

Az értékelés azonosítója: B/16/A/216/2

## AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



*a Budapest XXII., Mária Terézia út 223609/5 hrsz.-ú,*

a Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzat  
1/1 tulajdonában lévő, kivett közterület megnevezésű ingatlanról.

2016. szeptember 16.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 12 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

## Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNYEK.....	3
ÖSSZEGEZÉS .....	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
MEGBÍZÁS.....	4
AZ INGATLAN ADATAI.....	4
AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:.....	4
<b>MELLÉKLETEK</b> .....	6
Tulajdoni lap (2016. szeptember 15.).....	7
Térképmásolat .....	9
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	10
Számítások .....	11
Képek.....	12
NYILATKOZAT.....	13

Az értékelés azonosítója: B/16/A/216/2

## AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



*a Budapest XXII., Mária Terézia út 223609/5 hrsz.-ú,*

a Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzat  
1/1 tulajdonában lévő, kivett közterület megnevezésű ingatlanról.

2016. szeptember 16.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 12 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

## Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNYEK.....	3
ÖSSZEGEZÉS .....	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
MEGBÍZÁS.....	4
AZ INGATLAN ADATAI.....	4
AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:.....	4
<b>MELLÉKLETEK</b> .....	6
Tulajdoni lap (2016. szeptember 15.).....	7
Térképmásolat .....	9
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	10
Számítások .....	11
Képek.....	12
NYILATKOZAT.....	13



## ELŐZMÉNYEK

A BfVK Zrt. **2015. november 12.-i** fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező a Budapest XXII., Mária Terézia út 223609/5 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

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

### FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a **2015. november 12.- én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
3. Az ingatlanra vonatkozó fővárosi és kerületi szabályozásban nem történt olyan változás, amely az ingatlan fejlesztési lehetőségét megváltoztatta volna. Ugyanakkor a Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók. Amennyiben a TSZT szerinti új kerületi szabályozás elkészül, az ingatlan értékét az abban szereplők figyelembevételével felül kell vizsgálni új értékelés, vagy aktualizálás készítésével.
4. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal. Az aktuális összehasonlító adatok alapján megállapított érték több, mint 5%-al tér el a korábbi értékelésünkben meghatározott értékektől. Ez az eltérés már nagyobb, mint az ingatlanszakmai megítélés szerint elfogadott becslési pontosság, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értékek nem fogadhatóak el aktuális értéként.

Mindezek alapján a 2015. november 12.-i fordulónappal készített értékelésünkben meghatározottak (az érték kivételével) jelenleg is megfelelnek a valóságnak, ugyanakkor jelenlegi értéként a mellékletek között található számítás szerinti értéket fogadjuk el.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

## ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező a Budapest XXII., Mária Terézia út 223609/5 hrsz. alatti, kivett közterület megnevezésű ingatlanra vonatkozóan 7 600 000,- Ft + áfa becsült forgalmi értéket (fajlagos érték: 19 640 Ft/m<sup>2</sup> + áfa) állapítunk meg.

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 érdekeltiségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XXII., Mária Terézia út 223609/5 hrsz.-ú**, a Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett közterület megnevezésű ingatlan aktualizáló értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**MEGBÍZÁS**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. szeptember 16.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, az ingatlan jogi helyzetének rendezése érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. szeptember 12.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**AZ INGATLAN ADATAI**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett közterület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	villamos pályatest			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XXII., Mária Terézia út.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	223609/5			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	VK	TSZT szerinti:	KÖK
	KSZT szerinti:	KL-KT-XXII	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás (KÉSZ) életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Telek területe:	Teljes: 387 m <sup>2</sup>		Értékelt: 387 m <sup>2</sup>	
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzat; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

**AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:**

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:**

**7 600 000 Ft + áfa**

**azaz: hétmillió-hatszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületére vetítve):

**19 640 Ft/m<sup>2</sup> + áfa**

**azaz tizenkilencezer-hatszáznegyven 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 **2015. november 12.-i** fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Feladatunkat képezte a **2015. november 12.- én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Vagyonértékelésünk az alábbi részekből tevődik össze:

Vagyonértékelésünk készítésekor figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a telkek méret, megközelíthetőség, fejleszthetőség, jogi helyzet, a közterületi kapcsolat. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest övezeti besorolása közlekedési terület.

Az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása KSZT szerint KL-KT-XXII. Hasonló besorolású összehasonlító adat az ingatlanpiacon nem található, hiszen az ilyen besorolású telkek jellemzően nem piaci viszonyok között cserélnek gazdát, mivel nem piaci hasznosíthatóságúak. Vagyonértékelés során ezért a lakóövezeti ingatlanok kínálati áraiból határoztuk meg korrekciók használatával a területre jellemző a KL-KT besorolású terület értékét. Az ingatlanpiacon a lakóövezeti telkek bruttó értékek. Jelen vagyonértékelésünkben ezt figyelembe vettük, a nettó értéket meghatároztuk és a táblázatban már ezzel az adattal számoltunk.

Az 1. oszlopban lévő összehasonlító adathoz a kínálati ár miatt-15%-os csökkentést alkalmaztunk, mert ezt az ingatlant már régóta hirdetik.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására csak egy módszert - közterület, fejlesztésére nincs lehetőség - a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk.

Megállapított forgalmi érték: 7 600 000 Ft + áfa.

Budapest, 2016. szeptember 16.

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

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Szabó Gáborné

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 02905/2001

## MELLÉKLETEK



## Tulajdoni lap (2016. szeptember 15.)

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\_teljes5\_p.hrsz\_s6?sid=0...

TAKARNET v.5.2	Felhasználó	BFV3084 (Kiképes)
----------------	-------------	-------------------

## Korábban már lekérdezett ingatlan

A lekérdezés ideje: 2016.09.15 11:23:26

Ha újra le kívánja kérdezni, akkor kattintson a **Frissítés** gombra. Ekkor a szokásos díj kerül felszámításra.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80000044429290/2016

2016.09.15

BUDAPEST XXII. KER.

Szektor : 5

Belterület 223609/5 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatak  
móvszáma ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat t.jöv.

k.f.ill.

terület

ha m2

kat jöv.

k.f.ill.

Kivett kösterület

0

397

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40889/2/2015/15.01.22

jogcím: kismajátítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAFOK-TÉTÉNY BUDAPEST XXII. KER. ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1221 BUDAPEST XXII. KER. Városház tér 11.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40889/2/2015/15.01.22

- a K-06195 számú kismajátítási várrajz alapján a 223609/5 hrsz-ú ingatlan megosztásával, került kialakításra

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40889/2015/10.09.05

Vezeték jog

2 m2 nagyságú területre (VNB-106/2010).

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40889/2015/10.09.17

Vezeték jog

11 m2 nagyságú területre (VNB-116/2010).

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 40889/2015/10.09.22

Vezeték jog

11 m2 nagyságú területre (VNB-97/2010).

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1 / 2

2016.09.15. 11:33

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI., Bajcsyoka út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/429290/2016

2016.09.15

BUDAPEST XXII. KER.

Szektor : 5

Belterület: 223609/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

HIRSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 40699/2015/11.03.08

Vezeték jog

14 m2 területre (VMB-121/2010)

jogosult:

név ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

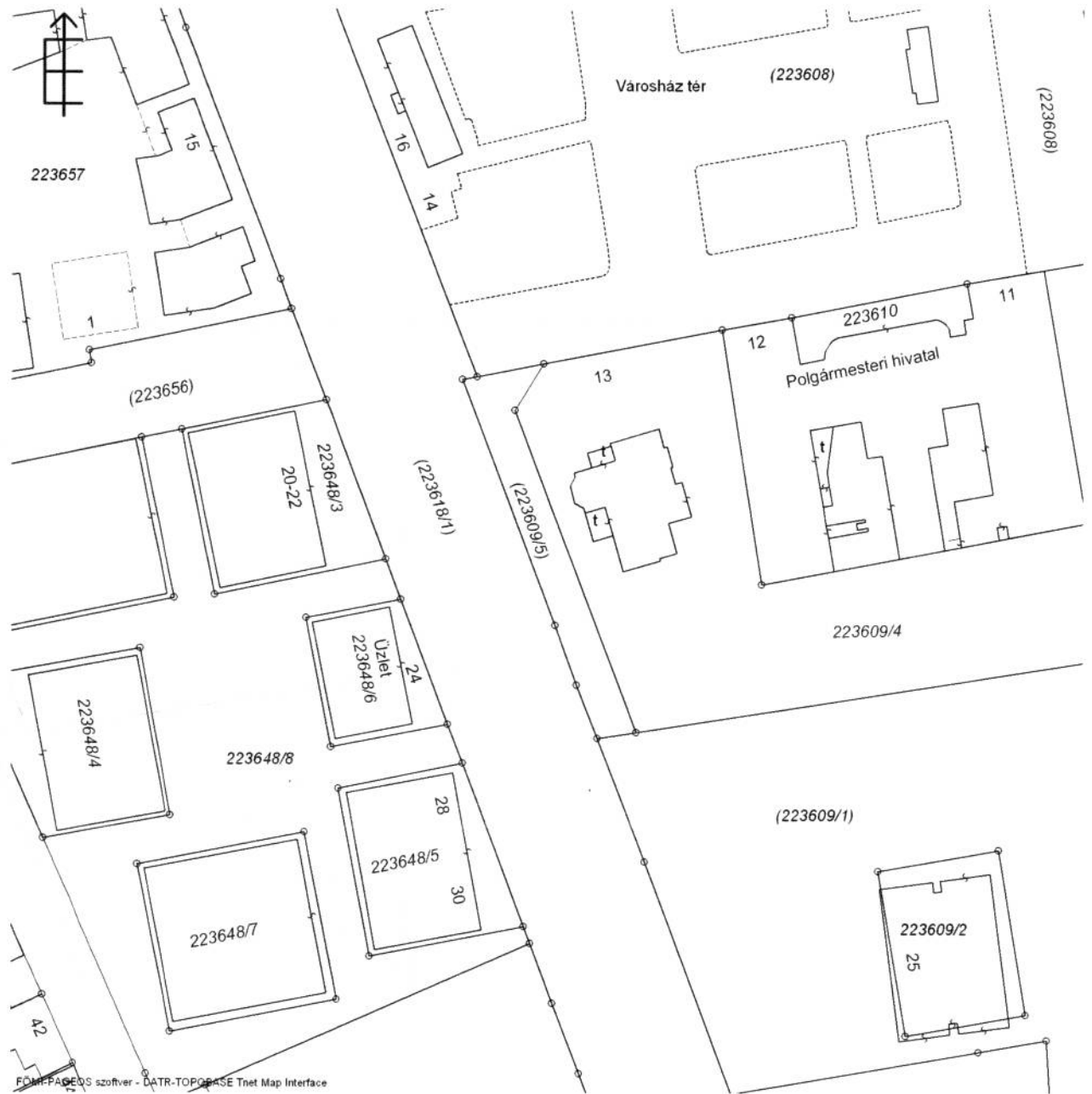
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

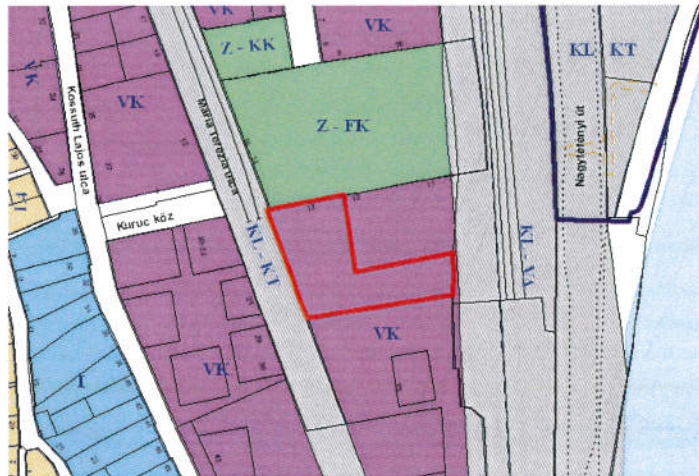
Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat



## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

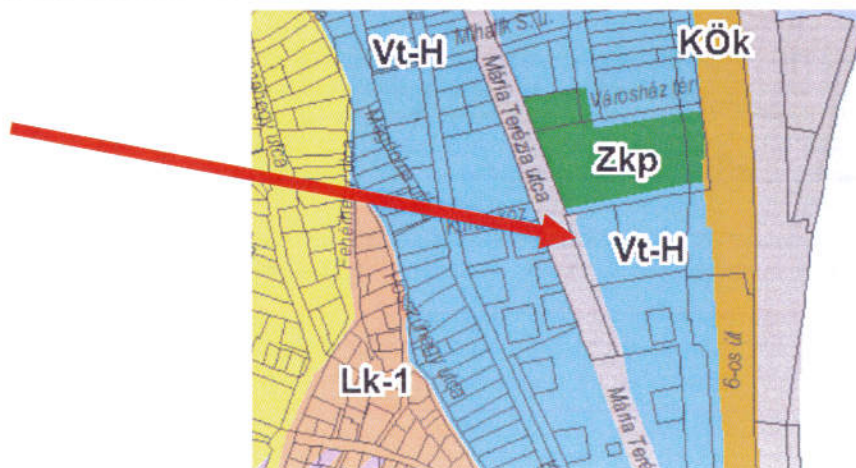
FSZKT övezeti besorolás:



FSZKT védelmek és korlátozások:



A TSZT szerint az övezeti besorolás:





## Számítások

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

## 1. A FÖLDTERÜLET FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	Bp. XXII. Mária Terézia út 223609/5 hrsz.	Bp. XXII. Budafok, Kossuth Lajos utca	Bp. XXII. Budafok, Rózsavölgy	Bp. XXII. Budafok
Adat jellege	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016	2016	2016
Adat forrása		ingatlan.com 20217297	ingatlan.com 21563953	ingatlan.com 22490668
Ingatlan típusa	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		34 800 000 Ft	28 350 000 Ft	16 540 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: - 10% és -15%	29 580 000 Ft	25 515 000 Ft	14 886 000 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	<b>387 m<sup>2</sup></b>	<b>1400 m<sup>2</sup></b>	<b>1805 m<sup>2</sup></b>	<b>830 m<sup>2</sup></b>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>21 129</b>	<b>14 136</b>	<b>17 935</b>
Szöveges leírás	az ingatlanon idegentulajdonú felépítmény található	központhoz közeli, elsősorban vállalkozásra alkalmas, lakóövezeti telek	több lakásos társasház is építhető az ingatlanra, összes közmű az utcában	Budafok belterületén, L6-os övezetben, víz, villany a telken
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		5%	25%	20%
Közlekedés	kiváló	hasonló	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		0%	15%	15%
Parkolási lehetőség	közterületen	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	közlekedési terület, villamos végállomás	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Telek méret	<b>387 m<sup>2</sup></b>	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		25%	30%	15%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	víz villany
Korrekció		0%	0%	-5%
Övezeti besorolás	KL-KT-XXII	lakóövezeti	lakóövezet	lakóövezet
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	beépített	fejleszhető	fejleszhető	fejleszhető
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	35%	10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>19 628</b>	<b>20 072</b>	<b>19 083</b>	<b>19 728</b>
Korrigált ár (Ft)	<b>7 596 012</b>	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>7 600 000 Ft</b>			



## Képek



Az ingatlan kialakítása és környezete

## NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

**Budapest XXII., Mária Terézia út ,223609/5 hrsz.-ú,**

a Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett közterület megnevezésű ingatlan vonatkozásában Szabó Gáborné ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a BFVK Zrt. a szakmai előírásoknak valamint kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi érték a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmazza 2016. szeptember 16.-án érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

**7 600 000 Ft + áfa**  
**azaz: hétmillió-hatszáz ezer forint + áfa**  
**(19 640 Ft/m<sup>2</sup> + áfa)**

összegben.

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

Budapest, 2016. szeptember 16.



Horváth György  
okl. magasépítő üzemmérnök  
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: IM 4847/1996

