

C-2968/1/2018

1031 Budapest, Aranyos utca 54. szám alatti

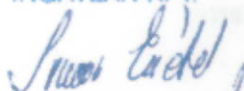
CSALÁDI HÁZ

(Hrsz: 19613/3)

ÉRTÉKBECSLÉSI

S Z A K V É L E M É N Y E

**SERATUS
INGATLAN KFT.**



**Máté Miklós
ügyvezető igazgató**

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A 1031 Budapest, Aranyos utca 54. szám alatti (Hrsz: 19613/3)

CSALÁDI HÁZ ingatlan értékének meghatározásáról

TARTALOM JEGYZÉK

- 1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**
- 2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**
- 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**
 - 3.1. Az ingatlan adatai
 - 3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése
 - 3.3. A telek ismertetése
 - 3.4. Az ingatlan leírása
- 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA**
 - 4.1. Az értékelés általános módszertana
 - 4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
 - 4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata
 - 4.4. Az alkalmazott módszer
 - 4.5. Érték megállapítás
 - 4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
 - 4.5.2. Költségalapuló értékelés
 - 4.5.3. Eredmények elemzése

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térkép
- Térképmásolat
- Alapterület kimutatás
- Alaprajzok
- Fotók
- Szabályozási terv

A szakvéleményt készítette:


Pálfi Erzsébet

okl. közgazdász

ingatlan értékbecslő és vagyoneértékelő

Ellenőrizte:


Mészáros István

okleveles építőmérnök

okleveles ingatlangazdálkodási szakértő

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**A 1031 Budapest, Aranyos utca 54. szám alatti (Hrsz: 19613/3)****CSALÁDI HÁZ****ingatlan értékének meghatározásáról.**

Megbízott megnevezése, címe:	Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. 1095 Budapest Mester u. 54. I. em 1.
Megbízó megnevezése, címe:	BFVK Zrt. 1013 Budapest, Attila út 13/A.
Az értékelés célja:	Az ingatlan valós piaci értékének meghatározása a BFVK Zrt. részére.
Az értékelt ingatlan címe:	1031 Budapest, Aranyos utca 54. szám
Helyrajzi száma:	Budapest, belterület 19613/3
A telek alapterülete:	903 m ²
A lakóház alapterülete:	77 m ²
Hasznos alapterület:	73,00 m ²
Lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas.	
A helyszíni szemle időpontja:	2018.09.21
Az értékbecslés fordulónapja:	2018.09.24

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1031 Budapest, Aranyos utca 54. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2018. szeptember havi érvényes árszinten

16 300 000 Ft**azaz Tizenhatmillió-háromszázezer forint**

A meghatározott forgalmi érték tartalmazza a törvényi előírásoknak megfelelő ÁFA-t.

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, az MNB valamint az EVS iránymutatása alapján készült.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során az észlelt állapotokat rögzítettük, amelyeket a szakértői vélemény kidolgozása során figyelembe vettünk és értékeltünk.

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a költségalapú módszert alkalmaztuk.

2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a Megbízótól kaptuk. Jogi természetű ügyekben, valamint a részünkre átadott alapadatok helyességéért felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnek tisztázhatók. Az ingatlannal szemben esetlegesen fennálló követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- A szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak, pontosak. Az adatokat megbízható forrásból gyűjtöttük, valamint a helyszíni felmérések alapján határoztuk meg. Nem vállalunk felelősséget olyan adat pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajelemzési és geológiai állapotvizsgálatot, roncsolásos fizikai vizsgálatot, az értékelést szemrevételezés és a Megbízói adatszolgáltatásai alapján készítettük
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
- A piaci érték meghatározása az értékelési időpontban fennálló hazai piacgazdaság helyzete és az akkor érvényes forint vásárló-erő figyelembe vételével történt.
- A megállapított érték per, teher, és igénymentes, jogilag rendezett állapotra vonatkozik.
- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.
- Jelen szakvélemény 2 (két) eredeti példányban készült.
- Az értékbecslés a forduló naptól 180 napig érvényes.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1. Az ingatlan adatai

<i>Tulajdoni lap dátuma</i>	2018.09.24
<i>Tulajdoni lap szerinti cím</i>	1030 Budapest III. ker. Aranyos utca 019613/3
<i>Ingatlan jellege</i>	családi ház
<i>Bejegyzett tulajdonosok</i>	Fővárosi Önkormányzat 1/1
<i>Helye</i>	belterület
<i>Helyrajzi száma</i>	19613/3
<i>Megnevezése</i>	Kivett lakóház, udvar
<i>Értékelendő tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>A telek alapterülete</i>	903 m ²
<i>A tulajdoni lapon szereplő széljegyek</i>	Nem tartalmaz bejegyzést.
<i>A tulajdoni lapon szereplő terhelések</i>	Bh.: Védett terület
<i>Esetleges eltérések, egyéb:</i>	

3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése

<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</i>	Az értékelte ingatlan Budapest III. kerületében, Kaszásdűlőn, az Aranyos utca 54. szám alatt található. A kertvárosi rész határán, az Obudai Baseball Arena mögött helyezkedik el. Az ingatlan mellett egyik oldalon egy elhanyagolt endos övezet húzódik, keleti oldalán kezdődik a családi házias kertvárosi rész. Szilárd burkolatú úton közelíthető meg. Néhány perc járásra, a Kanigunda utcában elérhető a BKK buszjárata.	
<i>Infrastrukturális ellátottsága</i>	Infrastrukturális ellátása nem megfelelő, közelében nincsenek boltok, orvosi rendelő, iskola, óvoda. Mindez csak busszal érhető el.	
<i>Megközelíthetőség</i>	Személygépkocsival, helyi járatú autóbusszokkal	
<i>Parkolási lehetőség</i>	Parkolni az épület udvarán, telken belül, illetve az ingatlan előtt, közterületen lehetséges.	
<i>Közlekedési eszközök</i>	A tömegközlekedést a 118-as busz biztosítja.	
<i>Közműellátottsága</i>	víz, villany, egyedi tárolós szennyvízgyűjtő	
<i>Telekommunikációs ellátottság</i>	Megfelelő	
<i>Észtetikai benyomás, környezeti szennyezettség</i>	Környezeti szennyezés nem tapasztalható.	

3.3. A telek ismertetése

<i>elöl</i>	Kertes	
<i>A telek határai bal oldal</i>	szomszédos ingatlan	
<i>kerítettsége jobb oldal</i>	szomszédos ingatlan	
<i>hátul</i>	szomszédos ingatlan	
<i>Alak, forma, domborzati és lejtéviszonyok, tájolás</i>	Szabálytalan négyszög alakú telek	
<i>Telken található felépítmények és elhelyezkedésük</i>	A telken a lakóépületen kívül más felépítmény nem található	
<i>Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmények):</i>	Gondozatlan kert	
<i>Beépítettség</i>	10%	
<i>Meglévő közművek</i>	víz, villany	
<i>Megvalósítható közművek</i>	-	
<i>Funkcióváltási lehetőség</i>	szabályozási keretterv szerint	
<i>Építési övezete</i>	E-VE-III - Erdőterületek - (Kb-Ez)	
<i>Egyéb</i>	A helyi építési szabályzat szerint itt a beépíthetőség max. 5%, lakóépületet nem szabad ide építeni, de a már meglévő épület fennmaradását, felújítását nem akadályozzák. Régészetiileg védett terület.	

3.4. Az ingatlan leírása

<i>Építés éve:</i>	1940	<i>Bővítés éve:</i>	1961
<i>Beépítés módja:</i>	szabadon álló	<i>Felújítás éve:</i>	
<i>Építés módja:</i>	hagyományos (tégla)		
<i>Épület szintjei:</i>	pince+ földszint+ padlástér		

Az ingatlan legfontosabb műszaki adatait táblázatos formában az alábbiakban ismertetjük.

Szerkezet	Kialakítása
<i>Alapozás</i>	tégla sávalap
<i>Függőleges teherhordó</i>	felmenő tégla falazatok
<i>Vízszintes teherhordó</i>	fagerendás födém szerkezet
<i>Vízszigetelés</i>	nincs
<i>Tető szerkezet</i>	faszerkezet
<i>Fedés</i>	cserép
<i>Homlokzat</i>	vakolt
<i>Ajtók</i>	fa ajtólapok
<i>Ablakok</i>	faszerkezetű gerébtokos ablakok
<i>Falburkolat</i>	festett, csempézett
<i>Padlóburkolatok</i>	szőnyegpadló, laminált lap, járólappal
<i>Közüzellatottság</i>	víz, villany
<i>Komfortfokozat</i>	félkomfortos, fűtése nem megoldott
<i>Fűtés és melegvíz</i>	fűtés jelenleg nincs, melegvízellátás villanybojlerről
<i>Egyéb gépészet</i>	nincs

Az épületek alapterülete:

Szint/épület	Alapterület	Súlyozás	CSOK szerinti hasznos alapterület	Kalkulált alapterület
Földszinti lakóterület	68,19 m ²	100%	73,00 m ²	68,19 m ²
Emeleti lakóterület	0,00 m ²	0%	0,00 m ²	0,00 m ²
Tetőtér (1,90 m feletti!)	0,00 m ²	0%	0,00 m ²	0,00 m ²
Egyéb fsz-i területek	8,51 m ²	50%	0,00 m ²	4,26 m ²
Pinceszint	15,00 m ²	30%	0,00 m ²	4,50 m ²
Melléképület/ek	0,00 m ²	0%	0,00 m ²	0,00 m ²
Összesen	91,70 m²		73,00 m²	77 m²

Az épület jellemzése, megközelíthetősége, tájolása, belső állapota:

A pince+földszint+tetőtér kialakítású, szabadon álló beépítésű lakóház építési módban, a háború előtt épült, 1961-ben bővítették, a bővítmény alapincézett. Építése óta csak részlegesen lett felújítva. A lakás a kert felől, előtérrel keresztül közelíthető meg. Helyiségei: 2 szoba, fűszoba, konyha, fürdőszoba, 2 közlekedő, előtér. A helyiségek egymásból nyílnak, alaprajzi elrendezése nem megfelelő. Az épület homlokzata vakolathányos, a belső terek falai vizesek, penészesek. Fűtése korábban vegyes tüzelésű kazánnal történt, a kazánt leszerelték, jelenleg a fűtése nem megoldott, a melegvizet villanybojler biztosítja.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. Az értékelés általános módszertana

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékecsés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció - kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

Az értékecsési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS iránymutatása alapján készült.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során 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

3. 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 is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben 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.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők érték növelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Hozamszámításon alapuló módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak 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. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

A módszer fő lépései:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
- A tőkésítési kamatláb meghatározása.
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Jelen esetben ennek a módszernek a használata nem célszerű.

Költség alapú módszer:

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevesebb a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, 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 költségeinek 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 újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékesökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

A forgalmi érték fedezet céljára történő megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Az értékelés esetében az újrachézési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan a III. kerület Kaszásdűlő városrészében, az Aranyos utca 54. szám alatt található. Környezetében egyik oldalon erdős terület, másik oldalon kertés társasházak helyezkednek el. Szilárd burkolatú úton lehet megközelíteni, a tömegközlekedés pár perc sétával, a Kunigunda utcán érhető el.

4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg. Az értékbecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.

4.4. Az alkalmazott módszer

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a költségalapú módszert alkalmaztuk.

4.5. Érték megállapítás

4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe.

Összehasonlító adatok és azok korrekciója

ingatlan azonosítása	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
az ingatlan címe	1031 Budapest Aranyos utca	1038 Budapest Ófalu	1037 Budapest Jutas utca	1031 Budapest Mocsárosdűlő
építési éve	1940	1960	1975	1930
telek területe	903 m ²	1 634 m ²	605 m ²	2 221 m ²
kalkulált alapterület	77 m ²	60 m ²	80 m ²	80 m ²
ára		26,5 MFt	27,9 MFt	20,0 MFt
fajlagos ára		442 eFt/m ²	349 eFt/m ²	250 eFt/m ²
ajánlat értékesítés		kínálati	kínálati	kínálat
ajánlat értékesítés időpontja		2018	2018	2018
kínálati infláció korrekció		-10 %	-10 %	-10 %
fajlagos alapértéke		398 eFt/m ²	314 eFt/m ²	225 eFt/m ²
korrekció				
elhelyezkedés		jobb -10 %	jobb -10 %	jobb -10 %
környezet		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
alapterület		kisebb -5 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
telekterület, telekalak, lejtésviszonyok		nagyobb -15 %	hasonló 0 %	nagyobb -15 %
állapot		jobb -10 %	jobb -10 %	jobb -10 %
kor		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
infrastruktúra		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
felszereltség		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
bontandó épület		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
összesen		-40 %	-20 %	-35 %
fajlagos érték	212 eFt/m ²	239 eFt/m ²	251 eFt/m ²	146 eFt/m ²
Az ingatlan értéke	16,3 MFt			

4.5.2. Költségalapuló értékelés

Telekérték meghatározása

Összehasonlító adatok és azok korrekciója

ingatlan azonosítása	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
az ingatlan címe	1031 Budapest Aranyos utca	1031 Budapest Aranyhegyi ut	1038 Budapest Meggy utca	1031 Budapest Vadóc utca
a telek területe	903 m ²	720 m ²	511 m ²	950 m ²
ára		35,0 MFt	32,0 MFt	39,0 MFt
fajlagos ára		48,6 eFt m ²	62,6 eFt m ²	41,1 eFt m ²
ajánlat értékesítés		kinálat	kinálati	kinálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2018	2018	2018
kinálati/infláció korrekció		-10 %	-10 %	-10 %
fajlagos alapértéke		43,7 eFt m ²	56,4 eFt m ²	36,9 eFt m ²
korrekció				
elhelyezkedés		jobb -10 %	jobb -10 %	jobb -10 %
környezet		hasonló 0 %	hasonló 0 %	jobb -5 %
alapterület, telek alakja		kisebb -15 %	kisebb -15 %	kisebb -5 %
állapot		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
infrastuktúra		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
tulajdonviszonyok		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
szabályozás	nem beépíthető telek	jobb -50 %	jobb -50 %	jobb -50 %
összesen		-75 %	-60 %	-70 %
fajlagos érték	14,9 eFt m ²	10,9 eFt m ²	22,5 eFt m ²	11,1 eFt m ²
a telek értéke	13,4 MFt			

A felépítmények értékének meghatározása

Épület, építmény, stb. :	Földszinti lakóterület	Emeleti lakóterület	Tetőtér (1,90 m feletti!)
A felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége (nettó alapterületre)	200 eFt/m ²	0 eFt/m ²	0 eFt/m ²
Alapterület (nettó alapterület)	68 m ²	0 m ²	0 m ²
Fizikai készültség fok	100 %	0 %	0 %
Fizikai avultság	40 %	0 %	0 %
Funkcionális avultság	40 %	0 %	0 %
Környezeti avultság (max. 20%)	0 %	0 %	0 %
Piaci helyzet miatt módosító tényező	0 %	0 %	0 %
Felépítményérték:	2 728 eFt	0 eFt	0 eFt
Kerekítve	2,7 MFt	0,0 MFt	0,0 MFt

Épület, építmény, stb. :	Egyéb fsz-i területek	Pinceszint	Melléképület/ek
A felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége (nettó alapterületre)	200 eFt/m ²	100 eFt/m ²	0 eFt/m ²
Alapterület (nettó alapterület)	9 m ²	15 m ²	0 m ²
Fizikai készültség fok	100 %	100 %	0 %
Fizikai avultság	40 %	40 %	0 %
Funkcionális avultság	40 %	40 %	0 %
Környezeti avultság (max. 20%)	0 %	0 %	0 %
Piaci helyzet miatt módosító tényező	0 %	0 %	0 %
Felépítményérték:	340 eFt	300 eFt	0 eFt
Kerekítve	0,3 MFt	0,3 MFt	0,0 MFt

Az épületek értéke

Épület/szint	Értéke
Földszinti lakóterület	2,7 MFt
Emeleti lakóterület	0,0 MFt
Tetőtér (1,90 m feletti!)	0,0 MFt
Egyéb fsz-i területek	0,3 MFt
Pinceszint	0,3 MFt
Melléképület/ek	0,0 MFt
Összesen	3,4 MFt

Az ingatlan költségalapú értéke

Telekérték	13,4 MFt
Felépítményérték	3,4 MFt
Költség alapon számított érték kerekítve	16,8 MFt

4.5.3. Eredmények elemzése

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a költségalapú módszert alkalmaztuk.

Az egyes értékelési módszerek alkalmazásával az egyes értékeket összegeztük és elemeztük. Végző forgalmi értéknek a piac megközelítéssel számított forgalmi értéket fogadtuk el, mert ez közelíti meg legjobban az ingatlan reális nyiltpiaci értékét.

<i>Értékelési módszer</i>	<i>Megállapított érték</i>	<i>Súlyozás</i>	
Piaci hasonlító adatokon alapuló érték	16,3 MFt	100%	16,3 MFt
Költség alapú érték	16,8 MFt	0%	0,0 MFt
Végző forgalmi érték	16,3 MFt		

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1031 Budapest, Aranyos utca 54. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2018. szeptember havi érvényes árszinten

16 300 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-háromszázezer forint

A meghatározott forgalmi érték tartalmazza a törvényi előírásoknak megfelelő ÁFA-t.

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerület, Mátyásfalva
Budapest, XI. Budafok utca 99. 1513 Budapest, Ft. 415

teljesítés: 1991

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés

Méregtelenítés száma: 8010004/278049-2018

2018. 09. 17

BUDAPEST XI. KER.

Statisztika: 1/1

Beltérület 19613/3 helyrajzi szám

1010 BUDAPEST XI. KER. Aranyos utca 019613/3 HRSZ "felszíni területek alatt"

I RÉSZ

Földterület területi változás előtt 903 m² terület határozat: 2003/2006

1. Az ingatlan adatai:

círcím	terület	kat. jöv.	alagsz. adatok
művelési ág/írásvett megnevezés	m ²	ha m ²	kat. jöv. ha m ² k. fill.
- írásvett lakóház, udvar	0	903	0,00

Védett terület

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 186446/1/2006/06 06 16

bejegyző határozat, érkezési idő: 101194/1987/1987 11 21

terület határozat: 186446/1/2006/06 06 16

jogcím: kirajtatás
jogallas: tulajdonos
nev: MAGYAR ÁLLAM
cim: - - -

2. hányad: 1/1 terület határozat: 186446/1/2006/06 06 16

bejegyző határozat, érkezési idő: 101194/1987/1987 11 21

terület határozat: 186446/1/2006/06 06 16

jogcím: -
jogallas: kezelő
nev: PÓVÁROSI TÁVFUTÓ PÁLYA
cim: 1052 BUDAPEST XI. KER. Kalotaszeg utca 31

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 186446/1/2006/06 06 16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 22. par. 4/

jogallas: tulajdonos

nev: PÓVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 3-11

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerület, Mátyásfalva

Nem hiteles tulajdoni lap

1031 Budapest Aranyos utca 54.
hrsz.: 19613/3

TÉRKÉP



Budapest Főváros Kormányhivatala Névkönyvi Hivatala
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

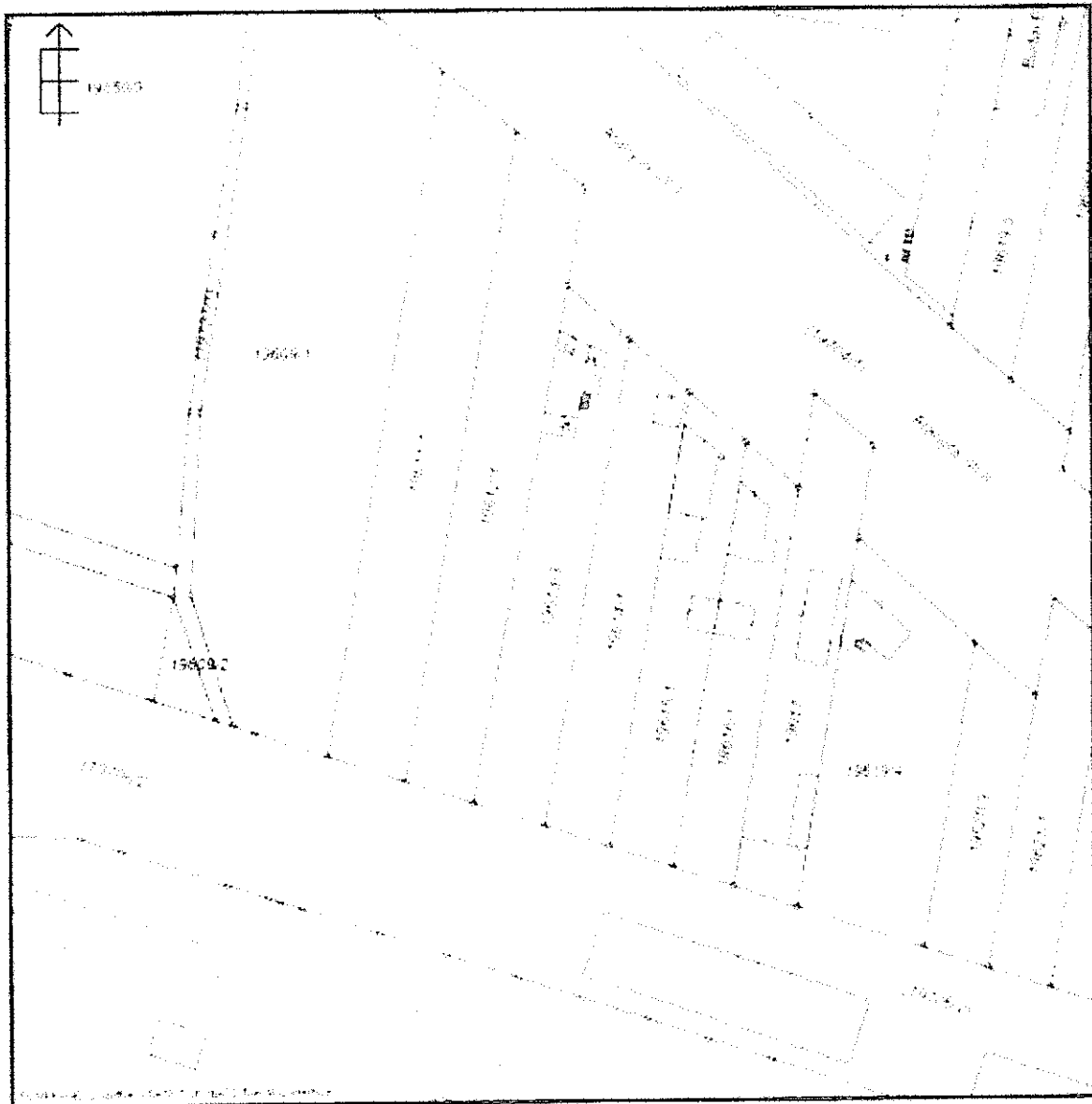
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.06.19. 14:30:52

Helyrajzi szám: BUDAPEST ILLKTR. helyrajzi 19613/3

Megrendelés szám: 900013018/2018

Méretarány: 1 : 1000



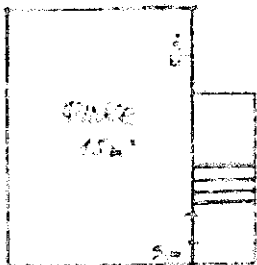
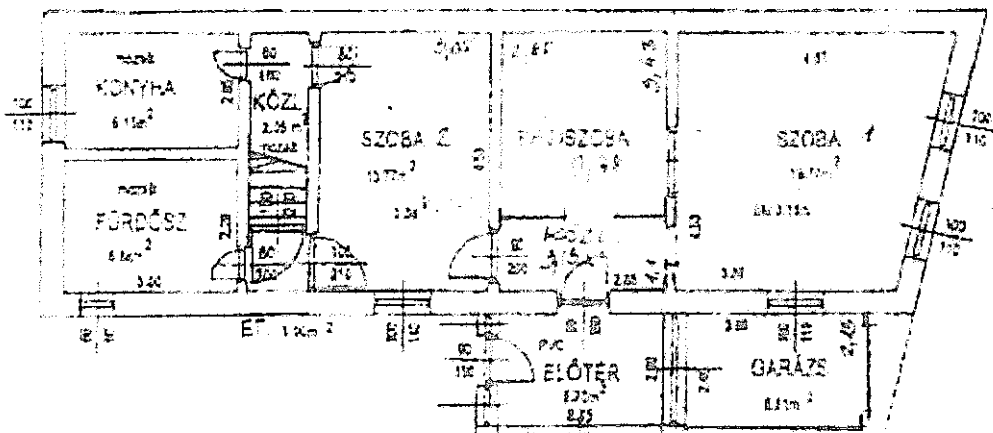
A térképmásolat a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartási térkép adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Földszinti lakóterület	m ²	Emeleti lakóterület	m ²	Tetőtér (1,90 m feletti!)	m ²
Szoba 1	19,77				
Szoba 2	9,78				
Felszoba	13,77				
Fürdő	6,84				
Konyha	6,15				
Közlekedő	3,13				
Közlekedő	2,05				
Előtér	5,70				
Előtér	1,00				

Földszinti lakóterület	68,19	Emeleti lakóterület	0,00	Tetőtér (1,90 m feletti!)	0,00
Hasznos lakóterület összesen:					68,19

Egyéb fsz-i területek	m ²	Pinceszint	m ²	Melléképület/ek	m ²
Tároló /garázs/	8,51	Tároló	15,00		

Egyéb fsz-i területek	8,51	Pinceszint	15,00	Melléképület/ek	0,00
-----------------------	------	------------	-------	-----------------	------



1031 Budapest, Margit utca 54
 Hely: 10615/6

1031 Budapest Aranyos utca 54. hrsz.: 19613/3
a fényképfelvételek a helyszíni szemle (2018.09.19.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



Uteakép



Uteakép



Uteai homlokzat



Uteai homlokzat



Kapubejáró



Uteai homlokzat



Oldalhomlokzat



Oldalhomlokzat

1031 Budapest Aranyos utca 54. hrsz.: 19613/3
a fényképfelvételek a helyszíni szemle (2018.09.19.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



Hátsó homlokzat



Hátsó homlokzat



Kert



Bejárat a házba



Előtér



Előtér



Szoba 2



Szoba 1

1031 Budapest Aranyos utca 54. hrsz.: 19613/3
a fényképfelvételek a helyszíni szemle (2018.09.19.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



Szoba 1



Félszoba



Félszoba



Félszoba



Konyha



Kályha



Közlekedő



Radiátor

1031 Budapest Aranyos utca 54. hrsz.: 19613/3
a fényképfelvételek a helyszíni szemle (2018.09.19.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



Fürdőszoba



Fürdőszoba



Villanybojler



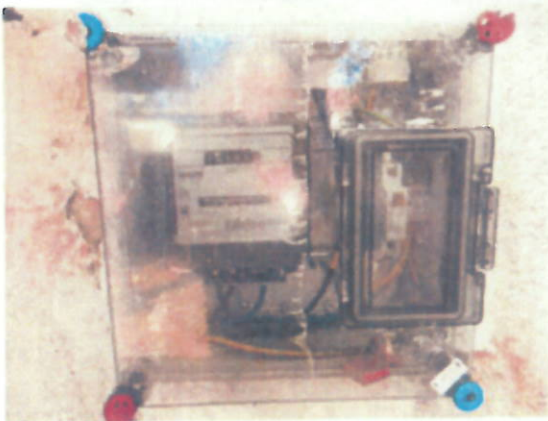
Fürdőszoba



Vízóra



Leszerelt kályha helye



Villanyóra



Beázás a fürdőszobában

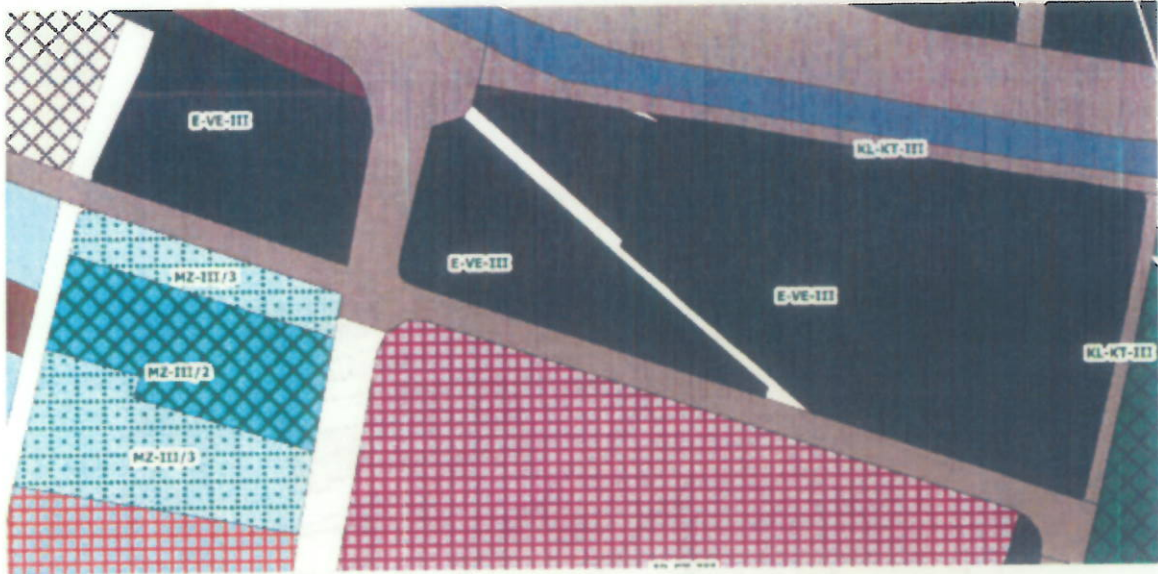
**E-TT-III, E-VE-III, E-TG-III/1, E-TG-III/2
erdőterületek**

132.§

- (1) Az övezetek területébe a kül- és belterületi
- | | | |
|----|------------|---|
| a) | E-TG-III/1 | Turisztikai erdőterület |
| b) | E-TG-III/2 | Turisztikai erdőterület meglévő épülettel |
| c) | E-TT-III | Természeti terület |
| d) | E-VE-III | Védérdő területe |
- övezeti erdők tartoznak.
- (2) Az E-TG-III/1 erdőövezet területén a **BVKSZ 53 §-ában** foglaltak közül
- | | |
|----|--|
| a) | vendéglátó épület, |
| b) | a szabadidő eltöltés építményei, |
| c) | pihenés, testedzés építményei, |
| d) | az ismeretterjesztés - épületnek nem minősülő - építményei, |
| e) | a terület fenntartásához szükséges építmények, |
| f) | a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, telisport-pálya), |
| g) | az erdőterület fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületek, |
| h) | biztonsági okból szükséges őrházak (erdészház és ezek mellékeépítményei), |
| i) | közlekedési építmények, |
| j) | távvezetékek |
- helyezhetők el az illetékes szakhatóság hozzájárulásával.
- (3) ² Az E-TG-III/2 erdőövezet területén **BVKSZ 53 §-ban** rögzített előírások betartása kötelező.
- (4) Az E-TT-III övezet területén a **BVKSZ 52 §-ában** foglaltak közül kizárólag a
- | | |
|----|---|
| a) | pihenés, testedzés építményei, |
| b) | az ismeretterjesztés - épületnek nem minősülő - építményei, |
| c) | a terület fenntartásához szükséges építmények |
- helyezhetők el.
- (5) Az övezetbe tartozó területeken további telket alakítani, új építményeket elhelyezni csak KSZT alapján lehet.
- (6) Az E-VE-III övezetnek a kerület északi határában lévő, Budakalással határos - 65694-65735 helyrajzi számú - korábbi zártkertek területén az M0 autótú kiépítéséig, a kialakult telkeken legfeljebb egyenként 30 m²-es pihenőépület létesíthető, ideiglenes építményként, melyet az út kialakítása, illetőleg a szükséges kisajátítások során kártalanítás nélkül meg kell szüntetni. Az E-VE-III övezet egyéb területein épület nem létesíthető. A területen a gyalogos és kerékpáros közlekedést szolgáló út kialakítható, amennyiben KSZT azt nem tiltja.
- (7) A tervezett, de védérdőként még nem kialakított és védérdőnek megfelelően még nem fásított E-VE-III övezet területén meglévő, és jelen rendelet, valamint a BVKSZ és FSZKT-ról szóló rendelet hatálybalépése előtt az akkor

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT 32/2001. (XI.30.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE - ÓBVSZ

vonatkozó építési szabályok szerint szabályosan épített, már meglévő épület, illetőleg annak rendeltetése a terület kisajátításáig megtartható. A meglévő épületen csak jókarbantartási és életveszély-elhárító építési munka végezhető.





Méretarány: 1000



A térkép másolata jogilag másolata semmilyen formában nem használható fel. Készült az állami adatok közérkezéssé nyilvánításáról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján.
Engedély azonos: VM FF/1504/2017

Budapest, 2018. szeptember 24.

89. A Kb-Ez jelű nagyterjedésű kondicionáló zöldfelületek övezeti előírásai

227. § (1) A **Kb-Ez** jelű övezetbe a nagyterjedésű, közhasználatra nem szánt kondicionáló zöldfelületek tartoznak, melyen épület nem létesíthető.
- (2) Az övezetek területén az **IX. fejezet** rendelkezéseit egyúttal elf. alkalmazni
- az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(4)-(7) bekezdésekkel**,
 - a **2. melléklet 19. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a **Szabályozási tervet** és a **XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival**.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási terv** vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása belyett.
- (4) A **Kb-Ez** jelű beépítésre nem szánt övezet területén
- a közmelegítésművelés és közlekedési műtárgyakon kívül az övezetben más építmény, épület nem helyezhető el,
 - megelevő épület
 - eredeti rendeltetése az épület fennmaradáság megtartható,
 - nem bővíthető, de átalakítható, korszerűsíthető,
 - szemanyagotöltő állomás nem létesíthető
- (5) **Melleképítmények** közül az épülettel már beépített telek esetében - ha az övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik -
- a közös becsatlakozás építménye,
 - kerít építmény,
 - hulladék tartály tartó
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, tárolótartó oszlop helyezhető el.
- (6) A telek csak közterületről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telek kialakításra nem megengedett, kivéve, ha a **Szabályozási terv** azt külön lehetővé teszi.
- (7) Az övezetek területén
- nem létesíthető a 3,5 tonna súllyal nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs,
 - a kereskedelem-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetéseszerű használatát.

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2020. (VI.26.) SZ. ÖK. RENDELETE

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATARÓL

5 SZ. MELLÉKLET - KORLÁTOZÁSSAL ÉS
VEDELEMMEEL ÉRINTETT TERÜLETEK

1. sz. melléklet
2. sz. melléklet

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

	műemlék helye
	műemléki védőterület érintett telek
	műemléki környezetben érintett telek
	területi elhatárolással kijelölt műemléki környezeti határa
	I. városi egyedi védettségi építmény öklé
	II. városi egyedi védettségi épülethelyettes telek
	helyi védelemmel érintett telek
	éghajlati értékek elhatárolása

GEOLOGIAI VESZÉLYEZTETÉS

geotechnika kategóriák

	A
	B
	C
	D
	A' - új épület nem létesíthető közhasználatra nélkül
	B' - telek kéri legkevesebb két épület létesítendő közhasználatra nélkül

