

Az értékelés azonosítója: B21A175

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



*a Budapest II. ker., Gyulai Pál utca 5., valóságban: Kaptató utca 50887/5 hrsz.-ú,
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról*

Budapest, 2021. július 20.

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

ELŐZMÉNYEK

BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Irodája 2020. 11. 02 -i fordulónappal Ingatlanvagyon-értékelést készített a **Budapest II. ker., Gyulai Pál utca 5., valóságban: Kaptató utca 50887/5 hrsz.-ú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelésére vonatkozóan.

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

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2020. 11. 02-án** készített értékelés óta eltelt időszak alatt – az ingatlan környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban – bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével tárgyi ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása.

ÖSSZEGEZÉS

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 lényeges változás, mely az ingatlan forgalmi értékét befolyásolná.
3. Az ingatlanra vonatkozó szabályozás az előző értékelés óta nem változott.

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 piaci forgalmi értékének meghatározását az új összehasonlító adatokkal.

Elvégzett elemzéseink alapján, a **Budapest II. ker., Gyulai Pál utca 5., valóságban: Kaptató utca 50887/5 hrsz.-ú**, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan jelen szakvéleményben meghatározott, valamint a korábbi értékelésben megállapított forgalmi értéke között az eltérés 5%-on belül van, ezért a korábbi, 2020. 11. 02-án készített **értékbecslésben meghatározott 6 700 000 Ft +áfa forgalmi értéket változatlanul fenntartjuk.**

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest II. ker., Gyulai Pál utca 5., valóságban: Kaptató utca 50887/5 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési iroda
Az értékelés kiadás napja:	2021. július 20.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	Az ingatlan állapotában, változás nem történt, ezért jelen értékbecslésben a 2020.11.02-án rögzített állapotot vettük figyelembe.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen, erősen lejtő, erdősült földterület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest II. ker., Gyulai Pál utca 5. „felülvizsgálat alatt” (valóságban: Kaptató utca)
Az ingatlan helyrajzi száma:	50887/5
Az ingatlan területe:	Teljes: 241 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Főváros Önkormányzat; 1/1
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	-
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: **6 700 000 Ft + áfa,**
azaz hatmillió-hétszáz ezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke 241 m² földterületre vetítve, kerekítve: **27 800 Ft/m² + áfa,**
azaz huszonhétézer-nyolcszáz forint/m² + áfa

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

Az aktualizáló ingatlanvagyon értékstanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értékstanúsítvány a **2020. 11. 02-i** fordulónappal készült ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte tárgyi lakóövezeti telek forgalmi értékének meghatározása. A II. kerület külső, kertvárosi részén, Máriaremetén található, a Kaptató utcában. A beépítetlen lakóövezeti ingatlan a 50887/3 hrsz.-ú Gyulai Pál utca 5. szám alatti telek szabályozása során visszamaradó csonka telek. Az ingatlan értékének meghatározásánál figyelembe vettük, hogy az erősen lejtő, erdősült telek kis területe miatt lakóépülettel gazdaságosan nem beépíthető, ami az ingatlan értékét csökkenti.

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2022.01.20-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2021. július 20.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Budai Zsuzsa

ingatlanvagyon-értékelő
névjegyzékszám:05328/2007


Reményi Krisztina

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


H Fekesházy Attila

Ingatlan-értékbecslési irodavezető

MELLÉKLETEK

- Számítások
- Tulajdoni lapok
- Térképek
- Ingatlanrészre vonatkozó szabályozás
- Képek

Számítások

Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszer

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest, II/A ker., Kaptató u. 50887/5 hrsz.	Budapest, II/A ker., Budaliget Hidegkúti út	Budapest, II/A ker., Budaliget Hidegkúti út	Budapest, II/A ker., Pesthidegkút - Ófalu
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2021. 07. hó	2021.07. hó	2021.07. hó
Adat forrása		ingatlan.com/32183235	ingatlan.com/32026598	cpingatlan.hu/79261
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati bruttó ár (Ft)		42 900 000 Ft	45 800 000 Ft	53 000 000 Ft
Kínálati nettó ár (Ft)		33 779 528 Ft	36 062 992 Ft	41 732 283 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	-10%	30 401 575 Ft	32 456 693 Ft	37 559 055 Ft
Telek terület (m ²)	241 m ²	1120 m ²	1218 m ²	1339 m ²
Fajlagos nettó ár (Ft/m ²)		27 144	26 648	28 050
Szöveges leírás	II/A k. Máriaremete kerületrésze, mellékutca földút szakaszán, téglalap alakú, lejtős, erdőszűrt, lakóövezeti besorolású, beépítetlen telek	II/A k. Budaliget kerületrésze, főút mellett, téglalap alakú, utcaszintről enyhén lejtős, összközműves telek, elbontott épületmaradványokkal	II/A k. Budaliget kerületrésze, főút mellett, téglalap alakú, utcaszintről enyhén emelkedős, összközműves telek, elbontott épületmaradványokkal	II/A k. Pesthidegkút - Ófalu kerületrésze, főútról megközelíthető, téglalap alakú, enyhén lejtős, összközműves telek, bontandó házzal
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg, önálló hasznosíthatóság	önálló tulajdon	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Budapesten / kerületen belüli elhelyezkedés	II/A. ker., Máriaremete, a főváros határához közel	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekción mértéke		10%	10%	10%
Közlekedés	busztól távol	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekción mértéke		-5%	-5%	-5%
Telek adottságok; alakzat, domborzat, növényzet	téglalap, erősen lejtős, erdőszűrt	téglalap alakú, utcaszintről enyhén lejtős	téglalap alakú, utcaszintről enyhén emelkedő	téglalap alakú, utcaszintről enyhén lejtős,
Korrekción mértéke		5%	5%	5%
Telek méret	241 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekción mértéke		12%	13%	15%
Közterületi kapcsolat		önállóan megközelíthető	önállóan megközelíthető	önállóan megközelíthető
Korrekción		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	közművek messzebb az utcában	víz, villany, gáz, csatorna	víz, villany, gáz, csatorna	víz, villany, gáz, csatorna
		-10%	-10%	-10%
Útburkolat	nincs	van	van	van
Korrekción		-5%	-5%	-5%

Épület	nincs	elbontott épület maradványai	elbontott épület maradványai	100 m ² -es bontandó épület
Korrekción		5%	5%	10%
Övezeti besorolás, beépíthetőség	Lke-3/SZ-3 övezet, beépíthetőség max. 15%, szint. mutató 0,40 m ² /m ²	Lke-2/O-4 övezet, beépíthetőség max. 20%, szintterületi mutató 0,4 m ² /m ²	Lke-2/O-6 övezet, beépíthetőség max. 15%, szintterületi mutató 0,4 m ² /m ²	L6-II-15 övezet, beépíthetőség max. 20%, szintterületi mutató 0,4 m ² /m ²
Korrekción mértéke		-5%	0%	-5%
Értékesítést korlátozó tényező	A telek kis alapterülete miatt lakóépülettel gazdaságosan nem beépíthető, de három szomszédos ingatlan esetében is lehetséges a telekegyesítéssel történő hasznosítása	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekción mértéke		-10%	-10%	-10%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-3%	3%	5%
Korrigált fajlagos telekár (F/m ²) :	27 687	26 254	27 454	29 352
Korrigált nettó ár:	6 672 454	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft):	6 700 000 Ft			

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/296209/2021

2021.06.24

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 53

Belterület 50887/5 helyrajzi szám

1029 BUDAPEST II.KER. Gyulai Pál utca 5. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Foldrészlet területe változás előtt: 241 (m2) törölő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.f.ill.	ter.	kat. jöv
	ha m2		ha m2	k.f.ill
- Kivett beépítetlen terület	0	241	0.00	

- Kivett beépítetlen terület

0

241

0.00

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 174466/1/1999/98.04.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 40338/1979/1979.11.24

törölő határozat: 174466/1/1999/98.04.14

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - - -

3. hányad: 1/1 törölő határozat: 174466/1/1999/98.04.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 40338/1979/1979.11.24

törölő határozat: 174466/1/1999/98.04.14

jogcím: adásvétel

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI TANÁCS VB. VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FŐOSZTÁLYA

cím: 1840 BUDAPEST Városháza utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 174466/1/1999/98.04.14

jogcím: 1990. évi LKV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ONKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

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

Bizonyító elővelnem rendelkezik

Térképmásolat

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

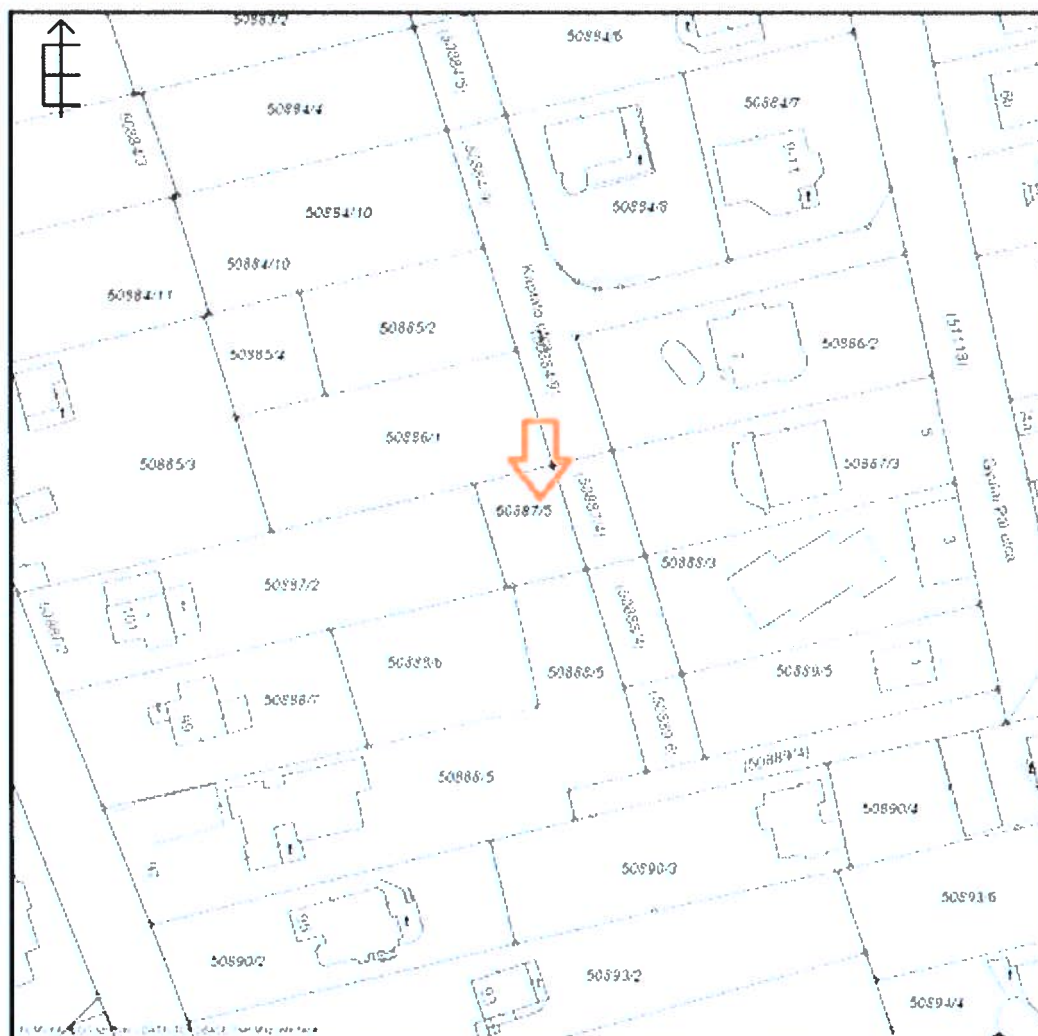
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.10.28.07:48:34

Helyrajzi szám: BUDAPEST II KER. belterület 50887/5

Megrendelés szám: 9000123432020

Méretarány: 1:1000

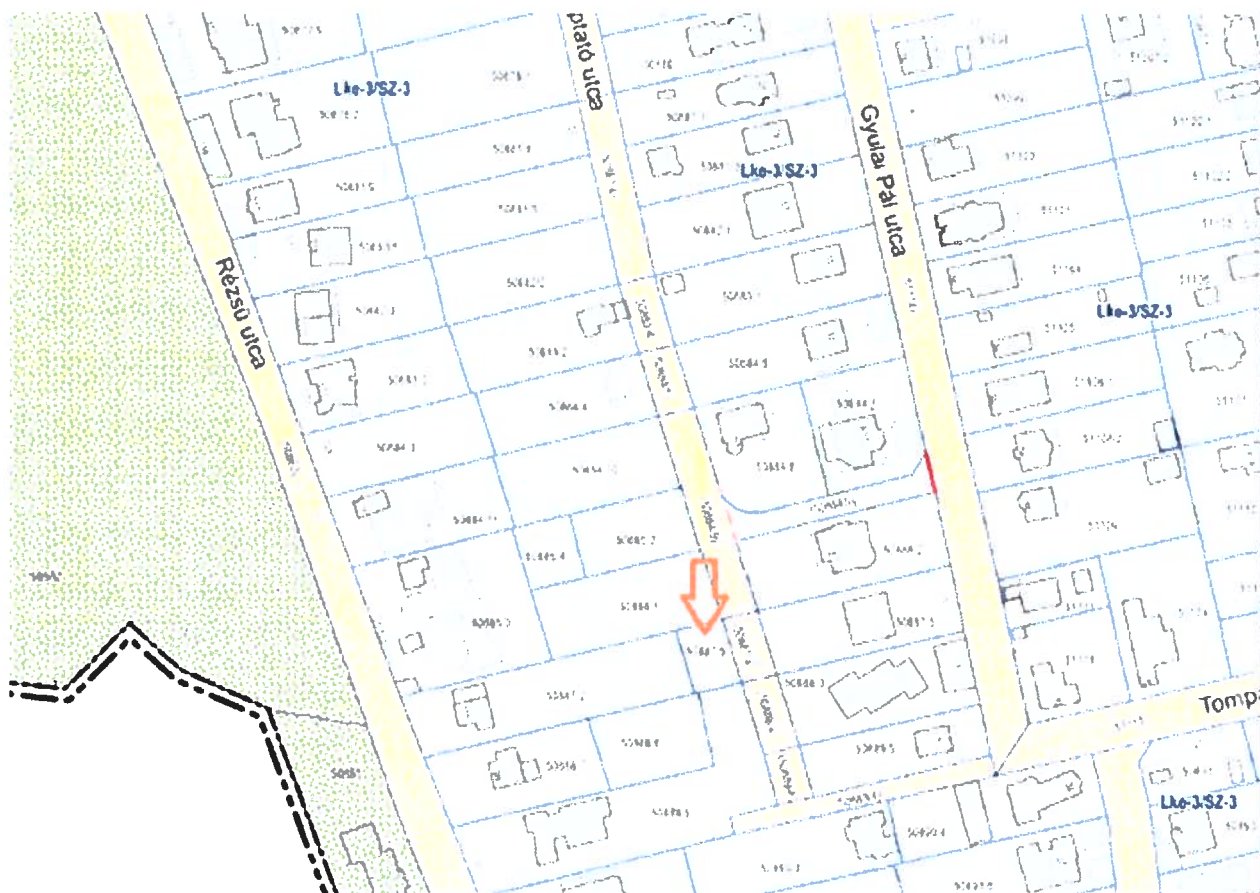


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképadatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételekre nem használható!

Övezeti térkép

A telek építési övezeti besorolása:

KÉSZ szerint: **Lke-3/Sz-3**



64. Az Lke-3 jelű építési övezetek részletes előírásai

101. § (1) Az Lke-3/SZ jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel - szabadonáll.

(2) A (3) - (4) bekezdésekben rögzített építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület- ha az építési övezet másként nem rendelkezik -:

a) az 1.500 m² vagy annál nagyobb telekméret esetén

aa) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe,

ab) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;

b) új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pincszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely

ba) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² általános szintterületet, és

bb) nem haladhatja meg a telken megengedett általános szintterület 50%-át.

(3) Az alábbi építési övezetekre az (2) bekezdésen túl csak a 92-94. § övezeti rendelkezéseit kell betartani:

a) Lke-3/SZ-1,

b) Lke-3/SZ-2,

c) Lke-3/SZ-3,

d) Lke-3/SZ-4.

(4) Az Lke-3/SZ-5 építési övezet a 93. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

a) az 1.000 m² alatti telken legfeljebb 1 lakás építhető,

b) teraszház abban az esetben sem létesíthető, ha a terep lejtése a tervezett épület hosszában meghaladja a 25%-ot.

Képek (2020.11.02.)



Kaptató utca aszfaltozott része, majd földút szakasza



Kaptató utca vége (zsákutca)



Értékelt telek



A telek lejtése



Közeli lakóház kertje és kilátás a Kaptató utca felől