

Az értékelés azonosítója: **B20A044**

## AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



**1148 Budapest, Csernyus utca 71. szám alatti, 39980/2 hrsz.-ú**  
beépítetlen terület piaci forgalmi értékéről

Budapest, 2020.03.06.

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és **3** számozott oldalt tartalmaz, valamint a mellékleteket.



## TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK.....	2
ÖSSZEGZÉS .....	2
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	
Tulajdoni lap .....	
Térképmásolat.....	
Számítások.....	
Képek .....	



## ELŐZMÉNYEK

A BFKV Zrt. 2019. május 15-i fordulónappal Ingatlanvagyon-értékelést készített a Budapest XIV. ker., Csernyus utca 71.szám alatti, 39980/2 hrsz.-ú, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért az ingatlanról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

## FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2019. május 15-én** készített értékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlan környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével tárgyi ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása, az ingatlan értékesítése céljából.

Az ingatlan vizsgálatát követő megállapításaink:

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan változás, mely az ingatlan forgalmi értékét befolyásolná.
3. Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet – pl. az ingatlan.com.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását új összehasonlító adatokkal.

## ÖSSZEGZÉS

Az elvégzett elemzések alapján meghatároztuk a Budapest XIV. ker., Csernyus utca 71. szám alatti, 27933/0/A/42 hrsz.-ú, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan – Értékelési Bizonyítványban szereplő – aktuális piaci forgalmi értékét.

A mellékletek között található számítás tartalmazza a beépítetlen terület forgalmi értékének meghatározását.

A most meghatározott érték és a korábbi értékelésben meghatározott forgalmi érték között az eltérés kevesebb mint 5%, viszont a kerekítések miatt a két érték megegyezik. Ezért a 2019. május 15-én készített értékelésben meghatározott forgalmi értéket változatlanul fenntartjuk.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekelttségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **1148 Budapest, Csernyus utca 71. szám alatti, 39980/2 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.**

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

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékcslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.03.06.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020.03.05.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai 435rp**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	39980/1 hrsz.-ú társasház zárt udvarának része
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1148 Budapest XIV., Csernyus utca 71.
Az ingatlan helyrajzi száma:	39980/2
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti: L7 TSZT szerinti: Ln-T KSZT szerinti: L3/3 KÉSZ szerinti: még nem készült el
Telek területe:	156 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt Ingatlanrész:	teljes ingatlan

**Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:**

Feladatunkat képezte a **2019. május 15-én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározása, az ingatlan értékesítése céljából.

Az értékelt kis méretű (156 m<sup>2</sup>) beépítetlen terület, jelenleg is a szomszédos (hrsz.: 39980/1) társasház udvarához kerített és azzal egy egységet képez. A telek mérete és szűk utcafronti szélessége (~ 5 m) miatt önállóan nem beépíthető.

Az aktualizálás során elemeztük a jelenlegi kínálati árakat.

A választékból a vizsgált ingatlan kerületen belüli területi elhelyezkedése (XIV. ker., Alsórákos), övezeti besorolása alapján a környékbeli, hasonló adottságú összehasonlító telek ingatlanok áraiból indultunk ki.

A keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a beépítetlen telek alapterületére eső fajlagos értéket, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Miután a kisméretű, önállóan nem beépíthető földrészlet alternatív hasznosítására, illetve fejlesztésre nincs lehetőség, mert azt csak a szomszédos (hrsz.: 39980/1) ingatlan lakóközösségének áll érdekében megvásárolni, csak korlátozottan értékesíthető. A számításainkban kötöttvevős értékesítés miatt -50%-os korrekciót alkalmaztunk

#### Az értékelés megállapításai, eredménye:

---

**Az ingatlan forgalmi értéke 2 580 072 Ft, kerekítve: 2 580 000 Ft + áfa**  
**azaz: kétmillió-ötszáznyolcvanezer + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve): 16 540 Ft/m<sup>2</sup> + áfa  
azaz: tizenhatezer-ötszáznegyven forint/m<sup>2</sup> + áfa

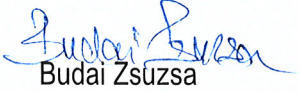
---

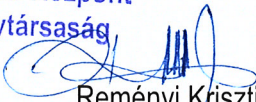
#### **A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.**


Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a **2019. május 15-i** fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Budapest, 2020.03.06.

Ellenőrizte:  
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

  
Budai Zsuzsa  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám.: 05328/2007

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

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető





# MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 800000479696/2020  
2020.03.06

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 39980/2 helyrajzi szám

1148 BUDAPEST XIV.KER. Csernyos utca 71. "Felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 655 (m2) törölő határozat: 86338/1988/88.06.17.  
Földrészlet területe változás előtt: 218 (m2) törölő határozat: 300145/1996/96.09.12

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépítetlen terület 0 156 0.00

## II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 119965/1991/91.08.21  
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.  
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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

# Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

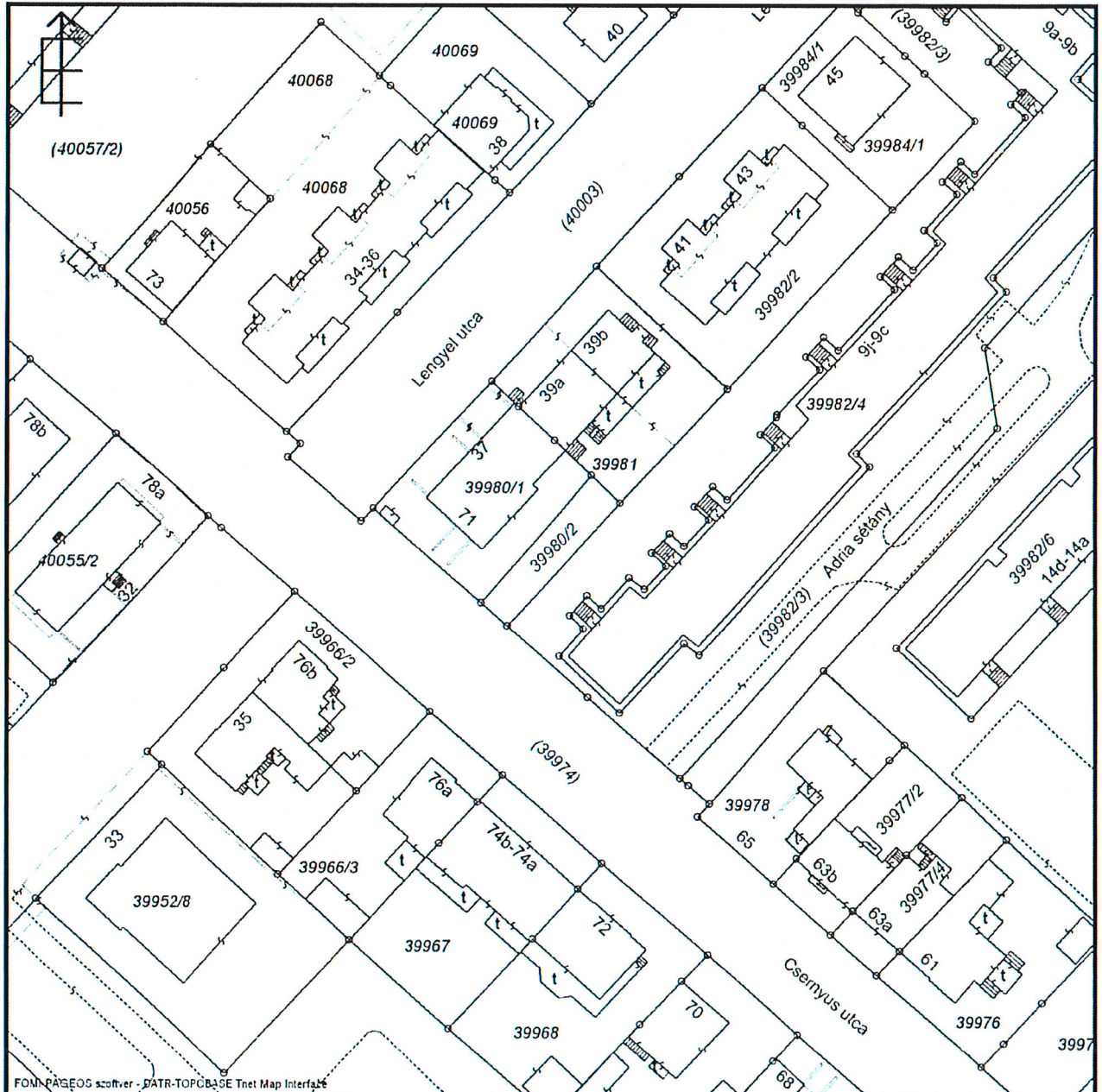
## E-hiteles térképmásolat

2018.02.01 15:57:15

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 39980/2

Megrendelés szám: 9000/840/2018

Méretarány: 1 : 1000



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

## Számítások

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	1148 Budapest, Csernyus utca 71. hrsz.: 39980/2	Budapest, XIV. kerület, Kerékgyártó u. 64.	Budapest, XIV. kerület, Czobor u.	Budapest, XIV. kerület, Kalocsai u.
Adat jellege	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2020. március	2020. március	2020. március
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/30438640">ingatlan.com/30438640</a>	<a href="https://ingatlan.com/29926499">ingatlan.com/29926499</a>	<a href="https://ingatlan.com/31216921">ingatlan.com/31216921</a>
Ingtalan típusa	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>
Kínálási bruttó ár (Ft)		64 900 000 Ft	89 000 000 Ft	69 990 000 Ft
<b>Kínálási nettó ár (Ft)</b>		<b>51 102 362 Ft</b>	<b>70 078 740 Ft</b>	<b>55 110 236 Ft</b>
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	-10%	45 992 126 Ft	63 070 866 Ft	49 599 213 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	<b>156 m2</b>	<b>544 m2</b>	<b>668 m2</b>	<b>460 m2</b>
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>84 544</b>	<b>94 417</b>	<b>107 824</b>
Szöveges leírás	Alsórakoson, szabályos téglalap alakú telek, ami önállóan nem beépíthető. A szomszédos társasház udvarához hozzákerített. Nyilvántartott régészeti lelőhelyi korlátozással. Közművek az utcában.	Alsórakoson, szabályos négyszög alakú, összközműves építési sarok telek, bontandó házzal, 2 lakásos társasház építésére alkalmas	Alsórakoson, szabályos négyszög alakú, összközműves, üres, építési telek, 2 lakásos társasház építésére alkalmas	Alsórakoson, összközműves, szabályos négyszög alakú, üres, építési telek, 2 lakásos építhető rá
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>Önálló hasznosíthatóság</b>	mérete miatt önállóan nem hasznosítható és nem beépíthető	önállóan hasznosítható, beépíthető	önállóan hasznosítható, beépíthető	önállóan hasznosítható, beépíthető
Korrekción mértéke		-25%	-25%	-25%
<b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>	<b>Alsórakos, zöldövezeti, kertvárosi részen található</b>	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
<b>Közelkedés</b>	tömegközlekedéssel a Fogarasi és a Vezér úton közlekedő buszokkal, gépjárművel jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
<b>Parkolási lehetőség</b>	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
<b>Telek alakzat, domborzat, rendezettség</b>	hosszú, keskeny alakú, sík terület, 5,5 m széles utcafrontal	téglalap alakú, szabályos, sík terület	téglalap alakú, szabályos, sík terület	téglalap alakú, szabályos, sík terület
Korrekción mértéke		-15%	-15%	-15%
<b>Telek méret</b>	szabályozás szerinti minimális telekméretet nem éri el	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekción mértéke		-13%	-13%	-10%
<b>Bontandó épület</b>	nincs	van	nincs	nincs
Korrekción		5%	0%	0%
<b>Infrastruktúra (közmű-ellátottság)</b>	közművek az utcában	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekción		-10%	-10%	-10%
<b>Korlátozások</b>	nyilvántartott régészeti lelőhely	nincs	nincs	nincs
Korrekción		-5%	-5%	-5%
<b>Övezeti besorolás</b>	Lk kertvárosi	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
<b>Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		<b>-63%</b>	<b>-68%</b>	<b>-65%</b>
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>33 078 Ft</b>	<b>31 281</b>	<b>30 214</b>	<b>37 739</b>
<b>Kötöttvevős értékesítés miatti korrekció</b>	<b>-50%</b>			
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>16 539 Ft</b>			
Korrigált ár (Ft)	<b>2 580 072 Ft</b>	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>2 580 000 Ft</b>			

## Képek



Az értékelt ingatlan utcafronti megjelenése



Az ingatlan környezete, Lengyel utca 37. számú szomszédos társasházzal



Az ingatlan környezete, Csernyus utca



Az ingatlan környezete, Lengyel utca



Az ingatlan környezete, Adria sétány



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, DK-i oldalhatárán álló kerítéssel



A lekerített, értékelt ingatlanrész - udvar



