

Az értékelés azonosítója: F22A123

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



1118 Budapest XI. ker., Rezeda köz szám alatti, 5393/2 helyrajzi számú – Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező – ingatlanról

Budapest, 2022. július 26.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, **3** számozott oldalt és a felsorolt mellékleteket tartalmazza.

ELŐZMÉNYEK

A BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda megbízásából 2021. december 23-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készítettünk a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező **1118 Budapest XI. ker., Rezeda köz** szám alatti, **5393/2 helyrajzi számú kivett közterület** megnevezésű ingatlan 170 m²-es részéről. Tekintettel arra, hogy az értébecslés érvényessége lejárt, Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített tárgyi ingatlanra vonatkozóan.

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunk a **2021. december 23-án** készített értékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlan környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az **1118 Budapest XI. ker., Rezeda köz** szám alatti, **5393/2 helyrajzi számú kivett közterület** megnevezésű ingatlan 170 m²-es részének értékelése, aktualizált forgalmi értékének meghatározása volt.

1. Az ingatlan tulajdoni helyzetében az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az aktualizáló értéktanúsítvány elkészítésekor ismételt helyszíni szemlére nem került sor.
3. A helyszíni szemle nélkül is tudható, hogy az ingatlan kialakításában, állapotában, környezetében az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
4. 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 ingatlanrész forgalmi érték aktualizálásának alapját képező új összehasonlító adatokat és számításokat.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, **1118 Budapest XI. ker., Rezeda köz** szám alatti, **5393/2 helyrajzi számú kivett közterület** megnevezésű ingatlan 170 m²-es részének **most meghatározott és a korábbi értékelésben meghatározott forgalmi értéke között az eltérés kevesebb, mint 5 %, ezért a 2021. december 23-án készített értékelésben meghatározott 12 940 000 Ft + áfa, azaz a tizenkétmillió-kilencszáznegyvenezer forint + áfa forgalmi értéket változatlanul fenntartjuk.**

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: az **1118 Budapest XI. ker., Rezeda köz** szám alatti, **5393/2 helyrajzi számú**, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, *kivett közterület* megnevezésű ingatlan 170 m²-es részének értékelése, piaci forgalmi értékének meghatározása, a 2021. december 23-án készült ingatlanvagyon-értékelésünk aktualizálása.

Elvégeztük tárgyi telek aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A MEGBÍZÁS

Megbízó:	Fővárosi Önkormányzat Vagyongazdálkodási Osztály
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2022. július 26.
Az értékelés célja:	Az ingatlanrész értékesítése miatt.
Helyszíni szemle időpontja:	2021. szeptember 8.

AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ADATAI

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezés	Kivett közterület	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Teleknyél (gyalogos bejáró)	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1118 Budapest XI. ker., Rezeda köz	
Az ingatlan helyrajzi száma:	5393/2	
Telek területe:	Teljes: 1 449 m ²	Értékelt: 170 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Főváros Önkormányzat 1/1	
Értékelt ingatlan:	az ingatlan Rezeda utca felőli 170 m ² -es része	

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

Az ingatlanrész piaci forgalmi értéke, kerekítve:	12 940 000 Ft + áfa azaz tizenkétmillió-kilencszáznegyvenezer forint + áfa
Az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke a telekterületre vetítve, kerekítve:	76 100 Ft/m² + áfa azaz hetvenhatezer-száz forint/m ² + áfa

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

Az aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány hat hónapig érvényes.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány a 2021. december 23-i fordulónappal készült ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Jelen értékelés készítésnek célja az ingatlanrész esetleges értékesítése.

Az értékelt *kivett közterület* megnevezésű ingatlan a XI. kerületben, a Gellérthegyen található. Az értékelt ingatlanrész 170 m² nagyságú, részben betonozott, füvesített, az utca felé enyhén lejtő terület, amit a vevőjelölt teleknyélként (gyalogos bejáróként) használ.

Bár az ingatlanrész a Lk-2-XI-02 jelű kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű terület megnevezésű övezetben helyezkedik el, de alakja és mérete miatt telekalakítással önálló ingatlanná nem válhat, így önállóan nem is építhető be.

Az ingatlanrész csak korlátozottan hasznosítható: a másik szomszédos telekkel nem vonható össze, mert különböző övezeti besorolásúak, emiatt kötött vevős.

Fentiek miatt az ingatlanrész becsült, fajlagos forgalmi értéket az építési telkek fajlagos értékének 25%-ában állapítottuk meg.

Az ingatlanrész az Lk-2-XI jelű építési övezetben fekszik. Az Lk-2-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

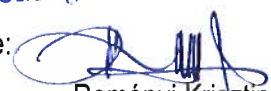
Az Lk-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

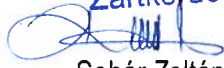
- a) lakó rendeltetés,
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatás és iroda rendeltetés és
- g) sport rendeltetés.


Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány a 2021. december 23-i fordulónappal a BFKV Zrt. által készített ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2023. január 26-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2022. július 26.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2. Ellenőrizte: 
Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011


Sohár Zoltán
ingatlanvagyon-értékelő


Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Változási vázrajz

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Számítások

Fényképek

Tulajdoni lap, 1. oldal

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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/400190/2021

2021.08.26

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 58

Beltérület 5393/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1449 (m2) törölő határozat: 9011/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosszámly adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv. ha m2 k.fáll
- Kivett közterület	0	1449	0 00

2.

Védett terület

3. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11

Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKOM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 47604/1/2010/10.02.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 247239/1993/12.06.

törölő határozat: 47604/1/2010/10.02.04

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47604/1/2010/10.02.04

jogcím: tulajdonjog rendezése

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/2/2012/12.01.19

Vezetékjog

1 m2 területre. 7103/407/2011.-7103/408/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38853/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

a Világörökségről szóló 2011.évi LXXVII. törvény 6/A.§ alapján.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

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

Tulajdoni lap, 2. oldal

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: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/400190/2021

2021.08.26

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 5a

Belterület 5393/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 800190/1/2021/21.03.25

torlő határozat: 800190/12/2021/21.04.13

Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

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

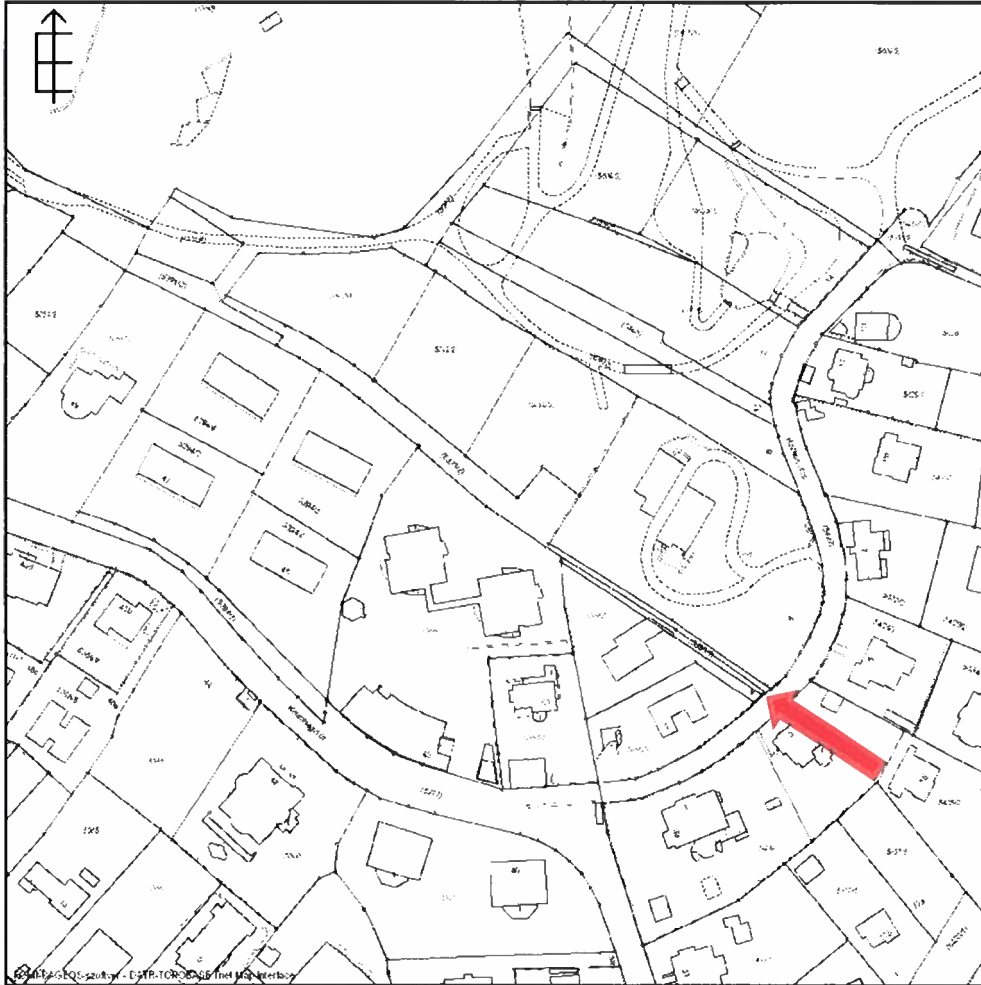
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.08.31 06:39:20

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 5393/2

Megrendelés szám: 9000/11412/2021

Méretarány: 1 : 2000



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

Változási vázrajz

Bacsi és Társa Kft.
1132 Budapest, Váci utca 55-57
Munkaszám: 2021/001

Budapest XI. ker.
belsőterület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

(5398/1) és 5398/2 helyrajzi számú földreszletek egyesítéséről
határrendezéséről az (5393/2) helyrajzi számú földreszlettel
M=1 1000

T-101975



Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Változás utáni állapot			
Helyrajzi szám	Állomány		Terület Bt. m ²	AK	Helyrajzi szám	Állomány		Terület Bt. m ²	AK	Szolgáltatás megnevezése	Műterv
	jel	mű. ág.				jel	mű. ág.				
5393/2	1	közvetlen	0,1449		5393/2	1	közvetlen	0,1279			
5398/1	2	közvetlen	0,0169		5398/2	1	közvetlen	0,1608		Vezetékpajz 1 m-es (7193/407/2011-7103/435/2011) területre Jószágút ÜLMŰ HÁLÓZATI KFT 1132 BUDAPEST Váci utca 72-74	
5398/2	3	lakóház udvar	0,1209	2		közvetlen					
Összesen:			0,2577				0,2977				

A változás akaratának megnevezése

Eidenpencz
Aurelia
Szilvia

Cimkoordináta (5393/2) hrsz			
Psz	Y	X	Kód
1	649060	237701	5411
Cimkoordináta 5398/2 hrsz			
1	646870	237701	5412
2	646695	237721	5412
3	646837	237721	5412

A helyrajzi számok és területszámok helyett ez a táblázat a változás számát és a terület számát tartalmazza.

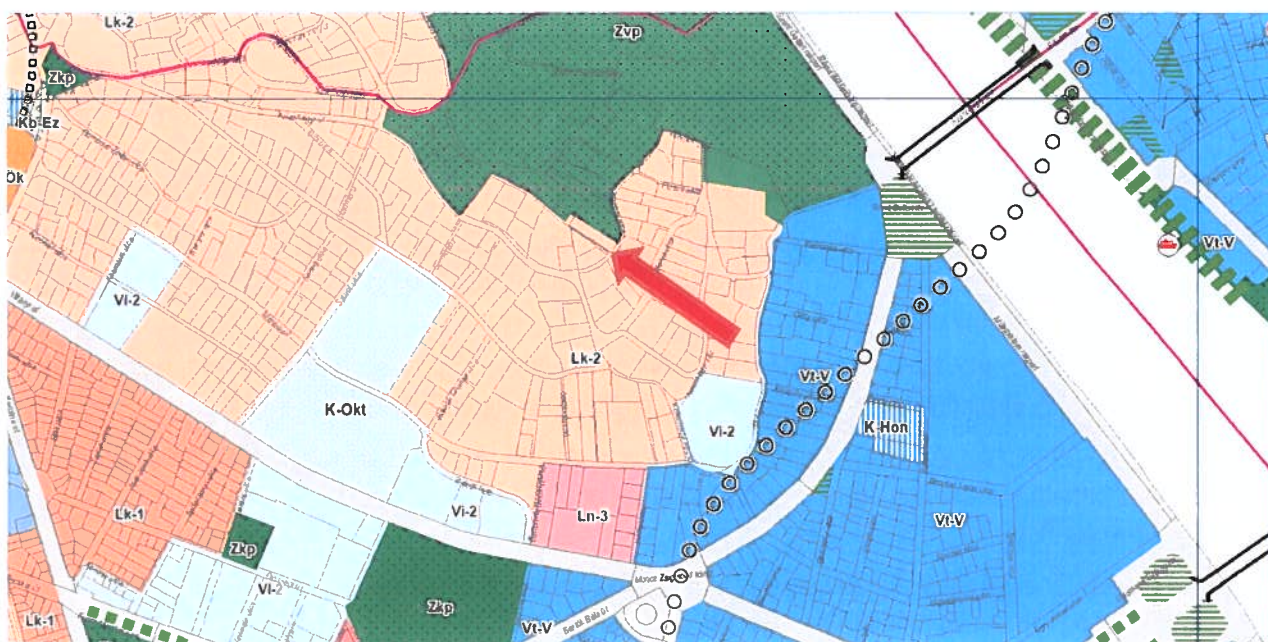
Köznevelés: ...
Béres: ...
Kisfalusi: ...
Helyrajzi szám: 2021/001
Készítve: 2021.02.01
Munkaszám: 2021/001
Bacsi és Társa Kft.
1132 Budapest, Váci utca 55-57
Munkaszám: 2021/001

Műterv: ...
Járatás: ...
Munkaszám: ...

2021.02.01

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek (Lk-2) területfelhasználási egységbe az összes budapesti területe beletartozik. A beépítés karaktere szerterágazó: 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 kerületek feladata.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

30/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelete

a Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról

25. Lk-2-XI Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

38. § (1) Az Lk-2-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Lk-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés,
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatás és iroda rendeltetés és
- g) sport rendeltetés.

(3) Az Lk-2-XI jelű építési övezetekben, amennyiben kialakult telek esetén a legkisebb telekszélesség

a) eléri a minimum 16 métert, akkor szabadonállóan vagy

b) eléri a minimum 12 métert, akkor oldalhatáron állóan vagy ikresen

is beépíthető.

(4) Azon Lk-2-XI jelű építési övezetekben, ahol a telek beépítése zárt sorúan tervezett, de a szomszédos meglévő épület homlokzatán huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílása van, akkor abba az irányba minimum 3 méter oldalkertet kell tartani.

(5) Lk-2-XI-01 és Lk-2-XI-03 jelű építési övezetek telkein legfeljebb a létesíthető, az általános célú bruttó szintterület (szmá alapján építhető szintterület) 125-tel való osztásából adódó egész számú lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

(6) Lk-2-XI-01 és Lk-2-XI-03 jelű építési övezetekben épületenként vagy terepszint alatti összekötés esetén terepszint feletti épülettömegenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(7) Lk-2-XI-02 jelű építési övezet telkein legfeljebb a létesíthető, az általános célú bruttó szintterület (szmá alapján építhető szintterület) 100-zal való osztásából adódó egész számú lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

(8) Lk-2-XI-02 jelű építési övezetben a (7) bekezdésben foglaltak betartása mellett is telkenként legfeljebb 6 lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

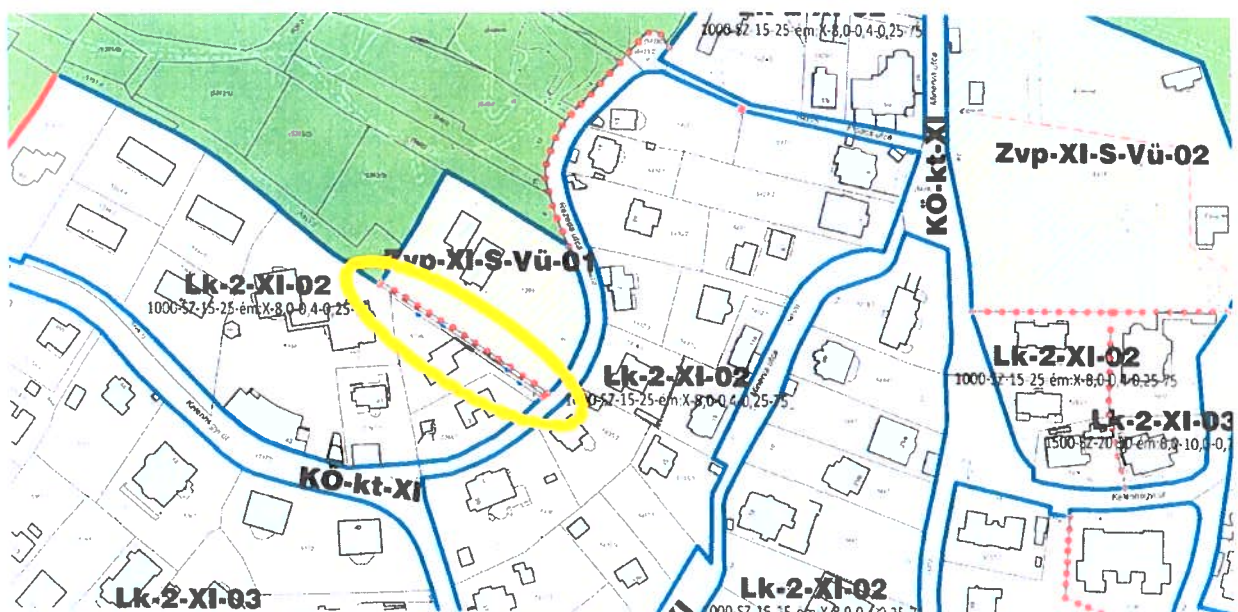
(9) Lk-2-XI-05 jelű építési övezetben, amennyiben a kialakult telek szélessége nem éri el az övezetben szabályozott legkisebb kialakítható telekszélességet, oldalhatáron álló módon is beépíthető vagy a szomszédos épülethez tűzfalal tud csatlakozni, akkor ikresen is beépíthető.

(10) Lk-2-XI-07 jelű építési övezetben, amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik, az oldalkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.

(11) Lk-2-XI-09 jelű építési övezetben, amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik, az oldalkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.

(12) Lk-2-XI-12 jelű építési övezetben, amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik, az oldalkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.

KÉSZ övezeti kivágat



Számítások

Az ingatlanrész piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlító alapú módszerrel állapítottuk meg.

Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása - piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest XI. ker., Rezeda köz	Budapest XI kerület Schweidel utca 5 hrsz: 4814	Budapest XI kerület Ménesi ut 85/b hrsz: 5144/2	Budapest XI kerület Villanyi ut 40/a hrsz: 4658/1
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínalati adat	kínalati adat	kínalati adat
Adat dátuma		2022 július	2022 július	2022 július
Adat forrása		https://ingatlan.com/32768864	https://ingatlan.com/32950111	https://ingatlan.com/32999978
Ingatlan típusa	kivett közterület	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)			390 000 000	259 000 000
Nettó kínálati ár (Ft)		310 000 000	307 086 614	203 937 008
Kínalati miatti korrigált ár (Ft)	Kínalati korrekció merete - 10%	279 000 000	276 377 953	183 543 307
Telek területe (m²)	170	842	992	602
Fajlagos ár (Ft/m²)		331 354	278 607	304 889
Beépíthetőség	15%	20%	20%	50%
Szintter. mutató (m²/m²) - általános	0,4	0,75	0,75	1,8
Bruttó beépíthető szintterület (m²/m²)	68	632	744	1 084
Szöveges leírás	5393/2 helyrajzi számú Lk 2 XI-02 övezeti besorolású telek	5 lakásos társasház építésére alkalmas összközműves telek építési tervdokumentációval talajmechanikai szakvéleménnyel 5 ferohelyes gepkocsi parkoval minőség; beton autóbahajóval, árosten, jó kertéssel	6 lakásos társasház építésére alkalmas összközműves telek bontandó épülettel	5 lakásos társasház építésére alkalmas, összközműves telek jogerősen engedélyezett építési tervdokumentációval bontandó épülettel
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Gellérthegy-i elbel, ezkedes	kedvezőtlenebb (lakóövezeti elhelyezkedés)	ked. ezőtlenebb (lakóövezeti elhelyezkedés)	kedvezőtlenebb (lakóövezeti elhelyezkedés)
Korrekció meréke		10%	5%	5%
Közlekedés	általós	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció meréke		-10%	-5%	-5%
Bruttó beépíthető szintterület (m²/m²)	68	kedvezőbb (nagyobb)	kedvezőbb (nagyobb)	kedvezőbb (nagyobb)
Korrekció meréke		-5%	-10%	-10%
Telek alakja, domborzata	szabálytalan alakú telekrész, kelet irányba enyhén lejtő	hasonló (szabálytalan alakú lejtős felszínű)	kedvezőbb (szabályos alakú lejtős felszínű)	kedvezőbb (szabályos alakú sík felszínű)
Korrekció meréke		0%	-5%	-10%
Telek területe (m²)	170	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció meréke		15%	20%	10%
Közterületi kapcsolat	közterület	hasonló (utcával határos - kozbenső telek)	hasonló (utcával határos - kozbenső telek)	hasonló (utcával határos - kozbenső telek)
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmuellátottság)	közmuvelletlen	kedvezőbb (összközműves)	kedvezőbb (összközműves)	kedvezőbb (összközműves)
Korrekció		-10%	-10%	-10%
Bontandó épület	nincs	nincs	van	van
Korrekció		0%	5%	5%
Övezeti besorolás	kisvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű terület - Lk 2 XI-02	hasonló (kisvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű terület - Lk 2 XI-01)	hasonló (kisvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű terület - Lk 2 XI-03)	hasonló (kisvárosias jellemzően zártkörű beépítésű terület - Lk 1 XI-02)
Korrekció		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		0%	0%	-15%
Fajlagos építési telekár (Ft/m²)	289 706	331 354	278 607	259 156
Becsült építési telekár (Ft)	49 249 938	fajlagos ár x telekméret		
Korlátozott hasznosíthatóság	Korlátozottan hasznosítható, önállóan nem beépíthető, keskeny, kötött vevős telekrész.			
Korrekció		-75%		-75%
Korrigált fajlagos telekár (Ft/m²)	72 426			
Nem beépíthető ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)		12 310 000 Ft		

Fényképek



Rezeda utca



Rezeda utca



Rezeda köz