

Az értékelés azonosítója: B/20/Ú/156

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest XVIII. ker. belterület 157736 hrsz. alatti (a természetben: Bp., XVIII. ker., Krasznahorka utca 25/A.) beépítetlen területről

Budapest, 2020. augusztus 11.

Az értékelés két eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 16 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
2.1 Az ingatlan környezete	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	5
2.3 Az ingatlan jellemzői	5
2.4 SWOT analízis	9
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	9
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	14
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XVIII., Krasznahorka utca 25/A., belterület 157736 hrsz.-ú** beépítetlen telek forgalmi értékének megállapítása.

Elvégeztük 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 kiadásának napja:	2020.08.11.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020.07.22.
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 XVIII., Belterület 157736 hrsz.	
Az ingatlan természetbeni címe:	a természetben: Bp., XVIII., Krasznahorka utca 25/A.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	157736	
Telek területe:	570 m ²	
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 28/36 Fővárosi Önkormányzat 8/36	
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan	
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti:	Lke-1
	KÉSZ szerinti:	L4-XVIII/AT-E

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	19 000 000 Ft + áfa azaz tizenkilencmillió forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 570 m ² telek területre vetítve):	33 300 Ft/m ² + áfa azaz harmincháromezer-háromszáz 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 használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Budapest XVIII., Krasznahorka utca 25/A., belterület 157736 hrsz.-ú beépítetlen telek forgalmi értékének meghatározása.


A telek tulajdoni lap szerinti címe „címképzés alatt” áll. A valóságban a XVIII., Krasznahorka utca 25/A szám alatt található a bejárata.

A telek repülőtéri zajgátló védőövezetének szélén helyezkedik el. A vizsgálat során az összehasonlító adatok között egy olyan ingatlant találtuk, mely szintén ebben az övezetben van, míg a másik két ingatlan esetében a kedvezőtlen hatást figyelembe vettük a forgalmi érték képzésekor.

Budapest, 2020. augusztus 11.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

?


Tomcsik Veronika
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzék szám:08320/2019

Ellenőrizte:


Reményi Krisztina


Fekesházy Attila
Ingatlanértékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta a BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Irodát a címben szereplő beépítetlen telek forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátott, illetve beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, szabályzatokat.

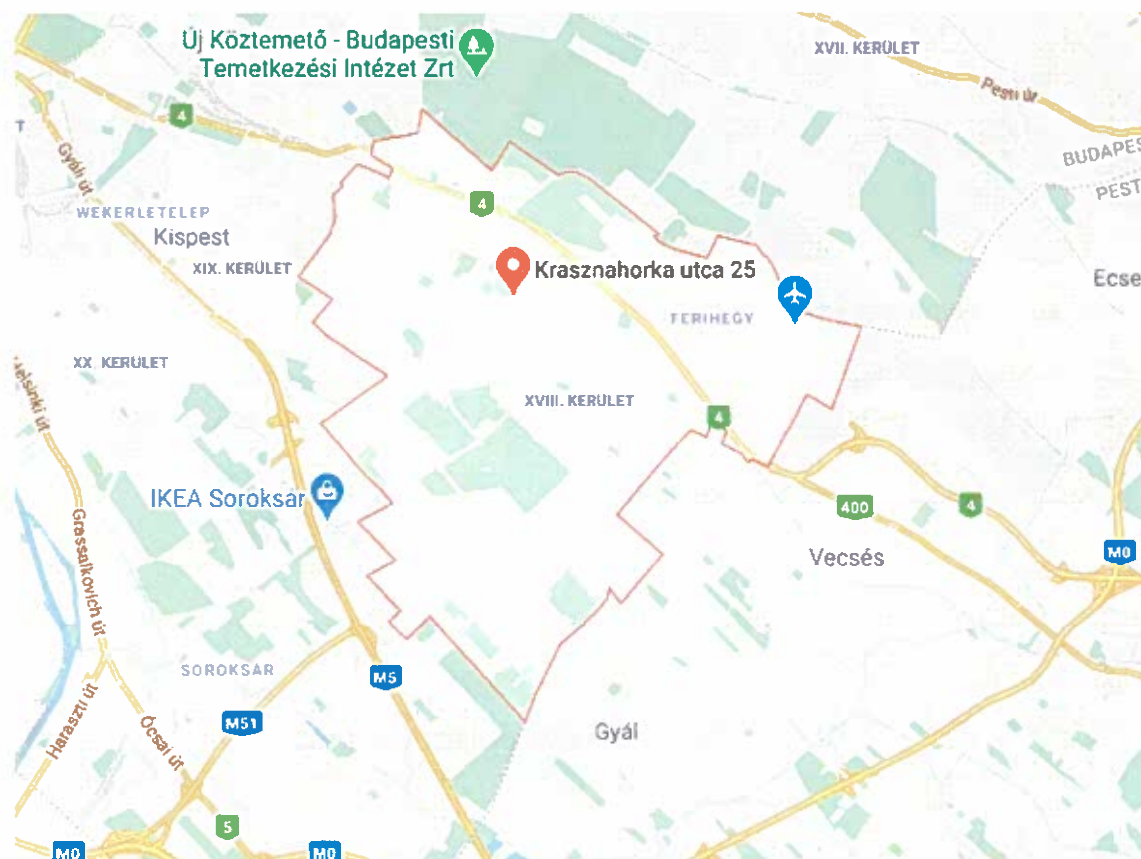
Helyszini szemle:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete

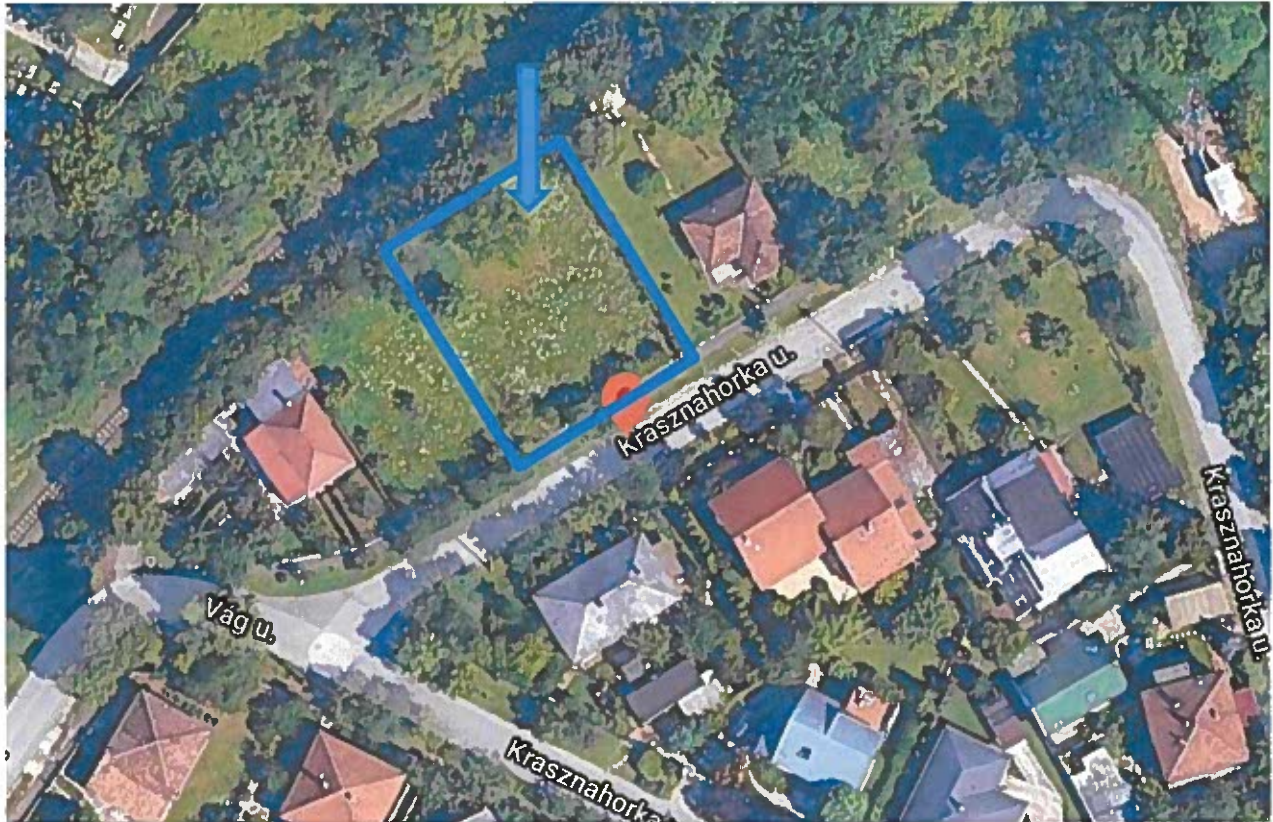
Budapest XVIII. kerülete Pestszentőrincből és Pestszentimréből áll. Északon a X. kerület, a XVII. kerület, Nyugaton a XIX. kerület, a XX. kerület, Délen Soroksár és Gyál, Keleten Vecsés és Ecsér határolja. A kerület főleg lakófunkciójú peremkerület, nagyrészt laza családiházias beépítéssel, több sűrűn beépített lakóteleppel és néhány ipari létesítménnyel.



Értékelt telek Szemeretelep elnevezésű városrészén, annak történetileg kialakult területén található. Tömegközlekedéssel megközelíthető a 217E, a 282E és a 284E jelű autóbusszokkal, valamint az 50-es

villamossal. Személygépkocsival az Üllői úton keresztül, vagy a Ferihegyi repülőtérre vezető úton keresztül közelíthető meg. Szomszédságában található a Pestszentlőrinci temető.

A telek mögötti területen a Nagy-Burma nevű, használaton kívüli iparvágány húzódik. A Nagy-Burma vágány Soroksár állomást kötötte össze Szemereteleppel. 2001-ben a Soroksártól a 142-es vonalig tartó szakasza terelőútként üzemelt. Hivatalosan nem bontották el, azonban a sínlopások miatt jelenleg járhatatlan. A terület rendezésére már több terv is készült, de egyelőre még bizonytalan, hogy miként hasznosul. A tervek szerint 2019-re kellett volna a vasút nyomvonalán kerékpárutat építeni, de ez nem valósult meg. Nincs arról tudomásunk, hogy a jövőben mikor lesz fejlesztés a vasúti pálya területén.

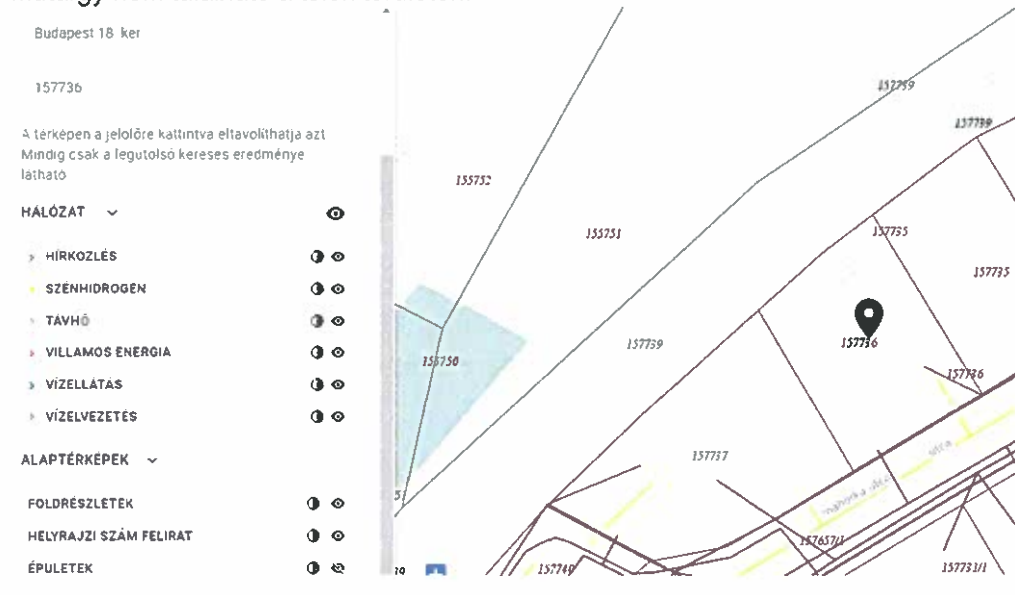


2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

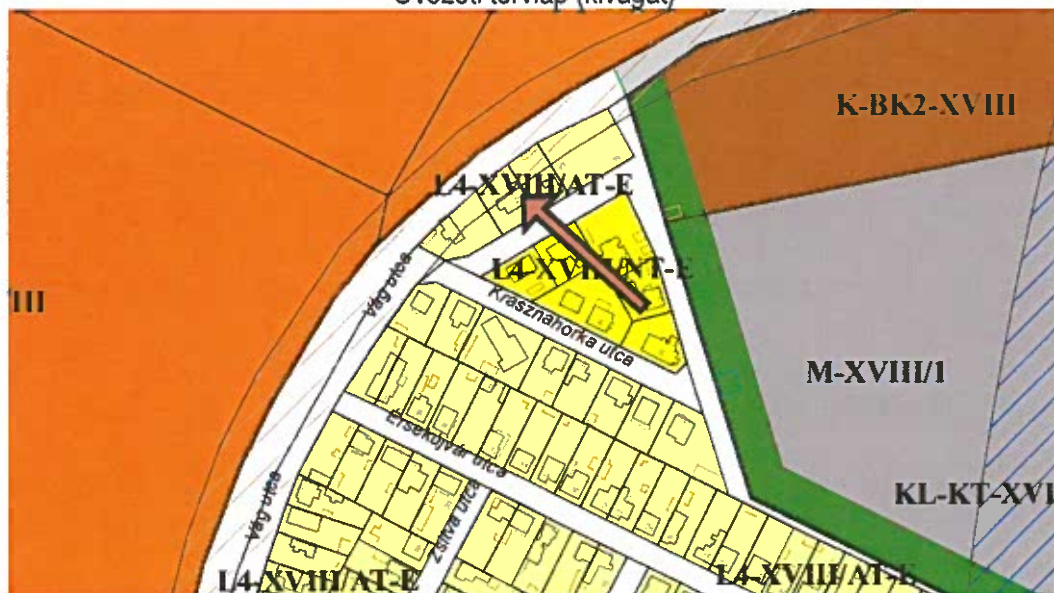
Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XVIII., Krasznahorka utca 25/A
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XVIII., Belterület 157736 hrsz.
Helyrajzi száma:	157736
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 28/36 Fővárosi Önkormányzat 8/36
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	beépítetlen terület
Telek területe:	570 m ²
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Nem tartalmaz bejegyzést

2.3 Az ingatlan jellemzői

Beépítettség:	beépítetlen terület
Telek alakja:	négyszög alakú, északnyugati oldalon követi a vasúti sínek vonalát

Domborzat:	sík
Növényzet:	bokrokkal, fákkal sűrűn benőtt, gazonos terület
Kerítés:	két oldalról kerített az utcafronti részről, illetve a jobb oldali szomszédától, a többi telekhatáron nincs kerítés
Közművek:	Az alábbi közműterkép alapján a telek víz és gáz bekötéssel rendelkezik, az utcában villany és csatorna közmű elérhető. Valóságban a gázvezeték leágazásra utaló műtárgy nem található a telek területén.
	
Egyéb:	A beépítetlen telek, részben kerített, borkos, fás terület.
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti: Lke-1 KÉSZ szerinti: L4-XVIII/AT-E

**Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Képviselő-testületének 60/2006.(IX.12.) önkormányzati rendelete
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról részlet
Övezeti tervlap (kivágat)**



 TERÜLTBIZTOSÍTÁST IGENYLO FŐUTAK ÉS EGYEB SZERKEZETI JELENTŐSEGU UTAK IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSA ÉS MIN. SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSEGE

24. Az L4 jelű intenzív kertvárosias lakóterület építési övezetei¹⁰⁵**37. § Intenzív kertvárosias lakóterületek általános előírásai****44. §¹⁵⁹ L4-XVIII/AT-E építési övezet**

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szinterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2)¹⁶⁰ Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

a) járműtároló,

b) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

c) állattartás céljára szolgáló építmény e rendelet 24. §-ában foglalt előírások szerint helyezhető el.”

(3) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14 m, saroktelek esetében 16 m lehet, kivéve az olyan már meglévő beépítésű telkeket, melyek megosztva 12 méternél nem kisebb szélességgel is megfelelnek a beépítés szabályainak.

(4)¹⁶¹ Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,0 m

c) a hátsókert mérete 6,0 m.

(5)¹⁶² Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti építési határvonalához kell, hogy igazodjon. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell illeszkedni, kivéve, ha azt domborzati, geológiai adottságok vagy egyéb ok (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye) nem teszi lehetővé, illetve saroktelek esetén.

(6)¹⁶³ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
L4 – XVIII/A T-E	500 m ²	Szabadon álló / Oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

(7)¹⁶⁴ A (6) bekezdés szerinti * kitevővel jelölt oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén amennyiben az építési telek szélessége 14 m-nél kisebb, de 12,0 m-nél nagyobb az oldalkert 4,0 m, amennyiben 12,0 m, vagy annál kisebb, az oldalkert 3,0 méter. Ebben az esetben az építménymagasság és az egyedileg számolt átlagos homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 méter lehet.

A beépítésre vonatkozó általános előírások

(17) A Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér környezetében kijelölt zajgátló védőövezetekben elhelyezkedő, lakó- vagy vegyes területekhez sorolt építési övezetekben

a) új épületek létesítése,

b) a zajgátló védőövezetek kijelölésekor már meglévő épületek engedélyköteles bővítése, átalakítása és

c) az épületek használatbavétele

esetén be kell tartani a repülőterek környezetében létesítendő zajgátló védőövezetek kijelölésének, hasznosításának és megszüntetésének szabályairól szóló jogszabály előírásait.

Védelmi és korlátozási térkép 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet 2. sz. melléklet (kivágat)



 Repülőtér zajgátló védőövezetei

A telek a repülőtér zajgátló védőövezet legszélső határánál helyezkedik el, ennek kedvezőtlen hatását a forgalmi érték képzésénél figyelembe vettük.

**176/1997. (X. 11.) Korm. rendelet
a repülőterek környezetében létesítendő zajgátló védőövezetek kijelölésének,
hasznosításának és megszüntetésének szabályairól**

A zajgátló védőövezetre vonatkozó építési és területfelhasználási előírások

9. § (1) A zajgátló védőövezetben a külön jogszabály szerinti területfelhasználási egységek és építmények a (3) bekezdésben, valamint a 10-12. §-okban foglalt korlátozásokkal jelölhetők ki, illetve létesíthetők.

(2) Zajgátló védőövezetben épületek létesítése, a zajgátló védőövezetben annak kijelölésekor meglévő épületek engedélyköteles bővítése, átalakítása, továbbá az épületek használatbavétele akkor engedélyezhető, ha a benyújtott engedélyezési tervek tartalmazzák a belső téri zajhatárértékek teljesülését biztosító akusztikai védelmet, illetőleg annak tervek szerinti kivitelezése megtörtént.

(3) Települések zajgátló védőövezetbe tartozó területén a külön jogszabály szerinti területfelhasználási egységek közül új lakó-, vegyes- és üdülőterület nem jelölhető ki.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> kertvárosias, csendes városrészen helyezkedik el 	<ul style="list-style-type: none"> használaton kívüli iparvágány közelsége repülőtér zajgátló védőövezet
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> magasabb építési költség a hangszigetelés miatt

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 fejleszteni kívánó 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 érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő (bérbeadó) és egy hajlandóságot mutató eladó (bérlő) 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/bérelti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. 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-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
- Bérleti 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 értékelhetők.

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 tisztá 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 bérőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá 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 megközelítés

A költség alapú megközelítés 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.
- 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 pótolhatók 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 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.
 - 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 kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.
 - Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító, valamint hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

Piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az adatgyűjtés során kiválasztottuk azon eladásra szánt telkeket, melyek főbb jellemzői a legközelebb állnak az értékelt telekhez. A kínálati korrekcióval módosított értékesítési árakból kiszámítottuk a telek alapterületére eső fajlagos értéket, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlítással történő értékmeghatározás során figyelembe vett korrekciós tényezők az a jogi jelleg, a kerületen belüli elhelyezkedés, a közlekedés, a telek alakja, domborzati viszonyai, telek mérete, vasút-pálya közelsége, repülőtér zajgátló védőövezet területe, közműellátottság, övezeti besorolás, beépíthetőség és a bontandó épület.

A részletes számításokat az alábbi táblázat tartalmazza:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	XVIII., Krasznahorka utca 25/A	XVIII., Poprád utca 33/A (Ferihegy)	XVIII., Széchenyi István utca (Lónyaytelep)	XVIII., Kossuth Lajos utca 9/B (Bókaytelep)
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020. július	2020. július	2020. július
Adat forrása		ingatlan.com/30623902	ingatlan.com/28456382	ingatlan.com/31517364
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati nettó ár (Ft)		14 881 890 Ft	13 779 528 Ft	23 622 047 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -5%	14 137 795 Ft	13 090 551 Ft	22 440 945 Ft
Telekrész terület (m ²)	570 m ²	365 m ²	396 m ²	540 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		38 734	33 057	41 557
Szöveges leírás	Részben kerített, fás, bokros, beépítetlen telek. Víz, gáz közmű bevezetve, a többi közmű az utcáról elérhető. A telek mögött használaton kívüli vasúti sín húzódik.	Osztatlan közös tulajdonban lévő, sarki telek, víz, villany, csatorna közművel ellátott építési telek, bontandó épülettel.	Nyeles telek, bontandó melléképülettel, összközműves.	Összközműves lakóvezetési telek, bontandó épülettel.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	Önálló tulajdon	osztatlan közös	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Szemeretelep határa	kedvezőlenebb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Közelkedés	Ömegközelkedéstől távolabb eső területen fekszik	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Telek alak, fekvés	kerített, fás, bokros, négyszög alakú	kedvezőbb	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	5%	0%
Telek méret	570 m ²	kisebb	kisebb	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Vasútpálya	használaton kívüli iparvágány húzódik a telek északnyugati oldalán	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-3%	-3%	-3%
Repülőtér zajgátló védőövezet	repülőtér zajgátló védőövezeten belüli elhelyezkedés	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		0%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közműellátottság)	víz gáz	víz villany csatorna	összközműves	összközműves
Korrekció		-4%	-6%	-6%
Övezeti besorolás	L4-XVIII/AT-E	L4-XVIII/AT-E	L4-XVIII/AT-E	L2/A-XVIII/Ü-4
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	35%; 0,7 m ² /m ²	35%; 0,7 m ² /m ²	35%; 0,7 m ² /m ²	65%; 2,5 m ² /m ²
Korrekció mértéke		0%	0%	-10%
Bontandó épület	nincs	van	van	van
Korrekció mértéke		5%	10%	10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-7%	-9%	-19%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	33 255	36 022	30 082	33 661
Korrigált ár (Ft)	18 955 458	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)	19 000 000 Ft			

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XVIII. ker., Krasznahorka utca 25/A., belterület 157736 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi érték meghatározását, értékesítési szándék érdekében.

Az értékelés megállapítása, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	19 000 000 Ft + áfa azaz tizenkilencmillió forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 570 m ² telek területre vetítve):	33 300 Ft/m² + áfa azaz harmincháromezer-háromszáz 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 használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!


Budapest, 2020. augusztus 11.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2


Tomcsik Veronika
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzék szám:08320/2019

Ellenőrizte: 
Reményi Krisztina


Fekesházy Attila
Ingatlanértékelési 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 használhatók 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 BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. 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 tényezőit nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

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

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelőség 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 felelőséget nem vállalunk.

Felelőség 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, felelőséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelőséget 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 a kiadás 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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/283450/2020

2020.07.22

Szektor: 61

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 157736 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 501 (m²) törölő határozat: 9010/2003
Földrészlet területe változás előtt: 570 (m²) törölő határozat: 1096/1/2019/19.07.19

1. Az ingatlan adatai:

címkézési adatok	terület	kat. t. jog	alaptétel	adatok
művelet: ag/kivett megnevezés/	m ²	ha m ²	k. fill.	ter. kat. jog ha m ² k. fill.
Kivett beépítetlen terület	0	570	0.00	

II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 9/36 törölő határozat: 139221/2/2007/07.04.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 23236/1981/1980.12.15
törölő határozat: 139221/2/2007/07.04.23

jogaim: tartás
jogallás: tulajdonos
név: Fóris Sándor
szül.: 1934
cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai utca 52

✓ tulajdoni hányad: 9/36 törölő határozat: 144059/1/2012/11.10.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 23236/1981/1980.12.15
törölő határozat: 144059/1/2012/11.10.07

jogaim: tartás
jogallás: tulajdonos
név: Fóris Sándorné
sz. név: Kereszturi Etelka
szül.: 1940
cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai utca 52

✓ tulajdoni hányad: 2/12 törölő határozat: 164886/1/2005/05.05.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 9417/1986/1986.02.12
törölő határozat: 164886/1/2005/05.05.04

jogaim: öröklés
jogallás: tulajdonos
név: Kereszturi József
szül.: 1923
sz. név: Hatalyák Anna
cím: 1106 BUDAPEST X. KER. Maglódi út 75/A 5 ép. 2 emelet J

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/263456/2020

2020.07.22

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor: 6

Belterület 157736 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II. RÉSZ

← tulajdoni hányad: 5/36 törölő határozat: 48326/2/2013/12.10.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 0417/1906/1906.02.12

törölő határozat: 48326/2/2013/12.10.18

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Szabó Istvánné
sz.név: Keresztúri Borbála
szül.: 1931
a.név: Hatályák Anna
cím : 1183 BUDAPEST XVII.KER. Keresztúri utca 25/B

← tulajdoni hányad: 6/36 törölő határozat: 144059/1/2012/11.10.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 0417/1906/1906.02.12

törölő határozat: 144059/1/2012/11.10.07

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Főris Sándorné
sz.név: Keresztúri Etelka
szül.: 1940
cím : 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai utca 52

← tulajdoni hányad: 2/36 törölő határozat: 48326/2/2013/12.10.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 160906/1/2004/05.05.04

törölő határozat: 48326/2/2013/12.10.18

jogcím: öröklés
utalás: II /5.
jogállás: tulajdonos
név : Szabó Istvánné
sz.név: Keresztúri Borbála
szül.: 1931
a.név: Hatályák Anna
cím : 1183 BUDAPEST XVIII.KER. Keresztúri utca 25/A

← tulajdoni hányad: 4/36 törölő határozat: 144059/1/2012/11.10.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 160906/1/2004/05.05.04

törölő határozat: 144059/1/2012/11.10.07

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 2/36
jogcím: özvegyi hasznélvzeti jog megváltása tulajdoni hányad: 2/36
utalás: II /5.
jogállás: tulajdonos
név : Főris Sándorné
sz.név: Keresztúri Etelka
szül.: 1940
a.név: Hatályák Anna
cím : 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai utca 52-54

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Árkádok út 59. 1519 Budapest, P. 415

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/283450/2020

2020.07.22

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 6

Belterület 157736 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

10. tulajdoni hányad: 9/36 törő határozat: 144059/1/2012/11.10.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 139221/2/2007/07.04.23
törő határozat: 144059/1/2012/11.10.07
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2
utalás: II /7.
jogállás: tulajdonos
név : Fóris Marietta
szül. : 1962
s.név : Keresztmári Etelka
cím : 1193 BUDAPEST XIX. KER. Csokonai utca 4. VII. 25.

11. tulajdoni hányad: 28/36
bejegyző határozat, érkezési idő: 140059/1/2012/11.10.07
jogcím: vétel
utalás: II /4, II /7, II /9-10
jogállás: tulajdonos
nev: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.
tul.hányad: 20/36 tul. hányadot módosító határozat: 48326/1/2013/13.02.04

12. tulajdoni hányad: 8/36 törő határozat: 48326/1/2013/13.02.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 180574/3/2013/13.10.18
törő határozat: 48326/1/2013/13.02.04
jogcím: adásvétel
utalás: II /11.
jogállás: tulajdonos
név : Szabó Istvánné
sz.név: Keresztúri Barbála
szül. : 1931
s.név : Hatalyák Anna
cím : 1195 BUDAPEST XIX. KER. Balvány utca 22/A

13. tulajdoni hányad: 8/36
bejegyző határozat, érkezési idő: 48326/2/2013/12.10.18
jogcím: adásvétel
utalás: II /6, II /8.
jogállás: tulajdonos
nev: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
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



Térképmásolat

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

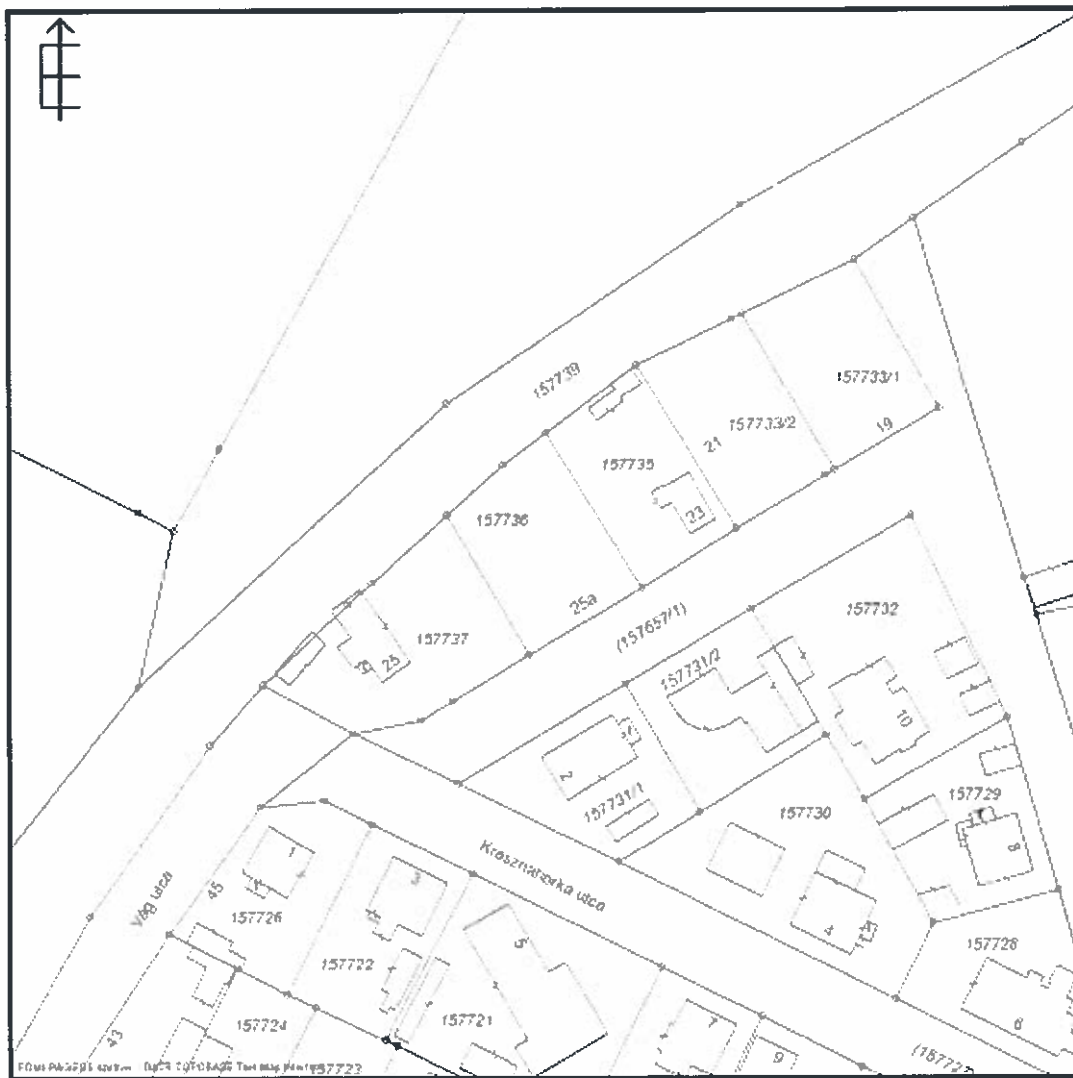
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.08.24 14:13:03

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIII KER. behatárolt 157736

Megrendelés szám: 9000 9381/2020

Méretarány: 1 : 1000



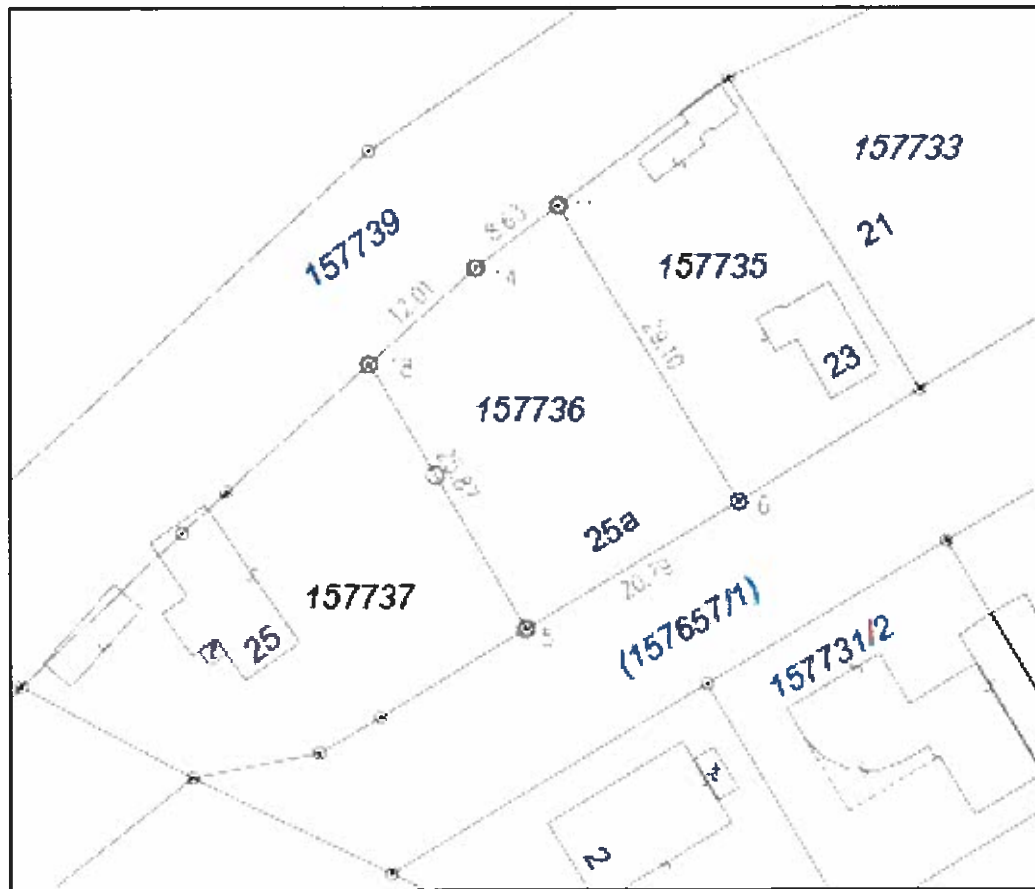
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

BFVK Zrt.
1012 Budapest, Árpád út 11/a
Tel: +36 1 352 2400

Budapest XVII. ker.

KITÜZÉSI VÁZLAT

a 157736 helyrajzi számú földrészlet határainak kitűzéséről
Méretarány: 1:500



○ Határvonal pontjai (körök a földrajzi részletek határainak jelölésére)

Budapest, 2019. május 14.

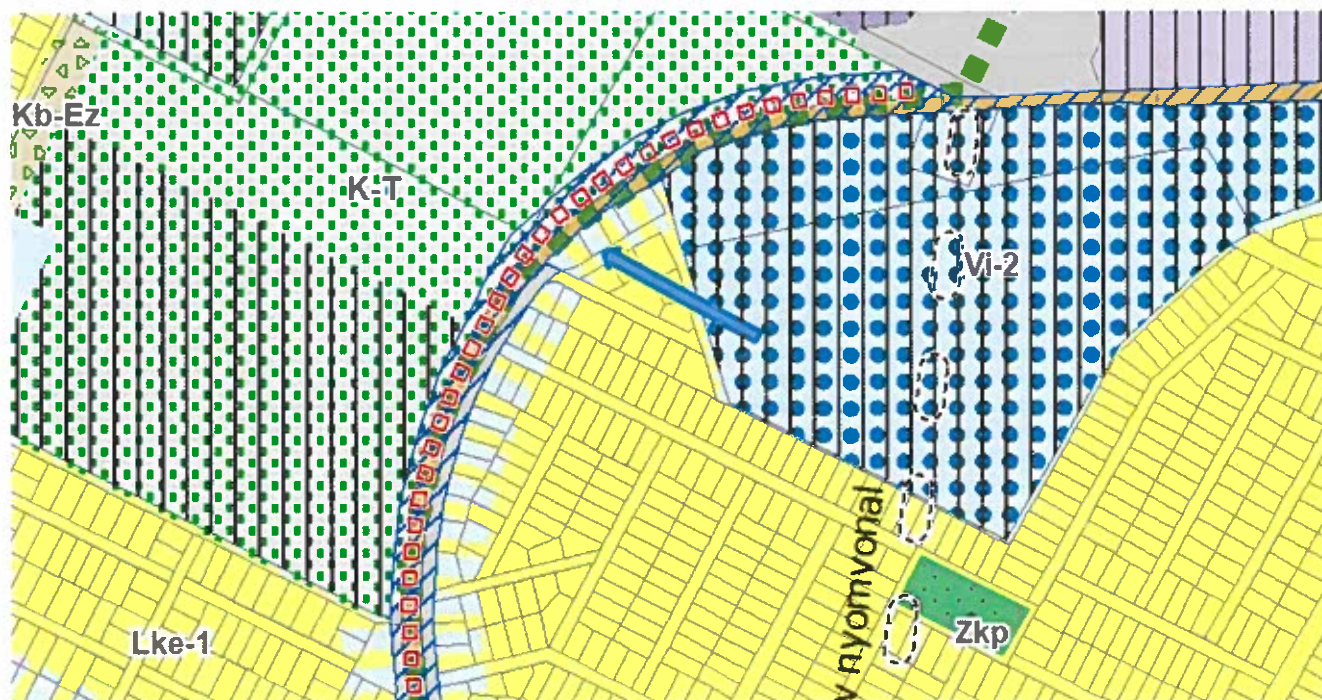
Aláírás

Tóthóczy Zoltán
ad. számú aljegyző
jegyzőkönyv az 1145/1997

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Az értékelt ingatlan TSZT szerinti övezeti besorolása: **Lke-1**

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,89 értékben került meghatározásra.



Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása

Képek



Bejárat a telekre



Telek előtti járda



Telek környezete



Telek környezete



Vízóra



Beépítetlen telek



Beépítetlen telek



Beépítetlen telek



Telek északi határa a telek felől



Telek északi határa a sínek felől



Telek mögött húzódó használaton kívüli vágány