

Az értékelés azonosítója: B17A182

## AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a 1119 Budapest, Postás utca, 43840/2 hrsz.-ú,  
a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő,  
kivett csonkatelek megnevezésű ingatlanról.

2017. szeptember 13.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 15 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

*Attila 2017.09.26-án Zsuzsanna Horváth*



## TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK.....	3
ÖSSZEGEZÉS .....	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....	4
Megbízás .....	4
Az ingatlan adatai .....	4
Az értékelés megállapításai, eredménye: .....	4
MELLÉKLETEK.....	6
Tulajdoni lap (2017.08.30.) .....	7
Térképmásolat (2017.08.30.).....	8
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	9
Alapterületi kimutatások.....	11
Számítások .....	11
Képek.....	13
NYILATKOZAT.....	15





## ELŐZMÉNYEK

A BFVK Zrt. **2016. október 04-i** fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező a 1119 Budapest, Postás utca, 43840/2 hrsz.-ú, kivett csonkatelek megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

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

### FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a **2016. október 04-én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
3. Az ingatlanra vonatkozó fővárosi és kerületi szabályozásban nem történt olyan változás, amely az ingatlan fejlesztési lehetőségét megváltoztatta volna. Ugyanakkor 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. Amennyiben a TSZT szerinti új kerületi szabályozás elkészül, az ingatlan értékét az abban szereplők figyelembevételével felül kell vizsgálni új értékelés, vagy aktualizálás készítésével.
4. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai stb.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal. Az aktuális összehasonlító adatok alapján megállapított érték kevesebb, mint 5%-al tér el (3%) a korábbi értékelésünkben meghatározott értékektől. Ez az eltérés kevesebb, mint az ingatlanszakmai megítélés szerint elfogadott becslési pontosság, ezért a korábbi értékelésünkben meghatározott érték azonosnak tekinthető a jelenlegi piaci árakkal.

Mindezek alapján a 2016.október 04-i fordulónappal készített értékelésünkben meghatározottak jelenleg is megfelelnek a valóságnak, a benne foglalt értéket továbbra is fenntartjuk.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

## ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező a 1119 Budapest, Postás utca, 43840/2 hrsz. alatti, kivett csonkatelek megnevezésű ingatlanra vonatkozó 3 780 000,- Ft + áfa becsült forgalmi értéket (fajlagos érték: 37 000,- Ft/m<sup>2</sup> + áfa) az ingatlannál változatlanul fenntartjuk.

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

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk. Az érték - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **1119 Budapest, Postás utca, 43840/2 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett csonkatelek megnevezésű ingatlan aktualizáló értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**MEGBÍZÁS**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2017. szeptember 13.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017. szeptember 13.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**AZ INGATLAN ADATAI**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett csonkatelek			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	csonkatelek			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1119 Budapest, Postás utca			
Az ingatlan helyrajzi száma:	43840/2			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L5	TSZT szerinti:	Lk-1
	KSZT szerinti:	L5-XI	KÉSZ szerinti:	még nem készült el.
Telek területe:	Teljes: 103 m <sup>2</sup>	Értékelt: 103 m <sup>2</sup>		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

**AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:**

<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>3 780 000 Ft + áfa</b> <b>azaz: Hárommillió-hétszáznyolcvanezer forint + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	37 000 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz Harminchétezer forint/m <sup>2</sup> + áfa

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

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a **2016. október 04-i** fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Feladatunkat képezte a **2016. október 04-én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

az értékelt üres, csonkatelek megnevezésű ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Kelenvölgy elnevezésű részén helyezkedik el, kertes, családi házas ingatlanok szomszédságában, lakóövezeti besorolással. Az értékelt ingatlan önállóan történő beépíthetőségét is vizsgáltuk az érték megállapításában.

A vizsgált üres, közmű nélküli, összesen 103 m<sup>2</sup> alapterületű telek önállóan nem beépíthető a nagysága miatt, kizárólag csak a szomszédos, jelenleg üres építési telekkel történő összevonást követően.

Megállapítható, hogy a szomszédos, üres építési telkek beépíthetőségét pozitív irányban befolyásolja egy feltételezett teleköszevonás.

Az értékelés során piaci összehasonlító elvű módszerrel került meghatározásra az ingatlan forgalmi értéke.

Budapest, 2017. szeptember 13.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.



Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési iroda  
irodavezető



Varga Beata

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám:  
Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelői és  
közvetítői Névjegyzék 1/2007.





## MELLÉKLETEK



## Tulajdoni lap (2017.08.30.)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/406912/2017  
2017.08.30

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 53

Belterület 43840/2 helyrajzi szám

1119 BUDAPEST XI. KER. Postás utca. "Felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

Földrészlet területének változása előtt: 103 (m2) törölve határozat: 9011/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alrészlet adatai ter. kat.jöv.	adatok ha m2 k.Fill.
- Kivett czonkatelek	0	103	0/00		

1. bejegyző határozat: 211603/1997.94.07.26

Terheli a BUDAPEST XI. KER. Belterület 43817/3 HRSE-t illető Gázátvitelési szolgalmi jog

2. bejegyző határozat: 211603/1997.94.07.26

Terheli a BUDAPEST XI. KER. Belterület 43817/4 HRSE-t illető Gázátvitelési szolgalmi jog

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölve határozat: 206503/1/2002/02.05.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 190720/1/1999/99.07.02

Törölve határozat: 206503/1/2002/02.05.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MŰZÜTI BERUHADÓ KFT

cím: 1115 BUDAPEST XI. KER. Csécska utca 7-13

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 206503/1/2007/02.05.30

jogcím: eredeti állapot visszaállítása

jogcím: kiigazítás

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

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

Nem hiteles tulajdoni lap



**Térképmásolat (2017.08.30.)**

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

**E-hiteles térképmásolat**

2017.08.30 08:14:38

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 43840/2

Megrendelés szám: 9000/11846/2017

Méretarány: 1 : 1000



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

## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:



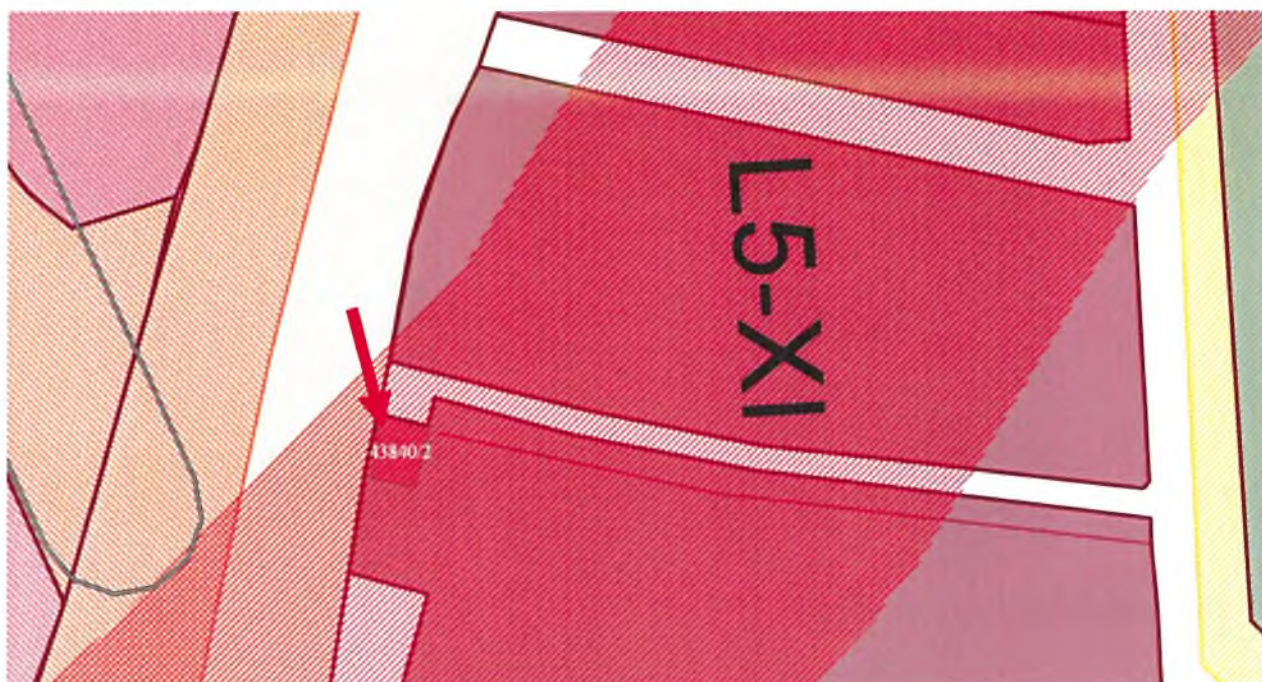
FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:





**Kerületi övezeti besorolás:****Budapest Főváros települészerkezeti terve (TSZT)****A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

**Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)** területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A TSZT a beépítési sűrűséget 1,25-2,75<sup>5</sup> közötti értékben határozza meg.



**Alapterületi kimutatások**

<b>Földterület kimutatás</b>						
Hrsz.	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m <sup>2</sup> )	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató
43840/2	103 m <sup>2</sup>	1/1	103 m <sup>2</sup>	LS-XI	20%	0,5
<b>Teljes terület:</b>	<b>103 m<sup>2</sup></b>		<b>103 m<sup>2</sup></b>			

**Számítások**

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű (telek)	3 800 000 Ft	100%	3 800 000 Ft
<b>Végső nettó forgalmi érték kerekítve:</b>		<b>100%</b>	<b>3 800 000 Ft</b>

## 1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	1119 Budapest, Postás utca, hrsz.: 43840/2	Budapest, 11. ker., Andor utca 52/A.	Budapest, 22. ker., Bartók Béla út 74.	Budapest, 22. ker., Bartók Béla út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	realizált adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2017 08	2017 08	2017 08
Adat forrása		Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Önkormányzata	www ingatlan.com/23119532	www ingatlan.com/23292987
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Eladó		önkormányzat az eladó	magánszemély az eladó	magánszemély az eladó
Kínálási ár (Ft)		25 000 000 Ft	20 400 000 Ft	13 500 000 Ft
Kínálási ár nettó/bruttó (Ft)		nettó	nettó	nettó
Kínálási nettó ár (Ft)		25 000 000 Ft	20 400 000 Ft	13 500 000 Ft
Kínálási nettó ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	25 000 000 Ft	18 360 000 Ft	12 150 000 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	103 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup>	488 m <sup>2</sup>	283 m <sup>2</sup>
Fallos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		81 699	37 623	42 933
Szöveges leírás	Közmű nélküli, lakóövezet besorolású, közterületi kapcsolattal rendelkező, önállóan nem beépíthető csonka telek, zöldövezeti elhelyezkedéssel.	Közművek az utcában, önállóan beépíthető, 3 lakásos társasházzal, sorházzal. Realizált adat.	Összközműves, lakóövezet, önállóan beépíthető, körbe kerített telek.	Víz-villany közművel rendelkező, önállóan beépíthető.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	önállóan értékesíthető, egy hrsz., egy tulajdonos	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	zöldövezeti, családi házas, kisebb lakás számú társasház környezet	kedvezőbb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		-5%	5%	5%
Közlekedés	tömegközlekedéssel és gépjárművel jól	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	négyszög, szabályos	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	103 m <sup>2</sup>	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		10%	15%	8%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	közmű nélküli	összközműves	víz villany
Korrekció		0%	-20%	-10%
Bontandó épület	nincs	nincs	Kb. 90 m <sup>2</sup> -es mészkő és téglafalazatú épület	Kb. 50 m <sup>2</sup> -es téglafalazatú épület
Korrekció		0%	10%	5%
Szabályozás	csonkatelek, önállóan nem beépíthető	építési saroktelek	építési telek	építési telek
Korrekció		-25%	-25%	-25%
Övezeti besorolás	L5-XI	L3-XI/K3	L5-NT/1	L5-NT/4
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	20%	60%	20%	25%
Korrekció mértéke		-30%	0%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-50%	-10%	-17%
Korrigált fallos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	36 782	40 850	33 861	35 634
Korrigált ár (Ft)	3788498,09	fallos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
Á telek forgalmi értéke kerekítve nettó (Ft)	3 800 000 Ft			



**Képek****Az ingatlan környezete, utcafront****Az ingatlan és környezete, szomszédos ingatlanokkal****Az ingatlan és környezete, szomszédos ingatlanokkal**





## NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

**1119 Budapest, Postás utca, 43840/2 hrsz.-ú,**

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett csonkatelek megnevezésű ingatlan vonatkozásában Varga Beáta ingatlanvagyon-értékelő az ingatlanok vagyonértékelését a BFVK Zrt. a szakmai előírásoknak valamint kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2017. szeptember 13-án érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

**3 780 000 Ft + áfa (37 000 Ft/m<sup>2</sup> + áfa)**  
azaz: Hárommillió-hétszáznyolcvanezer forint + áfa

összegeben.

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

Budapest, 2017. szeptember 13.



Horváth György  
okl. magasépítő üzememűnök  
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: IM 4847/1996

