lke-3/SZ-7	SZ	2000	24	50	80	10	15	0.25	0.15	6	-	-	§/2	-	
18.	Lke-3/SZ-8	SZ	2000	-	-	90	10	15	0.25	0.15	6	-	-	§/2	-	
19.	Lke-3/SZ-9	SZ	3000	30	50	80	10	15	0.25	0.15	6	-	-	-	§	
20.	Lke-3/SZ-10	SZ	2000	24	50	80 / A 70	10 / A 15	15 / A 20	0.25 / A 0.4	0.15	6	HL: 7.5	-	§/2	-	
21.	Lke-3/SZ-11	SZ	5000	-	-	80	10	15	0.25	0.15	6	-	-	§/2	-	
22.	Lke-3/SZ-12	SZ	2000	24	45	80	10	15	0.15	0.1	4.5	-	-	§/2	-	
23.	Lke-3/SZ-13	SZ	2111	-	-	80	10	15	0.25	0.15	6	-	-	§/2	-	
24.	Lke-3/SZ-14	SZ	2000	-	-	80	10	15	0.25	0.15	6	-	-	§/2	-	
25.	Lke-3/O-1	O	1000	-	-	70	20	30	0.3	0.2	4.5	-	-	§/1	-	
26.	Lke-3/O-2	O	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	§/1	-	
27.	Lke-3/O-3	O	1000	-	-	75	15	25	0.3	0.2	4.5	-	-	§/1	-	
28.	Lke-3/O-4	O	1000	-	-	65	20	30	0.4	0.2	5	-	-	§/1	-	
29.	Lke-3/O-5	O	1000	-	-	65	15	25	0.4	0.3	5.5	-	-	§/1	-	
30.																
31.																
32.																
33.																
34.																
35.																
36.																
37.																
38.																
39.																
40.																

Beépítési mód	Intézményi jellemző / funkcióval utaló jellemző	Alkalmazási feltétel	Közeledési esetek	Alagasságok	Önálló rendeltetési egységek száma
SZ	szabadonálló	A = alapintézmény, intézmény esetén	§ = előírásban szereplő feltétel szerint	ém = épületmagasság	x = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egysége nincs
O	oldalhatáron álló	L = lakásrendeltetés esetén	KH = külhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	M, H, Élp = utcai, parkánymagasság, legfőbb földszint, homlokzatmagasság, épület legmagasabb pontja	- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter
Z	zártkörű	S = parkolóhely példás jelölt ingatlan esetén nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		§ = előírás szerint / nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint

melléklet OTÉK elterjesztésével
FRSZ 20. § (2) alapján

Közműtérkép



Jelmagyarázat: piros – villamos energia, sárga – szénhidrogén, kék – vízellátás, barna – vizelezetés

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • panoráma • nívós lakóházak a környezetében 	<ul style="list-style-type: none"> • földút • kis területű, önállóan nem beépíthető telek • közművek távolabb vannak az utcában • erősen lejtős, erdősült telek
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak történő értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> • az ingatlan jellemzőiből adódóan a szokásosnál nehezebben értékesíthető

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

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

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

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

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

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

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszereknek (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. 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-figyelmelen kívül kell hagyni.

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok

- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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

Költség alapú értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratermelésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

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

4.1 *Forgalmi érték meghatározása*

Tranzakciós adatként rendelkezésünkre állt az utcában lévő hasonló telek 2018. november 29-i adásvételi adata, melynél az eltelt idő miatt havi +1 % korrekciót alkalmaztunk. A másik két összehasonlító adatként kínálati adatokat használtunk fel, a kínálati ár miatt negatív korrekcióval.

Az adatgyűjtés során kiválasztottuk azon eladásra szánt ingatlanokat, melyek főbb jellemzői a legközelebb állnak az értékelt ingatlanhoz. A korrekcióval módosított árakból kiszámítottuk a földterületekre eső fajlagos értékeket, melyeket további korrekciós tényezőkkel módosítottunk

Az összehasonlítással történő érték meghatározás során figyelembe vett korrekciós tényezők a jogi helyzet, az elhelyezkedés, a közlekedés – megközelíthetőség, a telek beépíthetősége, mérete, alakja, domborzati viszonyai, a környék infrastruktúrája. A korrekciós szempontok közül kiemeljük, hogy a tranzakciós összehasonlító adat hasonló, mint az értékelt telek, de a másik két összehasonlító adattal ellentétben az értékelt telek lakóépülettel gazdaságosan nem beépíthető, ami az ingatlan értékét jelentősen csökkenti. Az ilyen adottságú telek esetén azonban gyakran adódik arra lehetőség, hogy a telket egy szomszédos ingatlanhoz lehet csatolni. Mivel jelen esetben nem csak egy, hanem három szomszédos ingatlan tekintetében is van lehetőség telekösszevonásra, ezért nem számoltunk a kötött vevős értékesítés miatti korrekcióval. A részletes számításokat az alábbi táblázat tartalmazza.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest II ker., Kaptató u 50887/5 hrsz.	Bp II ker., Kaptató u 50868/1 hrsz	Bp II ker., Remetékertváros	Bp II ker. Budaliget
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	reaktár adat	kinálat adat	kinálat adat
Adat dátuma		2018 november 29	2020 október	2020 október
Adat forrása		adásvétel szerződés	www.ingatlan.com/25663234	www.ingatlan.com/31626068
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó ár (Ft)		7 239 000 Ft	44 000 000 Ft	29 900 000 Ft
Kinálati mód korrigált ár (Ft)	ettől idő múl. +24% kinálati korrekció -10%	8 976 360 Ft	39 600 000 Ft	26 910 000 Ft
Telek területe (m ²)	241 m ²	305 m ²	550 m ²	572 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		29 431 Ft	72 000 Ft	47 045 Ft
Szöveges leírás	A II kerület külső részében, melékutca földút szalaszán, téglalap alakú, lépős, erdősűt, lakóövezet besorolású, beépítetlen telek.	A II ker. külső részében, melékutca aszfaltosított részén, trapéz alakú, meredeken lépős, lakóövezet besorolású, beépítetlen telek.	A II kerület külső részében, téglalap alakú, enyhe lépésű, buszmegálló közelében lévő, földúton megközelíthető lakóövezet besorolású, összlétszámú telek, 40 m ² bontandó téglaházal	A II ker. külső részében, osztatlan közös tulajdonban lévő, téglalap alakú, közepesen lépős, lakóövezet besorolású telek, bontandó 90 m ² faházal
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	10%
Kerületen belüli elhelyezkedés	II ker., Manáremete, a főváros határához közel	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés, megközelíthetőség	zsákutca vége felé, busztól távol	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Telek mérete	241 m ²	hasonló	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Telek alakja, lejtése, növényzet	téglalap, erősen lépős, erdősűt	kedvezősebb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	Lke-3/SZ-3 övezet, beépíthetőség max. 15%, szint: műtató 0.40 m ² /m ²	L6-II-8 övezet, beépíthetőség 15% szint: műtató 0.30 + 0.10 (szárólag) "előzetesen és" "előzetesen" m ² /m ² "	Lke-3/SZ-3 övezet, beépíthetőség max. 15%, szint: műtató 0.40 m ² /m ²	Lke-3/SZ-3 övezet, beépíthetőség max. 15%, szint: műtató 0.40 m ² /m ²
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmuellátottság)	közmuvek messzebb az utcában	közmuvek az utcában	összlétszámú	víz villany
Korrekció mértéke		-2%	-10%	-5%
Útburkolat	n.r.cs	van	n.r.cs	van
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
Panoráma	van	van	van	n.r.cs
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Bontandó épület	n.r.cs	n.r.cs	van	van
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Értékesítést korlátozó tényező	A telek kis alapterülete miatt lakóépülettel gazdaságosan nem beépíthető, de három szomszédos ingatlan esetében is lehetséges a telek egyesítéssel történő hasznosítása	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	-25%	-25%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		3%	-45%	-25%
Korrigált fajlagos telel ár (Ft/m ²)	35 066	30 314	39 600	35 284
Korrigált ár (Ft)	8 450 882		fajlagos nm ár x telek területe	
Az ingatlan bruttó forgalmi értéke, kerekítve (Ft):		8 500 000 Ft		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft):		6 700 000 Ft		

*övezet besorolás és építési paraméterek az adásvétel időpontjában

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest II. ker. Gyulai Pál utca 5., valóságban Kaptató utca 50887/5 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, Főváros Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő ingatlan forgalmi értékének meghatározását, piaci összehasonlító módszer alkalmazásával. Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**6 700 000 Ft + áfa,
azaz hatmillió-hétszáz ezer forint + áfa**

**Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke 241 m²
földterületre vetítve, kerekítve:**

**27 800 Ft/m² + áfa,
azaz huszonhétezer-nvolszáz forint/m² + áfa**

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

Budapest, 2020.11.02.



Seötér Ágnes
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01419/94

Ellenőrizte:



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



Fekesházy Attila ^H
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

A vagyonértékelés 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 vagyonértékelésben 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

Megbízástól való függés

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

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

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

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

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

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

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentele másolat

Megrendelés szám: 8000004/439496/2020

2020. 10. 28

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 50887/5 helyrajzi szám

1029 BUDAPEST II.KER. Gyulai Pál utca 5. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0

241

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 174466/1/1999/98.04.14

jogcím: 1990. évi LKV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

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

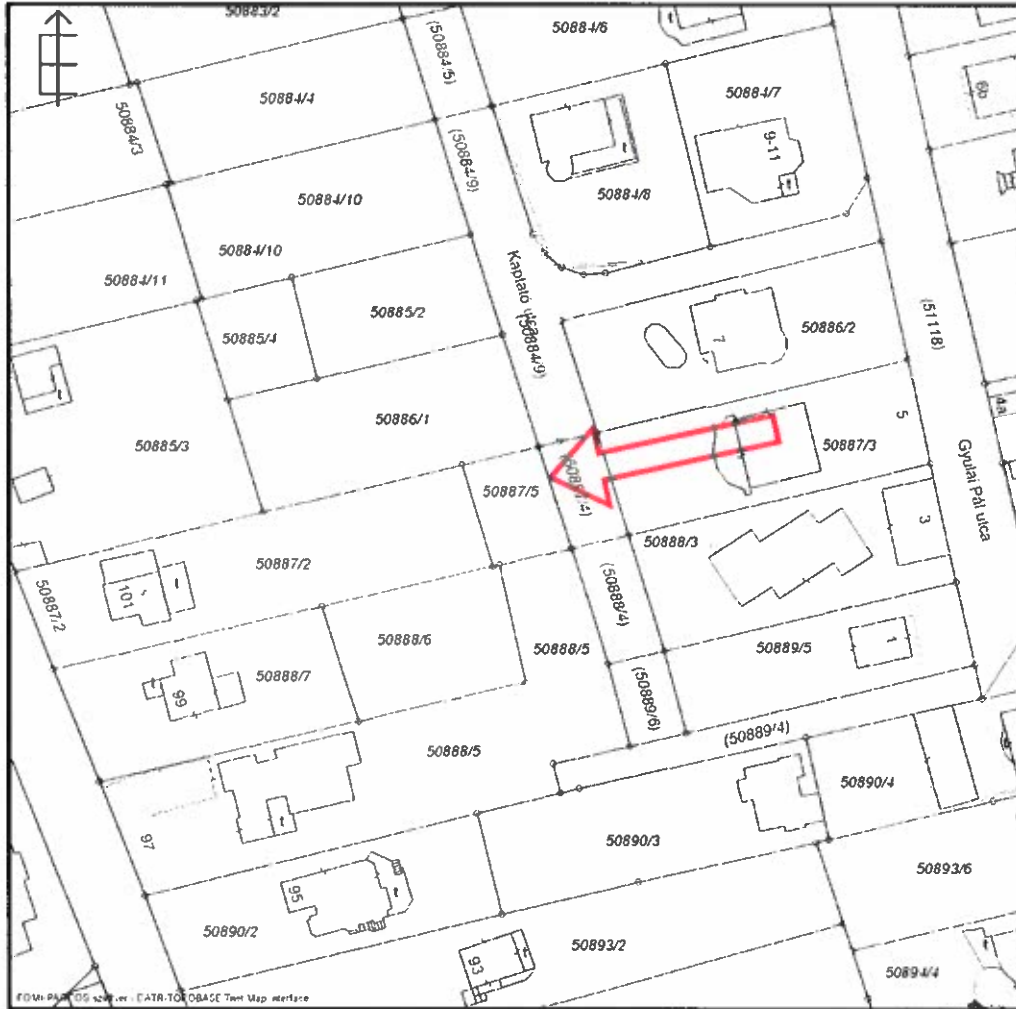
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.10.28 07:48:34

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 50887/5

Megrendelés szám: 9000/12343/2020

Méretarány: 1 : 1000



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

Képek



Kaptató utca aszfaltozott része, majd földút szakasza



Kaptató utca vége (zsákutca)



Értékelt telek



A telek lejtése



Közeli lakóház kertje és kilátás a Kaptató utca felől

