



Az értékelés azonosítója: B20É142

ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT

vagyonértékelés érvényességi idejének meghosszabbításáról

BFVK Zrt. 2019. december 3-án elkészítette a **Budapest XXIII. ker., Újtelep út (Hrivnák Pál utca), 195271/65 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadának, természetben **103 m² alapterületű telek** ingatlanvagyon-értékelését.

Feladatunkat képezte a **2019. december 3-án** készített vagyonértékelésünk óta eltelt időszak alatt az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata. Ennek eredményeként megállapítottuk, hogy sem az adott ingatlanpiaci szegmensben, sem az ingatlan környezetében nem történt olyan mértékű változás, mely a korábban meghatározott értékek változását eredményezte volna.

Ismételt helyszíni szemlére az értékfenntartó nyilatkozatunk kiadása előtt nem került sor, miután Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan állapotában nem történt változás, ezért a korábbi helyszíni szemlén tapasztaltakat vesszük alapul.

A vagyonértékelésben szereplő ingatlanra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban nem változtak.

Az ingatlanpiacon elérhető kínálati adatok alapján az ingatlan jelenlegi becsült értéke 5%-on belüli eltérést mutat a korábban készített vagyonértékelésben meghatározott értékhez képest, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értéket fenntartjuk.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A telek forgalmi értéke , kerekítve:	1 012 600 Ft + áfa azaz egymillió-tizenkétezer-hatszáz forint + áfa
A telek fajlagos forgalmi értéke, (az 103 m ² alapterületre vetítve):	9 831 Ft/m ² + áfa azaz kilencezer-nyolcszázharmincegy forint/m ² + áfa

A meghatározott értékek az ingatlanrész per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

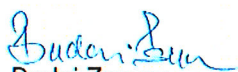
Az értékelés célja a telek forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében.

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2020.12.19-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2020. június 19.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Ellenőrizte:


Budai Zsuzsa

ingatlanvagyon-értékelő
névjegyzékszám: 05328/2007



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


Fekesházy Attila

Ingatlan-értékbecslési irodavezető

Az értékelés azonosítója: B19Ú255

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



1237 Budapest, Újtelep út (Hrivnák Pál utca), 195271/65 hrsz.-ú,
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról

2019. december 03.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 16 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet, megközelíthetőség	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 A földterület jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	8
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	9
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
4.1 A telekrész forgalmi értékének és használati díjának meghatározása.....	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat.....	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **1237 Budapest, Újtelep út (Hrivnák Pál utca), 195271/65 hrsz. alatti**, 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.
Az értékelés kiadás napja:	2019. december 03.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2019. november 25.
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 XXIII., Újtelep út
Az ingatlan helyrajzi száma:	195271/65
Övezeti besorolása:	KÉSZ szerint: Lk-1-XXIII-5/2
Telek területe:	103 m ²
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A telek piaci forgalmi értéke, kerekítve:	1 012 600 Ft + áfa azaz: egymillió-tizenkétezer-hatszáz forint + áfa
--	---

A telek fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve (103 m ² alapterületére vetítve):	9 831 Ft/m ² + áfa azaz: kilencezer-nyolcszázharmincegy forint/m ² + áfa
--	---

A meghatározott érték **nettó 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:

A vizsgált terület az Újtelep út 18/B. szám alatti sorház jellegű épület mellett, az Újtelep út és a Hrivnák Pál utca sarkán elhelyezkedő, 103 m²-es, sík, közel négyzet alakú, beépítetlen, minden oldalról kerített terület.

A területen (ÉK-i sarkában) található egy elektromos földkábel kiállítás. Mérőóra nincs kiépítve. Egyéb közműről nincs tudomásunk. A füvesített területen néhány bokor és gyümölcsfa található, az Újtelepi út oldalhatárán tujákkal beültetett.

Az előzmény iratok szerint 2005-ben a T-Kábel Magyarország Kft.-nek TV átjátszó berendezés építménye volt az ingatlanon, amit 2007. január 25-én lebontottak, a terület azóta üres.

A kerületi övezeti szabályozás alapján a beépíthető legkisebb telek területe 400 m² lehet. Ennek értelmében a vizsgált üres telek önállóan nem beépíthető, csak a szomszéd tudja hasznosítani.

Ezért a forgalmi érték megállapítása során (1.sz. táblázat) mint hasznosítást korlátozó tényezőt, -60%-os korrekció tényezőként vettük figyelembe.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmaztuk.

Budapest, 2019. december 03.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Ellenőrizte:



Budai Zsuzsa

ingatlanvagyon-értékelő

névjegyzékszám: 05328/2007



Reményi Krisztina

ingatlan-értékbecslési szakértő

eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila

Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda megrendelte a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározását, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:
Beszereztük:

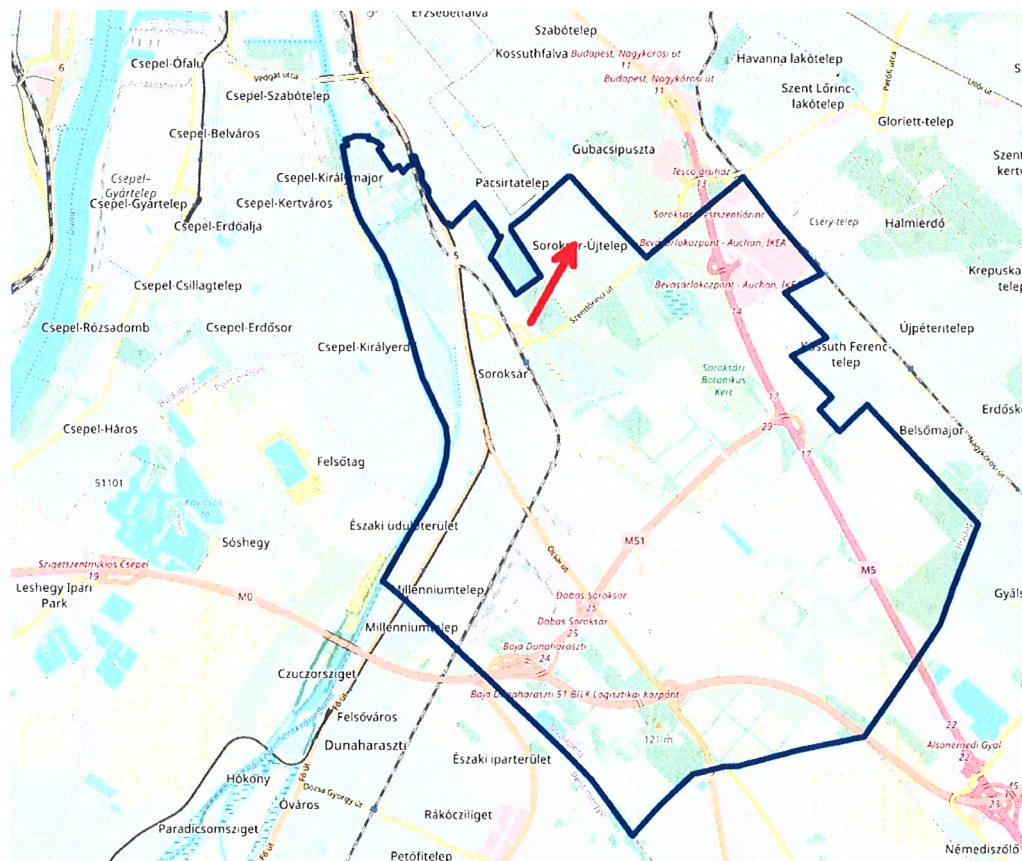
Tulajdoni lapot, térképmásolatot

Helyszíni szemle: 2019. november 25-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet, megközelíthetőség

Az értékelt ingatlan kerületen belüli elhelyezkedése:



A kerület a Duna bal partján a pesti oldal legdélibb közigazgatási egysége. Északon a XX. kerülettel, Pesterzsébettel, keleten a XVIII. kerülettel, Pestszentlőrincsel és Pestszentimrével, délkeleten Gyál községgel, délen Alsónémedivel és Dunaharaszttal határos. Nyugaton a Csepel-szigettől a Ráckevei-Dunaág választja el. A hivatalosan elfogadott soroksári városrészek között Soroksár-Újtelep és a Millenniumtelep szerepel. Az értékelt ingatlan Soroksár-Újtelep városrészben található, Soroksár ÉK-i részén.

Az értékelt ingatlan közvetlen környezete



Az ingatlan az Újtelep út és a Hrivnák Pál utca sarkán található, környezetében családi házakkal, sorházakkal, kisebb lakásszámú társasházakkal beépített. Az Újtelep út 18/B. szám alatti sorház mellett elhelyezkedő közel négyzet alakú beépítetlen, 103 m²-es terület. Könnyen megközelíthető aszfaltozott úton személygépkocsival és teherautóval egyaránt, tömegközlekedéssel a 123-as, 123A-as, 135-ös, 35-ös autóbuszokkal.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1237 Budapest, Újtelep út 18/B. melletti beépítetlen terület	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XXIII., Újtelep út	
Helyrajzi száma:	195271/65	
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1	
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület	
Funkció a valóságban:	beépítetlen terület	
Telek alapterülete:	Teljes: 103 m ²	Értékelt: 103 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog 4 m ² területre 7103/487/2011. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Bejegyző határozat: 97938/2/2012/12.04.03	

2.3 A földterület jellemzői

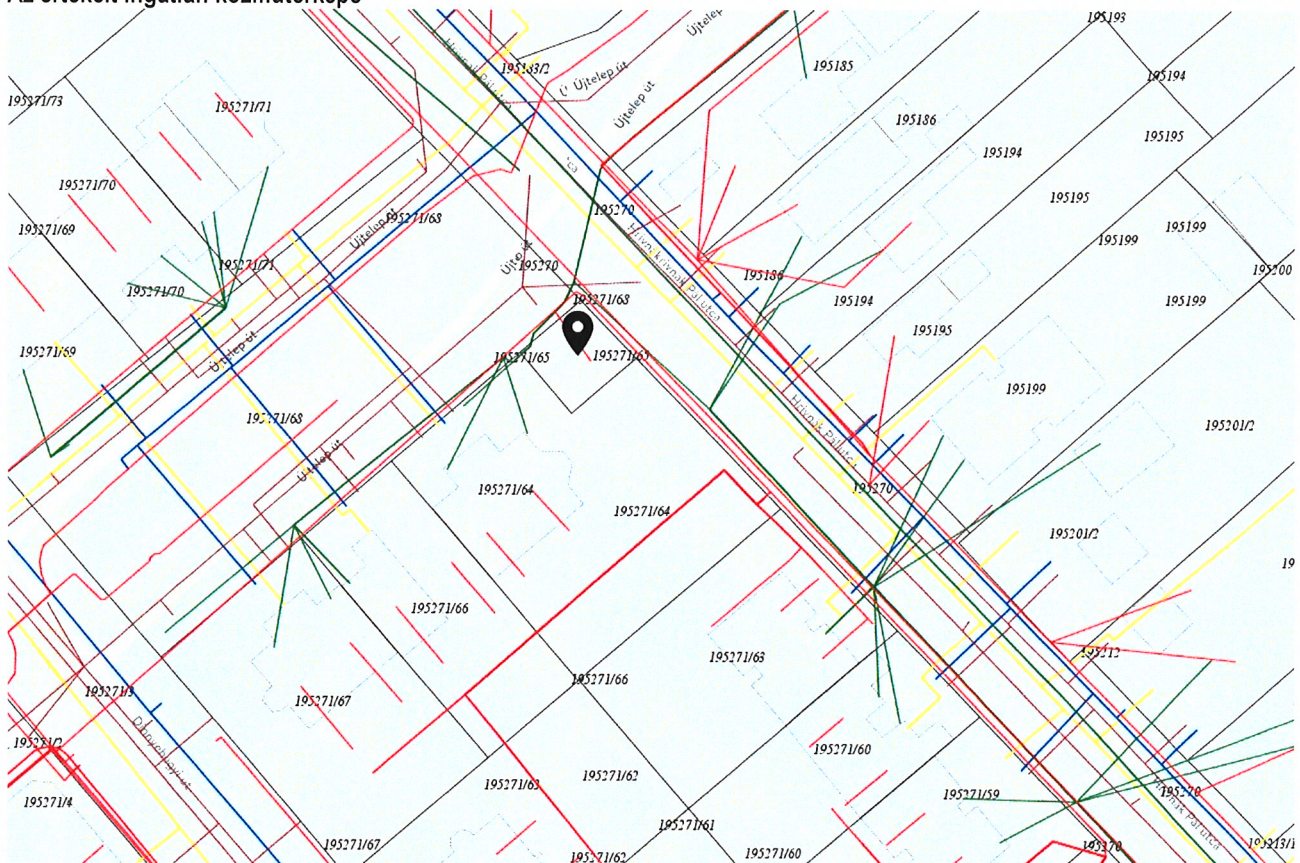
Az Újtelep út és a Hrivnák Pál utca sarkán lévő 103 m²-es sík, minden oldalról kerített, közel négyzet alakú, beépítetlen terület, az Újtelep út 18/B. szám alatti (hrsz.: 195271/64) sorház mellett helyezkedik el. A Hrivnák Pál utca és az Újtelep út oldalhatárán beton lábazatú, drótfonatos kerítéssel, míg az ÉNy-i oldalhatáron lábazat nélküli drótfonatos kerítéssel határolt a telek. A füvesített területen néhány bokor és gyümölcsfa található, az Újtelepi út oldalhatárán tujákkal beültetett.

Az előzmény iratok szerint 2005-ben a T-Kábel Magyarország Kft.-nek TV átjátszó berendezés építménye volt az ingatlanon, amit 2007. január 25-én lebontottak, a terület azóta üres.

A területen (ÉK-i sarkában) található egy elektromos földkábel kiállítás. Mérőóra nincs kiépítve. Egyéb közműről nincs tudomásunk.

Földterület kimutatás							
Hrsz.	Alapterület (m ²)	Értékelt terület (m ²)	Tulajdoni hányad	Övezeti besorolása	legkisebb beépíthető telek terület (m ²)	max. beépíthető sége	szinterületi mutató
195271/65	103	103	1/1	Lk-1-XXIII-5/2	400	25%	1,2
Teljes terület:	103 m²	103 m²					

Az értékelt ingatlan közműterképe



A hatályos KÉSZ szerint a telek övezeti besorolása Lk-1-XXIII-5/2, kisvárosias, társasházias beépítésű lakóterület, ahol a szabályozási határérték alapján meghatározott legkisebb beépíthető telekterület 400 m².

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének
26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendelete
a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról
(módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt)**

**VI. Fejezet
Építési övezetek részletes előírásai**

21/A. Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületek általános előírásai

22.§

(1) Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületeken belül az alábbi építési övezetek találhatóak:

a) Kisvárosias, jellemzően lakó rendeltetésű, oldalhatáros beépítésű lakóterületek: Lk-1-XXIII-1.

b) Kisvárosias, vegyes rendeltetésű lakóterületek: Lk-1-XXIII-2.

c) Kisvárosias, a jellemzően intézményi rendeltetésű lakóterületek: Lk-1-XXIII-3.

d) Kisvárosias, Templom utca melletti lakóterületek: Lk-1-XXIII-4.

e) Kisvárosias, társasházias beépítésű lakóterületek: Lk-1-XXIII-5.

(2) Az építési övezetekben eltérő övezeti rendelkezés hiányában telkenként egynél több főépület is elhelyezhető.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető maximális rendeltetési egységsszám – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – hat, melyből legfeljebb négy lehet lakó rendeltetés.

(4) Ahol övezeti rendelkezés korlátozza a lakóépület lakásszámát, ott a lakásszám megengedett mértékéig a 21. § (1) bekezdésben felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők.

(5) Az építési övezetekben teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(6) Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületen a telkekre és épületekre vonatkozó jellemzőket a 3. számú melléklet 1. pontjának táblázata tartalmazza.

Az értékelte ingatlan övezeti térképe



3. számú melléklet a 26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendelethez¹

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei

1.	A. Építési övezet jele	B. beépítés módja	C. beépíthető telek legkisebb területe	D. kialakítható telek				E. legnagyobb beépítettség		F. szintterületi mutató			G. legkisebb zöldfelület	H. épületmagasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
								alatti	feletti		általános	parkolásra fordítható			
(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
2.	Lk-1-XXIII-1/1	O	290	800	1200	16	30	35	25	0,8	0,45	0,35	60	-	4,5
3.	Lk-1-XXIII-1/2	O	210	400	600	10	15	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0
4.	Lk-1-XXIII-1/3	SZ	400	500	800	14	15	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0
5.	Lk-1-XXIII-2/1	O	230	800	1200	16	30	35	40	1,0	0,65	0,35	40	-	7,5
6.	Lk-1-XXIII-2/2	SZ	500	1000	-	20	40	50	50	1,5	1,0	0,5	40	-	7,5
7.	Lk-1-XXIII-2/3	Z	400	900	-	16	40	60	60	1,6	1,0	0,6	30	-	7,5
8.	Lk-1-XXIII-3/1	SZ	2000	2000	-	24	40	60	50	1,6	1,0	0,6	40	-	12,5
9.	Lk-1-XXIII-3/2	Z	800	1500	-	24	40	60	60	1,6	1,0	0,6	30	-	7,5
10.	Lk-1-XXIII-3/3	SZ	1500	1500	-	30	30	45	45	2,0	1,4	0,6	35	-	12,5
11.	Lk-1-XXIII-4/1	O	230	800	1500	14	20	45	35	0,8	0,6	0,2	55	-	4,5
12.	Lk-1-XXIII-5/1	SZ	1800	1800	-	-	-	-	45	2,0	1,55	0,45	35	10,0	13,5
13.	Lk-1-XXIII-5/2	S	400	600	-	12	30	35	25	1,5	1,2	0,3	60	4,5	7,5
14.	Lk-1-XXIII-5/3	Z	600	600	-	15	30	45	35	2,0	1,4	0,6	40	4,0	5,5
15.	Lk-2-XXIII-1/1	SZ	500*	500	-	10	30	40	30	0,8	0,6	0,2	55	-	5,0
16.	Lk-2-XXIII-1/2	SZ	600	600	-	20	30	40	35	1,0	0,7	0,3	50	4,5	7,5
17.	Lk-2-XXIII-2/1	SZ	600	600	1000	16	30	45	45	1,5	1,0	0,5	25	4,5	7,5
18.	Lk-2-XXIII-3/1	SZ	1800	1800	-	-	-	-	45	2,0	2,0	-	35	10,0	13,5
19.	Lk-2-XXIII-3/2	SZ	2400	2400	-	30	30	-	40	1,8	1,8	-	35	-	12,5
20.	Lk-2-XXIII-4/1	SZ	1800	1800	-	-	-	-	45	2,0	1,6	0,4	35	10,0	13,5
21.	Lk-2-XXIII-4/2	SZ	4000	4000	-	-	-	35	35	1,0	1,0	-	35	3,0	9,0

*Legalább 10 méteres telekszélesség esetén

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> elhelyezkedés, saroktelek 	<ul style="list-style-type: none"> kis mérete miatt önállóan nem hasznosítható
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> értékesítés, a szomszédos ingatlannal, 195271/64 hrsz.-mal való összevonás, 	<ul style="list-style-type: none"> KÉSZ alapján önállóan nem beépíthető

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. 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.

Költségszámítás

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
Az épület újra-előállítási költségébe az 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.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

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

4.1 A telekrész forgalmi értékének meghatározása

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is. Kínálati adatok között fellelhetőek voltak olyan telek ingatlanok is, melyeket több mint egy éve hirdetnek. Ezért -10 %-os a kínálati korrekciót alkalmaztunk.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon kifejezetten a környezetében fellelhető telkek értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához.

A vizsgált ingatlan Újtelep kerületrészen fekszik. Az összehasonlító adatok is ebből a kerületrészből származnak, az értékelt ingatlantól kb. 1-1,5 km-es távolságon belül találhatóak.

Az így kiválasztott kínálati adatok fajlagos árát korrekciós tényezőkkel módosítottuk.

A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a parkolási lehetőség, a telek nagysága, a közterületi kapcsolata, infrastruktúrája, övezeti besorolása, szintterületi mutatója.

A vizsgált ingatlan Lk-1, kisvárosias lakóépületek építési övezetében található, melyre a vonatkozó szabályozási határértékek alapján 25%-os legnagyobb beépíthetőséghez 1,2 m²/m² szintterületi mutató tartozik.

Az összehasonlításba bevont ingatlanok azonban Lke-1, kertvárosias laktóterületen lévők, melyhez 30%-os legnagyobb beépíthetőség és 0,6 m²/m² szintterületi mutató tartozik.

Miután a nagyobb beépíthetőséghez kisebb szintterületi mutató tartozik, ezért korrekció alkalmazását nem tartjuk indokoltnak.

Az összehasonlító adatok nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

Tekintettel arra, hogy a vizsgált ingatlan területnagysága 103 m², a hatályos KÉSZ alapján azonban a beépíthető legkisebb telek területe 400 m², ezért hasznosítást korlátozó tényezőként további -60 %-os korrekciót alkalmaztunk.

Számításainkat az 1.sz. táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1237 Budapest, Hrivnák Pál utca, hrsz.:195271/65	Budapest, XXIII. ker. Szőlősor-utca	Budapest, XXIII. ker. Külső Vörösmarty út	Budapest, XXIII. ker. Nyír utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2019. november	2019. november	2019. november
Adat forrása		ingatlan.com/30130220	ingatlan.com/29496686	ingatlan.com/30397576
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi/kinálási ár (Ft)		19 900 000 Ft	13 500 000 Ft	26 000 000 Ft
Kínálási korrekció % mértéke / korrigált ár (Ft)	-10%	17 910 000 Ft	12 150 000 Ft	23 400 000 Ft
Telek terület (m ²)	103 m ²	600 m ²	505 m ²	755 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		29 850	24 059	30 993
Szöveges leírás	Kertvárosi részen elhelyezkedő, kis méretű, önálló beépítésre nem alkalmas, kerített terület, amin egy elektromos földkábel kiállás található, mérőóra nincs, egyéb közmű nincs.	új parcellázású, téglalap alakú, közbenső elhelyezkedésű üres telek, részben kerített, sík felületű, közművek az utcában	Családi házas környezetben, közművekkel nem rendelkező építési telek,	Kertvárosi részen, közbenső elhelyezkedésű üres telek, villany-gáz a telken belül, a többi közmű az utcában,
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg/önálló hasznosíthatóság	szabályozás szerinti minimális telekméret nem éri el, és a beépíthetősége nem megvalósítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható	önállóan hasznosítható
Korrekció mértéke				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Újtelep, zöldövezeti, kertvárosi részen található	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	tömegközlekedéssel, buszmegálló mellett helyezkedik el, gépjárművel jól megközelíthető	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség,	közel négyzet alakú, szabályos, sík terület, kerített saroktelek,	téglalap alakú, szabályos, sík terület, részben kerített	téglalap alakú, szabályos, sík terület, kerítésen saroktelek	téglalap alakú, szabályos, sík területen terület
Korrekció mértéke		5%	2%	5%
Közterületi kapcsolat / burkolat	közterületi kapcsolattal rendelkező, aszfaltzott útról megközelíthető	közterületi kapcsolattal rendelkező, burkolat nélküli útról megközelíthető	közterületi kapcsolattal rendelkező, burkolat nélküli útról megközelíthető	közterületi kapcsolattal rendelkező, burkolat nélküli útról megközelíthető
Korrekció		3%	3%	3%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű az utcában található	közművek az utcában	közművek az utcában	villany gáz
Korrekció		0%	0%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		13%	10%	8%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	31 223	33 731	26 465	33 473
Hasznosítást korlátozó tényező: a hatályos szabályozás az önálló fejlesztést nem teszi lehetővé; csak a szomszéd (kötött vevő) tudja hasznosítani,	-60%	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
Korrigált fajlagos ár kerekítve (Ft/m ²)	12 489			
A telek bruttó forgalmi értéke; kerekítve (Ft)	1 286 000			
A telek nettó forgalmi értéke; kerekítve (Ft)	1 012 600 Ft			

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1237 Budapest, Újtelep út, hrsz.: 195271/65 alatti, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

A telek piaci forgalmi értéke, kerekítve: 1 012 600 Ft + áfa
azaz: egymillió-tizenkétezer-hatszáz forint + áfa

A telek fajlagos piaci forgalmi értéke, 9 831 Ft/m² + áfa
kerekítve (103 m² alapterületére vetítve): **azaz: kilencezer-nyolcszázharmincegy forint/m² + áfa**

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

Budapest, 2019. december 03.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Ellenőrizte: ?



Budai Zsuzsa

ingatlanvagyon-értékelő

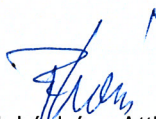
névjegyzékszám: 05328/2007



Reményi Krisztina

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 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 BFVK Zrt. írásos bejegyzése 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 kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő 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 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 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, 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, 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 hat hónapig érvényes.

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 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: 8000004/567717/2019

2019.12.05

Szektor : 53

BUDAPEST XXIII.KER.

Belterület 195271/65 helyrajzi szám

BUDAPEST XXIII.KER. Újtelep út. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 103 (m2) törölő határozat:9023/2005

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 0 103 0,00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103461/1995/1991/04.17/

jogcím: kisajátítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 97938/2/2012/12.04.03

Vezetékjog

4 m2 területre 7103/487/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

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

Képek



Utcakép



környező ingatlanok



értékelt ingatlan utcai bejárata

Képek



értékelt terület belső nézete



a telken található növényzet