

Az értékelés azonosítója: B18Ú91

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1030 Budapest III. ker., Békásmegyér utca 32. szám alatti, 64440/8 hrsz.-ú,
Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlanról.

Budapest, 2018. május 8.

Az értékelés két eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 21 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja.....	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	5
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
2.1 Az ingatlan környezete	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	6
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis	8
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)	8
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	10
4.1 Piaci összehasonlító módszer.....	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	12
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	13
6.1 Felhasználás	13
6.2 Jogi körülmények	13
6.3 Kompetencia	13
6.4 Megbízástól való függés.....	13
6.5 Szakmai szabályozások, szttenderdek	13
6.6 Felhasznált adatok	14
6.7 Felelősség kizárása.....	14
6.8 Rejtett hibák	14
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás	14
6.10 Érvényesség	14
MELLÉKLETEK	15
Tulajdoni lap	16
Térképmásolat.....	17
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	18
Képek	21

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1030 Budapest III. ker., Békásmegyér utca 32. szám alatti, 64440/8 hrsz.-ú, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2018.05.08.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018.05.07.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen üres telek			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1030 Budapest III. ker., Békásmegyér utca 32.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	64440/8			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L5	TSZT szerinti:	Lke-2
	KSZT szerinti:	L5-III-SZ/N	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Telek területe:	Teljes: 76 m ²	Értékelt: 76 m²		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat	1/1		
Értékelt ingatlan:	üres telek			

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	1 240 000 Ft + áfa azaz egymillió-kétszáznegyvenezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 76 m ² területre vetítve):	16 300 Ft/m ² + áfa azaz tizenhatezer-háromszáz forint/m ² + áfa

A meghatározott 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:

Feladatunkat képezte a **1030 Budapest III. ker., Békásmegyér utca 32.** szám alatti, **64440/8 hrsz.-ú,** Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Az értékelt ingatlan szabálytalan, közel háromszög alakú, sík, beépítetlen terület. Jelenleg nem áll hasznosítás alatt. Közművek kiépíthetők a szomszédos telekről, illetve az utcáról.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor figyelembe vettük, hogy kis alapterülete miatt önállóan nem beépíthető, nem hasznosítható, ezért értékesítése erősen korlátozott.

Budapest, 2018. május 8.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő



Reményi Krisztina
Igazságügyi ingatlan-értébecslési szakértő
Eng. szám: IM 9629/2011



Fekésházy Attila
Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta az Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodát a 1030 Budapest III. ker., Békásmegyér utca 32. szám alatti, 64440/8 hrsz.-ú, ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

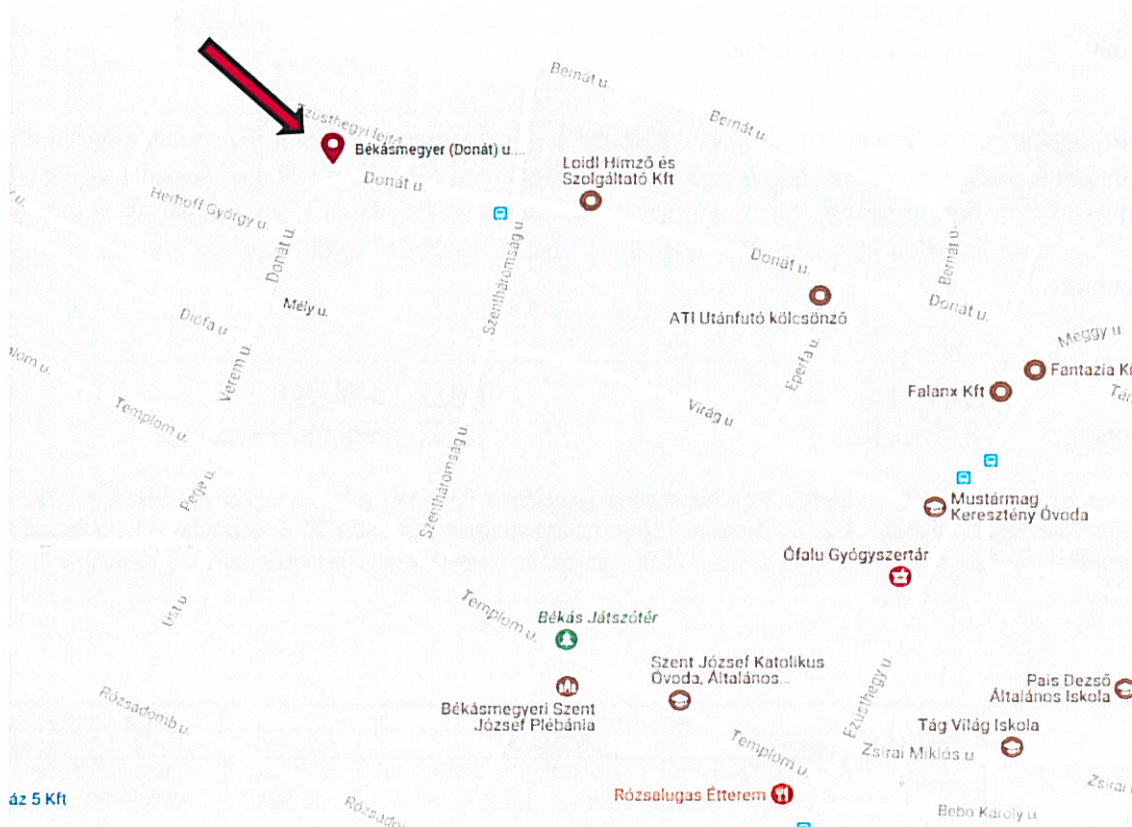
Tulajdoni lapot, térképmásolatot, szabályozási terveket.

Helyszíni szemle:

2018.05.07-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát és értékbecsülésre befolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete



Budapest III. kerülete a Duna keleti partjától nem messze, a budai oldalon fekvő kerület. A kerületi önkormányzat az Óbuda-Békásmegyér nevet használja. Békásmegyér a kerület északi területe, nagyobb részét az 5-ös HÉV és a 11-es út által két különböző jellegű részre osztott lakótelep teszi ki.

Az értékelt ingatlan a békásmegyéri városrész nyugati felén, a József-hegy és az Ezüst-hegy lejtőin, az ún. Ófalu területen fekszik, mely a régi Békásmegyér megmaradt része. Az ingatlan lakóházas, főként új építésű ingatlanok környezetében található.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1030 Budapest III. ker., Donát utca 32.	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1030 Budapest III. ker., Békásmegyer utca 32.	
Helyrajzi száma:	64440/8	
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat	1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület	
Funkció a valóságban:	beépítetlen üres telek	
Telek alapterülete:	Teljes: 76 m ²	Értékelt: 76 m ²
Értékelt ingatlan	üres telek	
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	-	

2.3 Az ingatlan jellemzői

Beépítettség:	beépítetlen üres telek
Telek alakja:	szabálytalan, háromszög alakú
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	elhanyagolt, növényzettel benőtt (füves, bokros)
Kerítés:	részben körbekerített
Közművek:	közművek biztosítottak

Az értékelt ingatlan szabálytalan, közel háromszög alakú, sík, beépítetlen terület. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti címe Békásmegyer utca 32., míg a valóságban a Donát utcáról nyílik. A telket korábban a szomszédos ingatlan tulajdonosa hasznosította, így az ingatlanok (64440/8 és 64437/21 hrsz.) utcafronti telekhatárán támfalat emelt. Az ingatlan jelenleg elhanyagolt, a támfal részben sérült, így az utcáról szabadon megközelíthető.

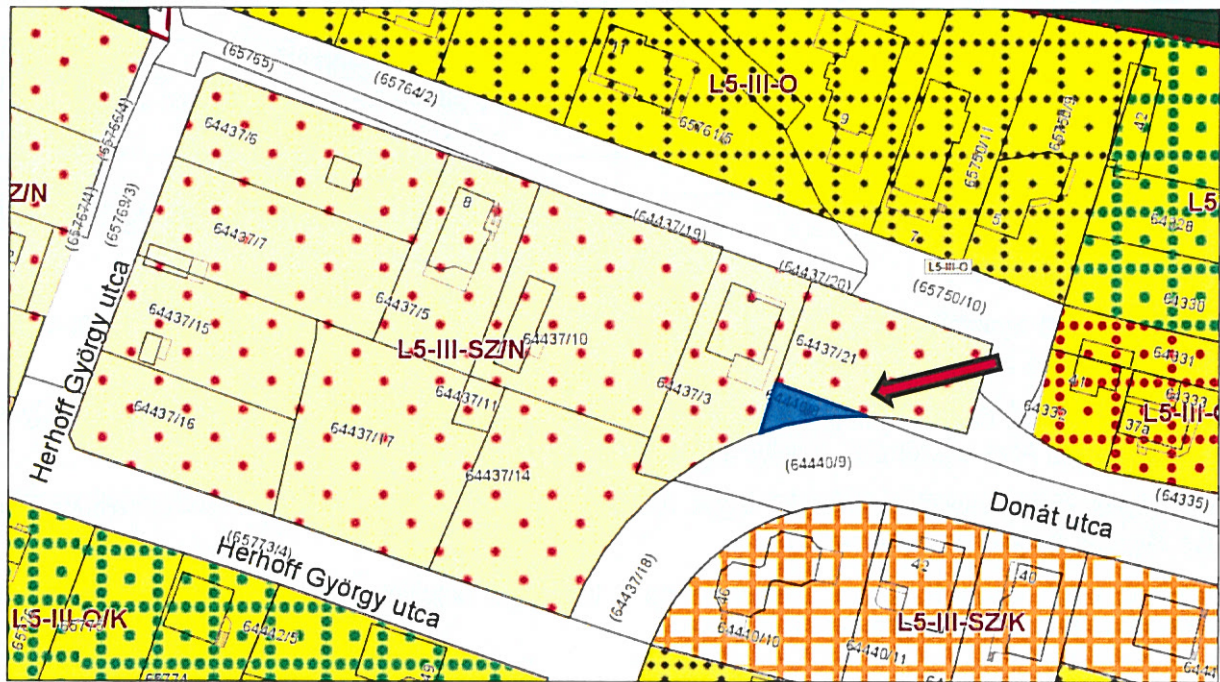
Övezeti besorolása: FSZKT: L5
TSZT: Lke-2

KSZT: L5-III-SZ/N
KÉSZ: még nem készült el

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

16. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe m ²	szélessége/ mélysége m	beépítési mértéke %	szintterületi mutatója m ² / m ²	terepszint alatti beépítési mértéke %	zöldfelületi mértéke %	építménymagassága/ homlokzatmagassága m	
L5-III-SZ/N	1000	20/30	20	0,5	35	50	3,5	7,5/6,5
L5-III-SZ/K	700	20/30	25	0,5	35	50	3,5	6,5/5,5
L5-III-SZ/A	500	20/30	25	0,4	35	50	3,5	5,5/4,5



L5-III-SZ/N, L5-III-SZ/K, L5-III-SZ/A

nagytelkes, kialakult kistelkes és aprótelkes, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterület

75.§

- (1) Az L5-III-SZ jelű építési övezet területén jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani.
- (2) Az előírt telekméretet legalább kétszeresen meghaladó méretű telken két fő rendeltetést szolgáló épület is elhelyezhető az építési hely figyelembevételével. A legalább két és félszeres legkisebb telekméret esetén, a megengedett mértékű beépítés csak két vagy több épület elhelyezésével történhet. Egy-egy önálló épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 250 m² -t, és az egy telken építhető épületek száma nem lehet több, mint az adott telek méretéből számított legkisebb telekméret többszöröse, lefele történő kerekítéssel.
- (3) Az L5-III-SZ/K és L5-III-SZ/A jelű építési övezetek területén legfeljebb 3 lakásos épület létesíthető.
- (4) Az L5-III-SZ/A építési övezet területén az előkert és hátsókert előírt mérete 3,0 m-re csökkenthető, amennyiben az épületek közötti távolság előírt mértéke biztosított.
- (5) Kiszolgáló épület a 45. § (9) bekezdés figyelembevételével is elhelyezhető.
- (6) Az övezet területén csak magastetős épületek helyezhetők el, manzárdtető alkalmazható. A tető hajlásszöge – a manzárdtető kivételével – nem lehet nagyobb 45 foknál. Ennél nagyobb hajlásszög – toronyjelleg kialakítása érdekében - legfeljebb a tetőfelület 25 %-án létesíthető.
- (7) ¹ Békásmegyér-Ófalu területén az (1)-(6) bekezdésben foglaltakat a 63/A. § együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> nincs 	<ul style="list-style-type: none"> kis alapterülete miatt önállóan nem beépíthető
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> hasznosítás (értékesítés) 	<ul style="list-style-type: none"> korlátozott értékesítési lehetőségek

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. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

FAJTÁI:

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 árának, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. 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 határozzuk 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.

Nettó pótlási költségszámítás

A nettó pótlási 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 újratertetésének 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 mobiliákat 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszer alapján végeztük el az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

4.1 *Piaci összehasonlító módszer*

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingattal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is.

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

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a telkek területeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az értékelés során figyelembe vettük az értékelt és az összehasonlításba bevont ingatlanok jogi jellegét, kerületen belüli elhelyezkedésüket, a telkek méretét, alakját beépíthetőségét illetve közműellátottságukat.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos árak átlagát, majd ezt a korrigált építési telek árat további 50%-kal csökkentettük, tekintettel arra, hogy az értékelt ingatlan kis alapterülete miatt önállóan nem beépíthető, nem hasznosítható, ezért értékesítése korlátozott. Az így kapott korrigált fajlagos ár az értékelt ingatlan forgalmi értékének alapjául szolgáló kerekített értéket eredményezte (1. számú táblázat).

1. számú táblázat: Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1030 Budapest III. ker., Békásmegyér u. 32.	Bp. III. ker., Békásmegyér-Ófalu	Bp. III. ker., Flórsadomb u.	Bp. III. ker., Herhoff György u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2018. május	2018. május	2018. május
Adat forrása		ingatlan.com/25685677	ingatlan.com/22682088	ingatlan.com/25135638
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		18 300 000 Ft	36 900 000 Ft	43 900 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	16 470 000 Ft	33 210 000 Ft	39 510 000 Ft
Telek területe (m ²)	76 m ²	288 m ²	735 m ²	860 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		57 188 Ft	45 184 Ft	45 942 Ft
Szöveges leírás	Szabálytalan alakú, L5_III-SZ/N besorolású, 20%-os beépíthetőségű üres telek	35%-os beépíthetőségű építési telek.	25%-os beépíthetőségű építési telek.	25%-os beépíthetőségű építési telek.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Bp. III. ker., Békásmegyér-Ófalu	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek mérete	76 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		5%	16%	18%
Telek alakja	szabálytalan 3 szög alakú	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-20%	-20%	-20%
Beépíthetőség	20%	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-15%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közműellátottság)	közművek biztosítottak	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-30%	-9%	-7%
Korrigált fajlagos építési telek ár (Ft/m ²)	41 291	40 031	41 117	42 726
Kis alapterülete miatt önállóan nem beépíthető, nem hasznosítható, értékesítése korlátozott (kötött vevős)			-50%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)			20 646	
Korrigált ár (Ft)	1 569 075		fajlagos nm ár x telek területe	
Az ingatlan bruttó forgalmi értéke, kerekítve (Ft):			1 570 000 Ft	
Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft):			1 240 000 Ft	

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **1030 Budapest III. ker., Békásmegyér utca 32.** szám alatti, **64440/8 hrsz.-ú**, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározását, piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	1 240 000 Ft + áfa azaz egymillió-kétszáznegyvenezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 76 m ² területre vetítve):	16 300 Ft/m² + áfa azaz tizenhatezer-háromszáz forint/m ² + áfa

A meghatározott 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!

Budapest, 2018. május 8.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő



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



Fekesházy Attila
Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 Felhasználás

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 kialakítását segítik!

A vagyonértékelés 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 beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Megbízástól való függés

A vagyonértékelő 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.

6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

6.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért 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.

6.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készületségre 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.

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 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.

6.10 Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított 6 hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

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: 8000004/213748/2018

2018.05.08

BUDAPEST III.KER.

Szektor : 53

Belterület 64440/8 helyrajzi szám

1030 BUDAPEST III.KER. Békásmegyér utca 32. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 74 (m2) törlesztő határozat:9003/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv

k.Fill.

alosztály

ter.

kat.jöv

k.Fill

- Kivett beépítetlen terület

0

76

0,00

II.RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37617/1994/1992.07.06

jogcím: tulajdonközösség megszűntetése

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1040 BUDAPEST Városház utca 9-11

III.RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 337665/1/2004/97.02.03

Törlesztő határozat: 116835/2/2005/97.02.03

Telakalakítás átvezetése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név : Bálczy Lajos

cím : - - - -

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

Térképmásolat

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

E-hiteles térképmásolat

2018.05.08 10:55:55

Helyrajzi szám: BUDAPEST IIIKER belterület 64440/8

Megrendelés szám: 9000/6117/2018

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

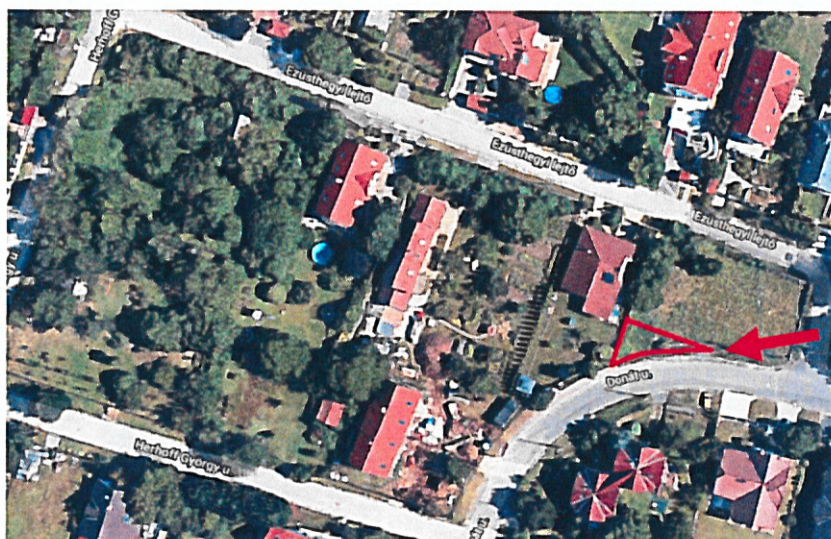
FSZKT övezeti besorolás:



FSZKT védelmek és korlátozások:



Légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerinti övezeti besorolás:

Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2) területfelhasználási egységbe a budai domboldalak jellemzően szabadon álló családiházias lakóterületei tartoznak. A nagy zöldfelületi arány megtartása érdekében a beépítési sűrűség megengedett mértéke 0,7¹⁰.

Lakóterületek:

A **nagyvárosias lakóterületek** esetében az Ln-1 és Ln-T jelű területeken alapvetően a kialakult állapot határozza meg a sűrűség legnagyobb értékét, mert ezeken a területeken elsősorban a minőségi átalakulás a cél, nem a mennyiségi növekedés. A lakótelepek esetében a meghatározott értékek nagy szórása nem az eltérő karakterből adódik, hanem az együtt lehatárolható egység nagyságrendjétől. A legkisebb sűrűséggel ma a XX. kerületi Vágóhíd utcai lakótelep rendelkezik, míg a legnagyobb sűrűségi érték a város több pontján is előfordul, mivel a kis területű tömbök esetében jelentkeznek. Itt meg kell jegyezni, hogy a nagyvárosias lakótelepek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25!

Az Ln-2 jelű területek egy részén átfogó megújítás szükséges, így a sűrűség tervezett értéke a kialakult állapoton túl a megújulás során kívánatos értéket veszi alapul. Az Ln-3 jelű területeken nyílik leginkább lehetőség új városias lakóterületek kialakítására. A jellemzően szabadonálló jelleg esetében a differenciálható magasság és a változatos kialakítás érdekében indokolt tágabb kereteket biztosítani.

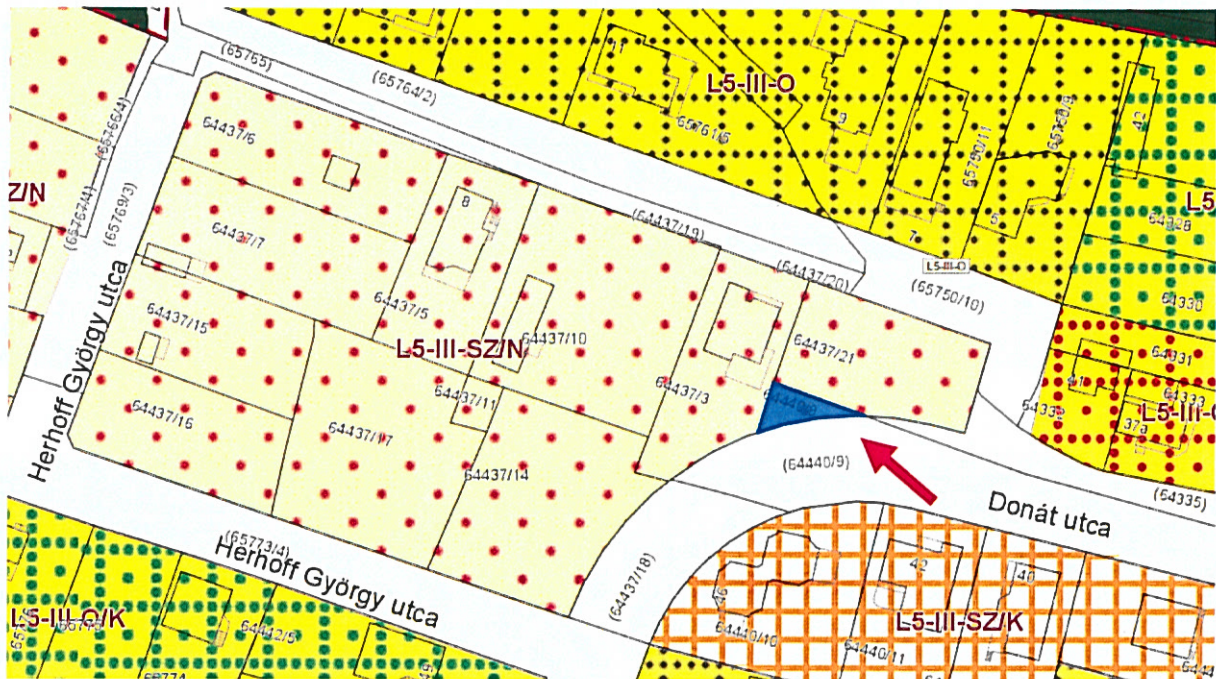
A **kisvárosias lakóterületek** sűrűségi értékeit jellemzően a kialakult állapot határozza meg, másrészt a BVKSZ alapján a kerületi szabályzatokban keletkezett építési jog indokolja. A kisvárosias lakótelepek átlagértéke 0,85! Itt is a településszerkezeti adottság, és nem a karakterbeli különbség adja a tág paraméterértéket.

A **kertvárosias lakóterületek** értékeit a kialakult helyzet mellett szintén a BVKSZ alapján keletkezett építési jog megtartása indokolja.

Amennyiben a területfelhasználási egységekre jellemző, hogy kialakult állapotuk miatt a parkolás utólag is csak részben biztosítható, a **bsp** értéke alacsonyabb értékkel került meghatározásra, mint az újonnan beépíthető, vagy átalakuló területeken.

26. táblázat: Lakó területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	3,0 – 5,0 ²⁵	2,5 – 4,0	1,0	3,0
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	1,75 – 5,0 ²⁶	1,25 – 3,5	0,5 – 1,5	
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	1,5 – 4,25 ²⁷	1,0 – 3,0	0,5 – 1,25	
Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	Ln-T	1,0 – 3,0	0,5 – 2,5	0,5	
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	1,25 – 2,75 ²⁸	0,75 – 2,0	0,5 – 0,75	1,5
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,75 – 2,25 ²⁹	0,5 – 1,5	0,25 – 0,75	
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,9 – 2,0 ³⁰	0,4 – 1,5	0,5	
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,8 ³¹	0,6	0,2	0,6
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7 ³²	0,5	0,2	
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,6	0,4	0,2	

III. Kerület településszerkezeti terve (KSZT)



A KSZT szerinti övezeti besorolás:

L5-III-SZ/N, L5-III-SZ/K, L5-III-SZ/A

nagytelkes, kialakult kistelkes és aprótelkes, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterület

75.§

- (8) Az **L5-III-SZ** jelű építési övezet területén jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani.
- (9) (2) Az előírt telekméretet legalább kétszeresen meghaladó méretű telken két fő rendeltetést szolgáló épület is elhelyezhető az építési hely figyelembevételével. A legalább két és félszeres legkisebb telekméret esetén, a megengedett mértékű beépítés csak két vagy több épület elhelyezésével történhet. Egy-egy önálló épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 250 m² -t, és az egy telken építhető épületek száma nem lehet több, mint az adott telek méretéből számított legkisebb telekméret többszöröse, lefele történő kerekítéssel.
- (10) (3) Az **L5-III-SZ/K** és **L5-III-SZ/A** jelű építési övezetek területén legfeljebb 3 lakásos épület létesíthető.
- (11) (4) Az **L5-III-SZ/A** építési övezet területén az előkert és hátsókert előírt mérete 3,0 m-re csökkenthető, amennyiben az épületek közötti távolság előírt mértéke biztosított.
- (12) (5) Kiszolgáló épület a **45. § (9) bekezdés** figyelembevételével is elhelyezhető.
- (13) Az övezet területén csak magastetős épületek helyezhetők el, manzárdtető alkalmazható. A tető hajlásszöge – a manzárdtető kivételével – nem lehet nagyobb 45 foknál. Ennél nagyobb hajlásszög – toronyjelleg kialakítása érdekében - legfeljebb a tetőfelület 25 %-án létesíthető.
- (14) ¹ Békásmegyér-Ófalu területén az (1)-(6) bekezdésben foglaltakat a **63/A. §** együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

Képek



Donát utca



Az értékelt ingatlan



Az értékelt ingatlan