

**Az értékelés azonosítója: B20Ú171**

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



***Budapest XI. ker., belterület Szőlőlugas utca 25. szám alatti, 1835/8 hrsz.-ú ingatlanról***

Budapest, 2020. augusztus 25.

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 16 számozott oldalt tartalmaz és a csatolt melléleteket.



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE .....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet .....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 Az ingatlan jellemzői .....	6
2.4 SWOT analízis.....	9
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	10
4. ÉRTÉKELÉS.....	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	
Tulajdoni lap .....	
Térképmásolat.....	
Ortofotó 2019 .....	
Képek 1 .....	
Képek 2 .....	



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: **a Budapest XI. ker., belterület Szőlőlugas utca 25. szám alatti, 1835/8 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából.**

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

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.08.25.
Az értékelés célja:	értékesítés
Helyszíni szemle időpontja:	2020.08.25.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XI. ker., belterület Szőlőlugas utca 25.
Az ingatlan helyrajzi száma:	1835/8
Telek területe:	1079 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	1079 m <sup>2</sup>

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:

**60 000 000 Ft + áfa,  
azaz Hatvanmillió forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke,  
1079 m<sup>2</sup> telekterületre vetítve, kerekítve:

**55 610 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,  
azaz Ötvenötezer-hatszázötven forint/m<sup>2</sup> + 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 használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!*

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt ingatlan a XI. kerület nyugati, zöldövezeti részén található, Hosszúréten. A Budaörsi útról nyíló Lépés utcán át megközelíthető a Szőlőlugas utca, mindvégig aszfaltozott úton. A Lépés utca Budaörsi úthoz közeli szakasza mellett autókereskedések működnek, az északabbra eső szakasza pedig lakóházak beépítésű, jellemzően 3-4 lakásos társasházak épültek, ill. épülnek itt. Az értékelt ingatlan egy beépítetlen terület, a Szőlőlugas utcában, a Lépés utcai saroktól számított második telek.

Az utcát és a környék összes utcáját a Budapesti Útépítő Program keretében leburkolták, szegélykövekkel látták el. Közműveket, csapadékgyűjtő csatornákat és közvilágítást építettek ki. A környék gyors ütemben épül be, mindez az ingatlan értékét jelentősen megnöveli.

A telek 1079 m<sup>2</sup> területű, lejtős terület, bekerítve nincs, csak a telek utcáról nézve jobb oldalán láthatók beton kerítésoszlopok, melyek a szomszédos telekhez tartoznak. Beépítetlen terület, közművesítve nincs, panorámás.

**Lk-2-XI-10 övezetű (kisvárosias lakóterület), a telken szabadonálló módon 1 db épület helyezhető el, 3 db rendeltetési egységgel**, max. beépíthetősége 15%, szintterületi mutató 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, max. épületmagasság 7,5 m, a szintterület mutató alapján br. 431,6 m<sup>2</sup> épület lenne építhető, de a földszint területe max. br. 161,85 m<sup>2</sup> lehet, így lapostető esetén két teljes szint, azaz: 2 x 161,85 m<sup>2</sup> = br. 323,7 m<sup>2</sup> építhető a telekre.

Budapest, 2020.08.25.

Seőter Ágnes  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 01419/94

Ellenőrizte:

Reményi Krisztina

Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, az értékelés célja

A BFKV Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta irodánkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

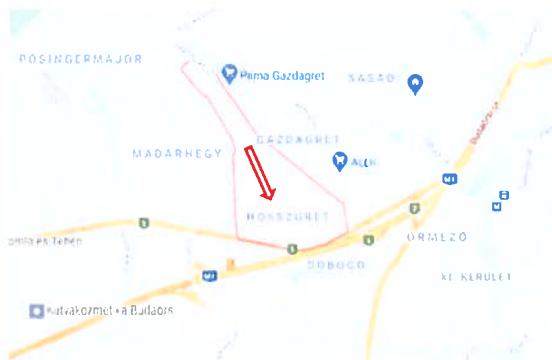
Tulajdoni lapot, térképmásolatot

**Helyszíni szemle:** 2020.08.25.

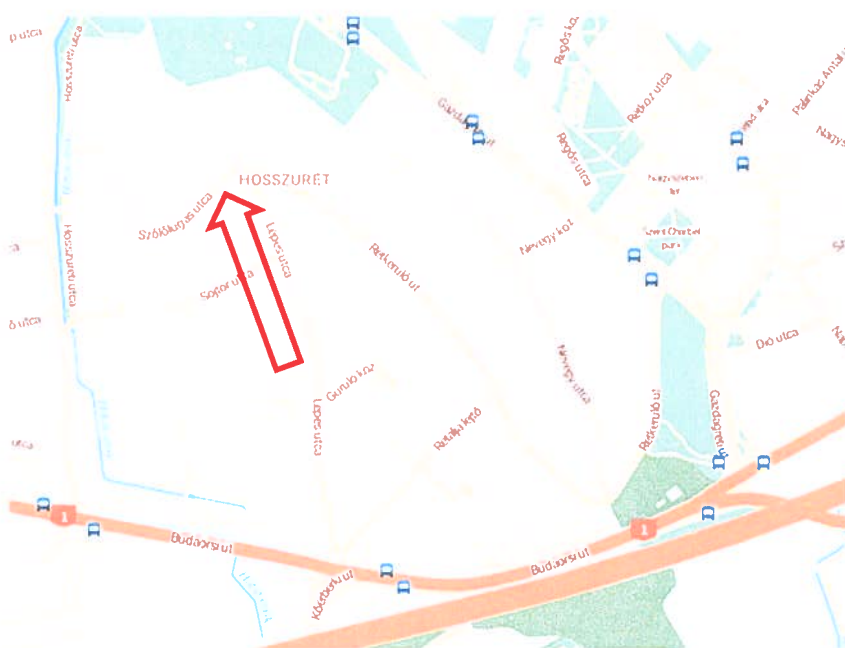
A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet



Az értékelte ingatlan a XI. kerület nyugati részén, Hosszúréti városrészben található, a Budaörsi úttól északra. Autóval a Budaörsi útról északi irányba fordulva, a Lépés utcán keresztül megközelíthető. Az értékelte ingatlan a Szőlőlugas utcában található, a saroktól számított második telek. A Lépés utcának itt a Szőlőlugas utcai kereszteződésnél van a vége és ide fut be a Rétkerülő út is, így ez egy kisebb csomópont a környéken. A Szőlőlugas utca megközelítőleg sík, a Lépés utcát köti össze a Hosszúréti utcával, de a kanyar után már lejt az utca a Határ-árok felé.



A Gazdagréti lakótelep közelsége miatt (kb. 1 km) az ellátása jó (iskola, orvosi rendelő, templom, élelmiszeráruházak: Penny Market, SPAR, PRIMA, ALDI és az Eleven Center postával, gyógyszertárral és egyéb bevásárlási lehetőségekkel), de tömegközlekedéssel Gazdagrét nehézkesen elérhető, ezért ellátottsága csak közepesnek mondható.

Hosszúréti egy enyhe emelkedésű domboldal, az értékelte telek kb. 140 méter magasan fekszik, telken belül is kb. 7 méteres szintkülönbséggel.



Hosszú ideig a szomszédos Madárhegy és Hosszúrét is beépítetlen terület volt, közvilágítás nélküli földutakkal, hobby telkekkel, faházakkal, kis szerszámházzal, az FSZKT légifotón látszik, hogy nincs sehol lakóház, de még a Szőlőlugas utca sem létezett, csak a kezdő szakasza látszik a felvételen.

Mára már Madárhegy szinte teljesen beépült és Hosszúrét is gyors ütemben fejlődik, ez jól nyomon követhető az alábbi 2008-ban és 2020-ban készült műhold felvételeken.



Google Earth 2008.08.30.



Google Earth 2020.02.15.



A környék összes mellékutcája földút volt, a Szőlőlugas utca is közművek és közvilágítás nélküli földút volt, ez a fotó 1 évvel ezelőtt készült.



Idén a Szőlőlugas utcát és a környék összes utcáját leburkolták, közműveket, csapadékgyűjtő csatornákat és közvilágítást építettek ki. Ez a kedvező változás az építési kedvet megnövelte, ahogy a képen látszik már a Szőlőlugas utcában is épül egy társasház, a Lépés utcában pedig néhány már elkészült új házon kívül feltűnően sok építkezés zajlik. Az útburkolatok és a közvilágítás kiépítése, a közművesítés és a környék gyors ütemben történő beépülése az értékelt ingatlan értékét is növeli.

**Megközelítése:** Budaörsi útról nyíló Lépés utcán át megközelíthető a Szőlőlugas utca, mindvégig aszfaltozott úton. A Lépés utca Budaörsi úthoz közeli szakasza mellett autókereskedések működnek, az északabbra eső szakasza pedig lakóházak beépítésű, jellemzően 3-4 lakásos társasházak épültek, ill. épülnek itt. A Lépés utca és a Szőlőlugas utca fejlesztése (út- és csapadékcatorna építés, közműkiváltások és közvilágítás kiépítése) megtörtént. Tömegközlekedésre a Budaörsi úton közlekedő 87, 88, 88A, 140, 140A buszok állnak rendelkezésre, a buszmegálló mindkét irányban a Budaörsi úton, a Lépés utca sarkánál vannak, mintegy 500 méterre az értékelt ingatlantól. Busszal a közeli 4-es metró végállomása vagy a Széll Kálmán tér is megközelíthető. Autóval az M1/M7 autópálya bevezető szakasza, az M0 és az 1-es ill. a 7-es út is gyorsan elérhető.



**Parkolás:** a telekre autóval jelenleg nem lehet behajtani a szintkülönbség, a fák, bokrok és a sűrű bozót miatt

**Közműhelyzet:** nincs közművesítve

**Egyéb:** a Lépés utca nem folytatódik és a Szőlőlugas utca másik oldalán lévő nagy terület sincs még beépítve

## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest XI. ker., Szőlőlugas utca 25.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1112 Budapest XI. ker. Szőlőlugas utca 25.
<b>Helyrajzi száma:</b>	1835/8
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett beépítetlen terület
<b>Funkció a valóságban:</b>	bozotos, bokros, fás terület
<b>Telek alapterülete:</b>	1079 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	a T-73581 ttsz. térrajz alapján 1835/1 hrsz megosztása során alakult ki

## 2.3 Az ingatlan jellemzői

### A telek ismertetése

<b>Beépítettség:</b>	nincs beépítve
<b>Telek alakja:</b>	szabályos paralelogramma alakú, utcafrontja kb. 29 m, a telek mélysége kb. 38 m
<b>Domborzat:</b>	az utca megközelítőleg sík, a telek lejt déli irányban, szintkülönbség kb. 7 m, ami kb. 18%-os lejtőnek felel meg
<b>Növényzet:</b>	sűrű bozotos, bokros, fás terület
<b>Kerítés:</b>	nincs, csak az utca felől nézve jobb oldali telekhatáron állnak betonoszlopok, a szomszédos 1829/2 hrsz.-ú telekhez tartozó befejezetlen kerítés elemei
<b>Közművek:</b>	nincs közművesítve, az utcában a közművek elérhetőek
<b>Övezeti besorolás:</b>	KÉSZ szerint: Lk-2-XI-10



melléklet a 43/2018. (XII. 4.) XI.ÖK rendelethez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építési övezet jelc	kialakítható legkisebb telekterület m	kialakítható legkisebb telekszélesség m	beépítési mód	beépítésmegengedett telgnagyobbmértéke		épületmagasság		szintterületmutató		zöldfelületleg kisebbsmérték %
				terepszint feletti %	terep- szintalatti %	legkisebb m	legnagyobb m	szmá m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup>	szmp m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup>	
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2) lakóterületek (elsődleges lakófunkció)</i>										
<b>Lk-2-XI-10</b>	<b>1000</b>	<b>18</b>	<b>SZ</b>	<b>15 (20)** [35]</b>	<b>25 [35]</b>	<b>-</b>	<b>7,5</b>	<b>0,4 [0,8]</b>	<b>0,25 [35]</b>	<b>75 (70)** [30]</b>
<b>Lk-2-XI-11</b>	<b>1500</b>	<b>20</b>	<b>SZ</b>	<b>20</b>	<b>35</b>	<b>6,0</b>	<b>10,5</b>	<b>0,75</b>	<b>0,35</b>	<b>65</b>
<b>Lk-2-XI-12</b>	<b>2000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>7,5</b>	<b>11,0</b>	<b>1,2</b>	<b>0,5</b>	<b>50</b>
<b>Lk-2-XI-13</b>	<b>2000</b>	<b>20</b>	<b>SZ</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>6,0</b>	<b>10,5</b>	<b>1,0</b>	<b>0,5</b>	<b>50</b>

## 20. Az Lk-2-XI-10 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

**20. § (1)** Az Lk-2-XI-10 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- közütemény,
- igazgatási, egészségügyi,
- iroda,
- lakóépület,
- szálláshely-szolgáltatás,
- szolgáltatás,
- vendéglátás,
- sportlétesítmény,
- a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- kiskereskedelem.

**(2)** A melléképítmények közül

- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz),
- kerti vízmedence,
- kerti lugas és
- kerti szabdlépcső (terelplécső) és lejtő  
helyezhetők el.

**(3)** Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.

**(4)** Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

**(5)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(6)** Az építési övezet területén:

- az előkert mérete: minimum 5,0 m, maximum 10,0 m, ahol ez az érték minden esetben a terepszint feletti épületrész utcafronti homlokzati síkjától mért érték, kivéve a 1582, 1591/1, 1591/2, 1591/3, 1591/4, 1591/5, 1595, 1596/1, 1596/4, 1597/1, 1597/2, 1682/1, 1682/2, 1682/3, 1682/4 hrsz.-ú telkeket, továbbá a 1677/2, 1677/3, 1677/4, 1677/5, 1677/6 és a 1703/2, 1703/3, 1703/4, 1703/5, 1703/6 hrsz.-ú ingatlanokból kialakuló telkeket, ahol az előkert mérete minimum 10,0 m, maximum 15,0 m. A kivétellel érintett saroktelkek esetén a 10,0-15,0 m-es előkerti méret csak az egyik utca tekintetében értendő, a másik közterület felől az általános érték tartandó,

- b) az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa.

(8) Az övezetben létesíthető maximális rendeltetések száma a beépíthető maximális szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa.

(9) Egy telken több épület elhelyezése esetén, épületenként maximálisan 4 rendeltetési egység helyezhető el. Az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

(10) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.

(11) Az építési övezetben a Földhivatalnál bejegyzett (önálló helyrajzi számmal rendelkező) 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű vagy 18 méternél kisebb szélességű telek beépíthető az építési hely szerint.

(12) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1000 m<sup>2</sup>-t. A rendeltetési egységek számára a (8) bekezdés előírásai érvényesek.

(13) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

(14) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

(15) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszésvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(16) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

- a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
- b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet.

(17) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

(18) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítések átláthatóan kell kialakítani.

(19) A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.

**2.4 SWOT analízis**

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• csendes, természetközeli környezet</li> <li>• a Lépés utca és a Szőlőlugas utca új aszfaltozott út, közművekkel, közvilágítással</li> <li>• nagy ütemben beépülő környezet</li> <li>• déli fekvésű telek</li> <li>• panoráma</li> <li>• tervezett gyorsvasút vonal (M4 metró meghosszabbítása)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tömegközlekedés 500 méterre</li> <li>• infrastruktúra 1000 méterre</li> <li>• sűrű bozótos, bokros, fás terület</li> <li>• lejtős telek, tereprendezés nehézségei</li> <li>• nincs közművesítve és bekerítve</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• értékesítés, beépítés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nincs</li> </ul>

**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. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

#### 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 árainak, 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 értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

●Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása 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 értékelhetők.

### **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 tisztá 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 határozzunk 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 tisztá 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.

### **Költség alapú értékelés**

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, 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 újratertésének költségeit kell előíranyozni, 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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

#### 4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzunk a forgalmi érték megállapítására, az alább részletezettek szerint.

A forgalmi érték meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk fel a következő táblázat szerint:

<b>A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel</b>				
<b>Megnevezés</b>		<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>
<b>Ingatlan címe</b>	Budapest, XI. Szőlőlugas u. 25. 1835/8 hrsz.	Budapest, XI. Guruló köz	Budapest, XI. Hosszúréti	Budapest, XI. Lépés u. 18.
<b>Adat jellege</b>	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
<b>Adat dátuma</b>		2020. augusztus	2020. augusztus	2020. augusztus
<b>Adat forrása</b>		ingatlan.com/31585462	ingatlan.com/30651994	ingatlan.com/31311256
<b>Ingatlan típusa</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>
<b>Adásvételi / kínálati ár (Ft)</b>		114 173 228 Ft	74 803 150 Ft	103 937 008 Ft
Kínálati mat korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	102 755 906 Ft	67 322 835 Ft	93 543 307 Ft
<b>Telek terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1079 m<sup>2</sup></b>	<b>1634 m<sup>2</sup></b>	<b>1004 m<sup>2</sup></b>	<b>1295 m<sup>2</sup></b>
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>62 886</b>	<b>67 055</b>	<b>72 234</b>
<b>Szöveges leírás</b>	Aszfalt úton megközelíthető, közmű nélküli, déli lejtős, fás, bokros, bozótos terület, 3 lakás építhető	Lépés utcáról nyíló aszfaltosozsákutcában, korbekertve, víz, villany közművel, csatorna a telek előtt, 5 lakás építhető.	Sík, téglalap alakú, összközműves saroktelek, 3 lakás építhető	Lépés utcában, Sojor utcánál lévő saroktelek, fás, bozótos terület, csatorna a telken, 4 lakás építhető
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>	zöldövezeti	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Közlekedés</b>	közepes	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-3%	0%	-5%
<b>Parkolási lehetőség</b>	nincs	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
<b>Telek alakzat, domborzat, kerítettség</b>	lejtős telek, nincs kerítve	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-5%
<b>Telek méret</b>	<b>1079 m<sup>2</sup></b>	nagyobb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		10%	-1%	4%
<b>Közterületi kapcsolat</b>	van	van	van	van
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Infrastruktúra (közmű-ellátottság)</b>	közmű nélküli	víz villany	összközműves	csatorna
Korrekció mértéke		-4%	-8%	-2%
<b>Panoráma</b>	van	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
<b>Övezeti besorolás</b>	Lk-2-XI-10	Lk-2-XI-10	Lk-2-XI-10	Lk-2-XI-10
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Beépíthetőség</b>	15%, 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	15%, 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	15%, 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	15%, 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Építhető lakások száma</b>	3	5	3	4
Korrekció mértéke		-10%	0%	-5%
<b>Egyéb</b>	bozórtás, tereprendezés	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		-2%	-2%	0%
<b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		<b>-19%</b>	<b>-21%</b>	<b>-13%</b>
<b>Korrigált fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>55 585</b>	<b>50 938</b>	<b>52 973</b>	<b>62 844</b>
<b>Korrigált ár (Ft)</b>	<b>59 976 094</b>	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft)</b>	<b>60 000 000 Ft</b>			



**5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Elvégeztük a **Budapest XI. ker., belterület Szőlőlugas utca 25. szám alatti, 1842/5 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének megállapítását piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:

**60 000 000 Ft + áfa,**  
**azaz Hatvanmillió forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke,  
1079 m<sup>2</sup> telekterületre vetítve, kerekítve:

**55 610 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,**  
**azaz Ötvenötezer-hatszázötven forint/m<sup>2</sup> + áfa**

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

Budapest, 2020.08.25.



Seőter Ágnes  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 01419/94

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

**Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!**

A vagyoneértékelés 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.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

### 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.

### 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 bejegyzettek 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.

### Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő 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.

### Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

**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.

**Felelősség kizárása**

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

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**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.

**Érvényesség**

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben 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 Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/328469/2020

2020.08.24

Szektor : 53

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 1835/8 helyrajzi szám

1112 BUDAPEST XI.KER. Szőlőlugas utca 25.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1079 (m<sup>2</sup>) törlő határozat: 9011/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alozztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m <sup>2</sup>	ter. kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.fill

- Kivett beépítetlen terület

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 52067/1/2006/06.01.30

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 130144/2002.05.14/

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ONKORMÁNYZATA

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52067/1/2006/06.01.30

- a T-73581 ttsz. térrajz alapján 1835/1 hrsz megosztása során alakult ki.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

# Térképmásolat

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

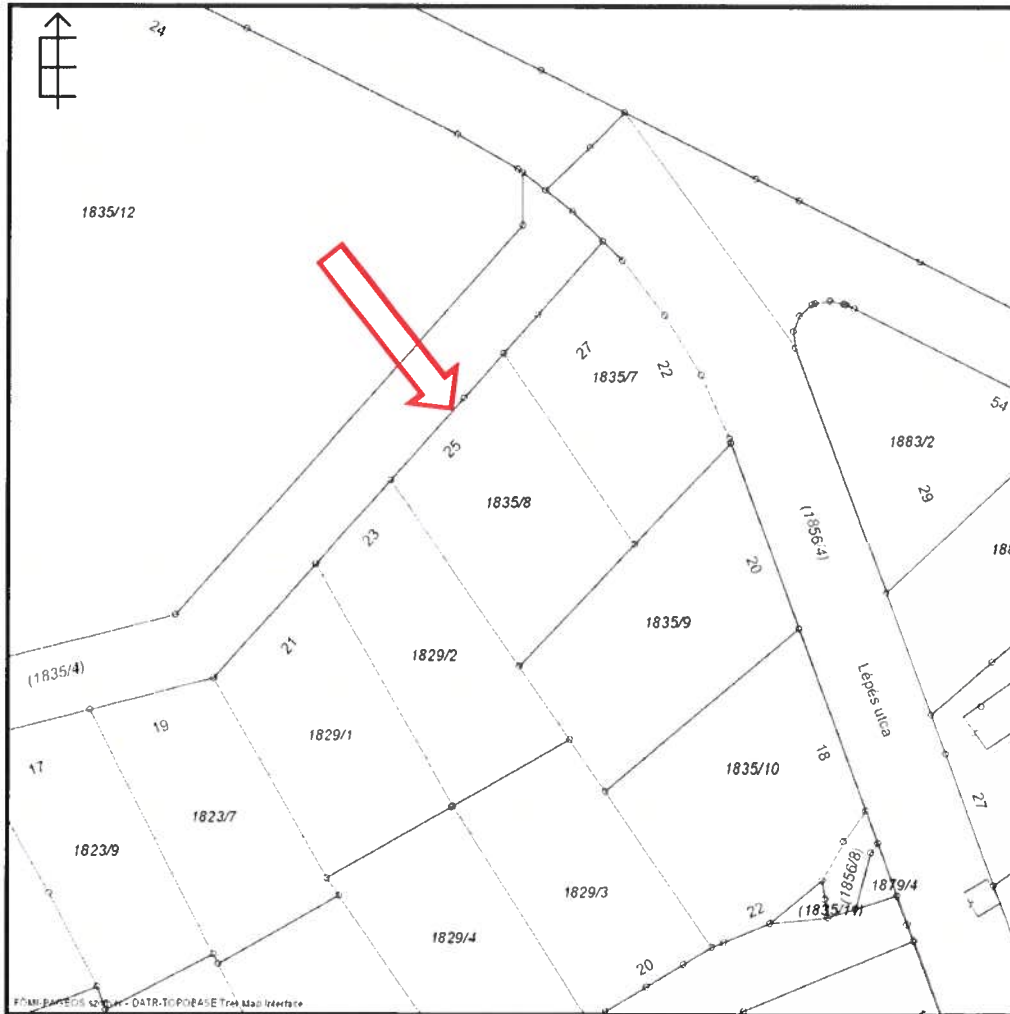
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.08.24 14:15:16

Helyrajz szám: BUDAPEST XI.KIR. belterület 1835/8

Megrendelés szám: 9000 9382/2020

Meretarány: 1 : 1000



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

Ortofotó 2019





## Képek 1

Budapest, XI. kerület Szőlőlugas utca 25. 1835/8 hrsz.



Lépés utca



Lépés utcáról nyíló Szőlőlugas utca



Szőlőlugas utca



Balra az értékelt ingatlan



Értékelt telek lejtése



Panoráma

## Képek 2

Budapest, XI. kerület Szőlőlugas utca 25. 1835/8 hrsz.



Értékelt ingatlan



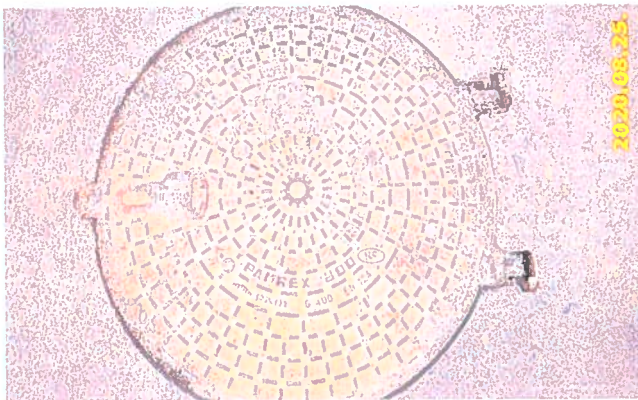
Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt telek jobb oldali telekhatárán betonszlopok



Csatorna fedlap és csapadékelvezetés az utcán

