

*Az értékelés azonosítója: B19Ú136*

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*Budapest XI., Balatoni út 756/13 hrsz.-ú,*

kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

Budapest, 2019.05.28.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 15 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
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 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	9
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	9
4. ÉRTÉKELÉS.....	12
4.1 Forgalmi érték meghatározás.....	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	
Tulajdoni lap.....	
Térképmásolat.....	
Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás.....	
Képek.....	



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: **a Budapest XI., Balatoni út 756/13 hrsz.-ú** ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

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

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2019.05.30.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2019.05.24.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XI. ker., Balatoni út 000756/13 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	756/13
Telek területe:	Teljes: 3258 m <sup>2</sup> Értékelt: 3258 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:                      383 000 000 Ft + áfa,  
azaz háromszáznyolcvanhárommillió forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke a                      118 000 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,  
3258 m<sup>2</sup> területnagyságra vetítve, kerekítve:                      azaz száztizennyolcezer forint/m<sup>2</sup> + 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:

Feladatunk volt megállapítani a Budapest XI., Balatoni út 756/13 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékét vételi szándék érdekében.


Az értékelt fejlesztési telek a XI. kerületben, Örmezőn található az M1/M7 autópálya bevezető szakasza mellett, az OMV benzinkút szomszédságában. Az ingatlan 3258 m<sup>2</sup> nagyságú, rézsüvel határolt, de sík terület. Felszíne jellemzően füves, de fák és bokrok is találhatóak a területen.

Az ingatlan a Vi-2-XI-09 jelű *intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű* övezetben helyezkedik el. A telek max. beépíthetősége 50 %, a szintterület mutatója 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, emellett a megengedett épületmagasság 10 méter, mely véleményünk szerint 3 szint építését teszi lehetővé. A megengedett szabályozás szerint számolt bruttó beépíthető szintterület 4887 m<sup>2</sup>, mely álláspontunk szerint - a telek szabálytalan alakjához igazodva - megvalósítható.


Budapest, 2019.05.28.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015



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



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető

## KIINDULÁSI ALAPADATOK

**1.1 Megbízás, az értékelés célja**

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

**1.2 Az értékeléshez felhasznált információk****Beszereztük:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

**Helyszíni szemle:**

2019.05.24-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

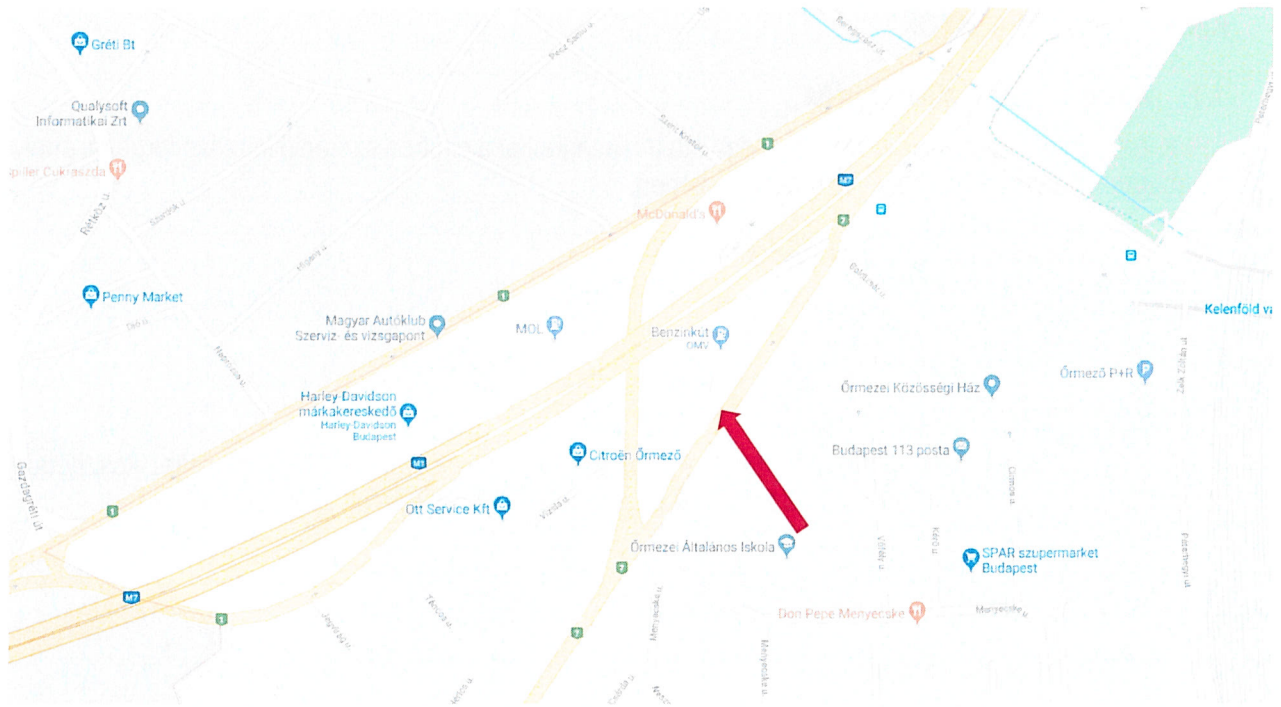
**2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE****2.1 Elhelyezkedés, környezet**

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, Újbudán található. A kerületet keleti irányban a Duna, délen a XXII. kerület határolja. Nyugaton Budaörs, északon a XII. és az I. kerülettel a szomszédos. A mai XI. kerület 33,4 km<sup>2</sup>-es nagyságával Budapesten területileg a második, míg lakosság számát tekintve a főváros legnépesebb kerülete. Kiváló természeti adottságokkal bír; egyaránt van hegyvidéki és folyóparti területe, több forrással és természetvédelmi területtel rendelkezik.

Újbuda mind a közút-, mind a vasúthálózat tekintetében Budapest egyik kiemelt fontosságú területe. Itt található 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). A pesti oldallal három közúti híd köti össze a kerületet (Szabadság híd, Petőfi híd, Rákóczi híd).

A kerületben van a Kelenföld vasútállomás, a főváros negyedik legforgalmasabb vasútállomása, amin áthalad a Dunántúlt kiszolgáló vonatok nagy része (beleértve a budapesti agglomeráció délnyugati része felé közlekedő személyvonatokat). Fontos csomópontja a Budapest–Hegyeshalom–Rajka (1-es), illetve a Budapest–Székesfehérvár (30a) és a Budapest–Pusztaszabolcs (40a) vonalnak. Szintén a vasútállomáson át közelíthető meg a Gellért-hegy alatt épített alagúton át a Déli pályaudvar, de az összekötő vasúti hídon át a pesti oldal felé is halad forgalom a Körvasúton. A kerületnek a pályaudvart leszámítva egy vasúti megállója van: a déli határán, a 30a vasútvonalon található Albertfalva megállóhely.

Az ingatlan Budapest, XI. kerületében, **Örmező** városrészben található. Határai: Budaörsi út a Lapu utcai aluljárótól – Nagyszőlős utcai aluljáró – a MÁV hegyeshalmi vonala – Dobogó út a Lapu utcai aluljáróig. Az értékelt ingatlan az M1/M7 autópálya bevezető szakasza és a régi balatoni (7-es) út találkozásánál található, az OMV benzinkút mellett. Közeliében találhatóak az Örmezői lakótelep 10 emeletes panel épületei.



Az M1/M7 autópálya bevezető szakaszának összekötése a kelenföldi pályaudvarral és a 4-es metró végállomásával megoldott a közúti, vasúti és tömegközlekedési hálózatok összekapcsolása. A feljesztés eredménye, hogy az autópálya alatt húzódó Budaörsi úton el lehet jutni Sasad irányából Őrmezőre, illetve Őrmezőről Sasad és Gazdagrét irányába.

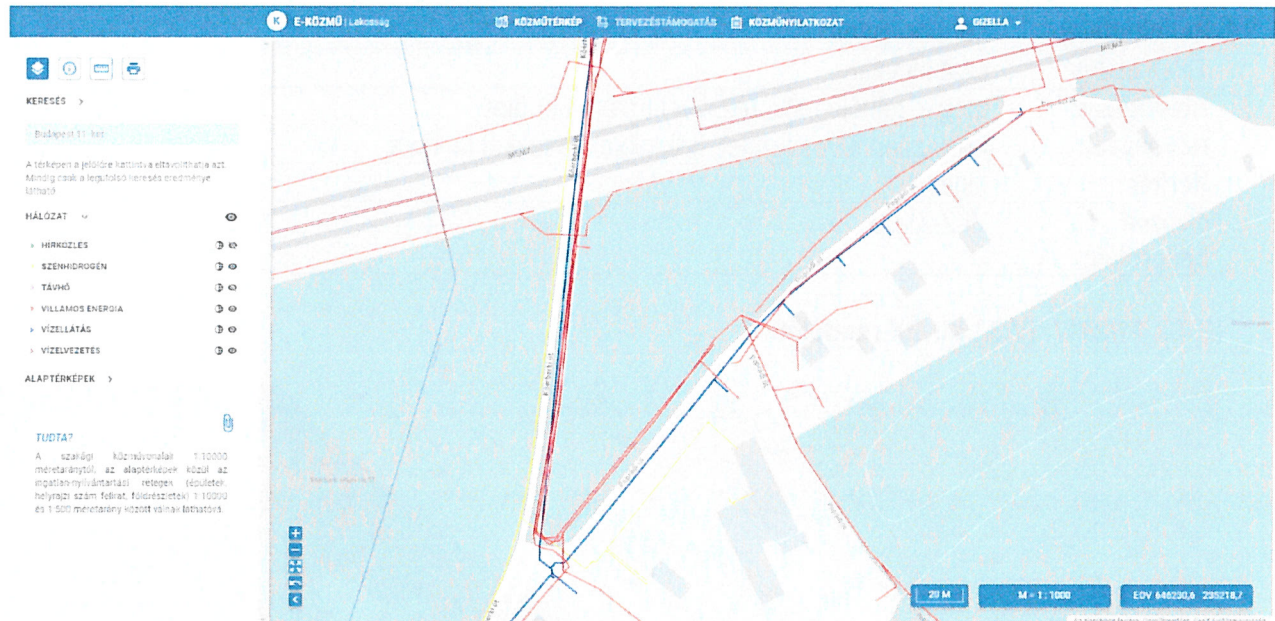


**Megközelítése:** Gépkocsival megközelíthető a Budapest felé vezető M1/M7 autópálya bevezető szakaszán lefordulva az OMW benzinkútra. Az autópályáról és a környező utakról sincs közvetlen lehajtó a telekre. A BAH-csomópont irányából az M1/M7 autópályáról lekanyarodva a Lapu utcai aluljárón visszafordulva lehetséges megközelíteni. A telek Őrmező irányából is elérhető.

Tömegközlekedéssel is megközelíthető a 139, 140 és 140A jelű autóbuszokkal.

**Parkolás:** Az ingatlan körül nincs kiépített parkoló. Gépkocsival jelenleg nem lehet behajtani a területre, csak gyalogosan lehet lépcsőn keresztül megközelíteni. Ideiglenesen a benzinkúton kiépített parkolóhelyeken lehet megállni szabálytalanul. Legközelebb a Menyecske utcában lehet parkolni, ami egyébként díjmentes.

**Közműhelyzet:** a közműtérkép szerint víz és villanyközmű az ingatlan környezetében elérhető, a helyszíni bejárás alkalmával pedig csatorna fedlapok voltak láthatóak a területen.



## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest XI. ker., Balatoni út (GPS koordináta: 47.463246, 19.012814)
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest XI. ker., Balatoni út 756/13 hrsz.
<b>Helyrajzi száma:</b>	756/13
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett beépítetlen terület
<b>Funkció a valóságban:</b>	füves, bokros és fás terület
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 3258 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	-

## 2.3 Az ingatlan jellemzői

### A telek ismertetése

Az értékelt fejlesztési telek a XI. kerületben, Őrmezőn található az M1/M7 autópálya és a régi Balatoni út közötti csomópontban, az OMV benzinkút szomszédságában. Az ingatlan 3258 m<sup>2</sup> nagyságú,

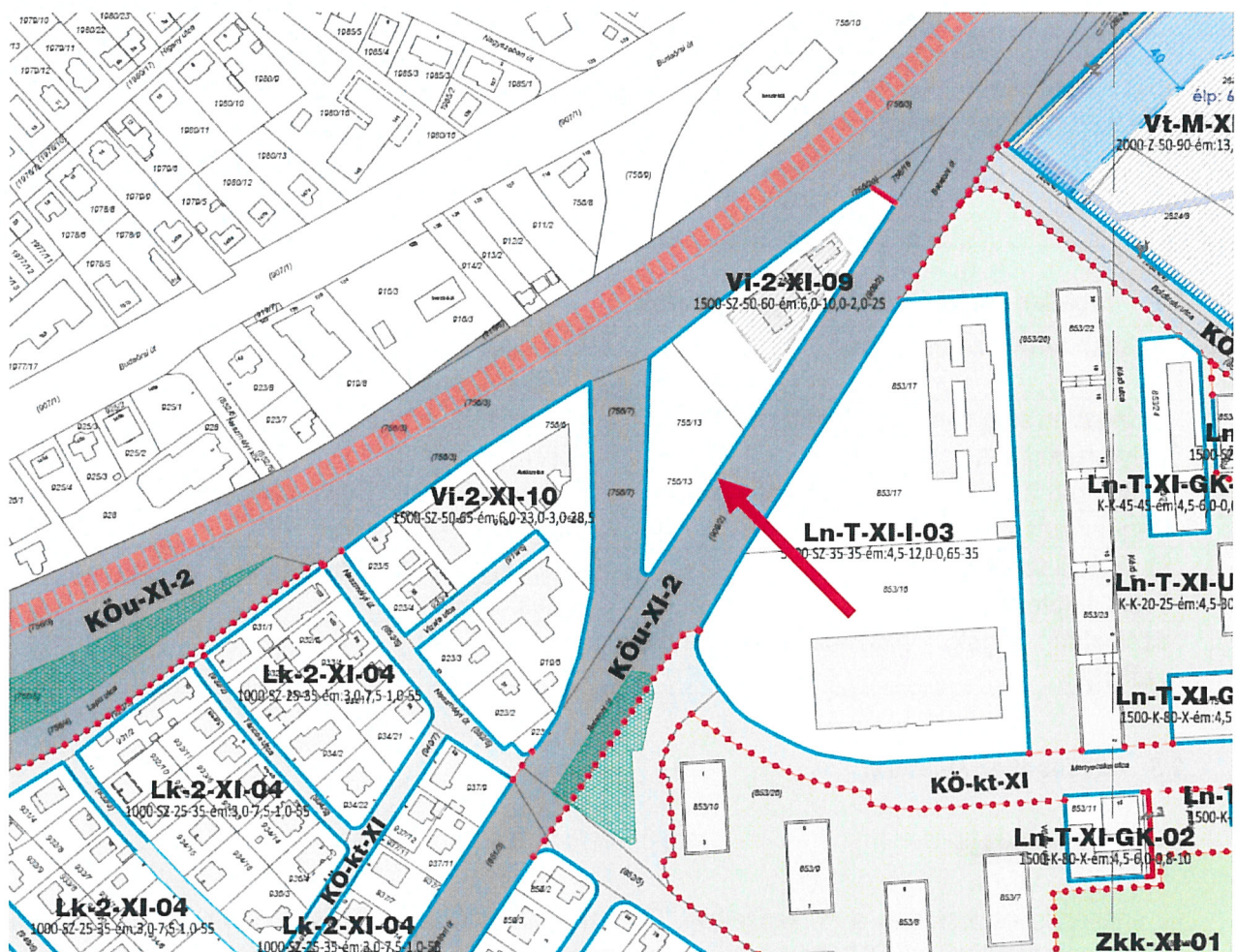
részüvel határolt, de nagyobb része sík terület. Felszíne jellemzően füves, de fák és bokrok is találhatóak a területen.

Az autópálya felől nem megközelíthető, mert ezen a szakaszon nincs egy szintben az értékelt telekkel. A benzinkút felől egy idegen tulajdonú beépítetlen terület ékelődik be. A Budaörsi út és a 7-es út menti telekhatár rézsűs terület.

Az ingatlan a Vi-2-XI-09 jelű *intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű* övezetben helyezkedik el. A telek beépíthetősége 50 %, a szintterület mutatója 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, emellett a megengedett épületmagasság 10 méter, mely véleményünk szerint 3 szint építését teszi lehetővé. A megengedett szabályozás szerint számolt bruttó beépíthető szintterület 4887 m<sup>2</sup>, mely álláspontunk szerint - a telek szabálytalan alakjához igazodva - megvalósítható.

<b>Beépítettség:</b>	nem beépített
<b>Telek alakja:</b>	szabálytalan
<b>Domborzat:</b>	megközelítőleg sík, rézsűvel határolt terület
<b>Növényzet:</b>	jellemzően füves terület, bokrokkal és fákkal tarkítva.
<b>Kerítés:</b>	nincs
<b>Övezeti besorolás:</b>	Vi-2-XI-09

### KÉSZ 11/2017. (V.3.) XI. ÖK rendelet:



1.a. melléklete SZELVÉNY-03

#### 48. Vi-2-XI Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

48. § (1) A Vi-2-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A Vi-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
- igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- iroda rendeltetés,
- kereskedelmi, szolgáltatás, szállás rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések,
- hitéleti rendeltetés.

(3) A szabályozási terven rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.

(4) [58]

(5) A Vi-2-XI építési övezetekben a rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés csak az oldal és a hátsókert felé eső épületrészekben lehetséges, s csak abban az esetben ha a terepszint felett beépíthető építési helyet figyelembe véve ezek elérik a minimum 12 métert.

#### 23. Melléképitmények elhelyezésének szabályai

23. § (1) A telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatához, működéséhez szükséges kiegészítő rendeltetésű önálló építmények közül, egyéb kizáró rendelkezés hiányában minden építési övezetben és övezetben elhelyezhető:

- közmű becsatlakozási műtárgy,
- kerti építmény,
- hulladéktárolót.

(2) Ln-1-XI, Ln-2-XI, Ln-3-XI, Ln-T-XI, Vi-1-XI, Vi-2-XI, Vi-3-XI építési övezetekben hulladéktárolót önálló építményként nem lehet elhelyezni.

(3) Lk-1-XI építési övezetben hulladéktárolót önálló építményként csak kerítéssel egybeépítve lehet elhelyezni.

(4) Melléképitmény legmagasabb pontja lakóterületek esetében (Ln-...., Lk-.... építési övezetek) 5 m magasan lehet.

### 9. Vi-2-XI jelű

#### Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb kialakítható telek szélesség (m)	Beépítési mód		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke				Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	
					terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	legkisebb (m)	legnagyobb (m)	összesen (szám)	30 méter magasságig		magasbáz, toronybáz letasításánál 30 méter magasság feletti többletérték		
										szám <sup>+</sup>	szimp	szám <sup>+</sup>		szimp <sup>+</sup>
					általános rendelkezés	parkoló rendezés - több lejárók	általános rendelkezés	parkoló rendezés - több lejárók						
<b>Vi-2-XI-09</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>6,0</b>	<b>10,0</b>	<b>2,00</b>	<b>1,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	

## 2.4 SWOT analízis

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• forgalmas helyen található</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• közvetlen gk.-val történő behajtás biztosított</li> <li>• por- és zajszennyezettség</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• a telek fejleszthető – beépítésre alkalmas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• esetleges veszélyes hulladékok, talajszennyezés</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. 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 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. 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 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 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.

### **Költség alapú értékelés**

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási 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 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 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 mobilájakat 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 javíthatóak 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 alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

### 4.1 Forgalmi érték meghatározás

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

Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelt ingatlan fejlesztési lehetőségeit, vagyis az övezeti besorolását, beépíthetőségét a bruttó beépíthető szinterterület alapján a következő táblázat szerint:

A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel, szinterületi mutató alapján				
Megnevezés		1.	2.	3.
<b>Ingatlan címe</b>	<b>XI. ker. Balatoni út</b>	Bp. XI. ker., Bogyó utca	Bp. XI. ker., Budaörsi út	Bp. XI. ker., Kelenföld Andor u. - Fehérvári u. sarok
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2019. május	2019. május	2019. május
Adat forrása		ingatlan.com/27252013	ingatlan.com/25544212	ingatlan.com/27488218
<b>Ingatlan típusa</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>
<b>Bruttó kínálati ár</b>			1 240 000 000 Ft	980 000 000 Ft
<b>Nettó kínálati ár</b>		1 350 000 000 Ft	976 377 953 Ft	771 653 543 Ft
Kínálat miatt korrigált ár	kínálati korrekció mértéke: -10%	1 215 000 000 Ft	878 740 157 Ft	694 488 189 Ft
Telek terület	3 258 m <sup>2</sup>	6 423 m <sup>2</sup>	4 210 m <sup>2</sup>	5 373 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár		189 164 Ft/m <sup>2</sup>	208 727 Ft/m <sup>2</sup>	129 255 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Beépíthető bruttó szinterterület</b>	<b>4 887 m<sup>2</sup></b>	<b>16 700 m<sup>2</sup></b>	<b>9 473 m<sup>2</sup></b>	<b>8 865 m<sup>2</sup></b>
<b>Fajlagos szinterületi mutató ár</b>		<b>72 754 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>92 763 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>78 340 Ft/m<sup>2</sup></b>
Szinter. mutató	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Szöveges leírás	Örmezőn, sík, kerületen fejlesztési terület az M1/M7 bevezető szakaszánál 50% beépíthetőség, megengedett ép. mag.: 10m.	Kelenföldön, a Bogyó utcában található fejlesztési telek. Bontandó épületek vannak a telken. Környezetében lakóépületek is vannak.	M1-M7 autópálya és a Budaörsi út között, Kelenföld- Örmező- Gazdagrét csomópont szomszédságában, jó adottságú, intézményi besorolású telek.	Korábban iskolaként működő, jelenleg szerkezetkész állapotra visszabontott épület van a telken. Szabályos alakú telek, elhelyezkedése jó.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>	Örmező	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
<b>Közlekedés</b>	jó közlekedés	kedvezőtenebb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		5%	0%	-5%
<b>Megközelíthetőség</b>	gépjárművel nem megoldott	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
<b>Bruttó beépíthető terület *</b>	<b>4 887 m<sup>2</sup></b>	16 700 m <sup>2</sup>	9 473 m <sup>2</sup>	8 865 m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		16%	6%	5%
<b>Bontandó épület</b>	nincs	van	nincs	van
Korrekció		5%	0%	15%
<b>Infrastruktúra (közműellátottság)</b>	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		0%	0%	0%
<b>Övezeti besorolás</b>	VI-2-XI-09	VI-2-XI-33	VI-2-XI-32	Ln-T-XI-I-07
Korrekció		0%	0%	0%
<b>Telek alakja</b>	szabálytalan alakú	szabálytalan alakú	szabályos	szabályos
Korrekció		0%	-5%	-5%
<b>Egyéb</b>	önálló hrsz.	hasonló	több önálló hrsz.	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
<b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		<b>11%</b>	<b>-14%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos szinterületi mutató ár (Ft/m <sup>2</sup> )	78 319 Ft/m <sup>2</sup>	80 757 Ft/m <sup>2</sup>	79 776 Ft/m <sup>2</sup>	74 423 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált ár (Ft)	382 744 568 Ft	fajlagos szinterületi mutató m <sup>2</sup> ár x beépíthető bruttó szinterterület		
<b>Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve:</b>		<b>383 000 000 Ft</b>		
*Az ingatlan fejlesztési telekként értékeltük, ezért a fajlagos telekárát a bruttó beépíthető szinterterületre vetítettük.				

**5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Elvégeztük a **Budapest, XI. ker. Balatoni út 756/13 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi meghatározását a piaci összehasonlító módszer szerint.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

---

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:** **383 000 000 Ft + áfa,**  
**azaz háromszáznyolcvanhárommillió forint + áfa**

---

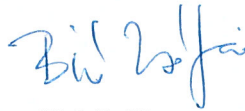
Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke a **118 000 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,**  
3258 m<sup>2</sup> területnagyságra vetítve, kerekítve: **azaz száztizennyolcezer forint/m<sup>2</sup> + áfa**

---

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

Budapest, 2019.05.28.

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



Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015



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



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési 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 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 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 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, 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.

A 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

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/208268/2019

2019.04.30

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 51

Belterület 756/13 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI. KER. Balatoni út 000756/13 HRSZ. "Földföldrajzi vizsgálat alatt"

### I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3250 (m<sup>2</sup>) törölő határozat: 9011/2006  
Földrészlet területe változás előtt: 3250 (m<sup>2</sup>) törölő határozat: 1874/1/2008/06.05.28

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat. t. jöv.	alosztály adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	ha m <sup>2</sup>	per. kat. jöv. ha m <sup>2</sup> k. fill.

- Kivett beépítetlen terület

0

3250

0.00

### II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 240435/2/2006/06.09.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 21278/1978/1978.07.21

törölő határozat: 240435/2/2006/06.09.19

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 240435/2/2006/06.09.19

törölő határozat: 240435/2/2006/06.09.19

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI VÍZMŰVEK

cím: 1130 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 23

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 240435/2/2006/06.09.19

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 12. § (4) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÉNYZATA

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

### III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 149054/2004/99.06.03

törölő határozat: 75027/1/2005/99.06.03

Telekalakítás átvezetése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: OMV HUNGÁRIA ÁSVÁNYOLAJ KFT. törzesszám: 11346466

cím: 1134 BUDAPEST XIII. KER. Róbert Károly körút 64-66.

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

# Térképmásolat

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

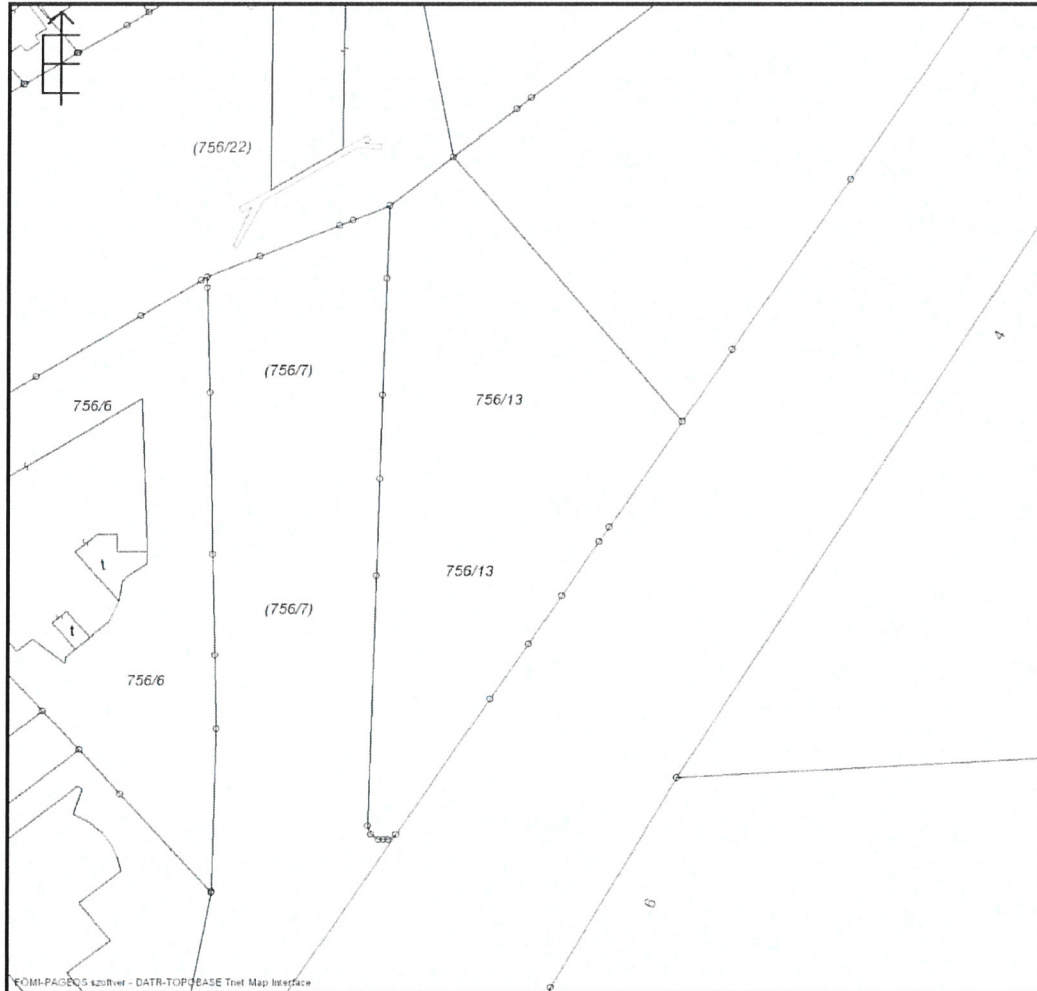
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.04.30 13:44:09

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 756/13

Megrendelés szám: 9000/5864/2019

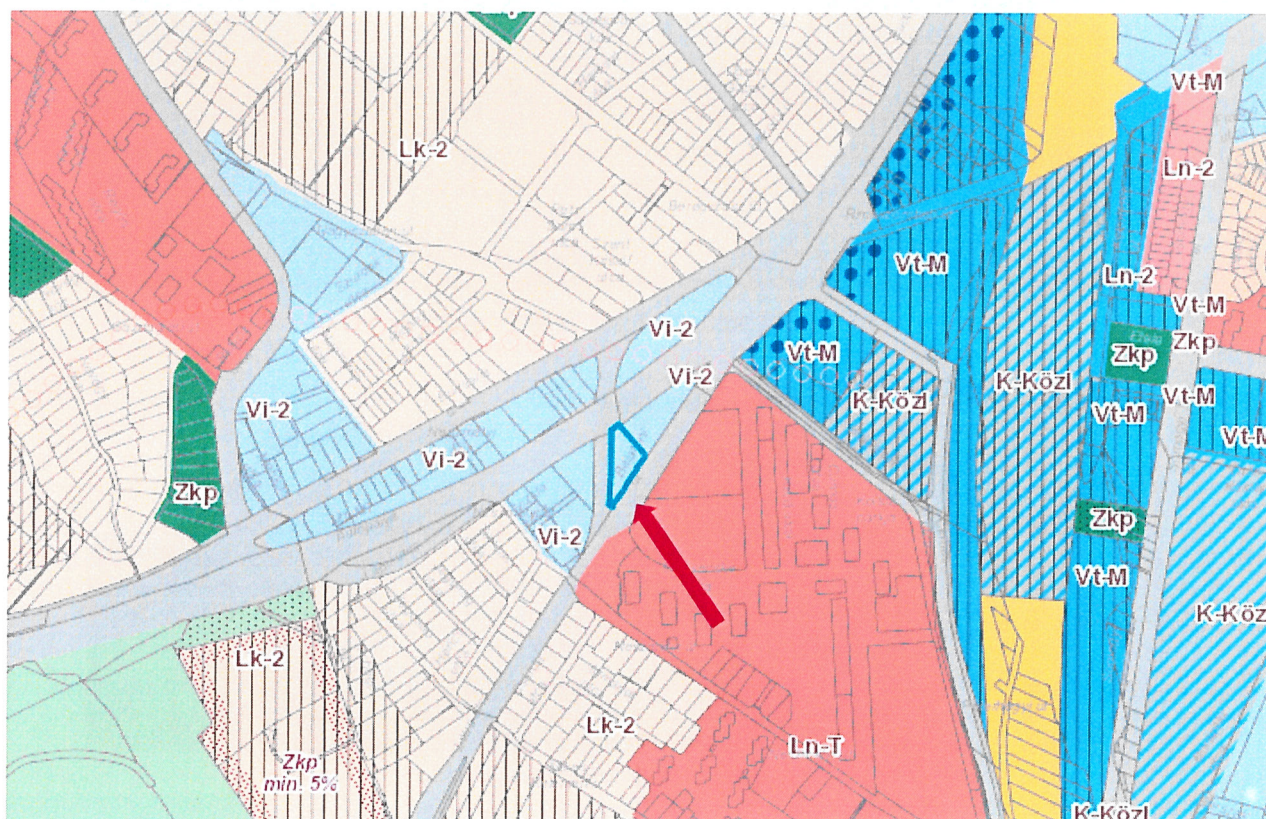
Méretarány: 1 : 1000



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

## Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás

### Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerint az övezeti besorolás: Vi-2

**Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)** területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több  $0,75 - 4,5^{17}$  közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

## Képek



Az autópálya felé vezető gyalogút



Budaörsi út felé vezető lépcső



Budaörsi út és az autópálya alatti alagút





Budaörsi út Őrmező felé



A szomszédos OMV benzinkút



Az ingatlan domborzata



Az ingatlan felszíne



Szalagkorlát szegély



Csatornafedlapok a telken